



新株式発行並びに株式売出届出目論見書

平成 18 年 11 月

セントラル総合開発株式会社

1 この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式1,275,000千円(見込額)の募集及び株式1,800,000千円(見込額)の売出し(引受人の買取引受による売出し)並びに株式300,000千円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、当社は証券取引法第5条により有価証券届出書を平成18年11月17日に、関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2 この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

セントラル総合開発株式会社

東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

本ページ及びこれに続く図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。詳細は、本文の該当ページをご覧ください。

❖ 1. 事業の概況

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、分譲マンション及び戸建住宅の販売を行う不動産販売事業、オフィスビルの賃貸・管理を行う不動産賃貸・管理事業、建設資・機材の卸を行う商事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。

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・近畿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『クレア』シリーズマンションの販売を行っております。

クレアシリーズは、クレアヒルズ（Clare Hills）、クレアセトル（Clare Settle）、クレアガーデン（Clare Garden）、クレアシティ（Clare City）、クレアホームズ（Clare Homes）、クレアコート（Clare Court）を平成10年8月に商標登録をしております。

当社は、敷地の立地条件並びにライフスタイルの進化に伴う顧客のニーズをマンション企画に表現し、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」の提供を心掛けております。

2. 不動産賃貸・管理事業

当社は、ビッグス新宿ビル（東京都新宿区）、飯田橋ビル（東京都文京区）、秋穂セントラルビル（東京都千代田区）、第6セントラルビル（東京都港区）、セントラルビル（広島県広島市中区）、福岡セントラルビル（福岡県福岡市中央区）のオフィスビル6棟を所有し、賃貸事業を行っております。

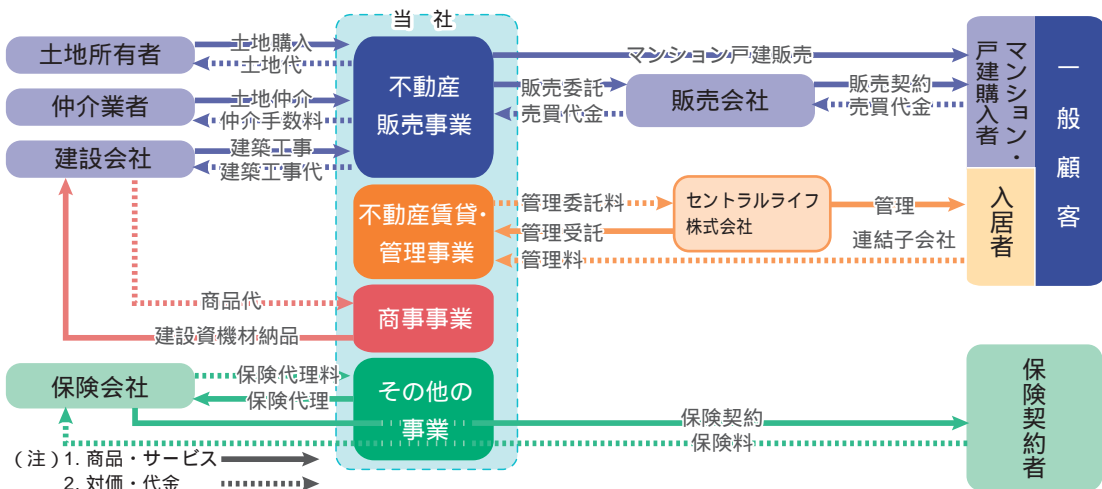
また、当社及び連結子会社（セントラルライフ株式会社）は、当社所有のオフィスビルを中心にビル・マンションの設備、警備、清掃等の管理事業及びリニューアル事業を行っております。

3. 商事事業

当社は、建設会社等に建設資機材等の販売を行っております。主な取扱商品は、生コンクリート・鉄筋等であります。

4. その他の事業

当社は、主に建設会社を販売先として保険代理事業を行っております。



2. 業績等の推移

主要な経営指標等の推移

	回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
	決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
連結経営指標等	売上高 (千円)				50,759,866	49,009,773
	経常利益 (千円)				2,248,833	2,935,098
	当期純利益 (千円)				417,396	1,385,416
	純資産額 (千円)				4,991,753	5,289,198
	総資産額 (千円)				71,543,402	73,450,077
	1株当たり純資産額 (円)				744.04	791.89
	1株当たり当期純利益 (円)				59.17	207.42
	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
	自己資本比率 (%)				7.0	7.2
	自己資本利益率 (%)				8.7	27.0
	株価収益率 (倍)					
	営業活動による キャッシュ・フロー (千円)				4,113,719	8,236,206
	投資活動による キャッシュ・フロー (千円)				930,668	706,661
	財務活動による キャッシュ・フロー (千円)				227,956	1,550,208
	現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)				21,459,030	15,479,693
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)				179 [74]	176 [90]	
提出会社の経営指標等	回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
	決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
	売上高 (千円)	55,571,670	54,794,173	56,697,560	50,709,929	48,857,126
	経常利益 (千円)	1,303,341	1,492,909	1,856,584	2,240,510	2,886,590
	当期純利益 (千円)	185,477	352,965	283,156	412,307	1,356,830
	資本金 (千円)	334,000	334,000	334,000	334,000	334,000
	発行済株式総数 (千株)	6,680	6,680	6,680	6,680	6,680
	純資産額 (千円)	4,139,490	4,425,134	4,651,556	4,986,665	5,255,522
	総資産額 (千円)	88,926,857	88,324,415	75,496,827	71,512,040	73,380,406
	1株当たり純資産額 (円)	619.68	660.16	693.28	743.28	786.84
	1株当たり配当額 (円)	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00
	(内、1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
	1株当たり当期純利益 (円)	27.76	50.56	39.33	58.41	203.14
	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
	自己資本比率 (%)	4.7	5.0	6.2	7.0	7.2
自己資本利益率 (%)	4.5	8.2	6.2	8.6	26.5	
株価収益率 (倍)						
配当性向 (%)	36.0	19.8	25.4	17.1	7.4	
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	154 [2]	157 [3]	157 [3]	143 [7]	134 [12]	

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第46期から連結財務諸表を作成しております。

3 第46期及び第47期の連結財務諸表及び財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第43期、第44期及び第45期については当該監査を受けておりません。

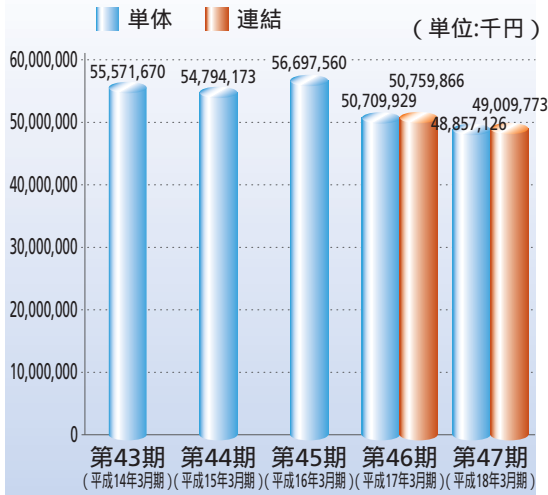
4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

5 株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

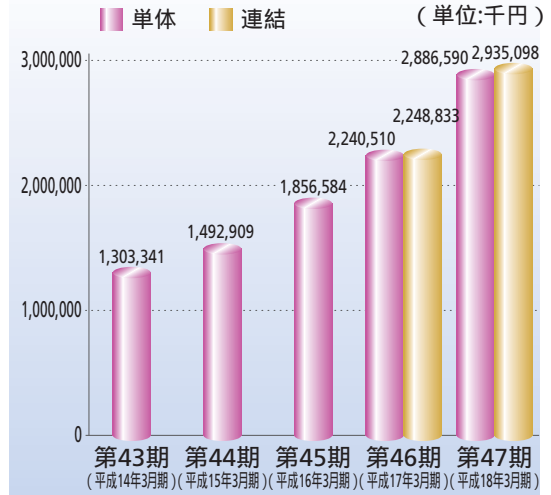
6 第44期から1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益の算定に当たっては「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。



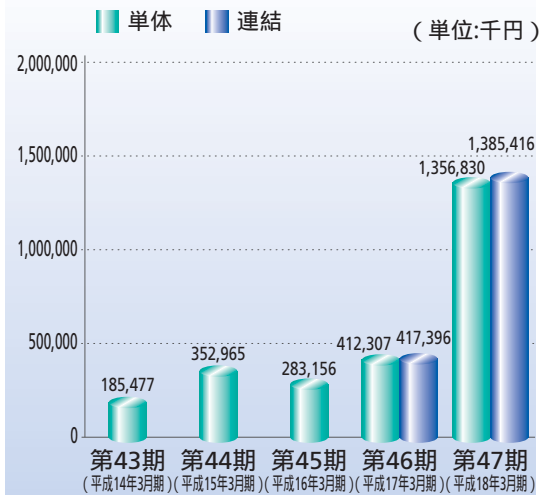
売上高



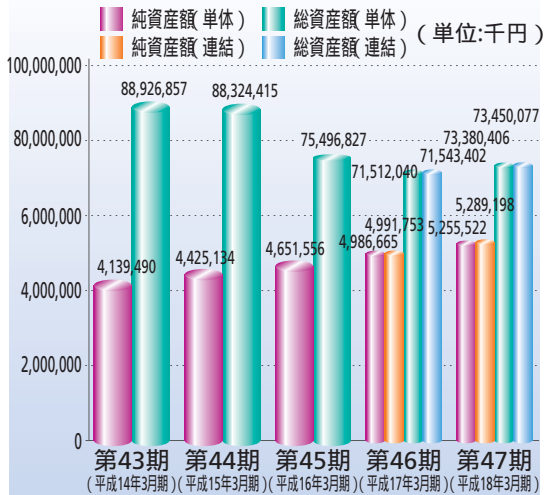
経常利益



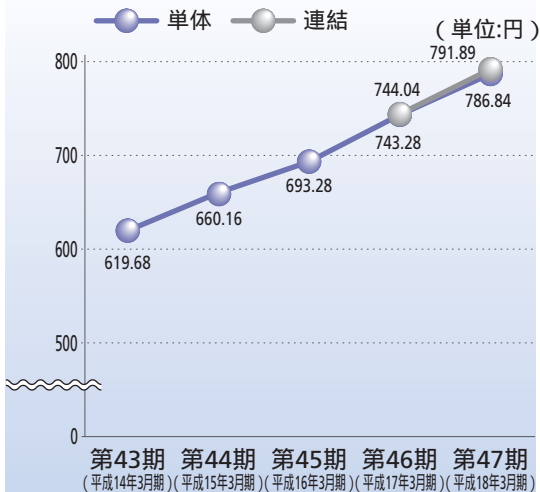
当期純利益



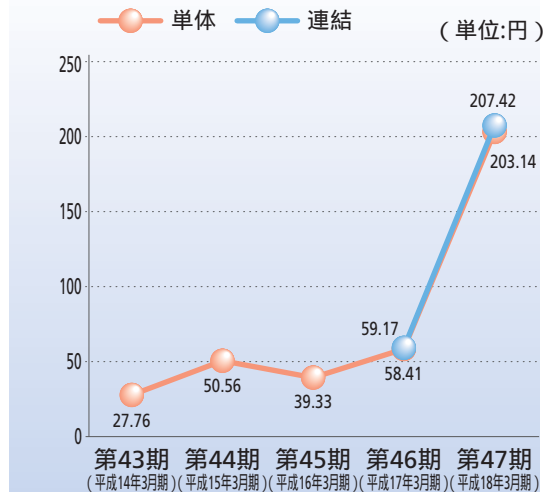
純資産額 / 総資産額



1株当たり純資産額



1株当たり当期純利益



3. 分譲物件



クレアシティ入谷Ⅱエグゼ(本社)



クレアセトル時津中央(九州支店)



クレアシティ西線11条(札幌支店)



クレアシティ平野(大阪支店)



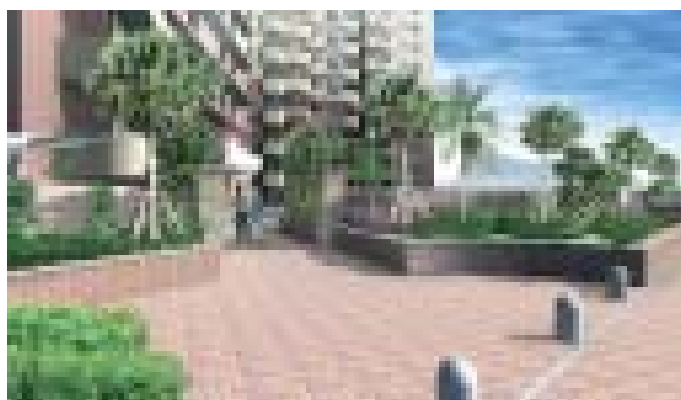
クリアホームズ板橋 桜雅の杜 (本社)



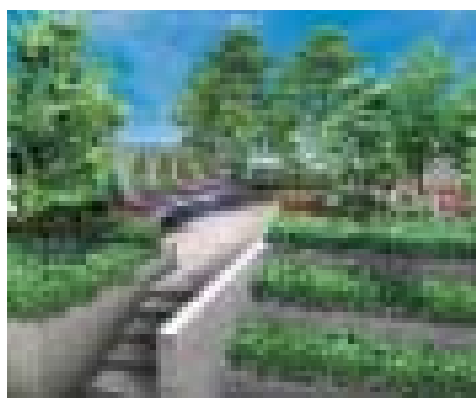
クリアガーデン仁川 (大阪支店)



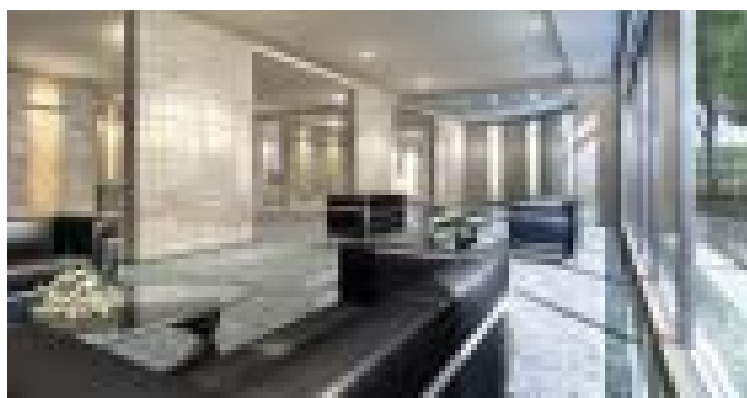
クリアセトル皆実町 エントランス (広島支店)



クリアコート湘南辻堂町 アプローチ (本社)



クリアヒルズあざみ野 コミュニティガーデン (本社)



クリアシティ武蔵関 エントランスホール (本社)



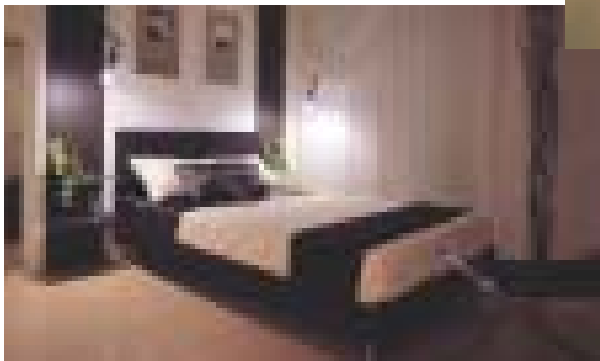
クリアホームズ板橋 桜雅の杜 リビング・ダイニング (本社)



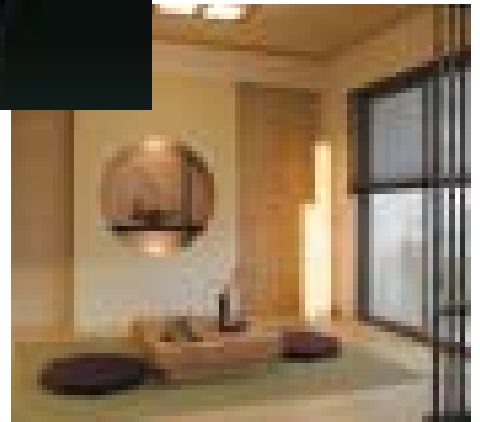
クリアシティ鴻池新田 玄関 (大阪支店)



クリアシティ琴似
ウォークスルークローゼット
(札幌支店)



クリアシティ大通公園 ベッドルーム (札幌支店)

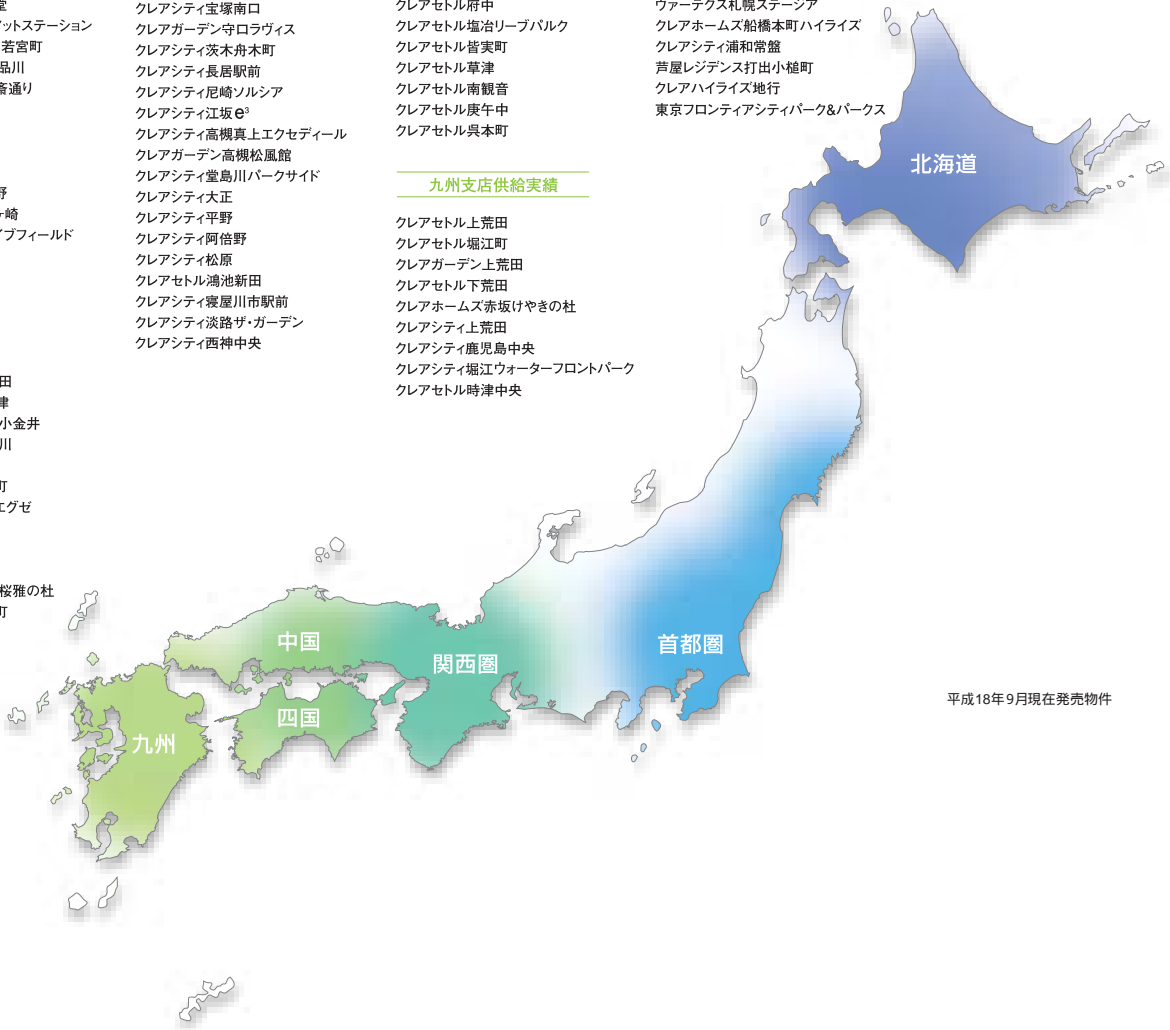


クリアセトル時津中央 和室 (九州支店)



