

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年6月27日

【事業年度】 第55期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

【英訳名】 CENTRAL GENERAL DEVELOPMENT CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 洋 一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 田 村 徹

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 田 村 徹

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 大阪支店
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)
セントラル総合開発株式会社 広島支店
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 印は金融商品取引法の規定による縦覧に供する場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)	41,779,521	32,127,981	16,227,240	15,988,997	19,090,243
経常利益 (千円)	224,938	1,044,189	300,603	456,382	392,689
当期純利益 (千円)	308,861	343,072	225,636	328,272	315,697
包括利益 (千円)		306,501	368,222	390,992	292,959
純資産額 (千円)	1,952,061	2,258,562	2,626,785	3,017,778	3,295,238
総資産額 (千円)	45,444,696	25,595,795	19,089,335	18,107,814	17,205,195
1株当たり純資産額 (円)	252.20	291.79	339.37	389.88	425.73
1株当たり当期純利益 (円)	39.90	44.32	29.15	42.41	40.78
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	4.3	8.8	13.8	16.7	19.2
自己資本利益率 (%)	17.3	16.3	9.2	11.6	10.0
株価収益率 (倍)	4.3	7.8	9.2	9.7	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	15,058,878	11,477,697	4,424,961	1,259,709	537,210
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,120	3,383,626	16,755	100,088	41,612
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	14,748,033	15,205,499	5,726,380	1,491,930	841,537
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	3,680,757	3,336,581	2,018,407	1,686,097	1,340,158
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	158 [49]	144 [50]	123 [52]	120 [55]	113 [57]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (千円)	41,642,070	30,185,548	13,472,022	13,354,518	16,690,574
経常利益 (千円)	263,543	788,675	30,709	173,339	240,425
当期純利益 (千円)	368,024	212,419	135,313	204,553	282,822
資本金 (千円)	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	7,747	7,747	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	1,912,345	2,088,194	2,366,094	2,633,368	2,877,954
総資産額 (千円)	45,369,282	25,093,043	18,913,769	17,965,347	16,967,053
1株当たり純資産額 (円)	247.06	269.78	305.69	340.22	371.82
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	2.00 ()	2.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	47.54	27.44	17.48	26.42	36.53
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	4.2	8.3	12.5	14.7	17.0
自己資本利益率 (%)	21.5	10.6	6.1	8.2	10.3
株価収益率 (倍)	3.6	12.5	15.4	15.6	7.9
配当性向 (%)				7.6	5.5
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	123 [3]	84 [3]	80 [3]	76 [2]	74 [4]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 配当性向は、第51期、第52期及び第53期は無配であるため記載しておりません。

2 【沿革】

昭和34年11月	浚渫、埋立、港湾工事の土木事業を主業務とした泰生開発株式会社を、昭和34年11月25日に東京都千代田区大手町二丁目2番地に設立
昭和35年8月	建設業法に基づき知事免許を取得
昭和36年7月	本店を東京都中央区銀座東一丁目10番地に移転
昭和36年10月	建設業法に基づき大臣免許を取得
昭和41年7月	株式会社水野組（現五洋建設株式会社）の傘下となる
昭和44年6月	本店を東京都港区芝西久保桜川町28番地に移転
昭和48年5月	商号を関東セントラル開発株式会社に変更し、本店を東京都新宿区新宿二丁目12番9号に移転
昭和49年7月	建設業法の改正に基づき一般建設業者として知事免許を取得 本店を東京都新宿区新宿二丁目19番12号に移転
昭和52年6月	商号をセントラル総合開発株式会社に変更し、本店を東京都港区芝西久保桜川町1番地に移転
昭和52年9月	本店を東京都港区虎ノ門一丁目19番10号に移転 セントラル開発株式会社（旧セントラルビル株式会社）と合併し、不動産販売、ビル賃貸・管理、建設資機材の卸、保険代理店事業を継承
昭和52年10月	宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業免許を取得
昭和54年4月	本店を東京都新宿区大久保一丁目2番16号に移転
昭和58年5月	警備業法に基づき警備業認定を受ける
昭和58年8月	生命保険募集代理店の登録
昭和62年6月	建設業法に基づき特定建設業者として大臣免許を取得
昭和62年11月	本店を東京都新宿区新宿二丁目19番1号に移転
平成6年5月	本社で「セントラルメゾン草加」の分譲マンションを販売し、デベロッパーとしての不動産販売事業を開始
平成8年6月	本店を東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号に移転
平成10年3月	マンション管理事業を開始
平成10年8月	分譲マンション「クレア」シリーズ名を商標登録
平成10年10月	中高層分譲共同住宅管理業者登録
平成14年7月	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理業者登録
平成16年11月	ビル・マンションの設備、警備及び清掃等の管理を主業務とした100%出資子会社セントラルライフ株式会社（連結子会社）を設立
平成18年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成20年3月	商事事業の廃止
平成22年7月	ビル管理事業及びマンション管理事業を会社分割（簡易吸収分割）によりセントラルライフ株式会社（連結子会社）に承継

3 【事業の内容】

当社企業グループは、当社(セントラル総合開発株式会社)及び連結子会社(セントラルライフ株式会社)により構成されており、分譲マンション・戸建住宅及びビル等不動産の販売を行う不動産販売事業、オフィスビル等の賃貸及びビル・マンション等の管理を行う不動産賃貸・管理事業と保険代理業等を行うその他の事業を営んでおります。

当社企業グループの事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産販売事業

当社は、主にマンション分譲のデベロッパー事業を首都圏を中心に全国展開しており、ファミリータイプの自社ブランド『クリア』シリーズマンションの販売を行っております。

当社は、立地条件並びにライフスタイルの進化に伴うお客様のニーズをマンション企画に反映し、地域社会に溶けこんだ快適な生活空間を提供しております。

入居後のアフターサービスについても、1年点検・2年点検並びに長期修繕計画等における資産価値の維持、災害時に備えた保険商品の提供、管理費の資金管理、積立金等の運用方法の助言、家族構成の変化に伴うリニューアル等「良質な総合管理サービス」の提供を行っております。

(2) 不動産賃貸・管理事業

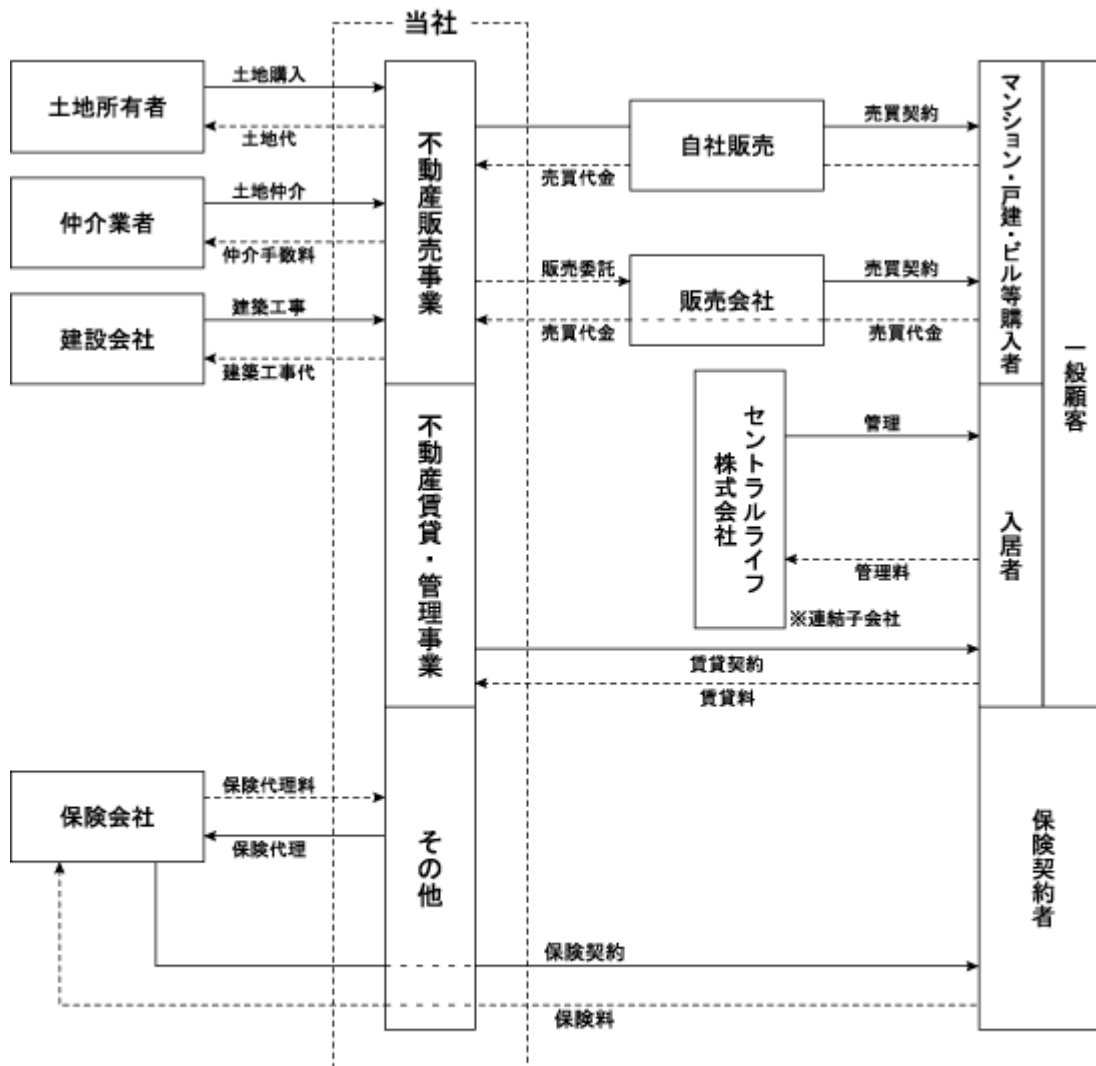
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

