

【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25年6月28日

【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)

【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 大阪支社
(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50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成21年3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
売上高 (千円)	51,269,168	41,779,521	32,127,981	16,227,240	15,988,997
経常利益又は 経常損失() (千円)	7,127,631	224,938	1,044,189	300,603	456,382
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	7,358,056	308,861	343,072	225,636	328,272
包括利益 (千円)			306,501	368,222	390,992
純資産額 (千円)	1,610,062	1,952,061	2,258,562	2,626,785	3,017,778
総資産額 (千円)	66,153,313	45,444,696	25,595,795	19,089,335	18,107,814
1株当たり純資産額 (円)	208.01	252.20	291.79	339.37	389.88
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	950.63	39.90	44.32	29.15	42.41
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	2.4	4.3	8.8	13.8	16.7
自己資本利益率 (%)		17.3	16.3	9.2	11.6
株価収益率 (倍)		4.3	7.8	9.2	9.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,371,947	15,058,878	11,477,697	4,424,961	1,259,709
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	140,845	2,120	3,383,626	16,755	100,088
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	12,253,728	14,748,033	15,205,499	5,726,380	1,491,930
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	3,372,032	3,680,757	3,336,581	2,018,407	1,686,097
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	168 [58]	158 [49]	144 [50]	123 [52]	120 [55]

- (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 第50期の自己資本利益率は、当期純損失であるため記載しておりません。
 4 第50期の株価収益率は、1株当たり当期純損失である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50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成21年3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
売上高 (千円)	51,107,890	41,642,070	30,185,548	13,472,022	13,354,518
経常利益又は 経常損失() (千円)	7,164,604	263,543	788,675	30,709	173,339
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	7,380,119	368,024	212,419	135,313	204,553
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)	1,511,183	1,912,345	2,088,194	2,366,094	2,633,368
総資産額 (千円)	66,024,726	45,369,282	25,093,043	18,913,769	17,965,347
1株当たり純資産額 (円)	195.24	247.06	269.78	305.69	340.22
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	()	2.00 ()
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	953.48	47.54	27.44	17.48	26.42
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	2.3	4.2	8.3	12.5	14.7
自己資本利益率 (%)		21.5	10.6	6.1	8.2
株価収益率 (倍)		3.6	12.5	15.4	15.6
配当性向 (%)					7.6
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	125 [4]	123 [3]	84 [3]	80 [3]	76 [2]

(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 第50期の自己資本利益率は、当期純損失であるため記載しておりません。

4 第50期の株価収益率は、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5 配当性向は、第50期は無配であり、また、1株当たり当期純損失であるため、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、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

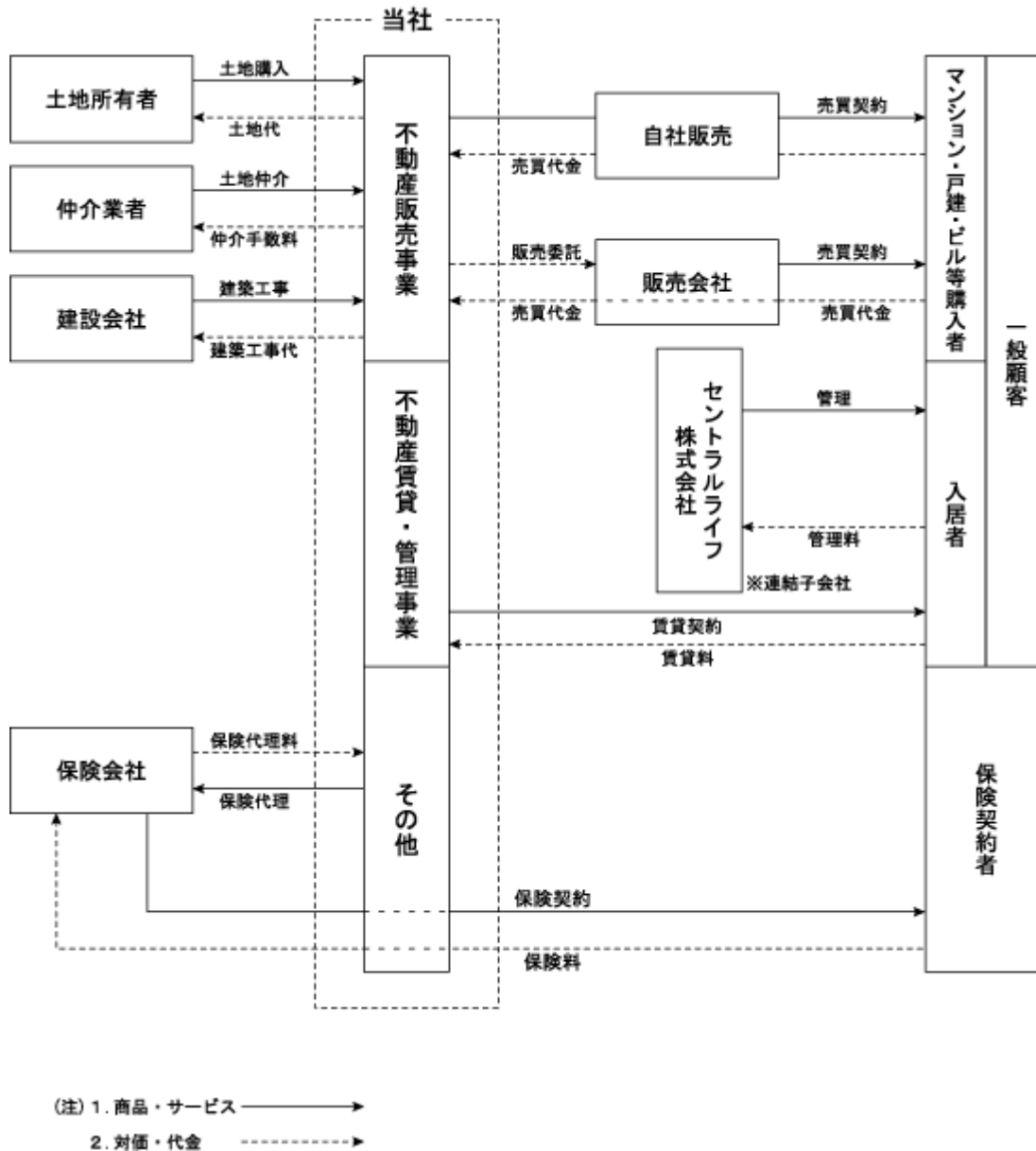
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

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)



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㈱	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㈱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	2,668,337千円
	経常利益	383,110千円
	当期純利益	232,741千円
	純資産額	403,425千円
	総資産額	770,625千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25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	48 []
不動産賃貸・管理事業	47 [53]
その他	3 []
全社(共通)	22 [2]
合計	120 [55]