私たちのブランドは、CLARE (クレア)。全国各地でマンション事業を展開しています。

本社供給実績	大阪支店供給実績	札幌支店供給実績	共同事業
<p>クレアヒルズ港北ニュータウン クレアホームズ神宮前 クレアガーデン船橋 クレアセトル北赤羽 クレアホームズ小石川 クレアシティ大島 クレアヒルズ上星川 クレアホームズ高輪台 クレアホームズ神楽坂 クレアホームズ小杉 クレアコート磯子 クレアホームズ仙川 クレアコート三ツ境 クレアシティ菊川 クレアガーデン調布が丘 クレアガーデン二子多摩川 クレアシティ入谷 クレアガーデン麻生台 クレアコート光が丘 クレアガーデン横濱の丘 クレアシティ品川戸越 クレアホームズ王子神谷 クレアシティフラン・クオーレ クレアシティ稲毛海岸 クレアシティ柏 クレアコート湘南辻堂 クレアシティ勝どきアツステーション クレアシティ神楽坂・若宮町 クレアシティTech品川 クレアシティ両国北斎通り クレアホームズ金町 クレアコート東林間 クレアシティ池上 クレアホームズ柏 クレアヒルズあざみ野 クレアシティ湘南茅ヶ崎 クレアシティ港北ライブフィールド クレアシティ上北沢 クレアホームズ志木 クレアシティ所沢 クレアシティ永福 クレアホームズ蓮根 クレアシティ本場 クレアヒルズ青葉窪田 クレアセトル文京根津 クレアホームズ武蔵小金井 クレアホームズ滝野川 クレアシティ船橋 クレアシティ川口本町 クレアシティ入谷Ⅱエグゼ クレアシティ西船橋 クレアシティ小岩 クレアシティ根岸 クレアホームズ板橋桜雅の杜 クレアシティ船橋本町 クレアシティ武蔵関</p>	<p>クレアコート西宮北口 クレアヒルズ六甲 クレアシティ京橋 クレアガーデン仁川 クレアシティ鶴州公園 クレアシティ東三国 クレアガーデン新金岡 クレアガーデン鴻池 クレアホームズ上野芝神野町 クレアガーデン北大阪 クレアガーデン西宮神垣町 クレアシティ新石切 クレアシティ鴻池新田 クレアシティ近松公園 クレアガーデン京都岡崎 クレアシティ豊中南 クレアシティ東三国武番館 クレアガーデン甲南山手 クレアシティ鶴見花博通り クレアシティ玉造 クレアコート新金岡 クレアシティ関目 クレアシティ布施 クレアシティ沢ノ町 クレアシティ住道 クレアシティ宝塚南口 クレアガーデン守口ラヴィス クレアシティ茨木舟木町 クレアシティ長居駅前 クレアシティ尼崎ソルシア クレアシティ江坂e³ クレアシティ高槻真上エクセディール クレアガーデン高槻松風館 クレアシティ堂島川パークサイド クレアシティ大正 クレアシティ平野 クレアシティ阿倍野 クレアシティ松原 クレアセトル鴻池新田 クレアシティ寝屋川市駅前 クレアシティ淡路ザ・ガーデン クレアシティ西神中央</p>	<p>クレアホームズ宮の沢 クレアホームズ琴似 クレアホームズ南円山 クレアシティマージュ・ラビール クレアホームズ幌西 クレアシティ中島公園通り クレアホームズ真駒内公園 クレアヒルズ小樽公園 クレアシティ西線16条 クレアシティ大通公園 クレアシティ琴似 クレアシティ西線11条 クレアシティ山鼻21条</p> <p>広島支店供給実績</p> <p>クレアセトル船越南 クレアガーデン高須 クレアセトル西中央 クレアセトル歩行町 クレアセトル海老園 クレアシティ段原リバーパーク クレアセトル平和大橋リバーシーン クレアガーデン持田 クレアセトル東原 クレアセトル府中 クレアセトル塩治リブパルク クレアセトル皆実町 クレアセトル草津 クレアセトル南観音 クレアセトル庚午中 クレアセトル呉本町</p> <p>九州支店供給実績</p> <p>クレアセトル上荒田 クレアセトル堀江町 クレアガーデン上荒田 クレアセトル下荒田 クレアホームズ赤坂けやきの杜 クレアシティ上荒田 クレアシティ鹿児島中央 クレアシティ堀江ウォーターフロントパーク クレアセトル時津中央</p>	<p>ナチュラルガーデン高の原 ラ・クレスト菊水 クレアホームズ平和台 アンジュの丘横濱常盤台 クレアガーデン玉川上水 ソールタワー市ヶ谷の丘 グランレガーロ ディアブレイス三鷹 プレセダンヒルズ南大沢 リバージュシティ マークスステージ西大島 ディアブレイス中野野方 ミディオン フィルブレイス王子 クレアシティ船堀 add/p (アッド・パー・ブレイス) グレイディア ザ・フロント湘南藤沢 ラ・フルール本山 クレアホームズ旭ヶ丘ハイライズ 東京フロンティアシアターバンフォート トーキョーガーデンスイート 東京ユニオンガーデン パークフロンテージ港南台 クレアクオーレ関目高殿 ヴァークテス札幌ステージア クレアホームズ船橋本町ハイライズ クレアシティ浦和常盤 青屋レジデンス打出小槌町 クレアハイライズ地行 東京フロンティアシアターパーク&パークス</p>



目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【募集の方法】	3
3 【募集の条件】	4
4 【株式の引受け】	5
5 【新規発行による手取金の使途】	6
第2 【売出要項】	7
1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】	7
2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】	8
3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】	9
4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】	10
第3 【募集又は売出しに関する特別記載事項】	11
第二部 【企業情報】	13
第1 【企業の概況】	13
1 【主要な経営指標等の推移】	13
2 【沿革】	15
3 【事業の内容】	16
4 【関係会社の状況】	18
5 【従業員の状況】	18
第2 【事業の状況】	19
1 【業績等の概要】	19
2 【生産、受注及び販売の状況】	22
3 【対処すべき課題】	23
4 【事業等のリスク】	24
5 【経営上の重要な契約等】	27
6 【研究開発活動】	27
7 【財政状態及び経営成績の分析】	28
第3 【設備の状況】	31
1 【設備投資等の概要】	31
2 【主要な設備の状況】	32
3 【設備の新設、除却等の計画】	34

第4	【提出会社の状況】	35
1	【株式等の状況】	35
2	【自己株式の取得等の状況】	37
3	【配当政策】	37
4	【株価の推移】	37
5	【役員状況】	38
6	【コーポレート・ガバナンスの状況】	42
第5	【経理の状況】	44
1	【連結財務諸表等】	45
(1)	【連結財務諸表】	45
(2)	【その他】	84
2	【財務諸表等】	85
(1)	【財務諸表】	85
(2)	【主な資産及び負債の内容】	116
(3)	【その他】	123
第6	【提出会社の株式事務の概要】	124
第7	【提出会社の参考情報】	125
1	【提出会社の親会社等の情報】	125
2	【その他の参考情報】	125
第四部	【株式公開情報】	126
第1	【特別利害関係者等の株式等の移動状況】	126
第2	【第三者割当等の概況】	127
1	【第三者割当等による株式等の発行の内容】	127
2	【取得者の概況】	127
3	【取得者の株式等の移動状況】	127
第3	【株主の状況】	128
監査報告書		
	平成17年3月期連結会計年度	134
	平成18年3月期連結会計年度	135
	平成18年9月期中間連結会計期間	136
	平成17年3月期会計年度	137
	平成18年3月期会計年度	138
	平成18年9月期中間会計期間	139

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成18年11月17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 福 本 統 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

【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集(売出)金額】	入札による募集	円
	入札によらない募集	円
	ブックビルディング方式による募集 (引受人の買取引受による売出し)	1,275,000,000円
	入札による売出し	円
	入札によらない売出し	円
	ブックビルディング方式による売出し (オーバーアロットメントによる売出し)	1,800,000,000円
	入札による売出し	円
	入札によらない売出し	円
	ブックビルディング方式による売出し	300,000,000円

(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)
普通株式	1,000,000 (注) 2

- (注) 1 平成18年11月17日開催の取締役会決議によっております。
- 2 発行数については、平成18年12月1日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
- 3 上記とは別に、平成18年11月17日開催の取締役会において、新光証券株式会社を割当先とする当社普通株式200,000株の第三者割当増資を行うことを決議しております。
なお、その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 4 「第1 募集要項」に記載の募集(以下「本募集」という。)並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」とは別に、需要状況を勘案し、200,000株を上限として、新光証券株式会社が当社株主より借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

2 【募集の方法】

平成18年12月12日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の証券会社(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受価額は平成18年12月1日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下「上場前公募等規則」という。)第3条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集			
入札方式のうち入札によらない募集			
ブックビルディング方式	1,000,000	1,275,000,000	701,500,000
計(総発行株式)	1,000,000	1,275,000,000	701,500,000

- (注) 1 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
- 2 上場前の公募増資等を行うに際しての手続き等は、取引所の定める「上場前公募等規則」により規定されております。
- 3 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
- 4 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成18年11月17日開催の取締役会決議に基づき平成18年12月12日に決定される予定の引受価額を基礎とし、会社計算規則第37条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提とした見込額であります。
- 5 有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,500円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,500,000,000円となります。
- 6 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

【入札による募集】

該当事項はありません。

【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 2	1,000	自 平成18年12月14日(木) 至 平成18年12月19日(火)	未定 (注) 3	平成18年12月21日(木)

- (注) 1 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたします。
発行価格は、平成18年12月1日に仮条件を提示し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成18年12月12日に引受価額と同時に決定する予定であります。
仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。
需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。
- 2 払込金額は会社法上の払込金額であり、資本組入額は1株当たりの増加する資本金であります。平成18年12月1日開催予定の取締役会において、会社法上の払込金額並びに増加する資本金及び資本準備金に関する事項を決定する予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と平成18年12月1日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額及び平成18年12月12日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。
- 4 株券受渡期日は、平成18年12月22日(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。株券は株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、株券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて株券が交付されます。
- 5 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
- 6 申込みに先立ち、平成18年12月5日から平成18年12月11日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。販売に当たりましては、取引所の株券上場審査基準に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。需要の申告を行った投資家への販売については、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格若しくはそれ以上の金額で需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で決定する方針であります。需要の申告を行わなかった投資家への販売については、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針、引受人との取引状況等を勘案して決定する方針であります。
- 7 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄の引受人の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほコーポレート銀行大手町営業部	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、平成18年12月21日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号		
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号		
SBIイー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号		
八幡証券株式会社	広島県広島市中区大手町三丁目1番9号		
計		1,000,000	

- (注) 1 平成18年12月1日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
 2 上記引受人と発行価格決定日(平成18年12月12日)に元引受契約を締結する予定であります。
 3 引受人は、当社の社員持株会に対して、引受株式数のうち一定の株式を販売する予定であります。
 4 引受人は、上記引受株式数のうち、22,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の証券会社に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,403,000,000	50,000,000	1,353,000,000

- (注) 1 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,500円)を基礎として算出した見込額であります。
- 2 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。
- 3 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額1,353,000千円につきましては、不動産販売事業の用地取得のための運転資金に充当する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

平成18年12月12日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件 (2) ブックビルディング方式」に記載の証券会社(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。引受人は株券受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称等
	入札方式のうち入札による売出し			
	入札方式のうち入札によらない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	1,200,000	1,800,000,000	東京都渋谷区神山町39-1 水野 廉平 420,000株 東京都渋谷区神山町39-1 水野 廉郎 390,000株 東京都渋谷区神山町39-1 水野 廉弘 390,000株
計 (総売出株式)		1,200,000	1,800,000,000	

- (注) 1 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、上場前公募等規則により規定されております。
- 2 「第1 募集要項」における新株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
- 3 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,500円)で算出した見込額でありません。
- 4 売出数等については今後変更される可能性があります。
- 5 本募集並びに本売出しとは別に、需要状況を勘案し、200,000株を上限として、新光証券株式会社が当社株主より借入れる当社普通株式のオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
- 6 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株 数単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込 受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自 平成18年 12月14日(木) 至 平成18年 12月19日(火)	1,000	未定 (注) 2	全国の本 支店及び 営業所	東京都中央区八重洲二丁目4番1号 新光証券株式会社	未定 (注) 3

(注) 1 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1と同様であります。

2 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。

3 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(平成18年12月12日)に決定する予定であります。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5 株券受渡期日は、上場(売買開始)日(平成18年12月22日)の予定であります。株券は機構の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、株券の交付を希望する旨を事前に引受人に通知された方には、上場(売買開始)日以降に引受人を通じて株券が交付されます。

6 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 6に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者 の住所及び氏名又は名称
	入札方式のうち入札による 売出し			
	入札方式のうち入札によら ない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	200,000	300,000,000	東京都中央区八重洲二丁目4番1号 新光証券株式会社 200,000株
計 (総売出株式)		200,000	300,000,000	

- (注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、新光証券株式会社が行う売出しであります。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少又は中止される場合があります。
- 2 オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は平成18年11月17日開催の取締役会において、新光証券株式会社を割当先とする当社普通株式200,000株の第三者割当増資の決議を行っております。また、新光証券株式会社は、取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。なお、その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 3 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、上場前公募等規則により規定されております。
- 4 「第1 募集要項」における新株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
- 5 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,500円)で算出した見込額であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株 数単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込 受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1	自 平成18年 12月14日(木) 至 平成18年 12月19日(火)	1,000	未定 (注) 1	新光証券株式会 社の全国の本支 店及び営業所		

- (注) 1 売出価格及び申込証拠金については、本売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
- 2 売出しに必要な条件については、売出価格決定日(平成18年12月12日)において決定する予定であります。
- 3 株券受渡期日は、本売出しにおける株券受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。株券は機構の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、株券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて株券が交付されます。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
- 5 新光証券株式会社の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 6に記載した販売方針と同様であります。

第3 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 株式会社東京証券取引所への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式株券について、新光証券株式会社を主幹事証券会社として、株式会社東京証券取引所への上場を予定しております。

2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、平成18年11月17日開催の取締役会において、以下の内容の第三者割当増資による募集（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

募集株式数	発行する普通株式 200,000株
払込金額	未定（「第1 募集事項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。）
割当価格	未定（「第1 募集事項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。）
払込期日	平成19年1月22日
増加資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、会社計算規則第37条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部

主幹事会社は、当社株主から借入れた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て及び下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場日（売買開始日）から平成19年1月18日までの間、オーバーアロットメントによる売出しにかかる株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式については、当社株主から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数について、割当に応じない予定でありますので、その場合には、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3 ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、当社の大株主である代表取締役会長田中哲及び代表取締役社長福本統一は、主幹事会社に対し、元引受契約の締結日に始まり、当社株式の取引所上場日から起算して180日目に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、主幹事会

社の事前の書面による合意なしには、当社株式の売却（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すことは除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、オーバーアロットメントの売出しに関連し、平成18年11月17日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資及び株式分割にかかわる発行等を除く。）を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社は必要かつ合理的な理由のもとに、ロックアップ期間中であっても、その裁量で当該合意内容の一部もしくは全部につき解除する権限を有しております。

ロックアップの一部もしくは全部が解除された場合又はロックアップ期間経過後は、上記のような当社株主による当社株式の売却等又は当社による有価証券の発行等に関する制限がなくなります。このため、かかる行為が行われた場合には、当社株式の市場価格に影響が生じる可能性があります。

第二部 【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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	平成18年 3月
売上高 (千円)				50,759,866	49,009,773
経常利益 (千円)				2,248,833	2,935,098
当期純利益 (千円)				417,396	1,385,416
純資産額 (千円)				4,991,753	5,289,198
総資産額 (千円)				71,543,402	73,450,077
1株当たり純資産額 (円)				744.04	791.89
1株当たり当期純利益 (円)				59.17	207.42
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)				7.0	7.2
自己資本利益率 (%)				8.7	27.0
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)				4,113,719	8,236,206
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)				930,668	706,661
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)				227,956	1,550,208
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)				21,459,030	15,479,693
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)				179 [74]	176 [90]

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2 第46期から連結財務諸表を作成しております。
3 第46期及び第47期の連結財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。
4 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。
5 株価収益率は、当社株式が非上場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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	平成18年 3月
売上高 (千円)	55,571,670	54,794,173	56,697,560	50,709,929	48,857,126
経常利益 (千円)	1,303,341	1,492,909	1,856,584	2,240,510	2,886,590
当期純利益 (千円)	185,477	352,965	283,156	412,307	1,356,830
資本金 (千円)	334,000	334,000	334,000	334,000	334,000
発行済株式総数 (千株)	6,680	6,680	6,680	6,680	6,680
純資産額 (千円)	4,139,490	4,425,134	4,651,556	4,986,665	5,255,522
総資産額 (千円)	88,926,857	88,324,415	75,496,827	71,512,040	73,380,406
1株当たり純資産額 (円)	619.68	660.16	693.28	743.28	786.84
1株当たり配当額 (円)	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	27.76	50.56	39.33	58.41	203.14
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	4.7	5.0	6.2	7.0	7.2
自己資本利益率 (%)	4.5	8.2	6.2	8.6	26.5
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	36.0	19.8	25.4	17.1	7.4
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	154 〔 2〕	157 〔 3〕	157 〔 3〕	143 〔 7〕	134 〔 12〕

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 第46期及び第47期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第43期、第44期及び第45期については当該監査を受けておりません。
- 3 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。
- 4 株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 5 第44期から1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益の算定に当たっては「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

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（東京都知事(へ)22349号）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（建設大臣(チ)4569号）を取得
- 昭和41年7月 泰生観光株式会社（代表取締役社長 福井順一）から東京都新宿区新宿二丁目のゴルフ練習場施設、土地及び経営権を無償譲受
業績低迷のため、株式会社水野組（現五洋建設株式会社）の傘下に入り再建の緒につく
- 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（東京都知事(般 - 49)第13532号）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（建設大臣(1)2432）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（東京都公安委員会第630号）を受ける
- 昭和58年8月 生命保険募集代理店の登録（OODWSJK000062）
- 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（(特 - 62)第13007号）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
- 平成元年5月 小浜マリン株式会社に出資
- 平成2年4月 長崎総合リゾート株式会社に出資
- 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7年8月 貸金業の規制等に関する法律に基づき貸金業者登録（関東財務局長(1)第01053号）
- 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8年9月 小浜マリン株式会社の所有株式を全株売却
- 平成9年3月 長崎総合リゾート株式会社の所有株式を全株売却
- 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（第1164号）
- 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（国土交通大臣(1)第031218号）
- 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

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、分譲マンション及び戸建住宅の販売を行う不動産販売事業、オフィスビルの賃貸・管理を行う不動産賃貸・管理事業、建設資・機材の卸を行う商事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づけ及び事業の種類別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、事業の種類別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・近畿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『クレア』シリーズマンションの販売を行っております。

クレアシリーズは、クレアヒルズ（Clare Hills）、クレアセトル（Clare Settle）、クレアガーデン（Clare Garden）、クレアシティ（Clare City）、クレアホームズ（Clare Homes）、クレアコート（Clare Court）を平成10年8月に商標登録をしております。

当社は、敷地の立地条件並びにライフスタイルの進化に伴う顧客のニーズをマンション企画に表現し、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」の提供を心掛けております。

（2）不動産賃貸・管理事業

当社は、ビッグス新宿ビル（東京都新宿区）、飯田橋ビル（東京都文京区）、秋穂セントラルビル（東京都千代田区）、第6セントラルビル（東京都港区）、セントラルビル（広島県広島市中区）、福岡セントラルビル（福岡県福岡市中央区）のオフィスビル6棟を所有し、賃貸事業を行っております。