また、連結子会社(セントラルライフ株式会社)は、ビル・マンションの管理事業を行っております。

(3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



(注) 1. 商品・サービス →
2. 対価・代金 - - - - -

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
(連結子会社) セントラルライフ(株)	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸 ・管理事業	100.0	当社所有のオフィスビル・ 当社が分譲したマンション の管理事業 役員の兼任 4名

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2 セントラルライフ(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	2,430,488千円
	経常利益	302,263千円
	当期純利益	181,379千円
	純資産額	434,805千円
	総資産額	798,104千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	47 [1]
不動産賃貸・管理事業	43 [53]
その他	3 [1]
全社(共通)	20 [2]
合計	113 [57]

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
 2 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 全社(共通)は、提出会社の総務部門等管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
74 [4]	44.3	14.3	7,203

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	47 [1]
不動産賃貸・管理事業	4 []
その他	3 [1]
全社(共通)	20 [2]
合計	74 [4]

- (注) 1 従業員数は当社から他社への出向者を除く就業人員であります。
 2 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4 全社(共通)は、総務部門等管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、平成10年6月26日に結成され、平成26年3月31日現在組合員数80名であり、労使関係は結成以来円満に推移しており特記すべき事項はありません。また、連結子会社であるセントラルライフ株式会社には、労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、日本銀行による金融緩和や政府による各種経済政策により、円高是正と為替の安定化が持続しており、企業収益や雇用情勢も改善し、平成32年の東京オリンピック開催決定もあって、景気は緩やかに回復しております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、景気が回復する中、分譲マンションの平成25年における年間供給戸数が、全国で6年ぶりに10万戸を超え、前年比12.2%増の10万5,282戸となり、4年連続で前年実績を上回る結果となりました(株不動産経済研究所調査)。

しかし一方では、円安や震災復興事業の本格化、東京オリンピック開催決定等を背景に、昨夏以降、建築資材の価格上昇や人手不足による建設費のコストアップが、全国的に顕著になってきております。今後は、建設費の動向に加え、市場金利動向や消費税増税後の需要動向に引き続き注視する必要があると考えております。

このような状況におきまして、当社といたしましては、足元の事業環境だけではなく、今後一層の激化が予想される用地獲得競争及び建設費の高止まり並びに消費税増税後に懸念されるマーケット環境変動の可能性を視野に、「安定的利益の確保と財務体質強化、その両面でバランスのとれた中堅企業ならではの機動力を活かした経営」といったことを、リーマンショック時に策定した「リエンジニアリングプラン2010」の精神を忘れることなく継続・実行していくことが改めて重要な局面であると考えております。

具体的には、事業用地仕入れ面では、全国拠点ポートフォリオを活かした獲得機会の強化、建設コスト面では、各拠点での信頼できる請負先との関係維持、販売面では、組織改編した販売体制の下での自社販売力向上と外部委託先との連携の並立、といった3点を軸に、各拠点における集中と配分、環境変化を先読みした、事業用地仕入れ・建設発注・販売経費の投下、といった中堅企業ならではの機動力を活かすべく最大限注力しております。

その結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より3,101百万円上回る19,090百万円(前年同期比19.4%増)、営業利益は714百万円(同14.3%減)、経常利益は392百万円(同14.0%減)、当期純利益は315百万円(同3.8%減)となりました。利益額が年度当初予想を下回る結果となりましたが、これは、前述の経営戦略の下、当年度在庫水準抑制のため並びに翌年度である平成26年度に竣工・引渡を予定している物件の前倒し発売による販売経費増を主因とするものであります。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業の当連結会計年度における竣工物件は、クリアホームズ平井(東京都江戸川区)、クリアホームズ川口芝三丁目(埼玉県川口市)、クリアホームズ柏中央町(千葉県柏市)、クリアホームズ本八幡(千葉県市川市)、クリアホームズ扇大橋ステーションフロント(東京都足立区)、クリアホームズ川口パークブライト(埼玉県川口市)、クリアホームズ琴似駅前(北海道札幌市西区)、クリアホームズ山鼻公園(北海道札幌市中央区)、クリアホームズ南仙台(宮城県仙台市太白区)、クリアホームズ松山三番町センターストリート(愛媛県松山市)、クリアホームズ府中浜田本町(広島県安芸郡府中町)、クリアホームズみなと大通り公園(鹿児島県鹿児島市)の計12棟で、予定したとおりの竣工・引渡となりました。

また、平成26年度の竣工・引渡物件(12プロジェクト)のうち、当連結会計年度中に8プロジェクトの販売を前述のとおり可能な限り前倒しをして開始いたしております。

この結果、売上高は16,189百万円(前年同期比26.4%増)、セグメント利益(営業利益)は840百万円(同4.6%減)となりました。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、企業業績の回復を受けてオフィス需要が増加し、首都圏(都心5区)での平均空室率が9ヶ月連続で改善、3月末時点の平均空室率は6.70%と4年10ヶ月ぶりに6%台まで改善いたしました。また、賃料につきましても、平均空室率の改善を受け、新築ビルの賃料上昇に続き、既存ビルにも緩やかながら上昇の傾向が出始めております(三鬼商事(株)調査)。

このような環境下、空室の解消を最重要課題と位置づけ、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することで、顧客満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした、新規テナント獲得営業に注力してまいりました。

マンション管理事業におきましては、管理戸数402戸を加え、総管理戸数8,993戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者からのニーズに即応するべく、専門性の高いサービスの提供や情報の発信を行ってまいります。

ビル管理事業におきましては、オーナーチェンジ等による解約・契約見直し等が一定数あったものの、新規事業機会獲得・原価圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事及び防災対策等のスポット工事受注に注力してまいりました。

この結果、売上高は2,863百万円（前年同期比9.1%減）、セグメント利益（営業利益）は481百万円（同12.4%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高（以下「資金」といいます。）につきましては、前連結会計年度末と比べて345百万円減少して1,340百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は537百万円(前年同期比57.4%減)となりました。

これは、主に前連結会計年度におけるマンション完成在庫の適正在庫までの圧縮（たな卸資産の減少）効果が一巡したことなどによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は41百万円(前年同期比58.4%減)となりました。

これは、主に固定資産の取得によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は841百万円(前年同期比43.6%減)となりました。

これは、主に営業活動によるキャッシュ・フローを原資として借入金の返済を行ったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 受注実績

当社企業グループにおける販売品目は受注生産形態をとらない品目がほとんどであり、生産規模及び受注規模を金額あるいは数量で示すことは行っておりません。

(2) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	15,845,370	130.4
その他	343,800	52.3
計	16,189,171	126.4
不動産賃貸・管理事業	2,857,502	90.9
その他	43,569	112.7
合計	19,090,243	119.4

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 参考として不動産販売事業におけるマンションの発売実績、契約実績、販売実績を戸数ベースで示すと、次のとおりであります。

		戸数(戸)	前年同期比(%)
発売実績	マンション	460 (483)	117.2 (74.3)
契約実績	マンション	410 (493)	96.8 (65.8)
販売実績	マンション	478 (593)	164.0 (89.3)

3 上記戸数は当社持分戸数であり、(外書)はJV(共同企業体)を含む100%戸数を記載しております。

4 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

平成26年における全国での年間供給戸数は、前年比4.5%増の約11万戸と引き続き前年の水準を維持すると見込まれております(株不動産経済研究所調査)。しかしながら、一方では建設コストの上昇が顕在化・継続しており、消費税増税の影響による家計の消費動向とこれにかかわるマンションマーケットの今後の変動も懸念されるところであり、何よりこの2点を当面の最大の課題と認識しております。

これらの課題に対しては、

第一に、全国企業・地場企業に限らず、これまでお取引をいただいている請負先との緊密な連携・情報共有を怠らず、相互信頼の精神を持ってウィン-ウィンの事業構築を目指すこと、

第二に、首都圏と地域拠点、地域拠点間それぞれの人的・投資的リソース配分の効率化を目指すこと、

この両面から対応を図ってまいり所存でございます。

すなわち、ウィン-ウィンの事業構築におきましては、当社の年間供給棟数は現在10~12棟であり、設計段階から請負先と情報交換を行い請負先の協力業者まで見渡せる、まさに「ものづくりの精神」を具現化できる「分業・流れ作業ではない事業構築」が可能な体制となっておりますが、これに加えて、現在でも一部実現できておりますとおり、単純な発注・請負の関係だけではなく、マンション分譲においても共同事業者として参画いただく等、様々な工夫を視野に置き、より一層の関係強化・事業獲得機会の拡充を図りたいと考えております。

また、人的・投資的リソース配分の効率化におきましては、「需給バランスのとれた地域でさらに需要の見込める地点」での事業機会を獲得すべく、仕入れ業務関連先との連携強化を図りつつ、スピーディーな意思決定を期してまいります。「空いているところ(需要のあるところ)で商品提供(マンション分譲)」が本業界の鉄則であることは、言うまでもありません。昨今のマンション価格は、全国的に上昇基調にあります。仮に同じ比率で価格が上昇した場合でも、首都圏 地方圏においては、そもそも分譲価格に格差があるところであり、おのずとお客様の「価格吸収力・追随性」も異なっており、一概には言えませんが「地方圏の分譲価格の絶対額の方がお求めやすい」傾向があります。しかし「絶対需要数」においては、当然首都圏に軍配の上がる場所であり、これらの組み合わせを最適化することが当社の目指すところであると考えております。