- (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25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)
76 [2]	44.4	13.3	6,999

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	48 []
不動産賃貸・管理事業	3 []
その他	3 []
全社(共通)	22 [2]
合計	76 [2]

- (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25年3月31日現在組合員数87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、期初から昨年末にかけて、ヨーロッパ経済に対する不安感や中国景気の減速により、堅調に推移していた国内経済は弱含みの状態となりました。

しかし、昨年末の政権交代以降、新政権による経済政策への期待感から円安や株高が進み、景気に持ち直しの動きが出てきております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、全国における分譲マンションの平成24年の年間（1月～12月）供給戸数が、前年比8.4%増の93,861戸と3年連続で前年比増加となり、平成20年以来4年ぶりに9万戸台を突破しました。これは前年に震災の影響を受けた東北地区が47.6%増（前年比）と大きく供給を伸ばしたことが主な要因となり、加えて首都圏、近畿圏、九州、中国、北陸・山陰地区の供給増が全国的な増加につながったものであります（㈱不動産経済研究所調査）。また、お客様の動向につきましても、住宅ローンの低金利等が下支えとなり、大きく落ち込むことなく堅調な推移を見せました。

なお、震災復興を背景とする建築資機材や人手の不足による建設費のコストアップにつきましては、政府による公共事業拡大施策もあり、引き続き注視する必要があります。

このような事業環境下、当社企業グループは、リーマンショック後に仕入れを再開し取得した各プロジェクトが業績に寄与する当連結会計年度を「新しい一歩を踏み出す元年」と位置づけ、収益性・立地エリアを重視のうえ取得した新規プロジェクトの販売促進に努めるとともに、各営業拠点において新たな用地仕入れを各取引銀行のご協力を得て推進してまいりました。

この結果、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238百万円下回る15,988百万円（前年同期比1.5%減）となり、経常利益につきましては、456百万円（同51.8%増）、当期純利益につきましても、328百万円（同45.5%増）となり、新しいスタートを踏み出す初年度としての目標を概ね計画どおりに達成することが出来ました。

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、クレアホームズ船橋（千葉県船橋市）、ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂（東京都府中市）、クレアホームズ新宿百人町（東京都新宿区）、クレアホームズ小岩（東京都江戸川区）の4棟が竣工・引渡となりました。

この結果、売上高は12,807百万円（前年同期比2.2%減）、セグメント利益(営業利益)は881百万円（同30.8%増）となりました。

また、新規プロジェクト用地の仕入れを推進するとともに、商品企画に注力した平成25年度の竣工・引渡物件の内、当連結会計年度中に7プロジェクトの販売を開始いたしました。このように各営業拠点（札幌～九州）において、お客様にご評価頂ける新規プロジェクト用地の取得を図り、その地域性や消費者ニーズに対応した商品企画を行うことにより、当社の「クレア」ブランドの価値を高めてまいります。

（不動産賃貸・管理事業）

賃貸市場におきましては、経費削減を意図した統合や集約の動きにより、空室率の上昇が続いておりましたが、一方では新築ビルの供給が落ち着いたこともあり、当社にて賃貸ビルを保有する東京都心5区・広島市・福岡市における空室率は、当連結会計年度中において改善傾向（三鬼商事㈱調査）となりました。しかし、賃料に関しては、新築ビルには底打ち感が見られるものの、既存ビルに関しては、依然として借り手優位の状況が続いております。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の解消を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握、テナント流失防止に取り組むとともに、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のための営業強化を図ってまいりました。

ビル管理事業におきましては、引き続き原価の圧縮に努め、防災対策や設備更新等のスポット工事受注による収益向上を図ってまいりました。

マンション管理事業におきましては、新規管理戸数301戸を加え、総管理戸数8,591戸となりました。引き続き管理組合ならびにお客様からのニーズに応えるべく、専門性の高いサービスの提供を行ってまいります。

この結果、売上高は3,150百万円（前年同期比1.4%増）、セグメント利益（営業利益）は549百万円（同8.8%増）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332百万円減少して1,686百万円となりました。

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1,259百万円（前年同期比71.5%減）となりました。

これは、主に不動産事業支出金が増加したものの、それを上回り販売用不動産が減少したこと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100百万円（前年同期比497.3%増）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1,491百万円（前年同期比73.9%減）となりました。

これは、主に販売用不動産の減少による原資をもっ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	12,149,866	118.4
その他	657,270	23.2
計	12,807,136	97.8
不動産賃貸・管理事業	3,143,195	101.5
その他	38,665	104.5
合計	15,988,997	98.5

(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	392 (650)	111.6 (77.0)
契約実績	マンション	424 (749)	101.5 (80.2)
販売実績	マンション	291 (664)	90.8 (84.1)

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

4 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
五洋建設(株)	2,453,161	15.1		

当連結会計年度における総販売実績に占める割合が10%未満であるため記載を省略しております。

5 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25年におきましては、全国での年間供給戸数が、前年比10.7%増の約10万3,900戸と見込まれており（㈱不動産経済研究所調査）、また、同年3月21日に国土交通省から発表された公示地価においても地価の底入れ感が現れていることから、不動産市況は堅実な回復に向かっていることが伺われます。

しかし、平成26年4月に予定されております消費税増税の影響につきましては、政府による住宅ローン減税拡充が決定され、また各種施策の実施も期待されておりますが、今後の建築コストおよび新規プロジェクト用地の取得競争激化による仕入れコストの動向とあわせて注視する必要があると考えております。

また、当社業績の根幹を成す不動産販売事業においては、まず、収益性・立地エリアを厳選した土地の仕入れを引き続き行うことと、販売戸数の増加により一部の物件については、外部販売業者への委託も発生しており、それらを総合的かつ効率的に運営すべく組織改編により設置した自社販売部において自社販売体制の更なる強化を図るとともに、販売推進部においては、そのノウハウを継続的に蓄積し、安定した利益を計上していく方針であります。

以上の施策により着実に利益を確保することで、業績が向上していくように注力してまいります。

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、発生の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、稀に土壤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

当社は、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(10)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20年10月25日から平成25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取っております。