また、当社及び連結子会社（セントラルライフ株式会社）は、当社所有のオフィスビルを中心にビル・マンションの設備、警備、清掃等の管理事業及びリニューアル事業を行っております。

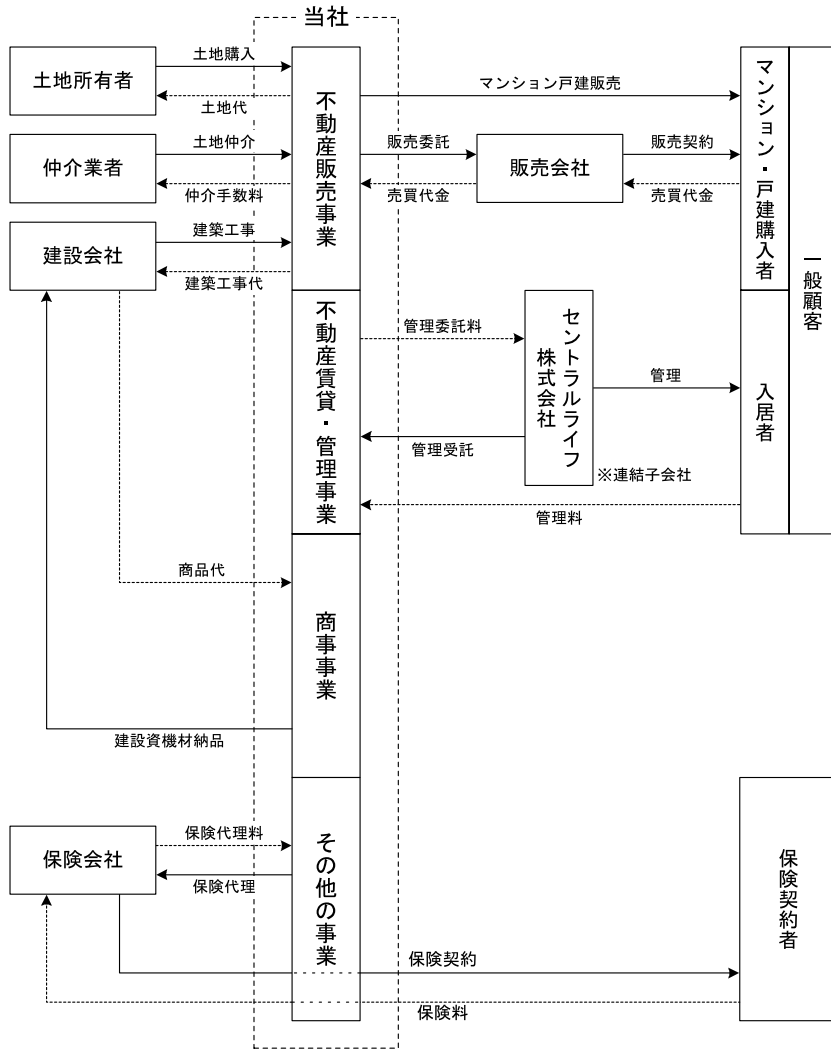
（3）商事事業

当社は、建設会社等に建設資機材等の販売を行っております。主な取扱商品は、生コンクリート・鉄筋等であります。

（4）その他の事業

当社は、主に建設会社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	資本金又は 出資金 (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式会社	東京都千代田区	10,000	ビル・マンシ ョン管理事業	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 3名

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成18年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	66 [5]
不動産賃貸・管理事業	72 [64]
商事事業	2 []
その他の事業	8 [3]
全社(共通)	34 [1]
合計	182 [73]

- (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、親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18年9月30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)
139 [12]	42.8	10.4	7,363

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3 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) 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日結成され、平成18年9月30日現在組合員数112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

第47期連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

当連結会計年度における我が国経済は、企業業績の回復に伴う積極的な設備投資と個人消費が底堅い動きを示すなか、雇用・所得環境に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移しました。

当社企業グループの主要事業である分譲マンション業界におきましても、首都圏では、7年連続して80,000戸を超える大量供給がなされましたが、団塊ジュニア層やシニア層の購入意欲は根強く、販売価格が上昇傾向を示すなかにおいても好調な販売を持続しております。

供給エリアに関しましては、都心回帰といわれた都心部での供給が一段落し、郊外型マンションへと移行しました。その結果、神奈川県、千葉県、埼玉県の供給が大幅に増加しました。

また、不動産私募ファンド、不動産投資信託により都市圏を中心とした土地取得は全国的な広がりを見せています。

このような事業環境のなか、当社企業グループは首都圏・近畿圏を中心に分譲マンション販売事業の人員強化を図り、安定した経営基盤の構築に努力してまいりました。

また、遊休資産並びに採算の改善が進まない事業用不動産の売却を行い、財務体質の強化を図ってまいりました。

以上のような施策を行った結果、当連結会計年度の業績は、売上高は49,009百万円（前年同期比3.4%減）と減少いたしました。営業利益3,893百万円（同21.1%増）、経常利益2,935百万円（同30.5%増）、当期純利益1,385百万円（同231.9%増）と増加いたしました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、平成17年11月に構造偽造事件という未曾有の事件が発生し、分譲マンション業界のみならず国も含めた信用問題に発展して消費者マインドにも影響を及ぼしました。

このようななかで、クリアシティ入谷（東京都台東区）、クリアシティ高槻真上（大阪府高槻市）、クリアセトル塩冶（島根県出雲市）、クリアシティ鹿児島中央（鹿児島県鹿児島市）、クリアシティ琴似（北海道札幌市）など厳選した好立地物件を供給し、また、構造説明会の開催などお客様の安心を第一とした営業を行った結果、売上戸数は1,197戸（前年同期比4.6%増）と増加いたしました。郊外型の分譲が多かったため、売上高は、37,505百万円（同5.2%減）と減少いたしました。営業利益は3,281百万円（同29.0%増）と増加いたしました。

(不動産賃貸・管理事業)

不動産賃貸・管理事業におきましては、賃貸事業は、首都圏における空室率は改善されましたが、一部の地方においてはテナント退去が続いたことによる空室率の悪化がみられました。

ビル管理事業においては、継続物件の解約やオーナーからの管理費削減要請が続く厳しい環境のなかで、新規物件の受注とスポット工事の受注に努めました。

また、マンション管理事業は、新規管理戸数770戸を加え総管理戸数5,400戸を受託するとともに、オプション販売会を積極的に行い、売り上げ拡大に努めました。その結果、管理委託費の値下げ等により売上高は5,148百万円（同0.1%減）と微減となりましたが、営業利益は1,381百万円（同1.2%増）と増加いたしました。

(商事事業)

商事事業におきましては、前年度より繰越しの土木工事大型案件、建築工事新規案件により主力商品である鉄鋼製品、生コン製品の商品売上が好調に推移した結果、売上高は6,139百万円（同4.6%増）と増加いたしました。営業利益は利益率の低下により11百万円（同21.7%減）と減少いたしました。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、当社分譲マンション向け火災保険等の販売が順調に推移し、また、企業保険分野も大型火災保険の契約更新や新規賠償責任保険の契約等が寄与した結果、売上高は216百万円(同14.3%増)、営業利益は124百万円(同24.5%増)と増加いたしました。

第48期中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

当中間連結会計期間における我が国経済は、原油価格高騰等の影響が懸念されるなかで、企業業績の回復に伴う設備投資が堅調に推移し、個人消費も底堅さを持続するなど、景気は着実なものとなりました。

当社企業グループの主要事業である分譲マンション業界におきましても、本年9月に発表された基準地価(7月1日時点)は、三大都市圏で商業地に加えて住宅地も上昇し、平均地価は平成2年以来、16年ぶりに上昇するなど持ち直しの兆しがみられ、利用価値に応じた価格形成の動きが顕著になりました。

また、本年7月に日銀のゼロ金利政策が解除され金利先高観が強まったことも背景として、団塊ジュニア層やシニア層の住宅購入意欲は根強いものがあります。

このような事業環境のなか、当社は、不動産販売事業の事業拡大、東北地方の拠点として仙台営業所を6月に開設し、首都圏・近畿圏に続く地方圏の拠点基盤の強化にも努力してまいりました。

以上のような施策を行いました。当連結会計年度の不動産販売事業における分譲マンションの竣工物件が下期に集中しているため、当中間連結会計期間の売上高は15,516百万円となり、営業利益は352百万円、経常損失は204百万円、中間純損失は109百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、地価の上昇及び金利の上昇懸念を背景に、販売価格は上昇傾向を示しております。また、土地の仕入れについてはますます競争が激しくなっております。

このようななかで、引き続きファミリーマンションに照準を合わせ、クリアシティ島川パークサイド(大阪府大阪市福島区)、クリアクオーレ関目高殿(大阪府大阪市旭区)、クリアシティ船橋本町(千葉県船橋市)、東京ユニオンガーデンC棟(東京都大和市)、クリアシティ堀江(鹿児島県鹿児島市)など、294戸を販売いたしました。

この結果、売上高は9,658百万円、営業利益は103百万円となりました。

(不動産賃貸・管理事業)

不動産賃貸・管理事業におきましては、賃貸事業は、首都圏におけるオフィスビルの空室率が改善され、賃料の値上げ改訂が進んでおります。当社所有オフィスビルにつきましても空室率の改善がみられました。地方におきましては、企業業績回復まで至っておらずテナントの退去がみられたものの、一方では、募集活動の成果も上がっており、大幅な低下には至っておりません。

ビル管理事業におきましては、継続物件の解約やビルオーナーからの管理費の削減要請、スポット工事の減少が続く厳しい状況のなかで、売上げ減少を最小限にすべく努めました。

また、マンション管理事業におきましては、竣工物件が少なかったこともあり、新規管理物件は2棟105戸の受託となりました。

この結果、売上高は2,368百万円、営業利益は663百万円となりました。

(商事事業)

商事事業におきましては、中国地方における大型土木工事の鉄鋼製品の販売が好調に推移した結果、売上高は3,383百万円、営業利益は9百万円となりました。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、保険事業は、当社分譲マンション購入者向け火災保険等の販売が引き続き順調に推移したものの、企業保険分野が減収となりました。その結果、売上高は106百万円、営業利益は60百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第47期連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

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。）は、税金等調整前当期純利益が2,581百万円（前年同期比233.8%増）と大きく増加し、また、有形固定資産の売却及び借入金の増加等による資金の獲得があったものの、不動産販売事業の仕入強化に伴うたな卸資産の取得等により、前連結会計年度末に比べ5,979百万円減少し、当連結会計年度は15,479百万円となりました。

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）

営業活動の結果使用した資金は、8,236百万円（前連結会計年度は4,113百万円の獲得）となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益2,581百万円となったものの、不動産販売事業の仕入れに伴うたな卸資産の増加等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）

投資活動の結果得られた資金は、706百万円（同24.1%減）となりました。これは、主に有形固定資産の売却及び投資有価証券の償還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）

財務活動の結果得られた資金は、1,550百万円（同580.0%増）となりました。これは、主に不動産販売事業の仕入活動に伴う長期借入金の増加によるものであります。

第48期中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、税金等調整前中間純損失が155百万円となり、また、有形固定資産の売却及び借入金の増加等による資金の獲得があったものの、不動産販売事業の仕入強化に伴うたな卸資産の取得等及び法人税等の支払いにより、前連結会計年度末に比べ3,911百万円減少し、当中間連結会計期間末には11,568百万円となりました。

当中間連結会計期間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）

営業活動の結果使用した資金は、8,672百万円となりました。これは、主に税金等調整前中間純損失が155百万円となり、不動産販売事業の仕入れに伴うたな卸資産の増加、仕入債務の減少及び法人税等の支払い等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）

投資活動の結果得られた資金は、321百万円となりました。これは、主に有形固定資産の売却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）

財務活動の結果得られた資金は、4,440百万円となりました。これは、主に不動産販売事業の仕入活動に伴う長期借入金の増加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

販売の状況を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	第47期連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		第48期中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
	売上高(千円)	前年同期比(%)	売上高(千円)
不動産販売事業			
マンション	37,278,419	95.3	9,481,709
その他	227,362	53.8	176,600
計	37,505,781	94.8	9,658,309
不動産賃貸・管理事業	5,148,168	99.9	2,368,101
商事業業	6,139,739	104.6	3,383,676
その他の事業	216,083	114.3	106,646
合計	49,009,773	96.6	15,516,733

(注) 1 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。

		第47期連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		第48期中間連結会計期間 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日
		戸数(戸)	前年同期比(%)	戸数(戸)
発売実績	マンション	1,144	89.2	610
契約実績	マンション	1,058	78.3	564
販売実績	マンション	1,197	104.6	294

2 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	第46期連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日		第47期連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		第48期中間連結会計期間 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
五洋建設㈱	6,285,945	12.4	6,832,984	13.9	3,692,477	23.8

3 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】

今後の景気の見通しにつきましては、企業収益の好調さは持続しており、世界景気の着実な回復に伴って、景気回復は底堅く推移すると見込まれます。

不動産業界におきましては、これまで好調な市場を支えてきた都心での超高層の分譲マンションについても、大量供給による販売競争が激化する厳しい状況が続くものと予想できます。

このような状況のなか、主要事業の不動産販売事業につきましては、首都圏・近畿圏を中心に事業活動を推進し早期販売と完成在庫の低減を促進し、収益力の強化に努めてまいります。また、不動産賃貸・管理事業におきましては、空室率低下を緊急課題とし継続的かつ安定した利益確保に努めてまいります。

(1) 不動産販売事業の競争力強化

企業ブランドの確立

当社の主力商品である『クレア』シリーズマンションは、供給戸数の拡大、良質の企画等から相応の知名度は得てまいりましたが、現在のマンション取得希望者だけではなく、将来の当社の顧客をも見据えて、会社名である「セントラル総合開発」の認知度を広げるためにも株式上場による知名度の向上、企業情報の積極的な開示などマスメディアを通じたIR活動を展開する方針であります。

用地購入力の強化

金融機関・各種団体・不動産仲介業者などと広範な情報ネットワークは構築しておりますが、「完成在庫を持たない」という基本から、良質な土地情報の早期獲得に注力する方針であります。

商品企画力の強化

平成11年に126,686千人であった日本の人口は、平成19年の127,782千人をピークに少子化の影響を受け減少に転じ、平成32年には124,133千人になると予想されておりますが、核家族の構成の変化に伴い世帯数は、まだ増加傾向にあり、ライフスタイルの進化から顧客のニーズは様々に変化しております。

このような変化を見極め、顧客ニーズを掘り下げたスタイルの商品を首都圏・近畿圏を中心に提供できるよう商品企画力の強化を図る方針であります。

(2) 不動産賃貸・管理事業の安定力強化

当社所有のオフィスビルの空室率を抑えるべく、長期修繕計画に基づいた先行投資、日頃からのテナントとの情報交換、不動産仲介業者との緊密なる関係強化など、日常の営業活動を強化し、安定的な収益力確保に努める方針であります。

(3) 財務体質の改善及び強化

当社は、分譲マンション用地の取得資金を主として金融機関からの借入金で賄ってきたため、有利子負債への依存度が高く、金利動向に影響を受けやすい財務体質となっております。当社は、不動産販売物件のつなぎ資金制度の導入を行い、営業キャッシュ・フローの改善を図っておりますが、株式上場による資金調達手段の多様化を図り、財務体質の改善強化を図る方針であります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開上のリスク要因となりうる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項については、積極的に開示しております。

当社は、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。当社の株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本書提出日（平成18年11月17日）現在において当社が判断したものであり、不確実性を内在しているため実際の結果と異なる可能性があります。

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、商事事業、その他の事業の4つの事業で構成されております。不動産販売事業は、平成18年3月期のグループ全体の売上高に対して76.5%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。

(1) 不動産販売事業について

分譲マンションについて

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・販売はそれぞれの専任業者に委託して相互監視体制を構築しております。

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、建築工品の品質管理・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。そのため、引渡時期の集中等により、同一事業年度内においても上半期と下半期で経営成績に偏りが生じる場合があります。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、マンション用地及び戸建用地の取得にあたり、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。

(2) 特定企業との取引依存度について

当社は、昭和34年11月に浚渫、埋立、港湾工事の請負業を目的として設立いたしました。昭和41年7月に業績低迷のため同業大手の株式会社水野組（現五洋建設株式会社）の支援を受け、同社の子会社となり、同社との取引が始まりました。

現在、同社と資本的・人的関係はありませんが、平成18年3月期の取引実績はオフィスビル（東京都文京区）の一棟貸しを含めた賃貸収入602,986千円、ビル管理収入387,108千円、建材資機材の卸の収入5,842,889千円、計6,832,984千円の売上があり、当社企業グループの売上高の13.9%を占めております。

今後も、これらの取引は継続する予定ですが、同社との取引関係の変動により、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) 直近5期間の経営成績における特別損失について

当社は、財務体質の強化を図るため、事業再開の目的の立たない遊休資産7件と採算性の低いオフィスビル2棟、賃貸マンション6棟等の評価減や売却を行いましたので、過去5年間にこれらの処理等に伴う特別損失が5,150,253千円発生いたしました。

現在、遊休資産、採算性の低いオフィスビル等の売却等の処分はほとんど終わっておりますが、今後、テナントの大量退居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。

(4) 有利子負債への依存度について

当社は、賃貸オフィスビル等土地・建物資産購入資金、並びに分譲マンション用地の取得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、平成18年9月中間期末で総資産の71.8%を占めております。

従いまして、現行の金利水準が大きく変動した場合、及び何らかの要因により計画どおりの資金調達が出来ない場合には、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。

(5) 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。

(6) 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(9)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15年10月25日から平成20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いませんが、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

(1) 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。

(2) 「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。

(3) 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

(1) 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。

(2) 構造計算書の偽装について

当社は、平成17年11月の姉歯建築設計事務所による構造計算書偽装問題発覚以前から、分譲マンションごとに建設に係る担当者を選任し、品質管理を行っております。設計図書の確認に始まり、工事現場では中間検査・上棟検査・竣工検査において、担当者のほかに複数スタッフが「社内検査チェックシート」に基づいて構造、設備、仕上げなどについての品質管理を行っております。

構造計算書偽装問題に関しましては、当社が分譲を行ったマンション並びに現在分譲中のマンションの全物件を調査した結果、構造計算書偽装問題に関して国土交通省発表の「構造計算書の偽装があった物件等について（平成18年9月20日現在）」において公表された構造計算書を作成した設計事務所とは、取引のない旨の確認を得ております。

また、分譲マンションの全物件を、再度、当初設計を委託した設計事務所とは異なる設計事務所にて構造計算の再チェックを行った結果、構造計算書の偽装につきましては、問題のない旨の確認を得ております。

さらに、平成18年1月から建築確認申請を行う分譲マンションは、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、建築確認申請とあわせて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、建物の構造に関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6棟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】

第47期連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

該当事項はありません。

第48期中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、本書提出日(平成18年11月17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しております。

(2) 今期の経営成績及び財政状態の分析

経営成績の分析

第47期連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

(売上高)

当連結会計年度の売上高は49,009百万円で前年同期比1,750百万円減(3.4%減)と若干減少いたしました。この要因は不動産販売事業の売上高の減少(前年同期比2,040百万円減(5.2%減))に伴うものであります。景気が緩やかな回復基調で推移するなか良質なマンション用地の取得競争が激しく、特に競争の激しい首都圏での販売物件数が少なかったことがその主な要因ですが、一方で資産の回転と資金の効率化を重視し物件の仕入れを厳選して利益確保を優先したこともその要因となっております。

なお、平成17年11月に起こりました構造偽装事件に対しては、構造説明会の開催等の迅速な対応の結果、当社物件の販売に特段の影響は認められませんでした。

不動産賃貸・管理事業については、ビル賃貸・管理部門において採算の改善が進まない物件の整理を進める一方で、マンション管理部門が着実に管理戸数を拡大しており、ビル事業部門の減少を補い部門全体としての売上規模の維持に寄与しております。

(売上総利益)