マンションは、同じ建物は二度とない「究極のワンオフ商品」と言えるものです。一人一人のお客様に「安心・安全・快適」な生活を提供すべく、再度基本に立ち返り、「少数精鋭のプロ集団たれ」という経営理念に基づき、役員一同業績の向上に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

当社企業グループの事業等に関するリスクについて、投資者の投資判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者への積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社企業グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。本項については、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は本書提出日現在において判断したものであります。

(1) 当社事業について

当社企業グループの事業は、不動産販売事業、不動産賃貸・管理事業、その他の3つの事業で構成されております。不動産販売事業は、グループ全体の売上高に対して大半を占めており、当社企業グループにおいて主要事業となっております。

不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

当社企業グループは、平成6年以降分譲マンションの販売を主要事業として展開しております。

分譲マンションの施工管理につきましては、お客様へ引渡すまで当社で一貫して行っておりますが、設計・施工については監視体制を構築しつつ、専任業者へ委託しております。

分譲マンションの建築につきましては、建設会社に発注し、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しておりますが、建築工事の品質管理・工程管理につきましては、当社が定期的な監理を行っております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合には、当社の販売計画に遅延が生じ、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外注先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に費用負担が発生し、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（経営成績の変動について）

当社企業グループの主要事業である不動産販売事業におきましては、お客様への物件引渡しを基準として売上計上を行っておりますが、各物件の竣工・引渡時期（計上時期）のばらつきによって、四半期ごとの業績が変動する傾向にあります。また、販売計画の変更や天災その他の事由による工期の遅延等によって、引渡時期に変更があった場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（土地の仕入れについて）

当社では、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れたる瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社に追加費用が発生することがあり、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（マンション建設に対する近隣住民の反対運動について）

当社では、マンション建設にあたり、所在地の自治体の条例等に則り、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。しかしながら、今後、開発による騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生し、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となった場合には、工期遅延や追加費用が発生し、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産賃貸・管理事業について

当社の所有するオフィスビルにおきまして、今後、テナントの大量退去等が発生した場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存度について

当社は、分譲マンション用地等の取得資金並びに賃貸オフィスビル等土地・建物資産購入資金を主として金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が高い財務体質となっております。

従いまして、現行の金利水準が大きく変動した場合、及び借入条件に制限が付与され、それに抵触した場合等計画どおりの資金調達ができない場合には、当社企業グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

景気動向・金利動向について

当社企業グループの事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇等の変化によって、住宅購入意欲が低下した場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

主要事業の免許について

当社は、不動産販売事業として宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条に基づき宅地建物取引業者免許証（免許番号 国土交通大臣(11)2432号）の交付を受けております。宅地建物取引業法第3条第2項の規定により、免許の有効期限は5年間と定められており、当社の免許の有効期限は平成25年10月25日から平成30年10月24日までとなっております。

不動産販売事業につきましては、宅地建物取引業法第3条及び第5条にて免許条件及び宅地建物取引業法第66条及び第67条にて取消事由が定められており、これに該当した場合は免許の取消が命じられます。

現在、当該免許取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由により免許取消事由が発生した場合には、当社企業グループの業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

法的規制について

不動産取引につきましては、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「国土利用計画法」「都市計画法」等の法的規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売事業を行っております。ビル賃貸事業につきましては、ビルの所有者若しくは受託管理者は、「電気事業法」「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等、また、マンション管理事業につきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の法的規制を受け、各法によって定められた有資格者に点検整備や検査を義務付けておりますので、当該資格者を保有確保し、不動産賃貸・管理事業を行っております。

今後、これらの法的規制の改正や新たな法的規制が設けられた場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸食を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことを定めております。当社では、分譲マンションの供給に際し、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すよう努めております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合には、クレーム件数と補償工事の増加等を招き、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報等の取扱いについて

当社企業グループの営業活動に伴い、個人情報を始めとする様々な情報を入手しております。個人情報等の管理におきましては、細心の注意を払っておりますが、不測の事態により、個人情報等が外部に漏洩した場合には、損害賠償や当社企業グループの信用力低下により、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) その他

税制改正について

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産の取得及び売却時のコストの増加、また、これらの要因による住宅購入意欲の低下等により、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

耐震の構造計算について

当社は、平成18年1月から建築確認申請を行う分譲マンションについては、住宅性能評価書を取得しております。同評価書取得においては、構造等級チェックが必須審査項目となっております。

当社の分譲するマンションについて平成19年6月の建築基準法の改正により、建築確認申請の審査段階で「ピアチェック(構造計算適合性判定)」として再チェックされることで二重のチェック体制をとっております。

しかしながら、構造等に関する法改正が行われた場合や、構造計算書の偽装等、建物の構造に係わる問題が発生した場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

現在、当社所有のオフィスビルに関しましては、耐震診断を実施し、建築基準法上の問題はない旨の確認を得ておりますが、今後のテナント誘致において、さらなる耐震強度を求められた場合には、補強が必要となり、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社企業グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社企業グループの連結財務諸表は我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。

(2) 当連結会計年度の経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況の分析

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、前年同期と比べて3,101百万円上回る19,090百万円(前年同期比19.4%増)となりました。これは売上戸数が大幅に増加したことが主な要因であります。

(売上総利益)

売上総利益は、前年同期と比べて307百万円上回る3,415百万円(前年同期比9.9%増)となりました。これは前述のとおり売上戸数が大幅に増加したことが主な要因であります。

(経常利益)

経常利益は、前年同期と比べて63百万円下回る392百万円(前年同期比14.0%減)となりました。これは売上が増加したものの、完成在庫水準抑制のため、及び翌期竣工予定物件の前倒し発売による販売経費の増加が主な要因であります。

(当期純利益)

当期純利益は、前年同期と比べて12百万円下回る315百万円(前年同期比3.8%減)となりました。これは前述のとおり経常利益の減少が主な要因であります。

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産につきましては、前連結会計年度末に比べて902百万円減少して17,205百万円(前年同期比5.0%減)となりました。これは、主に不動産事業支出金と現金及び預金の減少によるものであります。これは、マンション用地の取得は予定通り順調に進捗しておりますが、取得地域が首都圏から地方主要都市にウェイトシフトしたことで取得単価が下がっていること、また、資金効率を上げるために現金及び預金の残高を圧縮運営していることによるものであります。

(負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて1,180百万円減少して13,909百万円(前年同期比7.8%減)となりました。これは、主に借入金の減少によるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べて277百万円増加して3,295百万円(前年同期比9.2%増)となりました。これは、主に当期純利益315百万円を計上したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」において記載しております。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」において記載しております。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当連結会計年度は、順調な販売によりマンションの完成在庫(販売用不動産)が引き続き低位水準に抑制できている一方、将来の収益源となる土地の仕入れ等(不動産事業支出金)も順調に進捗していることから、営業活動によるキャッシュ・フローは537百万円となりました。また、資金の効率的運用を図るため、現金及び預金勘定を前年同期と比べて345百万円圧縮しております。これらの原資をもって、借入金の返済を行った結果、現金及び預金勘定は1,340百万円となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資は44百万円であり、その主なものは、不動産賃貸・管理事業における保有ビルのリニューアル工事によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成26年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	342,887	556	510,679 (753.14)	5,026	2,553	861,704	50 (3)
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	735		()		373	1,109	6 (1)
大阪支社 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	業務施設	2,898	79	290 (99.94)		40	3,308	8 ()
広島支店 (広島県広島市中区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	322,340	248	4,155,849 (2,266.63)		618	4,479,057	5 ()
九州支店 (福岡県福岡市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	365,102	294	959,700 (931.19)		409	1,325,506	5 ()

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 従業員数のうち(外書)は臨時雇用者数を記載しております。
 5 上記のうち、主要な賃貸設備は、以下のとおりであります。

名称	所在地	用途	建物延床 面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			
					建物及び 構築物	土地	その他	合計
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,217.43	240.44	115,262	350,000		465,262
セントラルコート中丸	東京都板橋区	賃貸用住居	448.59	200.75	116,975	91,396	108	208,479
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	322,340	4,154,735	579	4,477,655
福岡セントラルビル	福岡県福岡市中央区	事務所	3,109.88	931.19	352,224	959,700	122	1,312,046

6 上記の他、主要な賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃料 (千円)
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管理事業他	業務施設	50,910
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	3,992
大阪支社 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管理事業他	業務施設	14,387

(2) リース設備

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	台数	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社資産	工具、器具及 び備品	1台	5年	205	5,950
	全社資産	ソフトウェア		5年	754	2,577

(2) 国内子会社

平成26年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	合計	
セントラル ライフ(株)	本店及び2 営業所 (東京都千代 田区)	不動産賃貸 ・管理事業	業務施設	1,076	307	7	1,391	39 (53)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち(外書)は臨時雇用者数を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社企業グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

当社企業グループの平成26年3月31日現在における重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20,000,000
計	20,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株でありま す。
計	7,747,000	7,747,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成19年1月22日(注)	67	7,747	42,344	1,008,344	42,277	673,277

(注) 第三者割当 割当先 新光証券株(現みずほ証券株)

発行価格	1,350円	引受価額	1,263円
払込金額	1,063円	資本組入額	632円

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		17	15	30	9	3	1,205	1,279	
所有株式数(単元)		22,772	2,238	1,960	474	24	49,997	77,465	500
所有株式数の割合(%)		29.4	2.9	2.5	0.6	0.1	64.5	100.0	