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238百万円下回る15,988百万円(前年同期比1.5%減)となりました。これは不動産販売事業における売上高が前年同期と比べ若干減少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279百万円上回る3,107百万円(前年同期比9.9%増)となりました。これは不動産販売事業において仕入れ再開後に取得した物件の販売が好調に推移し利益に寄与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155百万円上回る456百万円(前年同期比51.8%増)となりました。前述の売上総利益に比し前年同期比増加額が少なくなっておりますが、これは、不動産販売事業において、仕入れ、販売体制を強化したため、販管費が若干増加したこと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102百万円上回る328百万円(前年同期比45.5%増)となりました。経常利益に比し前年同期比増加額が減少しておりますが、これは、投資有価証券評価損33百万円を計上したこと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981百万円減少して18,107百万円(前年同期比5.1%減)となりました。この主な要因は、仕入れ再開後順調に用地を取得し、不動産事業支出金が積み上がる一方で、これを上回って販売用不動産が減少したことによるものであります。期初の在庫をばば一掃し当連結会計年度末の在庫は極めて低い水準まで達しましたので、たな卸資産及び総資産全体は、ほぼボトムに達したと考えております。

(負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて1,372百万円減少して15,090百万円(前年同期比8.3%減)となりました。この主な要因は、在庫減少に伴う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390百万円増加して3,017百万円(前年同期比14.9%増)となりました。この主な要因は、当期純利益328百万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、仕入れ再開後不動産事業支出金が順調に積み上がりましたが、一方で好調な販売状況により期初の在庫をほぼ一掃するなど販売用不動産が引き続き減少した影響が大きく、営業活動によるキャッシュ・フローは1,259百万円となりました。

また、その原資をもって、新規借入額を上回る借入金の返済を行った結果、財務活動によるキャッシュ・フローは1,491百万円の減少となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローの増加をもって財務活動によるキャッシュ・フローの減少を賅った上で、現金及び預金勘定は332百万円の減少となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

リーマンショック後に仕入れを再開し取得した各プロジェクトが、業績に寄与する当連結会計年度を「新しい一歩を踏み出す元年」と位置づけ、収益性・立地エリアを重視し、新規プロジェクトの販売促進に努めてまいりました。今後につきましても、この方針に基づき各拠点にて展開してまいります。

また、消費者ニーズの変化や建築コストの動向、消費税増税につきましても、逐次情報収集に努め事業展開・対策を構築してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました設備投資は132百万円であり、その主なものは、不動産賃貸・管理事業における賃貸物件の取得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25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㎡)	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	322,111	1,219	510,679 (753.14)	2,154	836,165	51 (2)
札幌支店 (北海道札幌市 中央区)	不動産販売事業	業務施設	829		()	206	1,036	6 ()
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	3,411	123	290 (99.94)	73	3,897	9 ()
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	363,825	314	4,155,849 (2,266.63)	805	4,520,794	4 ()
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	385,140	431	959,700 (931.19)	519	1,345,791	6 ()

- (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()は臨時雇用者数を外書しております。
 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	108,181	350,000		458,181
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	119,799	91,396	163	211,359
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	363,825	4,154,735	751	4,519,311
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	371,388	959,700	183	1,331,271

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	ソフトウェア		5年	440	3,332
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売 事業	車両	1台	5年	1,173	

(注) 札幌支店におけるリース設備は、当事業年度においてリース契約は終了したため、リース契約残高はありません。

(2) 国内子会社

平成25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㈱	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	1,122	0	10	1,133	44 (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()は臨時雇用者数を外書しております。

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25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25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年6月28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25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	19	29	7		1,083	1,155	
所有株式数(単元)		23,981	3,341	2,110	299		47,736	77,467	300
所有株式数の割合(%)		31.0	4.3	2.7	0.4		61.6	100.0	

(注) 自己株式6,875株は、「個人その他」に68単元、「単元未満株式の状況」に75株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25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	924	11.9
株式会社みずほコーポレート銀行 (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
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	299	3.9
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
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)	262	3.4
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		3,964	51.2

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 6,800		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 7,739,900	77,399	同上
単元未満株式	普通株式 300		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,399	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式75株が含まれております。

【自己株式等】

平成25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	6,800		6,800	0.1
計		6,800		6,800	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】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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	6,875		6,875	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25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円の復配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。

内部留保金の使途につきましては、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25年6月27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50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成21年3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
最高(円)	720	363	670	375	465
最低(円)	26	55	128	150	144

(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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	237	260	312	349	335	465
最低(円)	175	202	223	280	265	307

(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 状 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
専務取締役	財務・営業 ・保険担当	福 川 政 國	昭和23年8月7日	平成10年6月 株式会社日本興業銀行(現株式会 社みずほフィナンシャルグルー プ)広島支店長 平成12年6月 当社顧問 平成12年6月 当社常務取締役(財務担当) 平成13年5月 株式会社日本興業銀行(現株式会 社みずほフィナンシャルグルー プ)退職 平成13年6月 当社専務取締役(財務担当) 平成17年4月 当社専務取締役(財務担当兼経 理 担当) 平成18年6月 当社専務取締役(財務部・保険部 担当) 平成19年6月 当社専務取締役(財務担当) 平成25年6月 当社専務取締役(財務・営業・保 険担当)(現任)	(注)3	52

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	32
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 ベ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
取締役		澤内弘道	昭和19年7月1日	平成14年7月 東京国税局退職 平成14年8月 澤内弘道税理士事務所開業 平成17年6月 当社監査役 平成25年6月 当社取締役(現任)	(注)3	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
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)4	20	
監査役		五十里 信 二	昭和10年10月27日	平成6年7月 平成6年9月 平成9年6月	東京国税局退職 五十里信二税理士事務所開業、当 社顧問税理士 当社監査役(現任)	(注)5	10	
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)5	10	
計								172

- (注) 1 取締役澤内弘道は、社外取締役であります。
 2 監査役五十里信二及び渋谷展俊の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 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。
 5 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。
 6 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
吉 識 道 明	上席執行役員大阪支社長
実 淵 栄 治	上席執行役員財務担当
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