売上総利益は売上高の減少に反し、前年同期比305百万円(3.5%増)の増加となりました。不動産販売事業における根強い購入意欲に加え、厳選した好立地物件を丁寧な商品企画、販売戦略で供給した結果、同部門の売上総利益率(18.7%)の向上(前年同期比1.7ポイント増)により前年同期比307百万円の増益となったことが最大の要因であります。

(経常利益)

販売費及び一般管理費における不動産販売事業部門の広告宣伝費が好調な販売状況に支えられ前年同期比373百万円減(22.1%減)と大幅に減少いたしました。

売上総利益の増加に加え、販売費及び一般管理費の減少が寄与し、経常利益は前年同期比686百万円増(30.5%増)の2,935百万円と設立以来の利益を計上することができました。

(当期純利益)

不動産賃貸事業において採算の改善が進まない資産の整理を進めてまいり昨年度でほぼその処理を終えております。

当連結会計年度は、前連結会計年度に減損した事業用固定資産の売却を実行いたしました。加えて残っていた小規模な賃貸マンションについても収益向上は見込み難いと判断し、減損処理の上売却することで方針決定し、一部については売却処理を実行いたしました。

上記処分等に伴う特別利益44百万円、特別損失397百万円及びそれに伴う法人税等調整額を勘案後も当期純利益は前年同期比968百万円(231.9%増)の大幅増益となる1,385百万円を計上することができました。

第48期中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(売上高)

当社企業グループの主要な事業である不動産販売業界におきましては、物件の竣工が下期に偏る傾向があります。そのため、上期に竣工物件が少ないときは、売上高が少なくなる一方、下期以降に竣工する物件の販売経費等経費負担が先行することになり、経営成績に偏りが生じる場合があり、中間経常損失あるいは中間純損益で損失を計上することがあります。

当連結会計年度の竣工物件は22物件予定されており当中間連結会計期間末のこれらの販売契約率は83.8%と好調にも拘らず、当中間連結会計期間における竣工物件は5物件のみとなるため上述した傾向の経営成績となり、当中間連結会計期間の売上高は15,516百万円となりました。

(売上総利益)

当中間連結会計期間の売上総利益は2,844百万円となり、売上総利益率につきましては、第47期連結会計年度と同水準の18.3%を確保しており、不動産販売事業においては、前連結会計年度に対し、0.9ポイント増の19.6%となっております。

(経常利益)

上期の竣工物件が少なくなる一方、下期以降に竣工する物件の販売経費等経費負担が先行することにより、当中間連結会計期間の経常損益は204百万円の損失となりました。

(中間純損益)

第47期連結会計年度に不採算事業用固定資産を売却価格まで評価減いたしました。賃貸マンション2棟の売却価格の上昇に伴う特別利益、呉セントラルビルのマンション事業化に伴う建物解体費用等の特別損失を計上した結果、中間純損益は109百万円の損失となりました。

財政状態の分析

第47期連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

(流動資産)

流動資産は前年同期比3,323百万円増加いたしました。

その主な要因は不動産販売事業における不動産事業支出金の増加(前年同期比12,339百万円)に伴うものであります。当社企業グループは、マンション分譲戸数1,500戸体制を中期経営計画の目標(平成18年3月期竣工戸数は1,132戸)として掲げてきましたが、当連結会計年度末にほぼ目標値に近い水準まで仕入れが進捗したため、上記のごとく不動産事業支出金が積み上がったものです。また、仕入れ代金の決済については、手元資金を効率的に活用することで(現預金残高前年同期比5,979百万円減)流動資産の増加を圧縮することに努めました。

(固定資産)

固定資産は、不動産賃貸事業における低採算資産の整理の結果により、前年同期比1,416百万円減少として現れております。

(負債)

借入金総額は50,952百万円で前年同期比1,617百万円のわずかな増加にとどまっております。手元資金の活用と、不動産賃貸事業での低採算資産の整理による運転資金原資の捻出により、不動産販売事業拡大のための用地仕入れの資金の増加にも借入金総額を大幅に増加させることなく対応できております。

(資本)

これまで資産サイドの整理を主に進めてまいりました結果、経常利益の金額に比し資本勘定の積み増しのペースはゆっくりとしておりますが、資産整理の進捗とともに着実に積み上がってきております。

今後は期間利益にリンクした資本勘定の増加が期待できる体質が整ったものと考えております。

第48期中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

(流動資産)

第47期連結会計年度に引続き不動産販売事業においては、分譲戸数1,500戸体制を達成し、維持継続するための仕入れの拡大を進め、一部手元現預金の減少により賄ったうえで前連結会計年度末と比べて4,454百万円増加いたしました。内訳として現金及び預金は3,911百万円の減少、現金及び預金を除いた流動資産は8,365百万円増加いたしました。

(固定資産)

賃貸事業において資産整理の最終段階での処分を行った結果、前連結会計年度末と比べて562百万円の減少となりました。

(負債)

仕入れ資金調達のための借入金を中心に前連結会計年度と比べて4,115百万円増加いたしました。当中間連結会計期間末借入金総額は55,493百万円で、前連結会計年度末と比べて4,541百万円の増加となりました。

(純資産)

経営成績の分析に記述した中間純損失を反映して前期比223百万円の減少となりました。

(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

第47期連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

既述のとおり不動産販売事業での土地の仕入れ増加により営業活動によるキャッシュ・フローは8,236百万円減少となりました。一方、不動産賃貸事業体質強化のための資産整理により投資活動によるキャッシュ・フローは706百万円増加となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フローの減少が大きく、フリーキャッシュ・フローは7,529百万円の減少となりました。

また、財務活動によるキャッシュ・フローは1,550百万円の増加となりました。旺盛な土地の仕入資金需要に対し、手元資金を活用し資金効率を勘案した調達に努めた結果、借入金の増加を最小限に抑制することができました。

以上により、現金及び現金同等物は5,979百万円の減少となりました。

第48期中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

キャッシュ・フロー面でも財政状態の分析で既述したと同様の内容が表れております。主に不動産販売事業での土地の仕入れ増加により営業活動によるキャッシュ・フローは8,672百万円減少いたしました。一方、固定資産整理により投資活動によるキャッシュ・フローは321百万円増加いたしました。営業活動によるキャッシュ・フローの減少が大きく、フリーキャッシュ・フローは8,351百万円の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは4,440百万円の増加となりました。旺盛な土地の仕入資金需要に対し、手元資金を圧縮し資金効率を勘案した調達に努めましたが不足部分については借入金の増加により賄いました。

以上により現金及び現金同等物は3,911百万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

当社企業グループは現在「マンション分譲業者としての不動産販売事業」と「保有オフィスビルによる不動産賃貸・管理事業」を主力に不動産事業を営んでおります。

不動産販売業者としては首都圏・近畿圏を中心とした良質のファミリータイプのマンションを提供する中堅デベロッパーとしての地位を築いているものと自負しており、今後もこの地位を確固たるものとしていく方針であります。

一方、不動産賃貸・管理事業については現在及び将来の安定的な収益源として体質強化を優先してまいりましたが、ほぼその目標を達成しつつあります。

以上のとおり、比較的資産の回転の速いマンション分譲事業と安定収益源としてのビル賃貸・管理事業をバランスよく経営できているのが当社企業グループの特徴と考えております。

今後の景気及び社会の変動に対し、このバランスをうまくとりながら経営を行うことで、一層の成長を果たしたいものと考えております。

財務面ではまだ脆弱な体質であり、今後資金の効率化による現預金の圧縮あるいは資産の流動化等の対策も勘案しつつ資産の圧縮を図る一方、着実に利益を積み上げ自己資本の増加に注力していく方針であります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第47期連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

当社企業グループでは、継続的な投資による賃貸資産の充実・強化をはかるため、不動産賃貸・管理事業を中心に88百万円の設備投資を実施しました。

これは主に飯田橋ビル（東京都文京区）の設備更新工事によるものであります。

また、当連結会計年度において、以下の賃貸設備を売却いたしました。

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	所在地	帳簿価額 (千円)	面積 (㎡)	売却年月	売却による減少能力
提出会社	不動産賃貸・管理事業	川東駐車場	兵庫県西宮市	84,748	357.02	平成17年11月	
提出会社	不動産賃貸・管理事業	富山駐車場	富山県富山市	27,324	281.54	平成17年12月	
提出会社	不動産賃貸・管理事業	長崎MSビル	長崎県長崎市	421,941	2,219.52 433.28	平成17年12月	
提出会社	不動産賃貸・管理事業	たいほくハイツ	北海道札幌市北区	115,878	988.89 336.04	平成18年3月	

(注) 1. 上記物件の売却に伴い、固定資産売却益43,302千円及び固定資産売却損3,679千円を計上しております。

2. 面積(㎡)欄の上段が建物、下段が土地を表示しております。

第48期中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

当社企業グループでは、継続的な投資による賃貸資産の充実・強化をはかるため、不動産賃貸・管理事業を中心に48百万円の設備投資を実施しました。

これは主に福岡セントラルビル（福岡県福岡市中央区）の耐震補強工事によるものであります。

また、当中間連結会計期間において、以下の賃貸設備を売却いたしました。

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	所在地	帳簿価額 (千円)	面積 (㎡)	売却年月	売却による減少能力
提出会社	不動産賃貸・管理事業	クリアコート曾根	大阪府豊中市	120,293	561.20 350.74	平成18年9月	
提出会社	不動産賃貸・管理事業	クリアコート産所町	兵庫県西宮市	128,030	546.89 328.17	平成18年9月	

(注) 1. 上記物件の売却に伴い、固定資産売却益89,753千円を計上しております。

2. 面積(㎡)欄の上段が建物、下段が土地を表示しております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成18年9月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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 商事事業他 会社統括業 務	不動産賃貸 施設 業務施設	2,543,509	11,287	7,443,419 (4,704.71)	8,550	10,006,766	86 (8)
札幌支店 (北海道札幌市 中央区)	不動産販売 事業 不動産賃貸 ・管理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	918	182	()	829	1,929	6 ()
大阪支店 (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	不動産賃貸 施設 業務施設	4,444	3,507	290 (99.94)	128	8,371	22 (3)
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 商事事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	663,330	1,357	4,157,980 (2,266.63)	1,994	4,824,663	16 (1)
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	533,354	5,383	959,700 (931.19)	1,050	1,499,487	9 ()

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
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	事務所	6,433.27	880.61	946,781	3,650,000	512	4,597,293
飯田橋ビル	東京都文京区	事務所	10,464.13	2,595.71	898,014	2,154,439	844	3,053,298
第6セントラルビル	東京都港区	事務所	3,558.88	523.39	308,858	1,144,130	688	1,453,676
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,217.43	240.44	137,602	350,000		487,602
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	663,327	4,154,735	1,520	4,819,582
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	513,607	959,700	33	1,473,340

(注) ビッグス新宿ビルは共有物件であり、そのうち当社の持分(25%)を記載しております。

(2) 国内子会社

平成18年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	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	
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	383	60	()	386	830	43 (61)

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、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。
提出会社

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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 商事事業他会社統括業務	業務施設	68,220
	不動産賃貸・管理事業	事務所(第2多田ビル)	44,246
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管理事業	業務施設	3,499
大阪支店 (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	17,909

(2) リース設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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)
本社及び4支店 (東京都千代田区)	会社統括業 務他	システム関連 機器等	2台	5～6年	4,943	9,980

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18年9月30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	発行数(株)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名
普通株式	6,680,000	非上場・非登録
計	6,680,000	

(注) 普通株式は完全議決権株式であり、株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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9年8月1日 (注)	6,012	6,680		334,000		

(注) 500円額面株式1株の50円額面株式10株への分割によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

平成18年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000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	証券会社	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)		18		2			119	139	
所有株式数 (単元)		2,605		110			3,939	6,654	26,000
所有株式数 の割合(%)		39.15		1.65			59.20	100.00	

(注) 自己株式800株は、「単元未満株式の状況」に含まれております。

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成18年9月30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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,654,000	6,654	株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
単元未満株式	普通株式 26,000		同上
発行済株式総数	6,680,000		
総株主の議決権		6,654	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式800株が含まれております。

【自己株式等】

平成18年9月30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(%)
計					

(6) 【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】 該当事項はありません。

(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	最近事業年度		最近期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (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	800		800	

3 【配当政策】

当社は、業績に対応した株主への利益還元を積極的に行うことを基本方針とし、安定的な配当性向の維持継続に留意するとともに、将来の事業展開と経営体質強化のための内部留保の充実等を勘案のうえ、総合的に決定しております。

第47期の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり15円の配当を実施することに決定いたしました。

この結果、第47期の配当性向は7.4%となりました。内部留保につきましては、将来の事業展開に役立てる所存であります。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		田中 哲	昭和10年12月6日	昭和33年4月 株式会社水野組（現五洋建設株式 会社）入社 昭和55年4月 同社人事部長 昭和59年6月 同社取締役社長室長代行兼人事部長 昭和59年7月 同社取締役東京支店副支店長 昭和61年6月 同社退職 昭和61年6月 当社代表取締役社長 平成16年6月 当社代表取締役会長（現任）	1,049
代表取締役 社長		福本 統一	昭和25年1月21日	昭和48年4月 五洋建設株式会社入社 昭和60年4月 同社東京支店第三建築営業課係長 昭和61年9月 当社不動産事業部第三部長 平成5年6月 当社取締役社長室長兼総務部長兼 不動産事業本部不動産開発部長 平成6年6月 当社常務取締役社長室長兼総務部 長 平成8年6月 五洋建設株式会社退職 平成10年6月 当社代表取締役専務不動産事業本 部長 平成12年6月 当社代表取締役副社長 平成16年6月 当社代表取締役社長（現任） 平成16年11月 セントラルライフ株式会社代表取 締役社長 平成18年6月 セントラルライフ株式会社代表取 締役社長辞任	229
専務取締役	財務部・保険 部担当	福川 政國	昭和23年8月7日	昭和46年4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）入社 平成5年12月 同社仙台支店副支店長 平成8年1月 同社総務部副部長 平成9年6月 同社管財室長 平成10年6月 同社広島支店長 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（財務担当兼經理 担当） 平成18年6月 当社専務取締役（財務部・保険部 担当）（現任）	25
常務取締役	不動産事業本 部長 東日本 担当	三浦 恵一	昭和26年4月9日	昭和50年4月 フジタ工業株式会社（現株式会社 フジタ）入社 昭和58年5月 同社退職 昭和58年5月 藤和不動産株式会社入社 平成7年4月 同社東京東支店長 平成10年4月 同社首都圏事業本部企画第二部長 平成11年11月 同社退職 平成12年1月 当社入社不動産事業本部副部長 平成13年6月 当社取締役不動産事業本部第一本 部長 平成15年6月 当社常務取締役不動産事業本部第 一部長 平成16年6月 当社常務取締役不動産事業本部長 兼不動産事業本部第一部長 平成17年4月 当社常務取締役不動産事業本部長 平成18年4月 当社常務取締役不動産事業本部長 （東日本担当）（現任）	25

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	不動産事業本部長 西日本担当	工藤 健吾	昭和29年3月19日	昭和51年4月 拓住建設株式会社入社 昭和52年3月 同社退職 昭和52年4月 大進ホーム株式会社入社 昭和55年5月 同社退職 昭和55年6月 大京観光株式会社（現株式会社大京）入社 同社東北支店事業部長 平成9年6月 同社退職 平成12年3月 当社入社不動産事業本部副本部長 平成12年3月 当社取締役不動産事業本部第二本部長 平成16年12月 当社取締役大阪支店長 平成18年4月 当社常務取締役不動産事業本部長（西日本担当）（現任）	25
常務取締役	企画部長	徳永 正伸	昭和26年2月3日	昭和48年5月 五洋建設株式会社入社 平成4年4月 同社中国支店総務部事務課長 平成5年11月 ペンタビルダース西日本株式会社総務部長 平成7年7月 当社企画部長 平成9年3月 五洋建設株式会社退職 平成9年6月 当社取締役企画部長兼情報システム部長 平成13年6月 当社常務取締役企画部長（現任） 平成16年11月 セントラルライフ株式会社取締役 平成18年6月 セントラルライフ株式会社取締役 辞任	80
取締役	財務部長	長尾 諭	昭和20年5月27日	昭和44年4月 安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入社 平成3年10月 同社本店審査部主任審査役 平成5年10月 同社本店審査第三部専任部長 平成6年5月 同社難波支店長 平成9年7月 当社財務部長 平成10年6月 安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）退職 平成10年6月 当社取締役財務部長（現任）	25
取締役	九州支店長兼 営業部長	三坂 専太	昭和22年10月19日	昭和45年4月 五洋建設株式会社入社 昭和63年1月 同社福岡支店北九州出張所工事課長代理 平成2年3月 当社九州支店不動産事業部課長 平成6年4月 当社九州支店不動産事業部長代理 平成7年12月 当社九州支店不動産事業部長 平成9年3月 五洋建設株式会社退職 平成12年7月 当社九州支店不動産事業部長兼営業部長 平成13年6月 当社取締役九州支店長兼不動産事業部長 平成18年4月 当社取締役九州支店長兼営業部長（現任）	25
取締役	ビル事業本部長 ビル事業本部 ・商事部担当	吉識 道明	昭和22年5月16日	昭和46年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほフィナンシャルグループ）入社 平成7年5月 同社高田馬場支店長 平成10年4月 同社関西融資部審査役 平成12年7月 同社与信監査部参事役 平成13年6月 当社顧問 平成13年6月 当社取締役ビル事業本部副本部長 平成14年3月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほフィナンシャルグループ）退職 平成14年6月 当社取締役ビル事業本部長 平成16年11月 セントラルライフ株式会社取締役 平成18年6月 セントラルライフ株式会社代表取締役社長（現任） 当社取締役ビル事業本部長（ビル事業本部・商事部担当）（現任）	20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役	総務部長 総務部・経理部担当	久保 高起	昭和28年1月1日	昭和50年4月 五洋建設株式会社入社 平成10年12月 同社経営管理部門総務本部法務部部長 平成13年3月 同社退職 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16年11月 セントラルライフ株式会社取締役 平成17年4月 当社執行役員総務部長 平成18年6月 セントラルライフ株式会社取締役辞任 当社取締役総務部長（総務部・経理部担当）（現任）	18
監査役 (常勤)		矢野 登	昭和23年1月30日	昭和47年11月 当社入社 昭和51年4月 当社財務部財務課長 昭和55年7月 当社不動産事業本部不動産開発部賃貸課長 昭和60年10月 当社不動産事業本部不動産開発部部長代理 平成5年4月 当社不動産事業本部不動産開発部長 平成15年6月 当社広島支店長 平成17年6月 当社常勤監査役（現任）	20
監査役		五十里 信二	昭和10年10月27日	昭和29年4月 名古屋国税局入局 昭和41年7月 中川税務署間税課国税調査官 昭和45年7月 東京国税局査察部統括国税査察官付国税査察官 昭和57年7月 市川税務署副署長 平成元年7月 東京国税局総務部人事第二課長 平成5年7月 東京国税局調査第四部長 平成6年7月 東京国税局退職 平成6年9月 五十里信二税理士事務所開業、当社顧問税理士 平成9年6月 当社監査役（現任）	
監査役		渋谷 展俊	昭和24年7月6日	昭和47年4月 安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入社 平成6年5月 同社審査第一部事業法人企画担当部長 平成7年5月 同社錦糸町支店長 平成9年5月 同社関連事業部長 平成11年6月 同社執行役員本店営業第五部長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）常務執行役員大阪支店長 平成15年3月 みずほ信託銀行株式会社常務執行役員大阪支店長 平成15年6月 M H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 平成15年6月 当社監査役（現任）	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役		澤内 弘道	昭和19年7月1日	昭和38年4月 東京国税局入局 昭和51年7月 大蔵省主税局税制第一課審査係長 平成5年7月 鎌倉税務署長 平成10年7月 東京国税局課税第一部資料調査第三課長 平成12年7月 東京国税不服審判所審判第三部部長審判官 平成13年7月 神田税務署長 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(現任)	
計					1,543