(注) 自己株式6,924株は、「個人その他」に69単元、「単元未満株式の状況」に24株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	13.5
米山 鐘秀	東京都世田谷区	933	12.1
株式会社みずほ銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3 - 3 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	332	4.3
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	3.4
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋一丁目12 - 5	254	3.3
福本 統一	東京都府中市	229	3.0
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2 - 1	226	2.9
株式会社損害保険ジャパン (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	東京都新宿区西新宿一丁目26 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	213	2.8
株式会社広島銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.7
株式会社四国銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	高知県高知市南はりまや町一丁目1 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	170	2.2
計		3,880	50.1

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 6,900		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,739,600	77,396	同上
単元未満株式	普通株式 500		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,396	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式24株が含まれております。

【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発株	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	6,900		6,900	0.1
計		6,900		6,900	0.1

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	49	18
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	6,924		6,924	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を重要な経営課題として捉えており、財務体質の強化と内部留保の充実（自己資本比率の向上）を勘案しつつ、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本とし、株主総会によって決定しております。

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、1株当たり2円の配当を実施することに決定いたしました。

次期以降につきましても、上記方針に基づいた安定的な配当が行えるよう努力してまいります。

内部留保金の用途につきましては、財務体質の強化及び将来の事業展開に役立てることを基本方針としております。

なお、当社は取締役会の決定に基づき中間配当を行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成26年6月26日 定時株主総会決議	15,480	2

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	363	670	375	465	577
最低(円)	55	128	150	144	253

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	364	369	335	342	319	306
最低(円)	294	320	298	304	264	273

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

5 【役員の様況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		田中洋一	昭和40年6月19日	平成19年2月 三井不動産株式会社退職 平成19年3月 当社入社社長室長 平成19年6月 当社常務取締役社長室長兼人事部長(企画・人事・ビル事業担当) 平成20年11月 当社常務取締役社長室長兼人事部長兼不動産事業本部統括事業本部長(企画・人事・ビル事業担当) 平成21年1月 当社常務取締役社長室長兼人事部長兼不動産事業本部統括事業本部長(企画・人事担当) 平成22年6月 当社代表取締役専務社長室長兼人事部長兼不動産事業本部統括事業本部長(企画・人事担当) 平成25年6月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	管理本部 (総務・人事・経理) ・ビル事業 ・IR担当	久保高起	昭和28年1月1日	平成13年3月 五洋建設株式会社退職 平成13年4月 当社入社ビル事業本部事務管理部長 平成14年7月 当社執行役員不動産事業本部第三本部長 平成15年4月 当社執行役員不動産事業本部第二本部長 平成17年4月 当社執行役員総務部長 平成18年6月 当社取締役総務部長(総務部・経理部担当) 平成19年6月 当社常務取締役総務部長(総務・経理・商事・保険・IR担当) 平成19年12月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・商事・保険・IR担当) 平成20年4月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・保険・IR担当) 平成21年1月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成22年8月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長兼ビル事業部長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成25年4月 当社常務取締役社長室副室長兼ビル事業部長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成25年6月 当社専務取締役(管理本部(総務・人事・経理)・ビル事業・IR担当)(現任)	(注)3	33
常務取締役	財務・保険 担当	実淵栄治	昭和35年4月4日	平成23年5月 株式会社みずほコーポレート銀行(現株式会社みずほ銀行)営業事務部部长 平成25年4月 当社上席執行役員(財務担当) 平成26年3月 株式会社みずほ銀行退任 平成26年6月 当社常務取締役(財務・保険担当)(現任)	(注)4	
常務取締役	不動産事業 本部東京支 社長	田中光太郎	昭和35年2月7日	平成8年1月 株式会社明豊エンタープライズ退職 平成8年2月 当社入社不動産事業本部不動産開発部 平成10年4月 当社不動産事業本部不動産開発第六部長 平成19年4月 当社不動産事業本部開発事業部長 平成19年6月 当社執行役員不動産事業本部開発事業部長 平成20年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社副支社長兼開発事業部長兼自社販売チーム担当 平成24年12月 当社執行役員不動産事業本部東京支社長兼自社販売チーム担当兼販売推進事業部長 平成25年4月 当社執行役員不動産事業本部東京支社長 平成25年6月 当社常務取締役不動産事業本部東京支社長(現任)	(注)3	3
常務取締役	不動産事業 本部長兼東 京支社事務 管理部長	中曽根一也	昭和32年2月22日	平成8年10月 ヘルデホーム株式会社退職 平成8年11月 当社入社不動産事業本部事務管理部 平成9年4月 当社不動産事業本部事務管理部長 平成19年12月 当社執行役員不動産事業本部事務管理部長 平成20年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社事務管理部長 平成21年1月 当社執行役員不動産事業本部事務管理担当兼東京支社事務管理部長 平成25年6月 当社常務取締役不動産事業本部長兼東京支社事務管理部長(現任)	(注)3	22

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
取締役		東 英雄	昭和27年9月27日	平成25年7月 平成25年8月 平成26年6月	東京国税局退職 東英雄税理士事務所開業 当社取締役(現任)	(注)4		
監査役 (常勤)		三宅康司	昭和25年11月25日	昭和59年6月 平成元年5月 平成9年3月 平成13年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成22年11月 平成23年6月	五洋建設株式会社東京支店事務部 当社総務部経理課長 五洋建設株式会社退職 当社九州支店次長兼総務部長 当社総務部長 当社総務部部長 当社監査部長 当社常勤監査役(現任)	(注)5	21	
監査役		渋谷展俊	昭和24年7月6日	平成15年6月 平成15年6月 平成19年3月 平成22年6月 平成24年4月	MH総合ファイナンス株式会社 (現みずほトラストファイナンス 株式会社)取締役副社長 当社監査役(現任) みずほトラストファイナンス株式 会社取締役社長 みずほトラスト保証株式会社取締 役社長 みずほトラスト保証株式会社顧問	(注)6	11	
監査役		小島安雄	昭和25年12月30日	平成23年7月 平成23年9月 平成26年6月	東京国税局退職 小島安雄税理士事務所開業 当社監査役(現任)	(注)7		
計								103

- (注) 1 取締役東英雄は、社外取締役であります。
 2 監査役渋谷展俊及び小島安雄の2名は、社外監査役であります。
 3 取締役の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 取締役の任期は、平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 監査役の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6 監査役の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 7 監査役の任期は、平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 8 当社は、取締役会による経営の意思決定の迅速化、及び業務執行体制の強化のため、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
赤坂 真人	執行役員札幌支店長
早川 啓	執行役員不動産事業本部マンションサービス担当兼東京支社マンションサービス事業部長
本多 宗夫	執行役員東京支社仙台営業所長
五味 司	執行役員東京支社副支社長兼東京支社販売推進事業部長
下前 龍一	執行役員広島支店長
野口 知直	執行役員財務部長
貝淵 武市	執行役員不動産事業本部建設担当兼東京支社建設事業部長
片貝 正	執行役員セントラルライフ担当
寺本 大介	執行役員東京支社開発事業部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

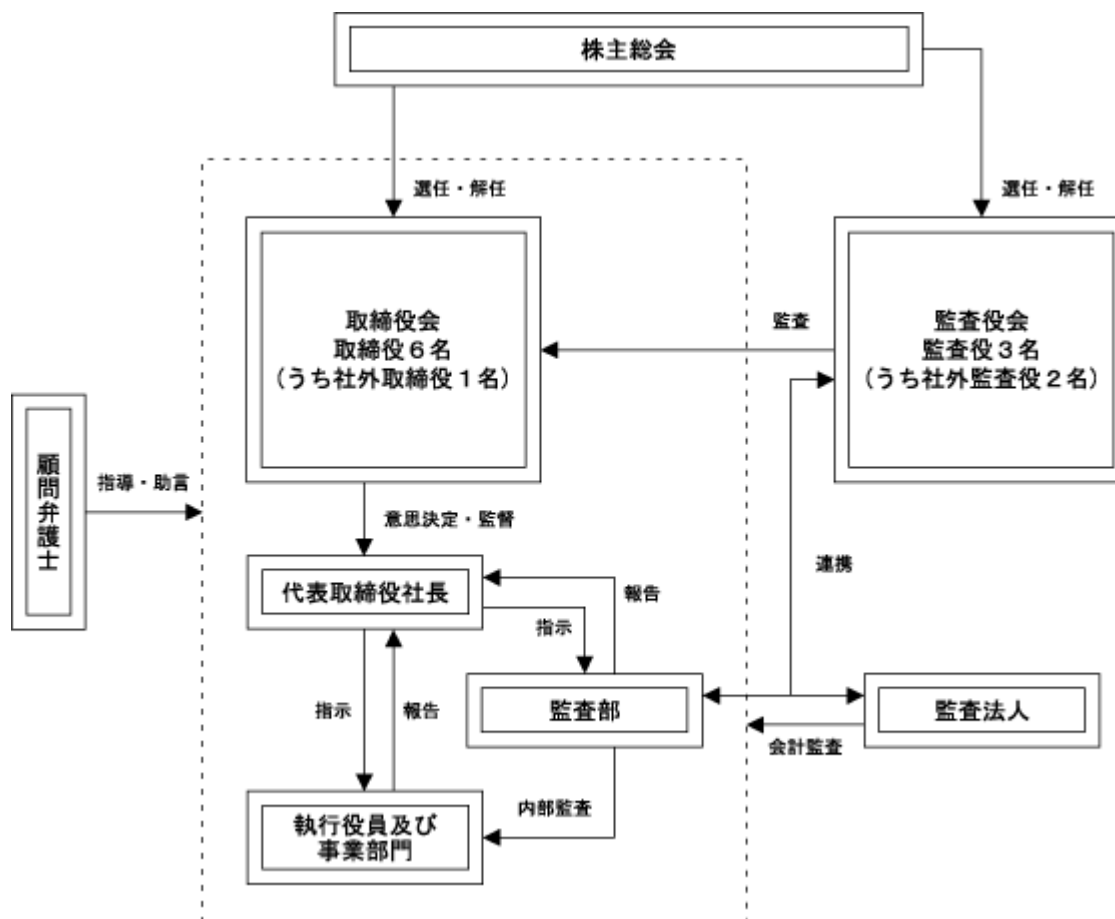
(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制の概要等