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

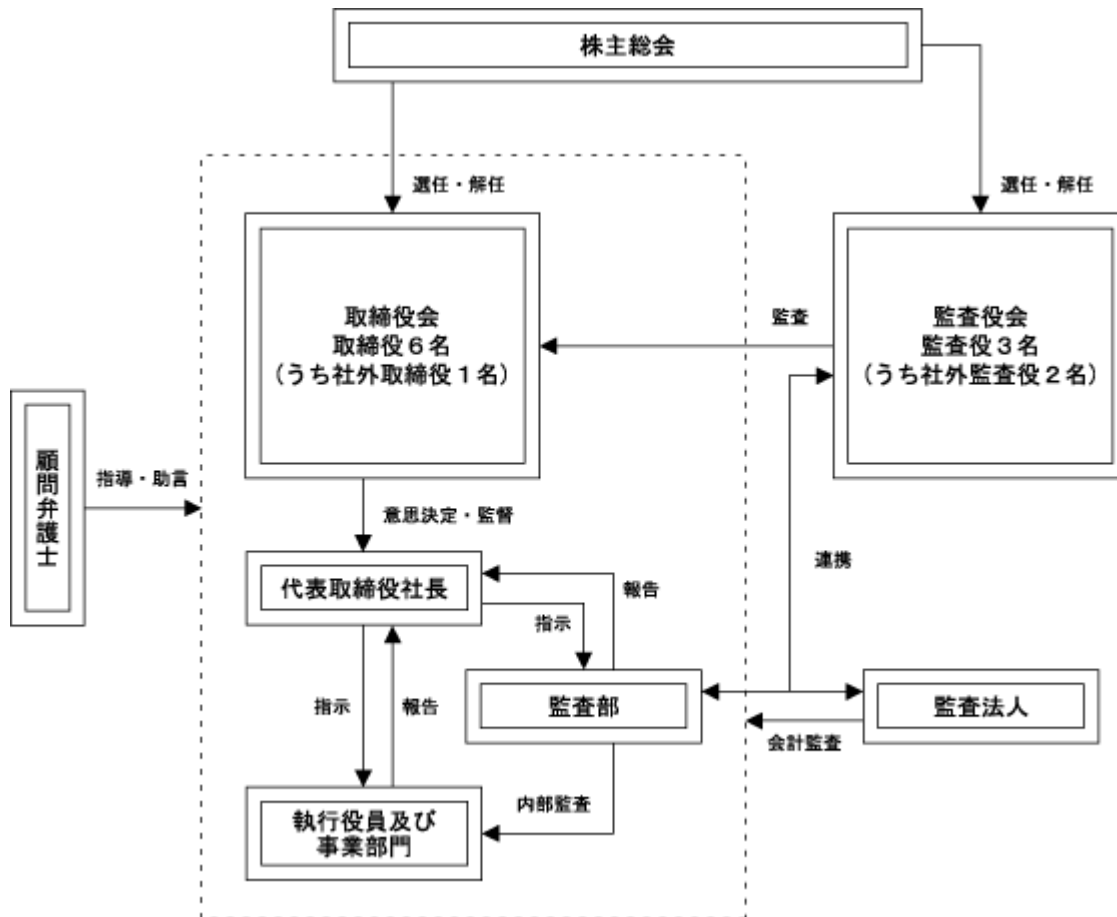
(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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図っております。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、強い監督機能を持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り、もって、効率的で、適法・適正な業務執行体制を作っております。

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、会社全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。

社外取締役澤内弘道、社外監査役五十里信二及び渋谷展俊は、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 役員状況」のそれぞれの所有株式数の欄に記載のとおりであります。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、澤内弘道及び五十里信二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、社外取締役である澤内弘道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。

なお、業績悪化に対する経営責任を明確にするため、平成20年10月から減額及び自主返納を実施し、平成21年7月からは代表取締役は月額報酬の50%減額、代表取締役以外の取締役は月額報酬の30%減額、常勤監査役は月額報酬の20%を自主返納しており、また、役員賞与の支給は行っておりません。

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	66,940	66,940			6
監査役 (社外監査役を除く。)	7,200	7,200			1
社外役員	7,200	7,200			3

(注) 上記には、平成24年12月20日付で辞任した取締役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 230,606千円

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)池田泉州ホールディングス	425,500	48,932	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	27,588	同上
(株)愛媛銀行	100,016	23,603	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	18,338	同上
(株)広島銀行	43,734	16,531	同上
(株)四国銀行	44,877	13,911	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	12,574	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	5,873	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	400	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9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	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。

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54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2年）、櫻井均（継続監査年数2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6名とその他5名の11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して定めております。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、会社法第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、会社法第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または記録された株主また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	35,000	3,000	33,000	
連結子会社				
計	35,000	3,000	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

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準(I F R S)の導入に関する研修の実施等の助言業務であります。

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)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)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24年4月1日から平成25年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年4月1日から平成25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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,018,407	1,686,097
受取手形及び売掛金	305,113	427,406
販売用不動産	² 3,394,094	763,766
不動産事業支出金	² 5,705,350	² 7,629,059
貯蔵品	4,998	2,212
繰延税金資産	6,138	4,699
その他	365,973	242,163
貸倒引当金	1,202	1,420
流動資産合計	11,798,873	10,753,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	² 2,864,313	² 2,934,232
減価償却累計額	1,778,974	1,857,791
建物及び構築物(純額)	1,085,339	1,076,440
機械装置及び運搬具	51,259	51,259
減価償却累計額	47,743	49,170
機械装置及び運搬具(純額)	3,516	2,089
土地	^{1, 2} 5,565,927	^{1, 2} 5,626,519
その他	46,290	47,732
減価償却累計額	42,590	43,962
その他(純額)	3,700	3,769
有形固定資産合計	6,658,484	6,708,819
無形固定資産		
投資その他の資産	10,420	25,199
投資有価証券	² 171,493	² 230,606
その他	² 496,663	² 435,804
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	621,557	619,811
固定資産合計	7,290,461	7,353,830
資産合計	19,089,335	18,107,814

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4 479,796	358,433
短期借入金	2, 5 11,481,580	2, 5 8,377,354
リース債務	-	662
未払法人税等	48,754	34,384
賞与引当金	33,187	50,627
その他	687,861	991,477
流動負債合計	12,731,180	9,812,940
固定負債		
長期借入金	2 2,403,420	2 4,016,066
リース債務	-	2,502
繰延税金負債	3,306	15,735
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	49,775	28,770
その他	294,694	233,847
固定負債合計	3,731,369	5,277,096
負債合計	16,462,550	15,090,036
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	363,789	692,061
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	2,037,921	2,366,194
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38,525	24,195
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	588,863	651,584
純資産合計	2,626,785	3,017,778
負債純資産合計	19,089,335	18,107,814

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高	16,227,240	15,988,997
売上原価	¹ 13,399,346	¹ 12,881,490
売上総利益	2,827,894	3,107,506
販売費及び一般管理費	² 2,234,123	² 2,274,415
営業利益	593,770	833,090
営業外収益		
受取利息	698	595
受取配当金	4,058	3,762
受取賃貸料	307,314	8,539
還付加算金	-	2,710
その他	1,190	541
営業外収益合計	313,262	16,149
営業外費用		
支払利息	482,069	378,137
賃貸費用	109,555	10,599
その他	14,805	4,121
営業外費用合計	606,429	392,857
経常利益	300,603	456,382
特別損失		
固定資産除却損	³ 1,264	³ 2
投資有価証券評価損	-	33,676
損害賠償金	-	15,717
特別損失合計	1,264	49,395
税金等調整前当期純利益	299,339	406,986
法人税、住民税及び事業税	70,759	77,444
法人税等調整額	2,942	1,269
法人税等合計	73,702	78,714
少数株主損益調整前当期純利益	225,636	328,272
少数株主利益	-	-
当期純利益	225,636	328,272