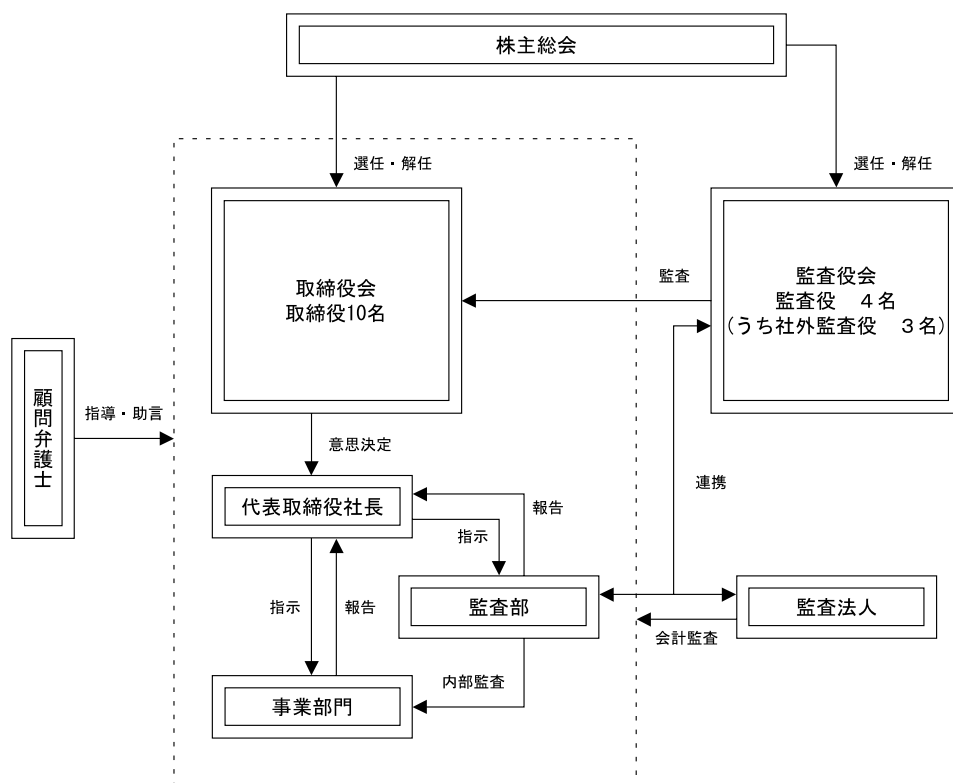
(注) 監査役五十里信二、渋谷展俊、澤内弘道の3名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業を取り巻く環境がめまぐるしく変化するなか、当社では経営の健全性、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ます。現在、株主総会・取締役会・監査役会などの機能の充実を図っております。

また、監査役、監査部並びに監査法人は、それぞれの立場で監査を行うと同時に3者の連携を密にし、取締役会に報告しております。

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

取締役会

取締役会は、平成18年11月17日現在10名（社内10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執務を監督する機関と位置づけ、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。

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、平成18年11月17日現在監査役4名のうち社外監査役を3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。

内部監査体制

内部監査担当部門の監査部（2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。

会計監査の状況

当社は会計監査人として、新日本監査法人を選任しております。第47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6年）、阿部純也（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7名と会計士補7名、その他2名の16名であります。

内部監査、監査役監査及び会計監査人との相互連携

監査部、監査役会、会計監査人は監査計画・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。

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、法令遵守にかか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。

(2) 社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害關係の概要

当社の社外取締役及び社外監査役は次のとおりであり、当社及びその取締役・監査役とは一切の人的關係、資本關係又は取引關係その他の利害關係はありません。

社外取締役： 該当ありません。

社外監査役： 五十里 信二、渋谷 展俊、澤内 弘道

(3) 役員報酬及び監査報酬

第47期における当社の役員報酬及び監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬：

取締役を支払った報酬	10名	128,725千円
（うち、社外取締役	名	千円)
監査役を支払った報酬	4名	18,550千円
（うち、社外監査役	3名	7,200千円)
計		147,275千円

監査報酬：

公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項 に規定する業務に基づく報酬	21,000千円
上記以外の業務に基づく報酬	2,000千円

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び中間連結財務諸表並びに財務諸表及び中間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、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成していません。

(2) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(3) 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、前事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び当事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(4) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後の中間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

(1) 当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)並びに第48期連結会計年度の中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の連結財務諸表及び中間連結財務諸表について、新日本監査法人により監査並びに中間監査を受けております。

(2) 当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第46期事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び第47期事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)並びに第48期事業年度の中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の財務諸表及び中間財務諸表について、新日本監査法人により監査並びに中間監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金		21,459,030		15,479,693		
2 受取手形及び売掛金	1	3,919,179		2,657,698		
3 たな卸資産	3	25,856,856		36,567,549		
4 繰延税金資産		294,106		278,527		
5 その他		931,109		797,459		
貸倒引当金		8,007		5,444		
流動資産合計		52,452,275	73.3	55,775,483	75.9	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	3	8,505,342		7,811,983		
減価償却累計額		3,873,363	4,631,979	3,875,416	3,936,567	
(2) 機械装置及び運搬具		49,006		49,750		
減価償却累計額		23,132	25,874	29,205	20,545	
(3) 土地	2,3		13,082,112		12,681,131	
(4) その他		83,333		79,188		
減価償却累計額		69,603	13,729	67,285	11,903	
有形固定資産合計			17,753,694		16,650,148	22.7
2 無形固定資産			75,841		56,037	0.1
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			433,908		360,199	
(2) 繰延税金資産			460,522		257,375	
(3) その他	3		437,326		420,781	
貸倒引当金			70,166		69,947	
投資その他の資産合計			1,261,590	1.8	968,408	1.3
固定資産合計			19,091,126	26.7	17,674,593	24.1
資産合計			71,543,402	100.0	73,450,077	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		11,374,439		9,646,100	
2 短期借入金	3	31,758,000		33,458,000	
3 未払法人税等		26,222		791,226	
4 賞与引当金		119,367		126,874	
5 役員賞与引当金				25,900	
6 その他		3,272,685		2,992,379	
流動負債合計		46,550,714	65.0	47,040,480	64.0
固定負債					
1 長期借入金	3	17,577,000		17,494,000	
2 土地再評価に係る繰延税金負債	2	484,716		1,753,417	
3 退職給付引当金		94,811		93,514	
4 役員退職慰労引当金		131,630		144,780	
5 預り敷金・保証金		1,712,775		1,634,686	
固定負債合計		20,000,933	28.0	21,120,398	28.8
負債合計		66,551,648	93.0	68,160,879	92.8
(少数株主持分)					
少数株主持分					
(資本の部)					
資本金	4	334,000	0.5	334,000	0.5
利益剰余金		3,904,409	5.5	4,873,888	6.6
土地再評価差額金	2	706,525	1.0	10,757	0.0
その他有価証券評価差額金		47,062	0.0	92,310	0.1
自己株式	5	244	0.0	244	0.0
資本合計		4,991,753	7.0	5,289,198	7.2
負債、少数株主持分及び資本合計		71,543,402	100.0	73,450,077	100.0

中間連結貸借対照表

		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1		現金及び預金	11,568,659	
2	4,5	受取手形及び売掛金	3,161,889	
3	2	たな卸資産	43,576,922	
4		繰延税金資産	576,319	
5		その他	1,352,829	
		貸倒引当金	6,571	
		流動資産合計	60,230,049	77.9
固定資産				
1 有形固定資産				
	1,2	(1) 建物及び構築物	3,745,940	
	1	(2) 機械装置及び運搬具	21,851	
	2	(3) 土地	12,561,389	
	1	(4) その他	12,940	
		有形固定資産合計	16,342,120	
2 無形固定資産				
3 投資その他の資産				
		(1) 投資有価証券	336,425	
		(2) 繰延税金資産	24,302	
	2	(3) その他	431,865	
		貸倒引当金	69,947	
		投資その他の資産合計	722,645	
		固定資産合計	17,112,091	22.1
		資産合計	77,342,140	100.0

		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
1	5	支払手形及び買掛金	8,380,866	
2	2	短期借入金	32,628,000	
3		未払法人税等	15,200	
4		賞与引当金	142,053	
5		役員賞与引当金	13,000	
6		その他	4,798,530	
流動負債合計			45,977,650	59.5
固定負債				
1	2	長期借入金	22,865,000	
2		土地再評価に係る 繰延税金負債	1,753,417	
3		退職給付引当金	101,160	
4		役員退職慰労引当金	154,570	
5		預り敷金・保証金	1,424,944	
固定負債合計			26,299,093	34.0
負債合計			72,276,743	93.5
(純資産の部)				
株主資本				
1		資本金	334,000	
2		利益剰余金	4,664,188	
3		自己株式	244	
株主資本合計			4,997,944	6.5
評価・換算差額等				
1		その他有価証券 評価差額金	78,210	
2		土地再評価差額金	10,757	
評価・換算差額等合計			67,453	0.0
純資産合計			5,065,397	6.5
負債純資産合計			77,342,140	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	
売上高			50,759,866	100.0	49,009,773	100.0
売上原価			42,073,401	82.9	40,018,262	81.7
売上総利益			8,686,465	17.1	8,991,510	18.3
販売費及び一般管理費	1		5,471,744	10.8	5,097,750	10.4
営業利益			3,214,720	6.3	3,893,760	7.9
営業外収益						
1 受取利息		1,904			1,736	
2 受取配当金		4,303			4,449	
3 受取賃料収入					12,666	
4 共同事業立替金利収入		1,348			10,188	
5 その他		2,492	10,048	0.0	2,882	31,923
営業外費用						
1 支払利息		961,749			981,548	
2 その他		14,186	975,935	1.9	9,036	990,585
経常利益			2,248,833	4.4		2,935,098
特別利益						
1 貸倒引当金戻入益		18,556			806	
2 固定資産売却益	2	1,403			43,481	
3 その他		65	20,024	0.0		44,288
特別損失						
1 固定資産売却損	3	789,963			3,679	
2 減損損失	4	697,762			313,148	
3 投資有価証券評価損		2,654			49,999	
4 その他		5,115	1,495,495	2.9	31,024	397,852
税金等調整前 当期純利益			773,362	1.5		2,581,534
法人税、住民税 及び事業税		14,602			784,061	
法人税等調整額		341,363	355,966	0.7	412,055	1,196,117
当期純利益			417,396	0.8		1,385,416

中間連結損益計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			15,516,733	100.0
売上原価			12,672,414	81.7
売上総利益			2,844,318	18.3
販売費及び一般管理費	1		2,491,345	16.0
営業利益			352,973	2.3
営業外収益				
1 受取利息		1,613		
2 受取配当金		2,775		
3 その他		864	5,253	0.0
営業外費用				
1 支払利息		550,750		
2 その他		11,816	562,566	3.6
経常損失			204,339	1.3
特別利益				
1 固定資産売却益	2	90,260		
2 貸倒引当金戻入益		30	90,290	0.6
特別損失				
1 固定資産除却損	3	3,550		
2 たな卸資産処分損		37,956	41,506	0.3
税金等調整前中間純損失			155,555	1.0
法人税、住民税 及び事業税		9,002		
法人税等調整額		55,045	46,043	0.3
中間純損失			109,512	0.7

【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			3,762,525		3,904,409
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		417,396	417,396	1,385,416	1,385,416
利益剰余金減少高					
1. 配当金		66,800		66,792	
2. 役員賞与		20,400		22,100	
3. 土地再評価差額金取崩額		188,312	275,512	327,046	415,938
利益剰余金期末残高			3,904,409		4,873,888

【連結株主資本等変動計算書】

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(千円)	334,000	4,873,888	244	5,207,644
中間連結会計期間中の変動額				
剰余金の配当		100,188		100,188
中間純損失		109,512		109,512
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)				
中間連結会計期間中の変動額合計(千円)		209,700		209,700
平成18年9月30日残高(千円)	334,000	4,664,188	244	4,997,944

	評価・換算差額等			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	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高(千円)	92,310	10,757	81,553	5,289,198
中間連結会計期間中の変動額				
剰余金の配当				100,188
中間純損失				109,512
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	14,100		14,100	14,100
中間連結会計期間中の変動額合計(千円)	14,100		14,100	223,800
平成18年9月30日残高(千円)	78,210	10,757	67,453	5,065,397

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
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		773,362	2,581,534
減価償却費		286,752	248,395
減損損失		697,762	313,148
貸倒引当金の増加額(減少額)		16,619	2,781
賞与引当金の増加額(減少額)		171	7,506
役員賞与引当金の増加額(減少額)			25,900
退職給付引当金の増加額(減少額)		3,785	1,297
役員退職慰労引当金の増加額(減少額)		18,780	13,150
受取利息及び受取配当金		6,208	6,186
支払利息		961,749	981,548
有形固定資産売却損(売却益)		788,559	39,802
投資有価証券評価損		2,654	49,999
売上債権の減少額(増加額)		9,261,422	1,261,481
たな卸資産の減少額(増加額)		2,681,835	10,710,693
仕入債務の増加額(減少額)		5,152,176	1,728,338
その他流動資産の減少額(増加額)		284,595	132,931
その他投資その他の資産の減少額(増加額)		28,079	6,553
その他流動負債の増加額(減少額)		724,476	244,128
預り敷金・保証金の増加額(減少額)		228,972	78,089
役員賞与の支払額		20,400	22,100
その他		54,588	33,631
小計		5,094,247	7,244,898
利息及び配当金の受取額		6,204	6,244
利息の支払額		943,330	974,554
法人税等の支払額		43,401	22,998
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,113,719	8,236,206
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		63,812	88,758
有形固定資産の売却による収入		1,016,693	689,919
無形固定資産の取得による支出		23,679	
投資有価証券の売却による収入		1,165	
投資有価証券の償還による収入			100,000
その他		300	5,500
投資活動によるキャッシュ・フロー		930,668	706,661
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額(純減少額)		1,200,000	1,000,000
長期借入れによる収入		20,110,000	23,100,000
長期借入金の返済による支出		18,615,000	22,483,000
自己株式の取得による支出		244	
配当金の支払額		66,800	66,792
財務活動によるキャッシュ・フロー		227,956	1,550,208
現金及び現金同等物の増加額(減少額)		5,272,343	5,979,336
現金及び現金同等物の期首残高		16,186,687	21,459,030
現金及び現金同等物の期末残高		21,459,030	15,479,693

中間連結キャッシュ・フロー計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益(純損失)		155,555
減価償却費		112,184
貸倒引当金の増加額(減少額)		1,127
賞与引当金の増加額(減少額)		15,178
役員賞与引当金の増加額(減少額)		12,900
退職給付引当金の増加額(減少額)		7,646
役員退職慰労引当金の増加額(減少額)		9,790
受取利息及び受取配当金		4,389
支払利息		550,750
有形固定資産売却損(売却益)		90,260
売上債権の減少額(増加額)		504,191
たな卸資産の減少額(増加額)		7,009,373
仕入債務の増加額(減少額)		1,286,234
その他流動資産の減少額(増加額)		562,191
その他投資その他の資産の減少額(増加額)		7,316
その他流動負債の増加額(減少額)		1,674,461
預り敷金・保証金の増加額(減少額)		209,741
その他		95,761
小計		7,375,253
利息及び配当金の受取額		3,970
利息の支払額		531,185
法人税等の支払額		770,509
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,672,977
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		18,196
有形固定資産の売却による収入		339,328
投資活動によるキャッシュ・フロー		321,131
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増加額(純減少額)		1,500,000
長期借入れによる収入		14,100,000
長期借入金の返済による支出		8,059,000
配当金の支払額		100,188
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,440,812
現金及び現金同等物の増加額(減少額)		3,911,034
現金及び現金同等物の期首残高		15,479,693
現金及び現金同等物の中間期末残高		11,568,659

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
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㈱	同左
2 持分法の適用に関する事項		
3 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。	同左
4 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	<p>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、全部資本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 ロ．貯蔵品 先入先出法による原価法 有形固定資産 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 無形固定資産 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</p>	<p>有価証券 その他有価証券 イ．時価のあるもの 同左 ロ．時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 イ．販売用不動産、不動産事業支出金 同左 ロ．貯蔵品 同左 有形固定資産 同左 無形固定資産 同左</p>
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法		

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、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、また、退職一時金制度については簡便法により、期末自己都合要支給額相当額を計上しております。</p> <p>親会社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しており、子会社は、退職一時金制度のみ採用しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	同左
6 連結調整勘定の償却に関する事項		
7 利益処分項目等の取扱いに関する事項	<p>連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p>	同左
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	同左

(追加情報)