イ 企業統治の体制及び採用について

当社の企業統治体制は、経営の健全性、透明性、効率性の確保という視点から、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組んでおり、現在、株主総会・取締役会・監査役会などの機能の充実に努めております。企業統治体制における各機関がもつ責務・役割等を強く意識し、同時に独立性を有する監査・監督を行うことにより、十分経営の健全性・透明性等を確保できるものとなっております。

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



当社の経営機関制度は、会社法で規定されている株式会社の機関である取締役会と監査役会を基本とし、必要に応じて経営会議を開催することにより意思決定を行っております。また、執行役員制度による業務執行機能の強化を行い、迅速かつ柔軟な組織運営を図っております。

(取締役会)

取締役会は、本書提出日現在6名(社内5名)で構成され、経営の基本方針及び経営に関する重要事項の決定並びに取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回及び必要に応じ開催し、十分議論の上的確かつ迅速に意思決定できる機関となっております。

なお、当社は、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、組織経営における責任体制の明確化の観点から、執行役員制度を平成19年6月28日より採用しております。

執行役員制度の導入を通じて取締役数を限定することで、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる取締役会の効率的運営を確保し、取締役会の「経営の意思決定及び職務の執行監督機能」と執行役員の「業務執行機能」という各々の機能強化を図ることを目的としております。

(監査役会)

当社は監査役会制度を採用しております。監査の重要性及び透明性を重視し、本書提出日現在監査役3名のうち社外監査役を2名とし、強い監督機能をもたせる構成となっております。取締役会等の重要会議に出席するほか、月1回及び必要に応じ監査役会を開催し、監査に関する重要な事項を十分議論し、取締役の職務遂行を監査しております。

(経営会議)

経営会議は必要に応じて随時開催し、常務取締役以上をもって構成され、必要に応じ審議に係る者の出席を求め業務遂行上の重要事項の審議並びに報告を行っております。

ロ 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制について、取締役会において基本方針を定めております。

これらの方針に基づき、業務を適正に実行すべきものとし、かつ、内部統制システムについての不断の見直しによってその改善を図っていくことで、より効率的で、適法・適正な業務執行体制を構築しております。

また、当社は、コンプライアンスを経営の基本方針とするコンプライアンス規則を定めており、当該規則を忠実に実行することが内部統制システムの構築の基礎であり、その周知徹底を図ることが、会社すべての信頼性につながるものと考えております。

ハ リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、業務執行上の最高機関としての取締役会の実効性を重視しております。具体的には、取締役会は、月次決算に基づく会計数をモニターするとともに、個別の業務遂行上の事項のうち重要なものについては、担当部門から取締役会に上程させ、決議を得て実施させるものとしております。また、法令遵守に係る事項につきましては、監査役のほか、法務、税務等の専門家に各事案における具体的指導・助言を仰ぎ、コンプライアンス・リスクの抑制に努める体制をとっております。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査担当部門の監査部(1名)が全部門を対象に会計及び業務について実施状況を監査するとともに、監査結果を報告しております。また、経営の合理化及び能率の改善向上のために、改善事項の指摘・指導を行っております。

監査役監査は、取締役会その他重要な会議に出席するなど取締役の職務の執行を監査し、必要に応じて取締役及び取締役会に対し、監査役会の意見を表明することにより、独立の機関としての役割を担っております。

また、監査部、監査役会、監査法人は監査計画・監査結果等について相互に意見及び情報交換を行い、実効性のある監査を行っております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外監査役渋谷展俊は、当社株式を所有しており、その所有株式数(当連結会計年度末現在役員持株会における各自の持分を含めた実質所有株式数)は「5 役員の状況」の所有株式数の欄に記載のとおりであります。なお、社外取締役東英雄、社外監査役渋谷展俊及び小島安雄は、それ以外に当該取締役並びに当該監査役及び当該監査役が帰属する企業と当社との間に人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、社外取締役においては、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たせることを意識し、また、社外監査役においては、企業統治における取締役及び取締役会に対する強い監督機能をもつ独立の機関としての役割を担う監査役会を意識し、社外取締役及び社外監査役を選任しております。その選任にあたって、東英雄及び小島安雄は税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであり、渋谷展俊は銀行の支店長経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に知見を有するものであるため、強い監査・監督機能を発揮できるものとして選任しております。

また、社外取締役である東英雄及び社外監査役である小畠安雄を当社の独立役員として指定しております。

なお、社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査とは、内部統制監査等を効率的・有効的に実施するため、監査計画・監査結果等について相互に意見及び情報交換を行っております。

役員の報酬等

当社の役員に対する報酬の内容は、当期における職務執行の対価であります。

また、報酬金額等は、以下のとおりであります。

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	62,881	62,881			7
監査役 (社外監査役を除く。)	7,800	7,800			1
社外役員	8,100	8,100			4

(注) 上記には、平成25年6月27日付で退任した取締役2名及び社外役員(監査役)1名を含んでおります。

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員の報酬等の額については、株主総会決議による報酬限度額としており、取締役の報酬限度額は年額3億円以内(平成18年6月29日開催の第47期定時株主総会決議)、監査役の報酬限度額は年額40百万円以内(平成17年6月29日開催の第46期定時株主総会決議)であります。

なお、各取締役の報酬額については、取締役会にて決定方針を定め、各取締役が担当する役割等を勘案し決定しており、各監査役の報酬額については、監査業務の分担の状況等を勘案し監査役の協議により決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 13銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 201,451千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)千葉興業銀行	57,000	51,870	取引金融機関のため
(株)池田泉州ホールディングス	85,100	45,103	同上
(株)愛媛銀行	100,016	24,603	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	23,118	同上
(株)東京都民銀行	20,000	22,600	同上
(株)広島銀行	43,734	20,117	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	18,535	同上
(株)四国銀行	44,877	12,969	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,436	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	512	同上

(注) (株)山口フィナンシャルグループ及び(株)りそなホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位10銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)千葉興業銀行	57,000	40,812	取引金融機関のため
(株)池田泉州ホールディングス	85,100	40,082	同上
(株)愛媛銀行	100,016	22,103	同上
(株)東京都民銀行	20,000	21,380	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	19,001	同上
(株)広島銀行	43,734	18,849	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	18,181	同上
(株)四国銀行	44,877	9,513	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,264	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	523	同上

(注) (株)四国銀行、(株)山口フィナンシャルグループ及び(株)りそなホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位10銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。

会計監査の状況

当社は会計監査人として、新日本有限責任監査法人を選任しております。第55期における当社の監査に従事する業務執行社員は、高橋秀法（継続監査年数3年）、櫻井均（継続監査年数3年）の2名であり、監査業務に従事する補助者は公認会計士8名とその他10名の18名であります。

当社定款における定め概要

イ 取締役の員数

取締役の員数は、15名以内とする旨を定めております。

ロ 取締役の選解任における決議の方法

株主総会における取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとするを定めております。また、取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。

ハ 自己の株式の取得

自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条第1項に定める市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定めております。

ニ 株主総会における特別決議の方法

株主総会における特別決議について、会社法第309条第2項に定める決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。これは、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

ホ 監査役及び会計監査人の責任免除

当社は、監査役、社外監査役及び会計監査人が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の監査役(監査役であった者を含む。)及び会計監査人(会計監査人であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができ、また、同法第427条第1項の規定により、社外監査役及び会計監査人との間に、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めております。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額を限度とすることとしております。同定めにより、当社では、社外監査役及び会計監査人が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときは、法令が規定する額を限度とする契約を締結しております。

ヘ 取締役の責任免除

当社は、取締役及び社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができ、また、同法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めております。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額を限度とすることとしております。同定めにより、当社では、社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときは、法令が規定する額を限度とする契約を締結しております。

ト 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議によって、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	33,000		33,000	
連結子会社				
計	33,000		33,000	

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査日数や業務内容等の妥当性を勘案し、法令に従い監査役会の同意を得て決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、各種情報を取得するとともに、専門的情報を有する団体等が主催する研修・セミナーに参加し、連結財務諸表等の適正性確保に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,686,097	1,340,158
受取手形及び売掛金	427,406	137,927
販売用不動産	763,766	² 1,094,355
不動産事業支出金	² 7,629,059	² 7,173,796
貯蔵品	2,212	4,518
繰延税金資産	4,699	4,226
その他	242,163	146,129
貸倒引当金	1,420	768
流動資産合計	10,753,984	9,900,345
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	² 2,934,232	² 2,961,641
減価償却累計額	1,857,791	1,926,599
建物及び構築物(純額)	1,076,440	1,035,042
機械装置及び運搬具	51,259	51,669
減価償却累計額	49,170	50,182
機械装置及び運搬具(純額)	2,089	1,487
土地	^{1, 2} 5,626,519	^{1, 2} 5,626,519
リース資産	-	5,200
減価償却累計額	-	173
リース資産(純額)	-	5,026
その他	47,732	49,160
減価償却累計額	43,962	45,157
その他(純額)	3,769	4,003
有形固定資産合計	6,708,819	6,672,078
無形固定資産	25,199	24,023
投資その他の資産		
投資有価証券	² 230,606	² 201,451
その他	² 435,804	² 453,895
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	619,811	608,747
固定資産合計	7,353,830	7,304,849
資産合計	18,107,814	17,205,195