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	225,636	328,272
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,700	62,720
土地再評価差額金	138,885	-
その他の包括利益合計	142,585	62,720
包括利益	368,222	390,992
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	368,222	390,992
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,008,344	1,008,344
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
当期首残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
利益剰余金		
当期首残高	241,112	363,789
当期変動額		
当期純利益	225,636	328,272
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
当期変動額合計	122,676	328,272
当期末残高	363,789	692,061
自己株式		
当期首残高	7,488	7,488
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,488	7,488
株主資本合計		
当期首残高	1,915,245	2,037,921
当期変動額		
当期純利益	225,636	328,272
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
当期変動額合計	122,676	328,272
当期末残高	2,037,921	2,366,194

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	42,225	38,525
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,700	62,720
当期変動額合計	3,700	62,720
当期末残高	38,525	24,195
土地再評価差額金		
当期首残高	385,543	627,389
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	241,845	-
当期変動額合計	241,845	-
当期末残高	627,389	627,389
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	343,317	588,863
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	245,546	62,720
当期変動額合計	245,546	62,720
当期末残高	588,863	651,584
純資産合計		
当期首残高	2,258,562	2,626,785
当期変動額		
当期純利益	225,636	328,272
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	245,546	62,720
当期変動額合計	368,222	390,992
当期末残高	2,626,785	3,017,778

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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	299,339	406,986
減価償却費	65,493	85,087
貸倒引当金の増減額（ は減少）	130	218
賞与引当金の増減額（ は減少）	2,740	17,439
退職給付引当金の増減額（ は減少）	17,297	21,005
受取利息及び受取配当金	4,757	4,357
支払利息	482,069	378,137
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）	75,839	122,292
たな卸資産の増減額（ は増加）	5,403,779	644,764
仕入債務の増減額（ は減少）	823,618	121,362
その他の流動資産の増減額（ は増加）	178,352	109,095
その他の固定資産の増減額（ は増加）	13,589	60,601
その他の流動負債の増減額（ は減少）	127,643	297,728
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	203,331	61,294
その他	116,562	2,839
小計	4,947,847	1,716,300
利息及び配当金の受取額	4,765	4,358
利息の支払額	464,642	374,312
法人税等の支払額	63,009	82,547
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	4,424,961	1,259,709
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	15,495	66,518
有形固定資産の除却による支出	1,260	-
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
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,755	100,088
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）	5,208,080	992,000
長期借入れによる収入	3,598,900	3,352,000
長期借入金の返済による支出	4,117,200	3,851,580
リース債務の返済による支出	-	350
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,726,380	1,491,930
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,318,174	332,309
現金及び現金同等物の期首残高	3,336,581	2,018,407
現金及び現金同等物の期末残高	2,018,407	1,686,097

【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。

なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

(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基準を基礎に、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。

退職給付引当金

当社は、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、当連結会計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、当連結会計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。

連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度を採用し、簡便法により、期末自己都合要支給額相当額を計上しております。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「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)

「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)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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	1,096,285千円	1,206,532千円
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	1,093,615千円	1,195,636千円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	1,722,547千円	千円
不動産事業支出金	5,622,443千円	7,585,616千円
建物及び構築物	1,037,201千円	963,195千円
土地	5,555,831千円	5,555,831千円
計	13,938,023千円	14,104,642千円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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)	191,000千円	201,500千円
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	166,439千円	202,698千円

また、特別当座貸越契約の担保の一部として、前連結会計年度においては不動産売買代金債権等担保権を差し入れておりますが、当連結会計年度においては当該担保権の差し入れはありません。

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	5,672,000千円	4,472,000千円
長期借入金	7,415,000千円	6,920,000千円
計	13,087,000千円	11,392,000千円

上記、長期借入金は、一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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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	659,239千円	417,900千円

4 連結会計年度末日満期手形

連結会計年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形が、連結会計年度末残高に含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
支払手形	22,995千円	千円

5 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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
契約による総額	7,272,000千円	6,372,000千円
借入実行残高	5,672,000千円	4,272,000千円
差引額	1,600,000千円	2,100,000千円

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上原価	319,392千円	81,972千円

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	489,638千円	532,790千円
給与手当	605,995千円	646,574千円
賞与引当金繰入額	19,483千円	34,425千円
退職給付費用	25,694千円	25,269千円

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他	10千円	2千円
撤去費用	1,254千円	千円
計	1,264千円	2千円

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3,700千円	41,642千円
組替調整額	千円	33,676千円
税効果調整前	3,700千円	75,318千円
税効果額	千円	12,598千円
その他有価証券評価差額金	3,700千円	62,720千円
土地再評価差額金		
当期発生額	千円	千円
組替調整額	千円	千円
税効果調整前	千円	千円
税効果額	138,885千円	千円
土地再評価差額金	138,885千円	千円
その他の包括利益合計	142,585千円	62,720千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金	2,018,407千円	1,686,097千円
現金及び現金同等物	2,018,407千円	1,686,097千円

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	1,815,140千円	64,605千円

(リース取引関係)

1 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

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。

2 リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	3,047千円	2,080千円	967千円
合計	3,047千円	2,080千円	967千円

当連結会計年度(平成25年3月31日)

当連結会計年度において注記対象となるリース契約は終了したため、該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年以内	1,009千円	千円
1年超	千円	千円
合計	1,009千円	千円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	734千円	1,173千円
減価償却費相当額	509千円	967千円
支払利息相当額	61千円	35千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

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。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。

(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24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	2,018,407	2,018,407	
(2) 受取手形及び売掛金()	303,938	303,938	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	167,753	167,753	
資産計	2,490,099	2,490,099	
(1) 支払手形及び買掛金	479,796	479,796	
(2) 短期借入金	6,420,000	6,420,000	
(3) 長期借入金	7,465,000	7,442,934	22,065
負債計	14,364,796	14,342,731	22,065
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。

(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

これらはほとんどが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、一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24年3月31日	平成25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24年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,015,688
受取手形及び売掛金	303,938
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	2,319,626

当連結会計年度(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

(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24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	6,420,000					
長期借入金	5,061,580	1,882,354	141,896	141,896	141,896	95,378
合計	11,481,580	1,882,354	141,896	141,896	141,896	95,378

当連結会計年度(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

(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24年3月31日	平成25年3月31日
借入未実行残高	1,600,000千円	2,100,000千円

[次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成24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	71,047	65,299	5,748
小計	71,047	65,299	5,748
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	96,706	140,979	44,273
小計	96,706	140,979	44,273
合計	167,753	206,279	38,525

(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。

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23年4月1日至平成24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。

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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。

[次へ](#)