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、連結初年度である当連結会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は697,762千円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。 (法人事業税における外形標準課税部分の連結損益計算書上の表示方法) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日企業会計基準委員会実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の外形標準課税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。この結果、販売費及び一般管理費が11,050千円増加し、営業利益及び経常利益並びに税金等調整前当期純利益が同額減少しております。</p>	<p>(役員賞与の会計処理) 「役員賞与の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第13号)が公表されたことに伴い、従来、株主総会決議時に未処分利益の減少として会計処理していた役員賞与を、当連結会計年度より発生時に費用処理する方法に変更しております。 この結果、従来の方と比べて、販売費及び一般管理費が25,900千円増加し、営業利益及び経常利益並びに税金等調整前当期純利益が同額減少しております。 なお、セグメントに与える影響は、(セグメント情報)に記載しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)																												
<p>1. 受取手形裏書譲渡高 35,930千円</p> <p>2. 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「土地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」として資本の部に計上しております。</p> <p>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額に基づいて、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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,839,383千円</p> <p>3. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産 (不動産事業支出金)</td> <td style="text-align: right;">16,091,122千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,432,866千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,522,642千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,046,632千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円(投資その他の資産・その他)を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">370,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,400,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,770,000千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>4. 当社の発行済株式総数は、普通株6,680,000株であります。</p> <p>5. 当社が保有する自己株式の数は、普通株式800株であります。</p> <p>6. 保証債務 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 2,358,800千円 に対する連帯保証債務</p>	たな卸資産 (不動産事業支出金)	16,091,122千円	建物及び構築物	3,432,866千円	土地	10,522,642千円	計	30,046,632千円	短期借入金	370,000千円	長期借入金	23,400,000千円	計	23,770,000千円	<p>1. 受取手形裏書譲渡高 144,605千円</p> <p>2. 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「土地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」として資本の部に計上しております。</p> <p>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額に基づいて、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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,356,205千円</p> <p>3. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産 (不動産事業支出金)</td> <td style="text-align: right;">25,829,756千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,714,307千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,086,049千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,630,113千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円(投資その他の資産・その他)を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,180,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">29,450,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,630,000千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>4. 同左</p> <p>5. 同左</p> <p>6. 保証債務 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 971,100千円 に対する連帯保証債務</p>	たな卸資産 (不動産事業支出金)	25,829,756千円	建物及び構築物	2,714,307千円	土地	10,086,049千円	計	38,630,113千円	短期借入金	1,180,000千円	長期借入金	29,450,000千円	計	30,630,000千円
たな卸資産 (不動産事業支出金)	16,091,122千円																												
建物及び構築物	3,432,866千円																												
土地	10,522,642千円																												
計	30,046,632千円																												
短期借入金	370,000千円																												
長期借入金	23,400,000千円																												
計	23,770,000千円																												
たな卸資産 (不動産事業支出金)	25,829,756千円																												
建物及び構築物	2,714,307千円																												
土地	10,086,049千円																												
計	38,630,113千円																												
短期借入金	1,180,000千円																												
長期借入金	29,450,000千円																												
計	30,630,000千円																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)																																																																																	
<p>1. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,689,432千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,203,877千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">893,368千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">98,564千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">48,335千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,780千円</td></tr> </table> <p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">1,403千円</td></tr> </table> <p>3. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">122,514千円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">106千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">641,469千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">25,872千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">789,963千円</td></tr> </table> <p>4. 減損損失の内容は次のとおりであります。 当連結会計年度において、当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>長崎県長崎市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr> <tr><td>東京都文京区</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr> <tr><td>兵庫県西宮市</td><td>遊休地</td><td>土地</td></tr> <tr><td>富山県富山市</td><td>遊休地</td><td>土地</td></tr> <tr><td>広島県呉市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物等</td></tr> </tbody> </table> <p>当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。 当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当連結会計年度において、 ~ については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、 については賃貸事業から不動産販売事業へその用途を変更し、たな卸資産(不動産事業支出金)へ振替処理することとしたため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(697,762千円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、長崎県長崎市430,996千円(内、土地118,472千円及び建物312,523千円)、東京都文京区56,185千円(内、土地23,982千円及び建物32,202千円)、兵庫県西宮市34,832千円、富山県富山市28,425千円、広島県呉市147,323千円(内、土地92,698千円、建物54,604千円及びその他21千円)であります。 なお、上記の売却可能価額等については第三者による査定価格等を基準としております。</p>	広告宣伝費	1,689,432千円	販売手数料	1,203,877千円	給与手当	893,368千円	賞与引当金繰入額	98,564千円	退職給付費用	48,335千円	役員退職慰労引当金繰入額	18,780千円	機械装置及び運搬具	1,403千円	建物及び構築物	122,514千円	機械装置及び運搬具	106千円	土地	641,469千円	その他	25,872千円	計	789,963千円	場所	用途	種類	長崎県長崎市	賃貸	土地及び建物	東京都文京区	賃貸	土地及び建物	兵庫県西宮市	遊休地	土地	富山県富山市	遊休地	土地	広島県呉市	賃貸	土地及び建物等	<p>1. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,315,843千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,259,146千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">910,513千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">107,893千円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">25,900千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,871千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,610千円</td></tr> </table> <p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">21,010千円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">179千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">22,291千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">43,481千円</td></tr> </table> <p>3. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,679千円</td></tr> </table> <p>4. 減損損失の内容は次のとおりであります。 当連結会計年度において、当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>北海道札幌市北区</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr> <tr><td>大阪府豊中市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr> <tr><td>兵庫県西宮市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr> <tr><td>広島県広島市西区</td><td>遊休地</td><td>土地</td></tr> </tbody> </table> <p>当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。 当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当連結会計年度において、 については売却が決定したため売却価額まで減額し、及び については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、 については利用方法が明確とならないため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(313,148千円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、北海道札幌市北区71,281千円(内、土地32,568千円及び建物38,713千円)、大阪府豊中市84,906千円(内、土地40,890千円及び建物44,016千円)、兵庫県西宮市96,768千円(内、土地46,525千円及び建物50,243千円)、広島県広島市西区60,191千円であります。 なお、上記の売却可能価額等については市場価額を合理的に調整した価格を基準としております。</p>	広告宣伝費	1,315,843千円	販売手数料	1,259,146千円	給与手当	910,513千円	賞与引当金繰入額	107,893千円	役員賞与引当金繰入額	25,900千円	退職給付費用	32,871千円	役員退職慰労引当金繰入額	18,610千円	建物及び構築物	21,010千円	機械装置及び運搬具	179千円	土地	22,291千円	計	43,481千円	土地	3,679千円	場所	用途	種類	北海道札幌市北区	賃貸	土地及び建物	大阪府豊中市	賃貸	土地及び建物	兵庫県西宮市	賃貸	土地及び建物	広島県広島市西区	遊休地	土地
広告宣伝費	1,689,432千円																																																																																	
販売手数料	1,203,877千円																																																																																	
給与手当	893,368千円																																																																																	
賞与引当金繰入額	98,564千円																																																																																	
退職給付費用	48,335千円																																																																																	
役員退職慰労引当金繰入額	18,780千円																																																																																	
機械装置及び運搬具	1,403千円																																																																																	
建物及び構築物	122,514千円																																																																																	
機械装置及び運搬具	106千円																																																																																	
土地	641,469千円																																																																																	
その他	25,872千円																																																																																	
計	789,963千円																																																																																	
場所	用途	種類																																																																																
長崎県長崎市	賃貸	土地及び建物																																																																																
東京都文京区	賃貸	土地及び建物																																																																																
兵庫県西宮市	遊休地	土地																																																																																
富山県富山市	遊休地	土地																																																																																
広島県呉市	賃貸	土地及び建物等																																																																																
広告宣伝費	1,315,843千円																																																																																	
販売手数料	1,259,146千円																																																																																	
給与手当	910,513千円																																																																																	
賞与引当金繰入額	107,893千円																																																																																	
役員賞与引当金繰入額	25,900千円																																																																																	
退職給付費用	32,871千円																																																																																	
役員退職慰労引当金繰入額	18,610千円																																																																																	
建物及び構築物	21,010千円																																																																																	
機械装置及び運搬具	179千円																																																																																	
土地	22,291千円																																																																																	
計	43,481千円																																																																																	
土地	3,679千円																																																																																	
場所	用途	種類																																																																																
北海道札幌市北区	賃貸	土地及び建物																																																																																
大阪府豊中市	賃貸	土地及び建物																																																																																
兵庫県西宮市	賃貸	土地及び建物																																																																																
広島県広島市西区	遊休地	土地																																																																																

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
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 (千円)	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 (千円)
現金及び預金 21,459,030	現金及び預金 15,479,693
現金及び現金同等物 21,459,030	現金及び現金同等物 15,479,693

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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				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			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
有形固定資産 その他(器具 及び備品)	15,317	4,838	10,479	有形固定資産 その他(器具 及び備品)	15,317	7,813	7,504
無形固定資産 (ソフトウェア)	7,629	1,869	5,759	無形固定資産 (ソフトウェア)	7,629	3,395	4,233
合計	22,946	6,707	16,238	合計	22,946	11,208	11,737
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年以内	4,410千円			1年以内	4,574千円		
1年超	12,246千円			1年超	7,671千円		
合計	16,657千円			合計	12,246千円		
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料	4,943千円			支払リース料	4,943千円		
減価償却費相当額	4,500千円			減価償却費相当額	4,500千円		
支払利息相当額	691千円			支払利息相当額	532千円		
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			
5. 利息相当額の算定方法				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。				同左			
(減損損失について)				(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。				同左			

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (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	96,698	176,048	79,350
小計	96,698	176,048	79,350
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	4,120	4,120	
小計	4,120	4,120	
合計	100,818	180,168	79,350

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のあるものについて2,654千円減損処理を行っております。

なお、当該株式の減損にあたっては、個別銘柄ごとに、当連結会計年度末日における市場価格が取得原価に比べ50%以上下落しているものについては減損の対象とし、下落率が30%以上50%未満のものについては当連結会計年度末日以前2年間における時価水準を把握するとともに、発行体の公表財務諸表等により検討し総合的に判断しております。

2 時価評価されていない有価証券

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	153,740
非上場債券	100,000
合計	253,740

3 その他有価証券のうち満期があるものの決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
社債			100,000	
合計			100,000	

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (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	100,818	256,459	155,641
小計	100,818	256,459	155,641
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式			
小計			
合計	100,818	256,459	155,641

2 時価評価されていない有価証券

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	103,740
合計	103,740

3 その他有価証券のうち満期があるものの決算日後における償還予定額

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度末に5年超10年以内に償還予定であった社債100,000千円については、当連結会計年度に早期償還されております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、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。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等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目的で利用しております。 なお、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。 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つ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。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、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。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成17年 3月31日現在）及び当連結会計年度（平成18年 3月31日現在）

デリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
<p>1. 採用している退職給付制度の概要 当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度（退職金制度の70%）及び退職一時金制度を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>2. 退職給付債務等の内容 （適格退職年金、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。</p> <p>退職給付債務に関する事項</p> <table border="0" data-bbox="203 672 683 730"> <tr> <td>イ. 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">266,545千円</td> </tr> <tr> <td>ロ. 年金資産</td> <td style="text-align: right;">171,733千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）</td> <td style="text-align: right;">94,811千円</td> </tr> </table> <p>退職給付費用に関する事項</p> <table border="0" data-bbox="203 788 683 826"> <tr> <td>イ. 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">53,128千円</td> </tr> </table>	イ. 退職給付債務	266,545千円	ロ. 年金資産	171,733千円	<hr/>		ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	94,811千円	イ. 退職給付費用	53,128千円	<p>1. 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2. 退職給付債務等の内容 （適格退職年金、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。</p> <p>退職給付債務に関する事項</p> <table border="0" data-bbox="735 672 1212 730"> <tr> <td>イ. 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">279,571千円</td> </tr> <tr> <td>ロ. 年金資産</td> <td style="text-align: right;">186,056千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）</td> <td style="text-align: right;">93,514千円</td> </tr> </table> <p>退職給付費用に関する事項</p> <table border="0" data-bbox="735 788 1212 826"> <tr> <td>イ. 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">35,007千円</td> </tr> </table>	イ. 退職給付債務	279,571千円	ロ. 年金資産	186,056千円	<hr/>		ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	93,514千円	イ. 退職給付費用	35,007千円
イ. 退職給付債務	266,545千円																				
ロ. 年金資産	171,733千円																				
<hr/>																					
ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	94,811千円																				
イ. 退職給付費用	53,128千円																				
イ. 退職給付債務	279,571千円																				
ロ. 年金資産	186,056千円																				
<hr/>																					
ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	93,514千円																				
イ. 退職給付費用	35,007千円																				

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産 (千円)	繰延税金資産 (千円)
減損損失 471,104	減損損失 382,194
たな卸資産評価損否認 142,310	たな卸資産評価損否認 141,506
賞与引当金 48,740	賞与引当金 51,809
貸倒引当金損金算入限度超過額 3,035	貸倒引当金損金算入限度超過額 2,072
退職給付引当金超過額 37,628	退職給付引当金超過額 38,050
役員退職慰労引当金繰入額否認 53,560	役員退職慰労引当金繰入額否認 58,910
ゴルフ会員権評価損否認 67,152	ゴルフ会員権評価損否認 67,152
未払事業税否認 5,285	未払事業税否認 59,890
税務上の繰越欠損金 72,511	その他 46,782
その他 26,397	繰延税金資産小計 848,369
繰延税金資産小計 927,726	評価性引当額 113,069
評価性引当額 1,079	繰延税金資産合計 735,300
繰延税金資産合計 926,646	繰延税金負債
繰延税金負債	建物圧縮記帳積立金 136,067
建物圧縮記帳積立金 139,729	その他有価証券評価差額金 63,330
その他有価証券評価差額金 32,287	繰延税金負債合計 199,397
繰延税金負債合計 172,017	繰延税金資産の純額 535,902
繰延税金資産の純額 754,629	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目
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。	に含まれております。
(千円)	(千円)
流動資産 - 繰延税金資産 294,106	流動資産 - 繰延税金資産 278,527
固定資産 - 繰延税金資産 460,522	固定資産 - 繰延税金資産 257,375
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	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
(%)	(%)
法定実効税率 40.7	法定実効税率 40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 2.7	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.0	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.0
住民税均等割等 0.2	住民税均等割等 0.1
その他 2.4	評価性引当額の増減 4.3
税効果適用後の法人税等の負担率 46.0	その他 0.4
	税効果適用後の法人税等の負担率 46.3

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	商事事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	39,546,635	5,153,901	5,870,250	189,079	50,759,866		50,759,866
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高							
計	39,546,635	5,153,901	5,870,250	189,079	50,759,866		50,759,866
営業費用	37,003,650	3,789,418	5,855,634	89,168	46,737,872	807,274	47,545,146
営業利益	2,542,985	1,364,483	14,615	99,910	4,021,994	(807,274)	3,214,720
資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	49,455,218	17,622,561	2,018,401	280,020	69,376,202	2,167,200	71,543,402
減価償却費	12,910	245,679		332	258,921	27,830	286,752
減損損失		687,571			687,571	10,190	697,762
資本的支出	4,868	44,054		360	49,282	45,876	95,159

(注) 1 事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な製品

- (1) 不動産販売事業.....中高層住宅及び宅地等の分譲
- (2) 不動産賃貸・管理事業.....中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理
- (3) 商事事業.....建設資材の販売
- (4) その他の事業.....保険代理店業務他

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用807,274千円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資産運用資金、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等2,167,200千円であります。

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	商事事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	37,505,781	5,148,168	6,139,739	216,083	49,009,773		49,009,773
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高							
計	37,505,781	5,148,168	6,139,739	216,083	49,009,773		49,009,773
営業費用	34,224,511	3,766,877	6,128,301	91,687	44,211,377	904,635	45,116,012
営業利益	3,281,270	1,381,291	11,438	124,395	4,798,395	(904,635)	3,893,760
資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	52,383,608	16,654,057	2,320,533	353,348	71,711,548	1,738,528	73,450,077
減価償却費	13,184	205,803		316	219,303	29,092	248,395
減損損失		301,878			301,878	11,270	313,148
資本的支出	257	80,279			80,537	8,221	88,758

(注) 1 事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な製品

- (1) 不動産販売事業.....中高層住宅及び宅地等の分譲
- (2) 不動産賃貸・管理事業.....中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理
- (3) 商事事業.....建設資材の販売
- (4) その他の事業.....保険代理店業務他

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用904,635千円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等1,738,528千円であります。

5 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」(追加情報)に記載のとおり、当連結会計年度より、役員賞与を発生時に費用処理する方法に変更しております。この変更に伴い、従来の方と比べて、消去又は全社について営業利益が25,900千円減少しております。なお、消去又は全社以外の事業についてはセグメント情報に与える影響はありません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17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17年4月1日 至 平成18年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり純資産額	744円04銭	791円89銭
1株当たり当期純利益	59円17銭	207円42銭
	なお、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。	なお、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。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	417,396	1,385,416
普通株式に係る当期純利益(千円)	395,296	1,385,416
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳(千円)		
利益処分による役員賞与金	22,100	
普通株主に帰属しない金額(千円)	22,100	
普通株式の期中平均株式数(千株)	6,679	6,679

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
該当事項はありません。	同左

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
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 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。
3 連結子会社の中間決算日等に関する事項	連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。
4 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 その他の有価証券 イ．時価のあるもの 中間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 ロ．貯蔵品 先入先出法による原価法

項目	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 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 無形固定資産 定額法 なお、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)に基づいております。</p> <p>(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、中間連結会計期間末在籍従業員 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、当連結会 計年度における支給見込額の当中間連結会 計期間負担額を計上しております。 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退 職年金制度については簡便法により、当中 間連結会計期間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、 当中間連結会計期間末日において発生して いると認められる額を計上しており、また 、退職一時金制度については簡便法によ り、中間期末自己都合要支給額相当額を計 上しております。 親会社の退職給付制度は、退職一時金制 度及び適格退職年金制度(退職金制度の 70%)を採用しており、子会社は、退職一 時金制度のみ採用しております。 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、 内規に基づく中間期末要支給額を計上して おります。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(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。</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 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。</p>
5 中間連結キャッシュ・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。

会計処理の変更

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当中間連結会計期間から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は5,065,397千円であります。</p> <p>中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結財務諸表は、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	3,951,662千円
2. 担保資産及び担保付債務	
(1) 担保に供している資産	
たな卸資産(不動産事業支出金)	35,570,380千円
建物及び構築物	2,616,035千円
土地	10,027,039千円
計	48,213,455千円
上記のほか、保証基金預託金60,000千円(投資その他の資産・その他)を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。	
(2) 担保付債務	
短期借入金	670,000千円
長期借入金	36,340,000千円
計	37,010,000千円
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	
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	836,100千円
4. 受取手形裏書譲渡高	154,717千円
5. 中間連結会計期間末日満期手形	
中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の中間連結会計期間末日満期手形が、中間連結会計期間末残高に含まれております。	
受取手形	20,538千円
支払手形	495,271千円

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	
1. 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。	
広告宣伝費	707,119千円
販売手数料	341,109千円
貸倒引当金繰入額	1,157千円
給与手当	420,766千円
賞与引当金繰入額	122,748千円
役員賞与引当金繰入額	13,000千円
退職給付費用	29,602千円
役員退職慰労引当金繰入額	9,790千円
2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。	
建物及び構築物	38,416千円
機械装置及び運搬具	506千円
土地	51,337千円
計	90,260千円
3. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。	
建物及び構築物	3,389千円
その他	161千円
計	3,550千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	6,680,000			6,680,000
合計	6,680,000			6,680,000
自己株式				
普通株式	800			800
合計	800			800

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

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18年6月29日 定時株主総会	普通株式	100,188	15	平成18年3月31日	平成18年6月29日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金勘定	11,568,659千円
現金及び現金同等物	11,568,659千円

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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中間期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)
有形固定資産 その他(器具及び備品)	15,317	9,300	6,016
無形固定資産(ソフトウェア)	7,629	4,158	3,470
合計	22,946	13,458	9,487
2. 未経過リース料中間期末残高相当額			
1年内	4,575千円		
1年超	5,404千円		
合計	9,980千円		
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料	2,471千円		
減価償却費相当額	2,250千円		
支払利息相当額	204千円		
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。			

(有価証券関係)

当中間連結会計期間末(平成18年9月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
株式	100,818	232,685	131,866
合計	100,818	232,685	131,866

2. 時価評価されていない有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	103,740

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
デリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	商事事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	9,658,309	2,368,101	3,383,676	106,646	15,516,733		15,516,733
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高							
計	9,658,309	2,368,101	3,383,676	106,646	15,516,733		15,516,733
営業費用	9,555,003	1,704,896	3,374,187	46,044	14,680,131	483,628	15,163,760
営業利益	103,306	663,205	9,488	60,601	836,602	(483,628)	352,973

(注) 1. 事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業の主な製品

(1) 不動産販売事業.....中高層住宅及び宅地等の分譲

(2) 不動産賃貸・管理事業.....中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理

(3) 商事事業.....建設資材の販売

(4) その他の事業.....保険代理店業務他

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用483,628千円であります。

所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

海外売上高

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

(1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	
1株当たり純資産額	758円38銭
1株当たり中間純損失	16円39銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。	

(注) 1株当たり中間純損失の算定上の基礎

	当中間連結会計期間
中間連結損益計算書上の中間純損失(千円)	109,512
普通株式に係る中間純損失(千円)	109,512
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式の期中平均株式数(千株)	6,679

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
該当事項はありません。

【連結附属明細表】(平成18年3月31日現在)

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,475,000	10,475,000	1.5	
1年以内に返済予定の長期借入金	22,283,000	22,983,000	2.0	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	17,577,000	17,494,000	2.2	平成19年4月 ～平成23年3月
その他の有利子負債				
合計	49,335,000	50,952,000		

(注) 1 「平均利率」については、借入金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(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	14,279,000	2,385,000	690,000	140,000