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	358,433	353,082
短期借入金	2, 4 8,377,354	2, 4 6,977,356
リース債務	662	1,667
未払法人税等	34,384	32,407
賞与引当金	50,627	58,308
その他	991,477	639,483
流動負債合計	9,812,940	8,062,304
固定負債		
長期借入金	2 4,016,066	2 4,590,630
リース債務	2,502	6,186
繰延税金負債	15,735	9,112
再評価に係る繰延税金負債	1 980,173	1 980,173
退職給付引当金	28,770	-
退職給付に係る負債	-	10,626
その他	233,847	250,921
固定負債合計	5,277,096	5,847,651
負債合計	15,090,036	13,909,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	692,061	992,278
自己株式	7,488	7,507
株主資本合計	2,366,194	2,666,392
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	24,195	1,457
土地再評価差額金	1 627,389	1 627,389
その他の包括利益累計額合計	651,584	628,846
純資産合計	3,017,778	3,295,238
負債純資産合計	18,107,814	17,205,195

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)
売上高	15,988,997	19,090,243
売上原価	¹ 12,881,490	¹ 15,675,051
売上総利益	3,107,506	3,415,192
販売費及び一般管理費	² 2,274,415	² 2,701,127
営業利益	833,090	714,064
営業外収益		
受取利息	595	339
受取配当金	3,762	4,113
受取賃貸料	8,539	9,245
その他	3,251	1,140
営業外収益合計	16,149	14,839
営業外費用		
支払利息	378,137	320,020
その他	14,720	16,194
営業外費用合計	392,857	336,215
経常利益	456,382	392,689
特別損失		
固定資産除却損	³ 2	³ 3,496
投資有価証券評価損	33,676	-
損害賠償金	15,717	-
特別損失合計	49,395	3,496
税金等調整前当期純利益	406,986	389,193
法人税、住民税及び事業税	77,444	73,228
法人税等調整額	1,269	267
法人税等合計	78,714	73,495
少数株主損益調整前当期純利益	328,272	315,697
少数株主利益	-	-
当期純利益	328,272	315,697

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	328,272	315,697
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	62,720	22,737
その他の包括利益合計	62,720	22,737
包括利益	390,992	292,959
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	390,992	292,959
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	363,789	7,488	2,037,921
当期変動額					
当期純利益			328,272		328,272
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			328,272		328,272
当期末残高	1,008,344	673,277	692,061	7,488	2,366,194

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	38,525	627,389	588,863	2,626,785
当期変動額				
当期純利益				328,272
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	62,720		62,720	62,720
当期変動額合計	62,720		62,720	390,992
当期末残高	24,195	627,389	651,584	3,017,778

当連結会計年度(自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	692,061	7,488	2,366,194
当期変動額					
剰余金の配当			15,480		15,480
当期純利益			315,697		315,697
自己株式の取得				18	18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			300,216	18	300,197
当期末残高	1,008,344	673,277	992,278	7,507	2,666,392

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	24,195	627,389	651,584	3,017,778
当期変動額				
剰余金の配当				15,480
当期純利益				315,697
自己株式の取得				18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	22,737		22,737	22,737
当期変動額合計	22,737		22,737	277,460
当期末残高	1,457	627,389	628,846	3,295,238

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	406,986	389,193
減価償却費	85,087	83,602
貸倒引当金の増減額 (は減少)	218	652
賞与引当金の増減額 (は減少)	17,439	7,681
退職給付引当金の増減額 (は減少)	21,005	-
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	-	18,143
受取利息及び受取配当金	4,357	4,453
支払利息	378,137	320,020
投資有価証券評価損益 (は益)	33,676	-
損害賠償損失	15,717	-
売上債権の増減額 (は増加)	122,292	289,478
たな卸資産の増減額 (は増加)	644,764	122,366
仕入債務の増減額 (は減少)	121,362	5,351
その他の流動資産の増減額 (は増加)	109,095	99,818
その他の固定資産の増減額 (は増加)	60,601	18,385
その他の流動負債の増減額 (は減少)	297,728	351,220
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	61,294	16,616
その他	2,839	21,114
小計	1,716,300	909,456
利息及び配当金の受取額	4,358	4,454
利息の支払額	374,312	323,417
法人税等の支払額	82,547	53,282
保険金の受取額	22,735	-
損害賠償金の支払額	26,824	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,259,709	537,210
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	66,518	40,910
有形固定資産の除却による支出	-	701
無形固定資産の取得による支出	16,100	-
投資有価証券の取得による支出	17,470	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	100,088	41,612
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (は減少)	992,000	832,900
長期借入れによる収入	3,352,000	4,248,000
長期借入金の返済による支出	3,851,580	4,240,534
自己株式の取得による支出	-	18
リース債務の返済による支出	350	771
配当金の支払額	-	15,313
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,491,930	841,537
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	332,309	345,938
現金及び現金同等物の期首残高	2,018,407	1,686,097
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,686,097	1 1,340,158

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ㈱

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

イ 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。

たな卸資産

イ 販売用不動産・不動産事業支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

ロ 貯蔵品

先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間をもとに計算した金額を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。

役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。なお、当連結会計年度末残高はありません。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、連結会計年度末における年金財政上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用し、連結子会社は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

ヘッジ方針

主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(連結損益計算書関係)

- 1 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「還付加算金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「還付加算金」2,710千円、「その他」541千円は、「その他」3,251千円として組み替えております。

- 2 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「賃貸費用」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」に表示していた「賃貸費用」10,599千円、「その他」4,121千円は、「その他」14,720千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価格に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。

再評価を行った年月日

平成12年3月31日

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,206,532千円	1,291,441千円
上記のうち賃貸等不動産に係る期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,195,636千円	1,288,533千円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	千円	543,188千円
不動産事業支出金	7,585,616千円	7,160,683千円
建物及び構築物	963,195千円	988,999千円
土地	5,555,831千円	5,616,422千円
計	14,104,642千円	14,309,293千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
関係会社株式(連結上全額消去)	10,000千円	10,000千円
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(投資その他の資産・その他)	201,500千円	220,000千円
全国不動産信用保証㈱への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	202,698千円	174,891千円

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	4,472,000千円	3,995,100千円
長期借入金	6,920,000千円	6,745,920千円
計	11,392,000千円	10,741,020千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	417,900千円	940,226千円
その他仕入先の借入金に対する連帯保証債務	千円	5,000千円

4 特別当座貸越契約

当社企業グループにおいては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と特別当座貸越契約を締結しております。

この契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
契約による総額	6,372,000千円	5,700,000千円
借入実行残高	4,272,000千円	3,400,000千円
差引額	2,100,000千円	2,300,000千円

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
売上原価	81,972千円	7,817千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
広告宣伝費	532,790千円	721,965千円
給与手当	646,574千円	662,203千円
賞与引当金繰入額	34,425千円	42,890千円
退職給付費用	25,269千円	27,343千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
建物及び構築物	千円	2,795千円
その他	2千円	千円
撤去費用	千円	701千円
計	2千円	3,496千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	41,642千円	29,154千円
組替調整額	33,676千円	千円
税効果調整前	75,318千円	29,154千円
税効果額	12,598千円	6,417千円
その他有価証券評価差額金	62,720千円	22,737千円
その他の包括利益合計	62,720千円	22,737千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,875			6,875

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	15,480	2.00	平成25年3月31日	平成25年6月28日

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式(注)	6,875	49		6,924

(注) 自己株式の当連結会計年度増加株式数は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	15,480	2.00	平成25年3月31日	平成25年6月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	15,480	2.00	平成26年3月31日	平成26年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
現金及び預金	1,686,097千円	1,340,158千円
現金及び現金同等物	1,686,097千円	1,340,158千円

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
保有目的変更によるたな卸資産 から有形固定資産への振替額	64,605千円	千円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

1 リース資産の内容

有形固定資産

主として、本社における基幹システムに係るサーバ等(工具、器具及び備品)であります。

無形固定資産

主として、不動産賃貸・管理事業における業務管理用システム(ソフトウェア)であります。

2 リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社企業グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しております。また、資金調達については不動産開発プロジェクトに係る調達と運転資金に係る調達を銀行借入により行っております。デリバティブは、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社企業グループの「債権管理規程」に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、四半期会計期間末ごとに時価を把握しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内に支払期日が到来するものであります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は不動産開発プロジェクト及び運転資金に係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。デリバティブ取引の執行・管理については、当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に従って行っており、また、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。なお、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

また、営業債務及び借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、毎月末に各支社・支店・部署からの報告に基づき月次資金計画を作成・更新することにより流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注) 2 参照）。

前連結会計年度(平成25年 3月31日)

	連結貸借対 照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,686,097	1,686,097	
(2) 受取手形及び売掛金()	426,000	426,000	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	226,866	226,866	
資産計	2,338,964	2,338,964	
(1) 支払手形及び買掛金	358,433	358,433	
(2) 短期借入金	5,428,000	5,428,000	
(3) 長期借入金	6,965,420	6,961,872	3,547
負債計	12,751,853	12,748,306	3,547
デリバティブ取引			

() 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(平成26年 3月31日)

	連結貸借対 照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,340,158	1,340,158	
(2) 受取手形及び売掛金()	137,176	137,176	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	197,711	197,711	
資産計	1,675,046	1,675,046	
(1) 支払手形及び買掛金	353,082	353,082	
(2) 短期借入金	4,595,100	4,595,100	
(3) 長期借入金	6,972,886	6,963,339	9,546
負債計	11,921,068	11,911,521	9,546
デリバティブ取引			

() 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照ください。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