(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23年4月1日 至 平成24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。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(金利関連)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額のうち1年超(千円)	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ 支払固定 受取変動	長期借入金	180,000		(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(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。

(退職給付関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
イ 退職給付債務	293,861千円	321,366千円
ロ 年金資産	244,086千円	292,596千円
ハ 退職給付引当金(イ-ロ)	49,775千円	28,770千円

退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
イ 退職給付費用	31,305千円	29,730千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,709,503千円	2,448,575千円
減損損失	22,845千円	22,845千円
たな卸資産評価損	45,651千円	14,493千円
賞与引当金	12,818千円	19,485千円
貸倒引当金	469千円	551千円
退職給付引当金	17,687千円	10,261千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	16,715千円
未払事業税	10,510千円	7,704千円
その他	83,028千円	98,809千円
繰延税金資産小計	2,919,231千円	2,639,442千円
評価性引当額	2,913,092千円	2,634,483千円
繰延税金資産合計	6,138千円	4,959千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	千円	12,598千円
その他	3,306千円	3,396千円
繰延税金負債合計	3,306千円	15,994千円
繰延税金資産(負債)の純額	2,832千円	11,035千円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	6,138千円	4,699千円
固定負債 - 繰延税金負債	3,306千円	15,735千円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9%	1.6%
住民税均等割等	2.7%	2.0%
税率変更による期末繰延税金資産及び期末繰延税金負債の減額修正	0.1%	%
土地再評価差額金の取崩	14.0%	%
評価性引当額の増減	8.7%	23.8%
その他	2.1%	1.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.6%	19.3%

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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24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119,749千円（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。

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	4,757,957	6,537,887
	期中増減額(千円)	1,779,930	55,867
	期末残高(千円)	6,537,887	6,593,754
期末時価(千円)		5,410,415	5,534,117

- (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、販売用不動産からの振替（1,815,140千円）、リニューアル工事（11,625千円）であり、主な減少額は減価償却費（53,960千円）であります。
 当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。
- 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。

[前△](#)

(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。

「会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

この変更に伴う報告セグメントの利益に与える影響は軽微であります。

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23年4月1日 至 平成24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	13,092,853	3,097,400	16,190,254	36,985	16,227,240
セグメント間の内部 売上高又は振替高		10,657	10,657		10,657
計	13,092,853	3,108,058	16,200,911	36,985	16,237,897
セグメント利益	673,580	505,424	1,179,005	5,313	1,184,318
セグメント資産	11,528,315	6,861,038	18,389,354	56,032	18,445,386
その他の項目					
減価償却費	1,575	54,498	56,074	141	56,215
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42,310	1,752,624	1,794,935		1,794,935

(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。

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	16,200,911	15,957,887
「その他」の区分の売上高	36,985	38,665
セグメント間取引消去	10,657	7,555
連結財務諸表の売上高	16,227,240	15,988,997

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	1,179,005	1,430,706
「その他」の区分の利益	5,313	5,870
セグメント間取引消去	1,026	1,426
全社費用(注)	589,521	602,059
連結財務諸表の営業利益	593,770	833,090

(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	18,389,354	17,500,323
「その他」の区分の資産	56,032	32,975
全社資産(注)	643,949	574,515
連結財務諸表の資産合計	19,089,335	18,107,814

(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	56,074	76,598	141	89	9,277	8,399	65,493	85,087
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,794,935	132,254			47,918	17,950	1,842,853	150,204

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
五洋建設㈱	2,453,161	不動産販売事業及び 不動産賃貸・管理事業

当連結会計年度(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。

【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23年4月1日 至 平成24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。

【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23年4月1日 至 平成24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。

【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23年4月1日 至 平成24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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	339円37銭	389円88銭
1株当たり当期純利益	29円15銭	42円41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。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(千円)	225,636	328,272
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)	225,636	328,272
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	6,420,000	5,428,000	2.5	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,061,580	2,949,354	2.6	
1年以内に返済予定のリース債務		662	4.8	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,403,420	4,016,066	2.6	平成26年4月 ~平成33年5月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)		2,502	4.8	平成26年4月 ~平成29年8月
合計	13,885,000	12,396,585		

- (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	2,766,896	431,896	431,896	367,438
リース債務	693	725	758	326

【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)	1,649,183	3,991,146	7,165,784	15,988,997
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	464,423	1,047,218	1,065,819	406,986
当期純利益又は四半期純損失() (千円)	483,057	1,075,799	1,110,340	328,272
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	62.40	138.98	143.45	42.41

(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)	62.40	76.58	4.46	185.86

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,906,568	1,595,532
売掛金	15,474	30,937
不動産事業未収入金	148,476	258,702
販売用不動産	³ 3,394,094	763,766
不動産事業支出金	³ 5,705,350	³ 7,629,059
貯蔵品	4,915	2,101
前払費用	149,859	207,589
その他	305,681	131,219
貸倒引当金	349	592
流動資産合計	11,630,070	10,618,316
固定資産		
有形固定資産		
建物	³ 2,844,233	³ 2,912,550
減価償却累計額	1,765,110	1,843,053
建物(純額)	1,079,123	1,069,496
構築物	³ 18,832	³ 20,434
減価償却累計額	13,783	14,612
構築物(純額)	5,048	5,821
車両運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	46,288	47,701
車両運搬具(純額)	3,501	2,089
工具、器具及び備品	45,930	46,572
減価償却累計額	42,244	42,813
工具、器具及び備品(純額)	3,685	3,759
土地	^{2, 3} 5,565,927	^{2, 3} 5,626,519
有形固定資産合計	6,657,286	6,707,685
無形固定資産		
ソフトウェア	3,789	15,609
リース資産	-	2,959
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	10,420	25,199
投資その他の資産		
投資有価証券	³ 171,493	³ 230,606
関係会社株式	³ 10,000	³ 10,000
長期前払費用	1,380	1,124
長期預託保証金	³ 253,100	³ 263,600
その他	226,616	155,414
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	615,991	614,145
固定資産合計	7,283,698	7,347,031
資産合計	18,913,769	17,965,347