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年 3月31日)		当事業年度 (平成18年 3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金		21,440,559		15,425,699		
2 受取手形	1	252,264		139,700		
3 売掛金		2,026,616		2,491,466		
4 不動産事業未収入金		1,631,599		16,137		
5 販売用不動産		2,136,748		502,948		
6 不動産事業支出金	3	23,718,081		36,057,907		
7 貯蔵品		2,026		6,645		
8 前払費用		591,302		595,297		
9 繰延税金資産		287,380		271,340		
10 その他		334,331		195,637		
貸倒引当金		7,973		5,383		
流動資産合計		52,412,938	73.3	55,697,397	75.9	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	3	8,460,721		7,775,141		
減価償却累計額		3,852,060	4,608,661	3,857,508	3,917,633	
(2) 構築物	3	43,400		35,622		
減価償却累計額		21,215	22,184	17,558	18,063	
(3) 車両及び運搬具		49,006		48,281		
減価償却累計額		23,132	25,874	27,893	20,387	
(4) 器具及び備品		82,503		78,358		
減価償却累計額		69,527	12,975	66,928	11,429	
(5) 土地	2,3		13,082,112		12,681,131	
有形固定資産合計			17,751,808		16,648,646	22.7
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			69,261		49,458	
(2) 電話加入権			6,579		6,579	
無形固定資産合計			75,841		56,037	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産	3				
(1) 投資有価証券		433,908		360,199	
(2) 関係会社株式		10,000		10,000	
(3) 破産債権・更生債権等		218			
(4) 長期前払費用		7,324		2,832	
(5) 繰延税金資産		460,383		257,307	
(6) その他		429,783		417,934	
貸倒引当金		70,166		69,947	
投資その他の資産合計		1,271,451	1.8	978,325	1.3
固定資産合計		19,099,101	26.7	17,683,009	24.1
資産合計		71,512,040	100.0	73,380,406	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1		8,748,977		8,144,873	
2		869,782		941,463	
3		1,788,074		594,572	
4	3	9,475,000		10,475,000	
5	3	22,283,000		22,983,000	
6		48,828		30,657	
7		165,427		162,139	
8		16,122		782,224	
9				163,369	
10		218,721		200,606	
11		2,169,005		1,892,566	
12		617,073		483,699	
13		106,865		113,348	
14				25,900	
15		14,191		8,044	
流動負債合計		46,521,068	65.0	47,001,467	64.0
固定負債					
1	3	17,577,000		17,494,000	
2	2	484,716		1,753,417	
3		94,811		93,514	
4		131,630		144,780	
5		1,716,147		1,637,703	
固定負債合計		20,004,306	28.0	21,123,415	28.8
負債合計		66,525,374	93.0	68,124,883	92.8
(資本の部)					
資本金					
	4	334,000	0.5	334,000	0.5
利益剰余金					
1		83,500		83,500	
2					
(1)		209,008		203,670	
(2)		3,195,000		3,195,000	
3		411,812		1,358,042	
利益剰余金合計		3,899,320	5.5	4,840,212	6.6
土地再評価差額金		706,525	1.0	10,757	0.0
その他有価証券評価差額金		47,062	0.0	92,310	0.1
自己株式		244	0.0	244	0.0
資本合計		4,986,665	7.0	5,255,522	7.2
負債及び資本合計		71,512,040	100.0	73,380,406	100.0

中間貸借対照表

		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1			11,484,574	
2	4,5		267,298	
3			2,861,247	
4			23,940	
5			747,200	
6	2		42,821,039	
7			8,641	
8			568,673	
9			1,365,157	
			6,557	
			60,141,217	77.8
固定資産				
1 有形固定資産				
(1)	1,2		3,730,917	
(2)	2		12,561,389	
(3)	1,2		48,911	
			16,341,218	21.1
2 無形固定資産				
			47,324	0.1
3 投資その他の資産				
(1)			336,425	
(2)			10,000	
(3)			24,303	
(4)	2		431,851	
			69,947	
			732,631	1.0
固定資産合計				
			17,121,174	22.2
資産合計				
			77,262,392	100.0

		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
1	5	支払手形	6,706,744	
2		買掛金	854,079	
3		不動産事業未払金	851,943	
4	2	短期借入金	8,975,000	
5	2	一年以内返済予定の 長期借入金	23,653,000	
6		未払法人税等	7,106	
7		不動産事業受入金	2,777,372	
8		賞与引当金	127,285	
9		役員賞与引当金	13,000	
10		その他	1,974,756	
流動負債合計			45,940,288	59.5
固定負債				
1	2	長期借入金	22,865,000	
2		土地再評価に係る 繰延税金負債	1,753,417	
3		退職給付引当金	101,160	
4		役員退職慰労引当金	154,570	
5		預り敷金・保証金	1,427,277	
固定負債合計			26,301,426	34.0
負債合計			72,241,714	93.5

		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(純資産の部)				
株主資本				
1		資本金	334,000	
2		利益剰余金		
		(1) 利益準備金	83,500	
		(2) その他利益剰余金		
		建物圧縮記帳積立金	195,663	
		別途積立金	4,000,000	
		繰越利益剰余金	340,304	4,535,968
		利益剰余金合計	4,619,468	
3		自己株式	244	
		株主資本合計	4,953,224	6.4
評価・換算差額等				
1		その他有価証券評価 差額金	78,210	
2		土地再評価差額金	10,757	
		評価・換算差額等合計	67,453	0.1
		純資産合計	5,020,677	6.5
		負債純資産合計	77,262,392	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
売上高					
1 不動産販売事業売上高		39,546,635		37,505,781	
2 不動産賃貸・管理事業 売上高		5,103,963		4,995,521	
3 商事事業売上高		5,870,250		6,139,739	
4 その他の事業売上高		189,079	50,709,929	216,083	48,857,126
売上原価					
1 不動産販売事業売上原価		32,832,671		30,484,720	
2 不動産賃貸・管理事業 売上原価		3,402,846		3,379,115	
3 商事事業売上原価		5,816,404	42,051,922	6,094,154	39,957,989
売上総利益			8,658,007		8,899,137
販売費及び一般管理費	1		5,451,774		5,054,467
営業利益			3,206,232		3,844,670
営業外収益					
1 受取利息		733		1,042	
2 有価証券利息		1,335		1,276	
3 受取配当金		4,303		4,449	
4 受取賃料収入				12,666	
5 共同事業立替金利収入		1,348		10,188	
6 その他		2,492	10,213	2,881	32,505
営業外費用					
1 支払利息		961,749		981,548	
2 その他		14,186	975,935	9,036	990,585
経常利益			2,240,510		2,886,590
特別利益					
1 貸倒引当金戻入益		18,556		806	
2 固定資産売却益	2	1,403		43,481	
3 その他		65	20,024		44,288
特別損失					
1 固定資産売却損	3	789,963		3,679	
2 固定資産除却損	4	1,820		447	
3 減損損失	5	697,762		313,148	
4 投資有価証券評価損		2,654		49,999	
5 ゴルフ会員権評価損		2,995			
6 その他		300	1,495,495	30,576	397,852
税引前当期純利益			765,039		2,533,026
法人税、住民税 及び事業税		4,502		763,751	
法人税等調整額		348,229	352,732	412,445	1,176,196
当期純利益			412,307		1,356,830
前期繰越利益			187,816		328,258
土地再評価差額金取崩額			188,312		327,046
当期未処分利益			411,812		1,358,042

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18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		13,505,247	41.1	9,439,228	31.0
建物関係費		19,327,424	58.9	21,045,491	69.0
合計		32,832,671	100.0	30,484,720	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		2,535,737	74.5	2,617,240	77.5
人件費	1	113,423	3.3	82,591	2.4
諸経費	2	753,685	22.2	679,283	20.1
合計		3,402,846	100.0	3,379,115	100.0
商事事業					
直接原価		5,816,404	100.0	6,094,154	100.0
売上原価合計		42,051,922		39,957,989	

原価計算の方法

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。

同左

(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16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
1 人件費のうち主なもの			
給料手当		87,198	63,931
賞与引当金繰入額		9,375	7,480
退職給付費用		4,793	2,136
2 諸経費のうち主なもの			
租税公課		153,572	129,758
修繕費		29,175	42,041
水道光熱費		223,521	200,099
賃借料		47,060	46,670
減価償却費		243,681	203,393

中間損益計算書

		当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			15,440,938	100.0
売上原価			12,637,970	81.8
売上総利益			2,802,968	18.2
販売費及び一般管理費			2,468,983	16.0
営業利益			333,984	2.2
営業外収益	1		5,184	0.0
営業外費用	2		562,566	3.6
経常損失			223,397	1.4
特別利益	3		90,260	0.6
特別損失	4		41,052	0.3
税引前中間純損失			174,189	1.1
法人税、住民税 及び事業税		1,022		
法人税等調整額		54,655	53,632	0.3
中間純損失			120,556	0.8

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年6月29日)		当事業年度 (平成18年6月29日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
当期未処分利益			411,812		1,358,042
任意積立金取崩額					
建物圧縮記帳積立金 取崩額		5,337	5,337	5,337	5,337
合計			417,150		1,363,380
利益処分額					
1 配当金		66,792		100,188	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		22,100 (1,000)		()	
3 任意積立金					
別途積立金			88,892	805,000	905,188
次期繰越利益			328,258		458,192

- (注) 1 建物圧縮記帳積立金取崩額は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。
2 日付は株主総会承認年月日であります。

【株主資本等変動計算書】

中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	株主資本						
	資本金	利益剰余金					利益剰余金 合計
		利益準備金	その他利益剰余金				
			建物圧縮記帳 積立金	別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成18年3月31日残高(千円)	334,000	83,500	203,670	3,195,000	1,358,042	4,840,212	
中間会計期間中の変動額							
建物圧縮記帳積立金の取崩し			8,006		8,006		
別途積立金の積立て				805,000	805,000		
剰余金の配当					100,188	100,188	
中間純損失					120,556	120,556	
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)							
中間会計期間中の変動額合計(千円)			8,006	805,000	1,017,737	220,744	
平成18年9月30日残高(千円)	334,000	83,500	195,663	4,000,000	340,304	4,619,468	

	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	
平成18年3月31日残高(千円)	244	5,173,968	92,310	10,757	81,553	5,255,522
中間会計期間中の変動額						
建物圧縮記帳積立金の取崩し						
別途積立金の積立て						
剰余金の配当		100,188				100,188
中間純損失		120,556				120,556
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)			14,100		14,100	14,100
中間会計期間中の変動額合計(千円)		220,744	14,100		14,100	234,845
平成18年9月30日残高(千円)	244	4,953,224	78,210	10,757	67,453	5,020,677

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
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、全部資本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	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
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。	デリバティブ 同左
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 (2) 貯蔵品 先入先出法による原価法	(1) 販売用不動産・不動産事業支出金 同左 (2) 貯蔵品 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 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、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～50年 (2) 無形固定資産 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	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
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。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
	<p>(3)</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当期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、当期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、また、退職一時金制度については簡便法により、期末自己都合要支給額相当額を計上しております。 当社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(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。</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7 ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年 3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。これにより税引前当期純利益は697,762千円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	

(追加情報)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
<p>(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年 3月31日に公布され、平成16年 4月 1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当期から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年 2月13日 企業会計基準委員会実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の外形標準課税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。この結果、販売費及び一般管理費が11,050千円増加し、営業利益及び経常利益並びに税引前当期純利益が同額減少しております。</p>	<p>(役員賞与の会計処理)</p> <p>「役員賞与の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第13号)が公表されたことに伴い、従来、株主総会決議時に未処分利益の減少として会計処理していた役員賞与を、当事業年度より発生時に費用処理する方法に変更しております。</p> <p>この結果、従来の方と比べて、販売費及び一般管理費が25,900千円増加し、営業利益及び経常利益並びに税引前当期純利益が同額減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)																																						
<p>1. 受取手形裏書譲渡高 35,930千円</p> <p>2. 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「土地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」として資本の部に計上しております。</p> <p>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額に基づいて、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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12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 1,839,383千円</p> <p>3. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">16,091,122千円</td> </tr> <tr> <td> 建物</td> <td style="text-align: right;">3,415,974千円</td> </tr> <tr> <td> 構築物</td> <td style="text-align: right;">16,892千円</td> </tr> <tr> <td> 土地</td> <td style="text-align: right;">10,522,642千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">30,046,632千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">370,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,400,000千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">23,770,000千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>4. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">授権株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">20,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">6,680,000株</td> </tr> </table> <p>5. 当社が保有する自己株式の数は、普通株式800株であります。</p> <p>6. 保証債務 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 2,358,800千円</p> <p>7. 配当制限 土地再評価差額金706,525千円は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。 その他有価証券評価差額金47,062千円は、商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	不動産事業支出金	16,091,122千円	建物	3,415,974千円	構築物	16,892千円	土地	10,522,642千円	計	30,046,632千円	短期借入金	370,000千円	長期借入金	23,400,000千円	計	23,770,000千円	授権株式数	普通株式	20,000,000株	発行済株式総数	普通株式	6,680,000株	<p>1. 受取手形裏書譲渡高 144,605千円</p> <p>2. 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「土地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」として資本の部に計上しております。</p> <p>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額に基づいて、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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12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 1,356,205千円</p> <p>3. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">25,829,756千円</td> </tr> <tr> <td> 建物</td> <td style="text-align: right;">2,704,699千円</td> </tr> <tr> <td> 構築物</td> <td style="text-align: right;">9,608千円</td> </tr> <tr> <td> 土地</td> <td style="text-align: right;">10,086,049千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">38,630,113千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,180,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">29,450,000千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">30,630,000千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>4. 同左</p> <p>5. 同左</p> <p>6. 保証債務 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 971,100千円</p> <p>7. 配当制限 その他有価証券評価差額金92,310千円は、商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	不動産事業支出金	25,829,756千円	建物	2,704,699千円	構築物	9,608千円	土地	10,086,049千円	計	38,630,113千円	短期借入金	1,180,000千円	長期借入金	29,450,000千円	計	30,630,000千円
不動産事業支出金	16,091,122千円																																						
建物	3,415,974千円																																						
構築物	16,892千円																																						
土地	10,522,642千円																																						
計	30,046,632千円																																						
短期借入金	370,000千円																																						
長期借入金	23,400,000千円																																						
計	23,770,000千円																																						
授権株式数	普通株式	20,000,000株																																					
発行済株式総数	普通株式	6,680,000株																																					
不動産事業支出金	25,829,756千円																																						
建物	2,704,699千円																																						
構築物	9,608千円																																						
土地	10,086,049千円																																						
計	38,630,113千円																																						
短期借入金	1,180,000千円																																						
長期借入金	29,450,000千円																																						
計	30,630,000千円																																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)																																
<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は53%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は47%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,689,432千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,203,877千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">881,110千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">97,489千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">48,335千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,780千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">25,500千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	1,689,432千円	販売手数料	1,203,877千円	給与手当	881,110千円	賞与引当金繰入額	97,489千円	退職給付費用	48,335千円	役員退職慰労引当金繰入額	18,780千円	減価償却費	25,500千円	<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は51%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は49%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,315,787千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,259,146千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">879,973千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">105,867千円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">25,900千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,871千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,610千円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">261,275千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">25,225千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	1,315,787千円	販売手数料	1,259,146千円	給与手当	879,973千円	賞与引当金繰入額	105,867千円	役員賞与引当金繰入額	25,900千円	退職給付費用	32,871千円	役員退職慰労引当金繰入額	18,610千円	賃借料	261,275千円	減価償却費	25,225千円
広告宣伝費	1,689,432千円																																
販売手数料	1,203,877千円																																
給与手当	881,110千円																																
賞与引当金繰入額	97,489千円																																
退職給付費用	48,335千円																																
役員退職慰労引当金繰入額	18,780千円																																
減価償却費	25,500千円																																
広告宣伝費	1,315,787千円																																
販売手数料	1,259,146千円																																
給与手当	879,973千円																																
賞与引当金繰入額	105,867千円																																
役員賞与引当金繰入額	25,900千円																																
退職給付費用	32,871千円																																
役員退職慰労引当金繰入額	18,610千円																																
賃借料	261,275千円																																
減価償却費	25,225千円																																
<p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">1,403千円</td></tr> </table>	車両及び運搬具	1,403千円	<p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">21,010千円</td></tr> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">179千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">22,291千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">43,481千円</td></tr> </table>	建物	21,010千円	車両及び運搬具	179千円	土地	22,291千円	計	43,481千円																						
車両及び運搬具	1,403千円																																
建物	21,010千円																																
車両及び運搬具	179千円																																
土地	22,291千円																																
計	43,481千円																																
<p>3. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">120,566千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,948千円</td></tr> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">106千円</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td style="text-align: right;">133千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">641,469千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">25,739千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">789,963千円</td></tr> </table>	建物	120,566千円	構築物	1,948千円	車両及び運搬具	106千円	器具及び備品	133千円	土地	641,469千円	その他	25,739千円	計	789,963千円	<p>3. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,679千円</td></tr> </table>	土地	3,679千円																
建物	120,566千円																																
構築物	1,948千円																																
車両及び運搬具	106千円																																
器具及び備品	133千円																																
土地	641,469千円																																
その他	25,739千円																																
計	789,963千円																																
土地	3,679千円																																
<p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,563千円</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td style="text-align: right;">256千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,820千円</td></tr> </table>	建物	1,563千円	器具及び備品	256千円	計	1,820千円	<p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">166千円</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td style="text-align: right;">281千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">447千円</td></tr> </table>	建物	166千円	器具及び備品	281千円	計	447千円																				
建物	1,563千円																																
器具及び備品	256千円																																
計	1,820千円																																
建物	166千円																																
器具及び備品	281千円																																
計	447千円																																

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																	
<p>5. 減損損失の内容は次のとおりであります。 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長崎県長崎市</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> <tr> <td>東京都文京区</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> <tr> <td>兵庫県西宮市</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>富山県富山市</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>広島県呉市</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当事業年度において、～については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、～については賃貸事業から不動産販売事業へその用途を変更し、不動産事業支出金へ振替処理することとしたため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(697,762千円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、長崎県長崎市430,996千円(内、土地118,472千円及び建物312,523千円)、東京都文京区56,185千円(内、土地23,982千円及び建物32,202千円)、兵庫県西宮市34,832千円、富山県富山市28,425千円、広島県呉市147,323千円(内、土地92,698千円、建物54,604千円及びその他21千円)であります。</p> <p>なお、上記の売却可能価額等については第三者による査定価格等を基準としております。</p>	場所	用途	種類	長崎県長崎市	賃貸	土地及び建物	東京都文京区	賃貸	土地及び建物	兵庫県西宮市	遊休地	土地	富山県富山市	遊休地	土地	広島県呉市	賃貸	土地及び建物等	<p>5. 減損損失の内容は次のとおりであります。 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北海道札幌市北区</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> <tr> <td>大阪府豊中市</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> <tr> <td>兵庫県西宮市</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> <tr> <td>広島県広島市西区</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当事業年度において、～については売却が決定したため売却価額まで減額し、及び～については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、～については利用方法が明確とならないため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(313,148千円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、北海道札幌市北区71,281千円(内、土地32,568千円及び建物38,713千円)、大阪府豊中市84,906千円(内、土地40,890千円及び建物44,016千円)、兵庫県西宮市96,768千円(内、土地46,525千円及び建物50,243千円)、広島県広島市西区60,191千円であります。</p> <p>なお、上記の売却可能価額等については市場価額を合理的に調整した価格を基準としております。</p>	場所	用途	種類	北海道札幌市北区	賃貸	土地及び建物	大阪府豊中市	賃貸	土地及び建物	兵庫県西宮市	賃貸	土地及び建物	広島県広島市西区	遊休地	土地
場所	用途	種類																																
長崎県長崎市	賃貸	土地及び建物																																
東京都文京区	賃貸	土地及び建物																																
兵庫県西宮市	遊休地	土地																																
富山県富山市	遊休地	土地																																
広島県呉市	賃貸	土地及び建物等																																
場所	用途	種類																																
北海道札幌市北区	賃貸	土地及び建物																																
大阪府豊中市	賃貸	土地及び建物																																
兵庫県西宮市	賃貸	土地及び建物																																
広島県広島市西区	遊休地	土地																																

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)																																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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	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																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>15,317</td> <td>4,838</td> <td>10,479</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>7,629</td> <td>1,869</td> <td>5,759</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,946</td> <td>6,707</td> <td>16,238</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	器具及び備品	15,317	4,838	10,479	ソフトウェア	7,629	1,869	5,759	合計	22,946	6,707	16,238	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>15,317</td> <td>7,813</td> <td>7,504</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>7,629</td> <td>3,395</td> <td>4,233</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,946</td> <td>11,208</td> <td>11,737</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	器具及び備品	15,317	7,813	7,504	ソフトウェア	7,629	3,395	4,233	合計	22,946	11,208	11,737
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																														
器具及び備品	15,317	4,838	10,479																														
ソフトウェア	7,629	1,869	5,759																														
合計	22,946	6,707	16,238																														
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																														
器具及び備品	15,317	7,813	7,504																														
ソフトウェア	7,629	3,395	4,233																														
合計	22,946	11,208	11,737																														
2. 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>4,410千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>12,246千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,657千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	4,410千円	1年超	12,246千円	合計	16,657千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>4,574千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,671千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,246千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	4,574千円	1年超	7,671千円	合計	12,246千円																				
1年以内	4,410千円																																
1年超	12,246千円																																
合計	16,657千円																																
1年以内	4,574千円																																
1年超	7,671千円																																
合計	12,246千円																																
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>4,943千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>4,500千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>691千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	4,943千円	減価償却費相当額	4,500千円	支払利息相当額	691千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>4,943千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>4,500千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>532千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	4,943千円	減価償却費相当額	4,500千円	支払利息相当額	532千円																				
支払リース料	4,943千円																																
減価償却費相当額	4,500千円																																
支払利息相当額	691千円																																
支払リース料	4,943千円																																
減価償却費相当額	4,500千円																																
支払利息相当額	532千円																																
4. 減価償却費相当額の算定方法	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。	同左																																
5. 利息相当額の算定方法	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。	同左																																
(減損損失について)	(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。	同左																																