区分	平成25年3月31日	平成26年3月31日
非上場株式	3,740千円	3,740千円

非上場株式は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)
現金及び預金	1,683,655	
受取手形及び売掛金	425,006	2,400
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの		
合計	2,108,662	2,400

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,333,697
受取手形及び売掛金	137,927
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	
合計	1,471,625

(注) 4 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,428,000					
長期借入金	2,949,354	2,766,896	431,896	431,896	367,438	17,940
合計	8,377,354	2,766,896	431,896	431,896	367,438	17,940

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,595,100					
長期借入金	2,382,256	3,144,256	939,256	412,298	12,856	81,964
合計	6,977,356	3,144,256	939,256	412,298	12,856	81,964

(注) 5 特別当座貸越契約は、短期間で更新され、市場金利を反映していることから記載しておりません。なお、連結会計年度末の借入未実行残高は、以下のとおりであります。

	平成25年3月31日	平成26年3月31日
借入未実行残高	2,100,000千円	2,300,000千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	168,794	130,923	37,870
小計	168,794	130,923	37,870
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	58,072	59,149	1,077
小計	58,072	59,149	1,077
合計	226,866	190,073	36,793

- (注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。
- 2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	85,200	65,696	19,504
小計	85,200	65,696	19,504
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	112,511	124,377	11,865
小計	112,511	124,377	11,865
合計	197,711	190,073	7,638

- (注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。
- 2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について33,676千円減損処理しております。

なお、減損処理にあたっては、時価が取得原価に比し50%以上下落した場合は、原則減損とし、下落率が30~50%の株式の減損にあつては、個別に回復可能性を判断し最終的に減損処理の要否を決定しております。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付企業年金制度を採用しております。

なお、連結子会社は、退職一時金制度のみを採用しております。また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。

2 退職給付債務等の内容

(確定給付企業年金、退職一時金)

退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

退職給付債務に関する事項

イ 退職給付債務	321,366千円
ロ 年金資産	292,596千円
ハ 退職給付引当金(イ-ロ)	28,770千円

退職給付費用に関する事項

イ 退職給付費用	29,730千円
----------	----------

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付企業年金制度を採用し、退職給付としてポイント基準に基づいた一時金又は年金を支給し、連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度として退職一時金制度を採用し、退職給付として給与手当と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

当社の確定給付企業年金制度及び連結子会社の退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	28,770千円
退職給付費用	31,262千円
退職給付の支払額	3,318千円
制度への拠出額	46,088千円
退職給付に係る負債の期末残高	10,626千円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	315,422千円
年金資産	305,469千円
	9,953千円
非積立型制度の退職給付債務	672千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,626千円
退職給付に係る負債	10,626千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,626千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	31,262千円
----------------	----------

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,448,575千円	2,354,884千円
減損損失	22,845千円	22,845千円
たな卸資産評価損	14,493千円	16,376千円
賞与引当金	19,485千円	21,019千円
貸倒引当金	551千円	284千円
退職給付引当金	10,261千円	千円
退職給付に係る負債	千円	3,797千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	16,715千円
未払事業税	7,704千円	6,349千円
その他	98,809千円	100,369千円
繰延税金資産小計	2,639,442千円	2,542,641千円
評価性引当額	2,634,483千円	2,538,111千円
繰延税金資産合計	4,959千円	4,529千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,598千円	6,180千円
その他	3,396千円	3,235千円
繰延税金負債合計	15,994千円	9,415千円
繰延税金資産(負債)の純額	11,035千円	4,886千円

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	4,699千円	4,226千円
固定負債 - 繰延税金負債	15,735千円	9,112千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%	2.2%
住民税均等割等	2.0%	2.1%
評価性引当額の増減	23.8%	24.9%
その他	1.5%	1.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.3%	18.9%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.0%から35.6%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。

平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は188,931千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

平成26年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は201,196千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりであります。

		前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	6,537,887	6,593,754
	期中増減額(千円)	55,867	42,677
	期末残高(千円)	6,593,754	6,551,077
期末時価(千円)		5,534,117	5,296,016

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、不動産販売事業におけるマンション分譲事業に伴い併設された保育施設、店舗の取得(129,380千円)、リニューアル工事(1,130千円)であり、主な減少額は、減価償却費(74,642千円)であります。
 当連結会計年度の主な増加額は、オフィスビル及び店舗等のリニューアル工事(32,409千円)であり、主な減少額は、減価償却費(72,381千円)であります。
- 3 期末時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社企業グループの報告セグメントは、当社企業グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社企業グループは、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

従って、当社企業グループは、事業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」及び「不動産賃貸・管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
 前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	12,807,136	3,143,195	15,950,332	38,665	15,988,997
セグメント間の内部 売上高又は振替高	400	7,155	7,555		7,555
計	12,807,536	3,150,350	15,957,887	38,665	15,996,552
セグメント利益	881,035	549,671	1,430,706	5,870	1,436,576
セグメント資産	10,762,453	6,737,870	17,500,323	32,975	17,533,299
その他の項目					
減価償却費	2,352	74,246	76,598	89	76,688
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		132,254	132,254		132,254

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	16,189,171	2,857,502	19,046,673	43,569	19,090,243
セグメント間の内部 売上高又は振替高		6,086	6,086		6,086
計	16,189,171	2,863,589	19,052,760	43,569	19,096,330
セグメント利益	840,493	481,713	1,322,206	15,476	1,337,682
セグメント資産	9,806,004	6,776,428	16,582,432	28,947	16,611,380
その他の項目					
減価償却費	1,781	71,458	73,240		73,240
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		36,319	36,319		36,319

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	15,957,887	19,052,760
「その他」の区分の売上高	38,665	43,569
セグメント間取引消去	7,555	6,086
連結財務諸表の売上高	15,988,997	19,090,243

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,430,706	1,322,206
「その他」の区分の利益	5,870	15,476
セグメント間取引消去	1,426	1,026
全社費用(注)	602,059	622,592
連結財務諸表の営業利益	833,090	714,064

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	17,500,323	16,582,432
「その他」の区分の資産	32,975	28,947
全社資産(注)	574,515	593,814
連結財務諸表の資産合計	18,107,814	17,205,195

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	76,598	73,240	89		8,399	10,362	85,087	83,602
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	132,254	36,319			17,950	12,160	150,204	48,480

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	389円88銭	425円73銭
1株当たり当期純利益	42円41銭	40円78銭

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(千円)	328,272	315,697
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	328,272	315,697
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,740	7,740

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,428,000	4,595,100	2.4	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,949,354	2,382,256	2.6	
1年以内に返済予定のリース債務	662	1,667	6.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,016,066	4,590,630	2.3	平成27年4月 ~平成40年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,502	6,186	6.4	平成27年4月 ~平成31年1月
合計	12,396,585	11,575,840		

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は、以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,144,256	939,256	412,298	12,856
リース債務	1,764	1,867	1,508	1,045

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	4,975,762	6,860,282	12,187,422	19,090,243
税金等調整前四半期(当期) 純利益又は税金等調整前四 半期純損失() (千円)	304,614	113,809	71,484	389,193
四半期(当期)純利益又は四 半期純損失() (千円)	273,854	139,199	32,931	315,697
1株当たり四半期(当期)純 利益又は1株当たり四半期 純損失() (円)	35.38	17.98	4.25	40.78

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又 は1株当たり四半期純損失 () (円)	35.38	53.36	22.23	36.53

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,595,532	1,155,196
売掛金	30,937	16,856
不動産事業未収入金	258,702	2,083
販売用不動産	763,766	1 1,094,355
不動産事業支出金	1 7,629,059	1 7,173,796
貯蔵品	2,101	4,410
前払費用	207,589	72,732
その他	131,219	153,509
貸倒引当金	592	53
流動資産合計	10,618,316	9,672,887
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,912,550	1 2,939,596
減価償却累計額	1,843,053	1,911,118
建物（純額）	1,069,496	1,028,477
構築物	1 20,434	1 20,796
減価償却累計額	14,612	15,308
構築物（純額）	5,821	5,487
車両運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	47,701	48,610
車両運搬具（純額）	2,089	1,179
工具、器具及び備品	46,572	48,000
減価償却累計額	42,813	44,004
工具、器具及び備品（純額）	3,759	3,996
土地	1 5,626,519	1 5,626,519
リース資産	-	5,200
減価償却累計額	-	173
リース資産（純額）	-	5,026
有形固定資産合計	6,707,685	6,670,687
無形固定資産		
ソフトウェア	15,609	11,661
リース資産	2,959	2,289
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	25,199	20,581
投資その他の資産		
投資有価証券	1 230,606	1 201,451
関係会社株式	1 10,000	1 10,000
長期前払費用	1,124	794
長期預託保証金	1 263,600	1 282,100
その他	155,414	155,150
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	614,145	602,897
固定資産合計	7,347,031	7,294,166
資産合計	17,965,347	16,967,053

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	26,031	35,803
不動産事業未払金	182,138	162,571
短期借入金	1, 3 5,928,000	1, 3 5,045,100
1年内返済予定の長期借入金	1 2,949,354	1 2,382,256
リース債務	662	1,667
未払金	20,785	14,086
未払費用	87,292	82,760
未払法人税等	15,820	15,533
未払消費税等	15,494	-
前受金	25,305	33,418
不動産事業受入金	723,245	378,648
預り金	46,876	48,401
賞与引当金	33,609	42,105
その他	1,742	685
流動負債合計	10,056,358	8,243,037
固定負債		
長期借入金	1 4,016,066	1 4,590,630
リース債務	2,502	6,186
繰延税金負債	15,577	9,016
再評価に係る繰延税金負債	980,173	980,173
退職給付引当金	28,241	9,953
長期預り敷金保証金	214,556	231,173
その他	18,502	18,928
固定負債合計	5,275,620	5,846,061
負債合計	15,331,979	14,089,099
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金	673,277	673,277
資本剰余金合計	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金	83,500	83,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	224,151	491,493
利益剰余金合計	307,651	574,993
自己株式	7,488	7,507
株主資本合計	1,981,784	2,249,107
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	24,195	1,457
土地再評価差額金	627,389	627,389
評価・換算差額等合計	651,584	628,846
純資産合計	2,633,368	2,877,954
負債純資産合計	17,965,347	16,967,053