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	5 101,921	-
買掛金	18,810	26,031
不動産事業未払金	196,854	182,138
短期借入金	1, 3, 6 6,820,000	1, 3, 6 5,928,000
1年内返済予定の長期借入金	3 5,061,580	3 2,949,354
リース債務	-	662
未払金	13,118	20,785
未払費用	84,150	87,292
未払法人税等	5,471	15,820
未払消費税等	-	15,494
前受金	29,488	25,305
不動産事業受入金	376,669	723,245
預り金	90,092	46,876
賞与引当金	18,822	33,609
その他	685	1,742
流動負債合計	12,817,664	10,056,358
固定負債		
長期借入金	3 2,403,420	3 4,016,066
リース債務	-	2,502
繰延税金負債	3,123	15,577
再評価に係る繰延税金負債	2 980,173	2 980,173
退職給付引当金	49,357	28,241
長期預り敷金保証金	275,850	214,556
その他	18,085	18,502
固定負債合計	3,730,010	5,275,620
負債合計	16,547,674	15,331,979
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	19,598	224,151
利益剰余金合計	103,098	307,651
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	1,777,230	1,981,784
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	38,525	24,195
土地再評価差額金	2 627,389	2 627,389
評価・換算差額等合計	588,863	651,584
純資産合計	2,366,094	2,633,368
負債純資産合計	18,913,769	17,965,347

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	13,092,853	12,807,536
不動産賃貸管理事業売上高	342,182	508,316
その他の事業売上高	36,985	38,665
売上高合計	13,472,022	13,354,518
売上原価		
不動産販売事業売上原価	² 10,926,748	² 10,408,149
不動産賃貸管理事業売上原価	217,170	310,577
売上原価合計	11,143,919	10,718,726
売上総利益	2,328,102	2,635,791
販売費及び一般管理費	³ 2,146,687	³ 2,182,443
営業利益	181,415	453,348
営業外収益		
受取利息	678	568
受取配当金	¹ 154,058	¹ 103,762
受取賃貸料	¹ 310,239	¹ 11,464
その他	1,143	3,251
営業外収益合計	466,120	119,045
営業外費用		
支払利息	487,757	384,334
賃貸費用	114,263	10,599
その他	14,805	4,121
営業外費用合計	616,826	399,054
経常利益	30,709	173,339
特別損失		
固定資産除却損	⁴ 1,264	⁴ 2
投資有価証券評価損	-	33,676
特別損失合計	1,264	33,678
税引前当期純利益	29,444	139,661
法人税、住民税及び事業税	108,992	64,748
法人税等調整額	3,123	144
法人税等合計	105,868	64,892
当期純利益	135,313	204,553

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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		4,589,795	42.0	4,348,175	41.8
建物関係費		6,656,345	60.9	6,141,945	59.0
たな卸資産簿価切下額		319,392	2.9	81,972	0.8
合計		10,926,748	100.0	10,408,149	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		44,182	20.3	72,101	23.2
諸経費		172,987	79.7	238,476	76.8
合計		217,170	100.0	310,577	100.0
売上原価合計		11,143,919		10,718,726	

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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			32,704		47,673
修繕費			5,716		13,835
水道光熱費			34,613		50,889
賃借料			40,687		32,951
減価償却費			54,179		72,936

(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】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,008,344	1,008,344
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
資本剰余金合計		
当期首残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	83,500	83,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	83,500	83,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	12,755	19,598
当期変動額		
当期純利益	135,313	204,553
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
当期変動額合計	32,353	204,553
当期末残高	19,598	224,151
利益剰余金合計		
当期首残高	70,744	103,098
当期変動額		
当期純利益	135,313	204,553
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
当期変動額合計	32,353	204,553
当期末残高	103,098	307,651
自己株式		
当期首残高	7,488	7,488
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,488	7,488
株主資本合計		
当期首残高	1,744,876	1,777,230
当期変動額		
当期純利益	135,313	204,553
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
当期変動額合計	32,353	204,553
当期末残高	1,777,230	1,981,784

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	42,225	38,525
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,700	62,720
当期変動額合計	3,700	62,720
当期末残高	38,525	24,195
土地再評価差額金		
当期首残高	385,543	627,389
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	241,845	-
当期変動額合計	241,845	-
当期末残高	627,389	627,389
評価・換算差額等合計		
当期首残高	343,317	588,863
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	245,546	62,720
当期変動額合計	245,546	62,720
当期末残高	588,863	651,584
純資産合計		
当期首残高	2,088,194	2,366,094
当期変動額		
当期純利益	135,313	204,553
土地再評価差額金の取崩	102,960	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	245,546	62,720
当期変動額合計	277,899	267,274
当期末残高	2,366,094	2,633,368

【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 デリバティブ等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日以前に取得したのものについては、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。

なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

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基準を基礎に、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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	400,000千円	500,000千円

2 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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	1,096,285千円	1,206,532千円
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	1,093,615千円	1,195,636千円

3 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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	1,722,547千円	千円
不動産事業支出金	5,622,443千円	7,585,616千円
建物	1,032,891千円	959,620千円
構築物	4,310千円	3,575千円
土地	5,555,831千円	5,555,831千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	13,948,023千円	14,114,642千円

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25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)	191,000千円	201,500千円
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	166,439千円	202,698千円

また、特別当座貸越契約の担保の一部として、前事業年度においては不動産売買代金債権等担保権を差し入れておりますが、当事業年度においては当該担保権の差し入れはありません。

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	5,672,000千円	4,472,000千円
長期借入金	7,415,000千円	6,920,000千円
計	13,087,000千円	11,392,000千円

上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

4 保証債務

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	659,239千円	417,900千円

5 事業年度末日満期手形

事業年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、事業年度末日が金融機関の休日であったため、次の事業年度末日満期手形が、事業年度末残高に含まれております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
支払手形	22,995千円	千円

6 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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
契約による総額	7,272,000千円	6,372,000千円
借入実行残高	5,672,000千円	4,272,000千円
差引額	1,600,000千円	2,100,000千円

(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主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
受取配当金	150,000千円	100,000千円
受取賃貸料	2,924千円	2,924千円

2 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

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
不動産販売事業売上原価	319,392千円	81,972千円

3 販売費及び一般管理費の主なもの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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	488,749千円	531,603千円
販売手数料	155,903千円	82,685千円
給与手当	590,902千円	633,670千円
賃借料	151,912千円	175,792千円
手数料	109,404千円	88,274千円
賞与引当金繰入額	18,822千円	33,609千円
退職給付費用	24,933千円	24,582千円
減価償却費	9,147千円	8,116千円

おおよその割合

販売費	30%	28%
一般管理費	70%	72%

4 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
工具、器具及び備品	10千円	2千円
撤去費用	1,254千円	千円
計	1,264千円	2千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

(リース取引関係)

1 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

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。

2 リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

前事業年度(平成24年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	3,047千円	2,080千円	967千円
合計	3,047千円	2,080千円	967千円

当事業年度(平成25年3月31日)

当事業年度において注記対象となるリース契約は終了したため、該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年以内	1,009千円	千円
1年超	千円	千円
合計	1,009千円	千円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	734千円	1,173千円
減価償却費相当額	509千円	967千円
支払利息相当額	61千円	35千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

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。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(平成24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。

(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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,709,503千円	2,448,575千円
減損損失	22,845千円	22,845千円
たな卸資産評価損	45,651千円	14,493千円
賞与引当金	7,154千円	12,775千円
貸倒引当金	132千円	225千円
退職給付引当金	17,590千円	10,065千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	16,715千円
未払事業税	千円	2,470千円
その他	81,856千円	97,301千円
繰延税金資産小計	2,901,451千円	2,625,468千円
評価性引当額	2,901,451千円	2,625,468千円
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	千円	12,598千円
その他	3,123千円	2,979千円
繰延税金負債合計	3,123千円	15,577千円
繰延税金資産(負債)の純額	3,123千円	15,577千円

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	16.2%	4.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	207.3%	27.2%
住民税均等割等	26.4%	5.5%
税率変更による期末繰延税金資産及び期末繰延税金負債の減額修正	1.5%	%
連結納税制度適用による影響額	396.5%	53.0%
土地再評価差額金の取崩	142.3%	%
評価性引当額の増減	304.7%	14.5%
その他	%	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	359.6%	46.5%

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	305円69銭	340円22銭
1株当たり当期純利益	17円48銭	26円42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。

項目	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
当期純利益(千円)	135,313	204,553
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)	135,313	204,553
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。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	其他有価証券	(株)千葉興業銀行	57,000	51,870
		(株)池田泉州ホールディングス	85,100	45,103
		(株)愛媛銀行	100,016	24,603
		(株)西日本シティ銀行	78,368	23,118
		(株)東京都民銀行	20,000	22,600
		(株)広島銀行	43,734	20,117
		(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	18,535
		(株)四国銀行	44,877	12,969
		(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,436
		日本海洋コンサルタント(株)	6,980	3,490
		その他3銘柄	2,051	762
			小計	539,080
計		539,080	230,606	

【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	2,844,233	68,316		2,912,550	1,843,053	77,943	1,069,496
構築物	18,832	1,602		20,434	14,612	828	5,821
車両運搬具	49,790			49,790	47,701	1,412	2,089
工具、器具及び備品	45,930	943	301	46,572	42,813	868	3,759
土地	5,565,927	60,591		5,626,519			5,626,519
有形固定資産計	8,524,714	131,454	301	8,655,866	1,948,180	81,052	6,707,685
無形固定資産							
ソフトウェア	9,259	14,600	3,425	20,434	4,824	2,779	15,609
リース資産		3,350		3,350	390	390	2,959
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	15,890	17,950	3,425	30,415	5,215	3,170	25,199
長期前払費用	2,894	327	1,474	1,747	623	583	1,124

- (注) 1 建物の当期増加額の主なものは、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、店舗の取得によるものであります。
- | | | |
|--------|------|----------|
| 東京都府中市 | 保育施設 | 38,923千円 |
| 東京都府中市 | 店舗 | 28,263千円 |
- 2 土地の当期増加額の主なものは、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、店舗の取得によるものであります。
- | | | |
|--------|------|----------|
| 東京都府中市 | 保育施設 | 30,972千円 |
| 東京都府中市 | 店舗 | 29,619千円 |

【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	46,949	592		349	47,192
賞与引当金	18,822	33,609	18,822		33,609

- (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】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,050
預金	
当座預金	9,188
普通預金	1,084,293
定期預金	500,000
預金計	1,593,482
合計	1,595,532

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
丸紅建材(株)	9,605
五洋建設(株)	6,638
安田ファシリティワークス(株)	3,990
あいおいニッセイ同和損害保険(株)	3,035
安田不動産(株)	1,491
その他	6,177
計	30,937

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
15,474	130,065	114,602	30,937	78.7	65.1

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

c 不動産事業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東京建物不動産販売(株)	110,420
ナイス(株)	98,904
(株)長谷工アーベスト	43,822
その他	5,555
計	258,702

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成25年4月	253,691
” 5月	111
” 6月	300
” 9月以降	4,600
計	258,702

d 販売用不動産

区分	金額(千円)
中高層住宅	601,058
その他	162,707
計	763,766

イ 中高層住宅

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
関東地区	22	601,058
計	22	601,058

□ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	98.32	155,200
近畿地区	1,058.48	5,428
中国地区	2,147.12	2,078
計	3,303.92	162,707

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積(㎡)には建物は含んでおりません。

e 不動産事業支出金

区分	金額(千円)
中高層住宅	7,597,675
その他	31,383
計	7,629,059

イ 中高層住宅

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
北海道地区	9,490.68	975,440
東北地区	3,821.44	533,662
関東地区	13,139.04	4,507,206
中国地区	1,204.60	261,269
四国地区	2,044.47	902,598
九州地区	912.26	417,497
計	30,612.49	7,597,675

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積(㎡)には建物は含んでおりません。

□ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	152.57	31,383
計	152.57	31,383

f 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	1,762
調査問合票	220
その他	118
計	2,101

負債の部

a 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)三協	12,946
セントラルライフ(株)	1,901
沖ウインタック(株)	1,155
(株)日立ビルシステム	1,111
(有)マイテック	976
その他	7,939
計	26,031

b 不動産事業未払金

相手先	金額(千円)
(有)シーズファクトリー	21,420
(株)都市建築研究所	14,700
(株)リクルートホールディングス	13,861
ナイス(株)	12,686
五洋建設(株)	10,500
その他	108,970
計	182,138

c 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほコーポレート銀行	3,972,000
(株)横浜銀行	500,000
セントラルライフ(株)	500,000
みずほ信託銀行(株)	326,000
(株)もみじ銀行	300,000
(株)広島銀行	300,000
(株)商工組合中央金庫	30,000
計	5,928,000

d 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)千葉興業銀行	1,370,000 (200,000)
(株)りそな銀行	1,165,000 (690,000)
(株)愛媛銀行	936,000 (590,800)
(株)もみじ銀行	650,000 (330,000)
(株)西日本シティ銀行	516,000 (332,800)
その他	2,328,420 (805,754)
計	6,965,420 (2,949,354)

(注) ()内の金額は内書で一年以内返済予定額であり、貸借対照表では「1年内返済予定の長期借入金」として流動負債に計上しております。

e 再評価に係る繰延税金負債

区分	金額(千円)
事業用土地の再評価差額に係る税金相当額	980,173
計	980,173

(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53期(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)平成24年6月29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24年6月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第54期第1四半期(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)平成24年8月10日関東財務局長に提出

第54期第2四半期(自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日)平成24年11月9日関東財務局長に提出

第54期第3四半期(自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日)平成25年2月14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25年6月27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 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 櫻井 均 印
業務執行社員

< 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24年4月1日から平成25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25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25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25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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6月27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 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 櫻井 均 印
業務執行社員

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24年4月1日から平成25年3月31日までの第54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25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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。