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	12,807,536	16,189,171
不動産賃貸管理事業売上高	508,316	457,833
その他の事業売上高	38,665	43,569
売上高合計	13,354,518	16,690,574
売上原価		
不動産販売事業売上原価	10,408,149	13,418,181
不動産賃貸管理事業売上原価	310,577	250,519
売上原価合計	10,718,726	13,668,700
売上総利益	2,635,791	3,021,873
販売費及び一般管理費	² 2,182,443	² 2,605,940
営業利益	453,348	415,933
営業外収益		
受取利息	568	306
受取配当金	¹ 103,762	¹ 154,113
その他	¹ 14,715	¹ 13,310
営業外収益合計	119,045	167,731
営業外費用		
支払利息	384,334	327,044
その他	14,720	16,194
営業外費用合計	399,054	343,238
経常利益	173,339	240,425
特別損失		
固定資産除却損	³ 2	³ 3,496
投資有価証券評価損	33,676	-
特別損失合計	33,678	3,496
税引前当期純利益	139,661	236,929
法人税、住民税及び事業税	64,748	45,748
法人税等調整額	144	144
法人税等合計	64,892	45,892
当期純利益	204,553	282,822

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産販売事業					
用地費		4,348,175	41.8	4,393,622	32.7
建物関係費		6,141,945	59.0	9,016,741	67.2
たな卸資産簿価切下額		81,972	0.8	7,817	0.1
合計		10,408,149	100.0	13,418,181	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		72,101	23.2	58,982	23.5
諸経費		238,476	76.8	191,537	76.5
合計		310,577	100.0	250,519	100.0
売上原価合計		10,718,726		13,668,700	

(注) 主な内訳は、以下のとおりであります。

科 目	期 別	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
諸経費のうち主なもの					
租税公課			47,673		49,483
修繕費			13,835		7,706
水道光熱費			50,889		52,484
賃借料			32,951		720
減価償却費			72,936		70,948

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	19,598	103,098
当期変動額						
当期純利益					204,553	204,553
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計					204,553	204,553
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	224,151	307,651

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	7,488	1,777,230	38,525	627,389	588,863	2,366,094
当期変動額						
当期純利益		204,553				204,553
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			62,720		62,720	62,720
当期変動額合計		204,553	62,720		62,720	267,274
当期末残高	7,488	1,981,784	24,195	627,389	651,584	2,633,368

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	224,151	307,651
当期変動額						
剰余金の配当					15,480	15,480
当期純利益					282,822	282,822
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計					267,342	267,342
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	491,493	574,993

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	7,488	1,981,784	24,195	627,389	651,584	2,633,368
当期変動額						
剰余金の配当		15,480				15,480
当期純利益		282,822				282,822
自己株式の取得	18	18				18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			22,737		22,737	22,737
当期変動額合計	18	267,323	22,737		22,737	244,585
当期末残高	7,507	2,249,107	1,457	627,389	628,846	2,877,954

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法によっております。

ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産・不動産事業支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 3～50年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間をもとに計算した金額を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。なお、当事業年度末残高はありません。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、確定給付企業年金制度を採用し、簡便法により、当事業年度末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、「関係会社に対する負債の注記」として注記していた「短期借入金(500,000千円)」は、科目を掲記すべき数値基準が、負債及び純資産の合計額の100分の1を超える場合から、100分の5を超える場合に緩和され、当事業年度において重要性が乏しくなったため注記しておりません。

なお、当該変更は、財務諸表等規則第55条に基づくものであります。

(損益計算書関係)

1 前事業年度において、「販売費及び一般管理費の主要な費目」として注記していた「販売手数料(82,685千円)」、「賃借料(175,792千円)」及び「手数料(88,274千円)」は、科目を掲記すべき数値基準が、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5を超える場合から、100分の10を超える場合に緩和され、当事業年度において重要性が乏しくなったため注記しておりません。

なお、当該変更は、財務諸表等規則第85条第2項に基づくものであります。

2 前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取賃貸料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「受取賃貸料」11,464千円、「その他」3,251千円は、「その他」14,715千円として組み替えております。

また、この変更に伴い、関係会社に対する営業外収益の注記において表示していた「受取賃貸料」2,924千円は、「その他」2,924千円として表示しております。

3 前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「賃貸費用」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」に表示していた「賃貸費用」10,599千円、「その他」4,121千円は、「その他」14,720千円として組み替えております。

(単体開示の簡素化を図るための財務諸表等規則等の改正に伴う表示方法の変更)

・財務諸表等規則様式第十一号(記載上の注意6)により、財務諸表等規則第121条第1項第2号に定める有形固定資産明細表において、特別の法律の規定により資産の再評価が行われた場合その他特別の事由により取得原価の修正を行った際に生じた再評価差額等は、これまでの、増減があった場合に記載する「当期増加額」又は「当期減少額」の欄のほか、期首又は期末の残高について「当期首残高」及び「当期末残高」の欄に内書(括弧書)する方法に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第42条に定める事業用土地の再評価に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する記載については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	千円	543,188千円
不動産事業支出金	7,585,616千円	7,160,683千円
建物	959,620千円	984,077千円
構築物	3,575千円	4,921千円
土地	5,555,831千円	5,616,422千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	14,114,642千円	14,319,293千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
住宅瑕疵担保履行法に基づく 住宅販売瑕疵担保保証金 (長期預託保証金)	201,500千円	220,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入 保証基金預託金(長期預託保証金)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	202,698千円	174,891千円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	4,472,000千円	3,995,100千円
長期借入金	6,920,000千円	6,745,920千円
計	11,392,000千円	10,741,020千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2 保証債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務	417,900千円	940,226千円
その他仕入先の借入金に対する 連帯保証債務	千円	5,000千円

3 特別当座貸越契約

当社においては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と特別当座貸越契約を締結しております。
この契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
契約による総額	6,372,000千円	5,700,000千円
借入実行残高	4,272,000千円	3,400,000千円
差引額	2,100,000千円	2,300,000千円

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
受取配当金	100,000千円	150,000千円
その他	2,924千円	2,924千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	531,603千円	721,272千円
給与手当	633,670千円	643,586千円
賞与引当金繰入額	33,609千円	42,105千円
退職給付費用	24,582千円	26,972千円
減価償却費	8,116千円	7,826千円

おおよその割合

販売費	28%	36%
一般管理費	72%	64%

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	千円	2,795千円
工具、器具及び備品	2千円	千円
撤去費用	千円	701千円
計	2千円	3,496千円

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成26年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,448,575千円	2,354,884千円
減損損失	22,845千円	22,845千円
たな卸資産評価損	14,493千円	16,376千円
賞与引当金	12,775千円	15,006千円
貸倒引当金	225千円	18千円
退職給付引当金	10,065千円	3,547千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	16,715千円
未払事業税	2,470千円	2,275千円
その他	97,301千円	98,921千円
繰延税金資産小計	2,625,468千円	2,530,590千円
評価性引当額	2,625,468千円	2,530,590千円
繰延税金資産合計	千円	千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,598千円	6,180千円
その他	2,979千円	2,835千円
繰延税金負債合計	15,577千円	9,016千円
繰延税金資産(負債)の純額	15,577千円	9,016千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2%	3.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	27.2%	24.1%
住民税均等割等	5.5%	3.3%
連結納税制度適用による影響額	53.0%	26.0%
評価性引当額の増減	14.5%	14.6%
その他	0.5%	0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.5%	19.4%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。

なお、この税率変更による影響はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	2,912,550	37,580	10,533	2,939,596	1,911,118	75,803	1,028,477
構築物	20,434	362		20,796	15,308	696	5,487
車両運搬具	49,790			49,790	48,610	909	1,179
工具、器具及び備品	46,572	1,428		48,000	44,004	1,191	3,996
土地	5,626,519 (1,607,563)			5,626,519 (1,607,563)			5,626,519
リース資産		5,200		5,200	173	173	5,026
有形固定資産計	8,655,866	44,570	10,533	8,689,903	2,019,216	78,774	6,670,687
無形固定資産							
ソフトウェア	20,434		3,374	17,060	5,398	3,947	11,661
リース資産	3,350			3,350	1,060	670	2,289
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	30,415		3,374	27,041	6,459	4,617	20,581
長期前払費用	1,747		200	1,547	752	329	794

(注) 1 土地の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

2 建物の当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

東京都府中市	店舗	16,267千円
東京都千代田区	オフィスビル	14,732千円
東京都千代田区	本社事務所	5,020千円

3 リース資産(有形固定資産)の当期増加額は、本社における基幹システムに係るサーバ等(工具、器具及び備品)であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	47,192	53		592	46,653
賞与引当金	33,609	42,105	33,609		42,105

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替に伴う取崩額等であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第54期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日) 平成25年6月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第55期第1四半期(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日) 平成25年8月9日関東財務局長に提出

第55期第2四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日) 平成25年11月8日関東財務局長に提出

第55期第3四半期(自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日) 平成26年2月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく
臨時報告書

平成25年6月28日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年 6 月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高橋 秀法 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- () 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高橋 秀法 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第55期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- () 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。