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

前事業年度(平成17年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

当事業年度(平成18年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)
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	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
繰延税金資産 (千円)	繰延税金資産 (千円)
減損損失 471,104	減損損失 382,194
たな卸資産評価損否認 142,310	たな卸資産評価損否認 141,506
賞与引当金 43,483	賞与引当金 46,121
貸倒引当金損金算入限度超過額 3,153	貸倒引当金損金算入限度超過額 2,192
退職給付引当金超過額 37,628	退職給付引当金超過額 38,050
役員退職慰労引当金繰入額否認 53,560	役員退職慰労引当金繰入額否認 58,910
ゴルフ会員権評価損否認 67,152	ゴルフ会員権評価損否認 67,152
未払事業税否認 4,355	未払事業税否認 59,061
税務上の繰越欠損金 72,511	その他 45,924
その他 25,600	繰延税金資産小計 841,114
繰延税金資産小計 920,860	評価性引当額 113,069
評価性引当額 1,079	繰延税金資産合計 728,045
繰延税金資産合計 919,780	繰延税金負債
繰延税金負債	建物圧縮記帳積立金 136,067
建物圧縮記帳積立金 139,729	その他有価証券評価差額金 63,330
その他有価証券評価差額金 32,287	繰延税金負債合計 199,397
繰延税金負債合計 172,017	繰延税金資産の純額 528,647
繰延税金資産の純額 747,763	
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	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
(%)	(%)
法定実効税率 40.7	法定実効税率 40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 2.7	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.0	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.0
住民税均等割等 0.2	住民税均等割等 0.0
その他 2.5	評価性引当額の増減 4.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率 46.1	その他 0.4
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 46.4

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり純資産額	743円28銭	786円84銭
1株当たり当期純利益	58円41銭	203円14銭
	なお、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。	なお、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。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	412,307	1,356,830
普通株式に係る当期純利益(千円)	390,207	1,356,830
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳(千円)		
利益処分による役員賞与金	22,100	
普通株主に帰属しない金額(千円)	22,100	
普通株式の期中平均株式数(千株)	6,679	6,679

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
該当事項はありません。	同左

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他の有価証券 時価のあるもの 中間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</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産、不動産事業支出金 個別法による原価法 貯蔵品 先入先出法による原価法</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～50年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法 なお、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）に基づいております。</p>
3 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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、当中間会計期間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。</p>

項目	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
	<p>(3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における支給見込額の当中間会計期間負担額を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当中間会計期間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、当中間会計期間末日において発生していると認められる額を計上しており、また、退職一時金制度については簡便法により、中間期末自己都合要支給額相当額を計上しております。 当社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。</p>
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
5 ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
6 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。

会計処理の変更

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当中間会計期間から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は5,020,677千円であります。</p> <p>中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間財務諸表は、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成18年9月30日)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	3,949,836千円
2. 担保に供している資産並びに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	
不動産事業支出金	35,570,380千円
建物	2,607,036千円
構築物	8,998千円
土地	10,027,039千円
計	48,213,455千円
上記のほか、保証基金預託金として60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。	
(2) 担保付債務	
短期借入金	670,000千円
長期借入金	36,340,000千円
計	37,010,000千円
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	
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	836,100千円
4. 受取手形裏書譲渡高	154,717千円
5. 中間会計期間末日満期手形	
中間会計期間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、当中間会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の中間会計期間末日満期手形が、中間会計期間末残高に含まれております。	
受取手形	20,538千円
支払手形	495,271千円

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	
1. 営業外収益のうち主要なもの	
受取利息	1,724千円
受取配当金	2,775千円
2. 営業外費用のうち主要なもの	
支払利息	550,750千円
3. 特別利益のうち主要なもの	
固定資産売却益	90,260千円
4. 特別損失のうち主要なもの	
固定資産除却損	3,095千円
たな卸資産処分損	37,956千円
5. 減価償却実施額	
有形固定資産	103,327千円
無形固定資産	8,712千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間末 株式数(株)
普通株式	800			800
合計	800			800

(リース取引関係)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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中間期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	中間期末 残高相当 額 (千円)
器具及び備品	15,317	9,300	6,016
ソフトウェア	7,629	4,158	3,470
合計	22,946	13,458	9,487
2. 未経過リース料中間期末残高相当額			
1年内	4,575千円		
1年超	5,404千円		
合計	9,980千円		
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料	2,471千円		
減価償却費相当額	2,250千円		
支払利息相当額	204千円		
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。			

(有価証券関係)

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(1株当たり情報)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	
1株当たり純資産額	751円68銭
1株当たり中間純損失	18円04銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。	

(注) 1株当たり中間純損失の算定上の基礎

	当中間会計期間
中間損益計算書上の中間純損失(千円)	120,556
普通株式に係る中間純損失(千円)	120,556
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式の期中平均株式数(千株)	6,679

(重要な後発事象)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
該当事項はありません。

【附属明細表】(平成18年3月31日現在)

【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	その他有 価証券	(株)もみじホールディングス(優先株式)	100	100,000
		(株)みずほフィナンシャルグループ	55	53,205
		(株)西日本シティ銀行	78,368	50,312
		(株)広島銀行	43,734	30,570
		みずほ信託銀行(株)	70,174	26,736
		(株)四国銀行	44,877	26,701
		(株)愛媛銀行	56,016	23,134
		藤和不動産(株)	25,000	20,875
		(株)もみじホールディングス	45	15,071
		(株)九州親和ホールディングス	20,000	5,600
		(株)りそなホールディングス	10	4,252
		日本海洋コンサルタント(株)	6,980	3,490
		その他2銘柄	1,001	250
小計		346,360	360,199	
計		346,360	360,199	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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	8,460,721	18,965	704,545 (133,154)	7,775,141	3,857,508	214,091	3,917,633
構築物	43,400	1,042	8,820	35,622	17,558	1,567	18,063
車両及び運搬具	49,006	4,933	5,658	48,281	27,893	9,585	20,387
器具及び備品	82,503	1,484	5,629	78,358	66,928	2,748	11,429
土地	13,082,112	62,332	463,313 (179,994)	12,681,131			12,681,131
建設仮勘定		16,448	16,448				
有形固定資産計	21,717,743	105,206	1,204,414 (313,148)	20,618,535	3,969,889	227,993	16,648,646
無形固定資産							
ソフトウェア	100,029		1,655	98,374	48,916	19,803	49,458
電話加入権	6,579			6,579			6,579
無形固定資産計	106,608		1,655	104,953	48,916	19,803	56,037
長期前払費用	16,968	400	3,200	14,168	11,336	4,891	2,832

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 建物の当期減少額の主なものは次のとおりであります。

北海道札幌市北区	賃貸マンション	146,907千円
大阪府豊中市	賃貸マンション	44,016千円
兵庫県西宮市	賃貸マンション	50,243千円
長崎県長崎市	オフィスビル	462,016千円

3 土地の当期減少額の主なものは次のとおりであります。

北海道札幌市北区	賃貸マンション	84,010千円
富山県富山市	駐車場用地	27,259千円
大阪府豊中市	賃貸マンション	40,890千円
兵庫県西宮市	賃貸マンション	46,525千円
兵庫県西宮市	駐車場用地	84,603千円
広島県広島市西区	遊休地	60,191千円

4 建設仮勘定の当期減少額には、上記物件への振替額を含んでおります。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(千円)		334,000			334,000
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(6,680,000)	()	()	(6,680,000)
	普通株式 (千円)	334,000			334,000
	計 (株)	(6,680,000)	()	()	(6,680,000)
	計 (千円)	334,000			334,000
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金 (千円)	83,500			83,500
	任意積立金				
	建物圧縮記帳積立金 (千円)	209,008		5,337	203,670
	別途積立金 (千円)	3,195,000			3,195,000
	計 (千円)	3,487,508		5,337	3,482,170

(注) 1 任意積立金の当期減少額は、前期決算の利益処分によるものであります。

2 当期末における自己株式数は、800株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (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	78,139	5,383	2,002	6,189	75,330
賞与引当金	106,865	113,348	106,865		113,348
役員賞与引当金		25,900			25,900
役員退職慰労引当金	131,630	18,610	5,460		144,780

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成18年3月31日現在)

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,916
預金	
当座預金	31,282
普通預金	13,941,501
定期預金	1,450,000
預金計	15,422,783
合計	15,425,699

b 受取手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
五栄土木(株)	82,968
東京テアトル(株)	19,320
東急建設(株)	18,438
大末建設(株)	11,493
(株)ハセック	4,516
その他	2,964
計	139,700

□ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成18年 4月	24,974
" 5月	58,886
" 6月	37,184
" 7月	18,654
計	139,700

c 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
スパークス・ファンディング・コーポレーション	1,250,279
五洋建設(株)	604,119
みずほファクター(株)	261,082
東鉄工業(株)	56,998
五栄土木(株)	33,514
その他	285,471
計	2,491,466

□ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

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)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
2,026,616	8,796,275	8,331,425	2,491,466	77.0	93.7

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

d 不動産事業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
野村不動産アーバンネット(株)	14,560
住友不動産販売(株)	781
(株)ワールド・エステート	754
その他	40
計	16,137

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成18年4月	15,369
" 5月	754
" 9月	13
計	16,137

e 販売用不動産

区分	金額(千円)
中高層住宅	369,413
その他	133,534
計	502,948

イ 中高層住宅

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
北海道地区	11	247,451
近畿地区	4	121,962
計	15	369,413

□ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	12.45	0
近畿地区	1,058.48	15,963
中国地区	2,147.12	2,078
九州地区	10,402.35	115,491
計	13,620.40	133,534

(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。

f 不動産事業支出金

区分	金額(千円)
中高層住宅	36,047,349
その他	10,558
計	36,057,907

イ 中高層住宅

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
北海道地区	5,385.75	1,218,882
東北地区	1,092.78	77,759
関東地区	48,584.22	21,085,083
近畿地区	27,637.49	11,440,489
中国地区	5,815.09	1,380,908
九州地区	2,548.80	844,227
計	91,064.13	36,047,349

(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	45.12	10,558
計	45.12	10,558

g 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	5,767
調査問合票	260
切手	206
その他	411
計	6,645

負債の部

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東急建設(株)	1,425,165
鉄建建設(株)	1,211,620
大末建設(株)	990,936
飛島建設(株)	774,795
東鉄工業(株)	592,200
その他	3,150,157
計	8,144,873

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成18年4月	1,437,097
平成18年5月	2,071,997
平成18年6月	3,466,229
平成18年7月	1,143,194
平成18年8月	26,355
計	8,144,873

b 買掛金

相手先	金額(千円)
宇部建設資材販売(株)	170,833
太平洋セメント販売(株)	74,713
J F E 商事鉄鋼建材(株)	53,874
セントラルライフ(株)	48,582
野田喜産業(株)	34,685
その他	558,773
計	941,463

c 不動産事業未払金

相手先	金額(千円)
(株)日本経済広告社	85,955
鉄建建設(株)	84,000
(株)ピーエス三菱	67,473
(株)エスカーサ	57,831
(株)ジョイント・ランド	27,744
その他	271,568
計	594,572

d 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほコーポレート銀行	2,600,000
みずほ信託銀行(株)	2,275,000
(株)横浜銀行	1,500,000
(株)四国銀行	500,000
(株)りそな銀行	500,000
その他	3,100,000
計	10,475,000

e 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほコーポレート銀行	10,105,000 (2,860,000)
みずほ信託銀行(株)	6,625,000 (5,295,000)
(株)りそな銀行	2,600,000 (1,500,000)
(株)広島銀行	2,325,000 (1,405,000)
(株)横浜銀行	2,232,000 (1,768,000)
その他	16,590,000 (10,155,000)
計	40,477,000 (22,983,000)

(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「一年以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。

(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】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券、100,000株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	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	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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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	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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本支店
買取手数料	無料(注)1
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)1 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が株式会社東京証券取引所に上場された日から、「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」に変更されます。

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】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成16年6月3日	セントラル総合開発社員持株会 理事長 中曽根一也	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	阿南 惟一	大分県大分市	当社の従業員	9,000		持株会からの退会
平成16年11月5日	セントラル総合開発社員持株会 理事長 中曽根一也	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	清水 祐司	広島県広島市南区	当社の従業員	5,000		持株会からの退会
平成17年2月21日	中田 正治	東京都三鷹市		福本 統一	東京都府中市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)	3,000	915,000 (305) (注)4	所有者の事情による
平成17年3月7日	セントラル総合開発社員持株会 理事長 中曽根一也	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	荻野 功	東京都江戸川区	当社の従業員	4,000		持株会からの退会
平成17年3月22日	荻野 功	東京都江戸川区		福本 統一	東京都府中市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)	5,000	1,525,000 (305) (注)4	所有者の事情による
平成18年3月2日	セントラル総合開発社員持株会 理事長 中曽根一也	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	北 光江	東京都杉並区	当社の従業員	4,000		持株会からの退会
平成18年10月2日	セントラル総合開発社員持株会 理事長 中曽根一也	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	高村 博史	広島県広島市西区	当社の従業員	9,000		持株会からの退会

(注) 1 当社は、株式会社東京証券取引所への上場を予定しておりますが、同取引所が定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下、「上場前公募等規則」という。)第23条並びに上場前公募等規則の取扱い第19条の規定に基づき、当社の特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ。)が、上場申請日の直前事業年度の末日の2年前の日(平成16年4月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(新株予約権の行使を含む。以下、「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を有価証券上場規程に関する取扱い要領2(2)に規定する「上場申請のための有価証券報告書(の部)」に記載することとされております。

2 当社は、上場前公募等規則第24条並びに上場前公募等規則の取扱い第20条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事証券会社は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。

また、当社は当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事証券会社の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。

3 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

(1) 当社の特別利害関係者.....役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員

(2) 当社の大株主上位10名

(3) 当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員

(4) 証券会社(外国証券会社も含む。)及びその役員並びに証券会社の人的関係会社及び資本的関係会社

4 移動単価は、純資産価額方式で算出した1株当たりの株価を基礎に、当事者間で協議の上決定しております。

第2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

該当事項はありません。

2 【取得者の概況】

該当事項はありません。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
田中 哲(注)1.3.	東京都世田谷区	1,049	15.71
セントラル総合開発社員持株会 (注)3.	東京都千代田区飯田橋一丁目12-5	441	6.61
水野 廉郎(注)3.	東京都渋谷区	432	6.47
水野 廉弘(注)3.	東京都渋谷区	432	6.47
水野 廉平(注)3.	東京都渋谷区	421	6.31
株式会社みずほコーポレート銀行 (注)3.	東京都千代田区丸の内一丁目3-3	332	4.97
株式会社りそな銀行(注)3.	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2-1	266	3.98
株式会社損害保険ジャパン (注)3.	東京都新宿区西新宿一丁目26-1	262	3.92
株式会社みずほ銀行 (注)3.	東京都千代田区内幸町一丁目1-5	246	3.68
福本 統一(注)2.3.	東京都府中市	229	3.44
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	3.38
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	206	3.08
株式会社四国銀行	高知県高知市南はりまや町一丁目1-1	170	2.54
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2-1	129	1.93
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1-24	120	1.80
株式会社十八銀行	長崎県長崎市銅座町1-11	120	1.80
株式会社愛媛銀行	愛媛県松山市勝山町二丁目1	96	1.44
株式会社西日本シティ銀行	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目1-1	84	1.26
徳永 正伸(注)5.	神奈川県川崎市中原区	80	1.20
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10-12	60	0.90
株式会社東京都民銀行	東京都港区六本木二丁目3-11	60	0.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8-11	60	0.90
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	60	0.90
あいおい損害保険株式会社	東京都渋谷区恵比寿一丁目28-1	60	0.90
新光インベストメント株式会社 (注)9.	東京都中央区日本橋一丁目17-10	60	0.90

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
もみじコンサルティング株式会社	広島県広島市西区南観音七丁目15-30	50	0.75
中西 弘孝	広島県広島市南区	48	0.72
日新火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台二丁目3	48	0.72
山下 恒有	千葉県千葉市中央区	36	0.54
中濱 忠嗣	東京都調布市	36	0.54
三坂 専太(注)7.	福岡県宗像市	25	0.38
工藤 健吾(注)5.	大阪府大阪市中央区	25	0.37
長尾 諭(注)7.	千葉県千葉市稲毛区	25	0.37
三浦 恵一(注)5.	千葉県我孫子市	25	0.37
小笠原 幸成	千葉県柏市	25	0.37
福川 政國(注)4.	東京都八王子市	25	0.37
藏内 慶夫	神奈川県横浜市旭区	24	0.36
矢野 登(注)8.	埼玉県富士見市	20	0.31
吉識 道明(注)7.	東京都杉並区	20	0.30
久保 高起(注)7.	東京都調布市	18	0.27
橋本 練三	福岡県福岡市城南区	18	0.27
明石 一秀	東京都杉並区	18	0.27
安藤 幸代	千葉県千葉市稲毛区	18	0.27
八田 和生(注)10.	埼玉県北本市	13	0.20
高村 博史(注)10.	広島県広島市西区	12	0.19
村山 正帆	神奈川県横浜市戸塚区	12	0.18
山田 剛士	東京都町田市	12	0.18
河田 宗彦	福岡県太宰府市	12	0.18
本間 暎夫	広島県広島市西区	12	0.18
山本 稔	千葉県千葉市花見川区	12	0.18
弘中 清	神奈川県横浜市磯子区	12	0.18
濱本 雅司	兵庫県西宮市	12	0.18
三宅 康司(注)10.	東京都国立市	11	0.17
田中 光太郎(注)10.	東京都東村山市	11	0.16

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
中曽根 一也(注)10.	東京都国分寺市	11	0.16
仁戸田 智洋(注)10.	神奈川県横浜市都筑区	11	0.16
鈴木 憲一(注)10.	埼玉県川口市	11	0.16
阿南 惟一	大分県大分市	10	0.15
鷺山 康治(注)10.	東京都江戸川区	10	0.15
波多江 章浩(注)10.	東京都板橋区	10	0.15
寺尾 宏	東京都西多摩郡瑞穂町	9	0.14
曾田 重雄	千葉県船橋市	9	0.14
赤坂 真人(注)10.	北海道札幌市中央区	9	0.13
山下 将幸	神奈川県横浜市神奈川区	8	0.12
谷口 和昭	広島県廿日市市	8	0.12
河野 孝次(注)10.	東京都練馬区	8	0.12
田辺 秀樹	広島県広島市西区	7	0.11
田村 昌稔	広島県広島市西区	7	0.11
竹本 敏弘	千葉県船橋市	6	0.09
兒玉 勇	千葉県市原市	6	0.09
船越 廣信	福岡県福岡市早良区	6	0.09
織戸 邑俊	大分県佐伯市	6	0.09
光安 時男	福岡県北九州市小倉北区	6	0.09
国枝 剛	広島県広島市東区	6	0.09
有馬 三朗	千葉県市原市	6	0.09
後藤 尚男	神奈川県川崎市多摩区	6	0.09
早川 啓(注)10.	埼玉県鶴ヶ島市	6	0.09
藤井 尚彦	徳島県徳島市	5	0.07
石黒 啓二郎	愛知県名古屋市長区	5	0.07
青木 仁亮	東京都武蔵野市	5	0.07
丸尾 善則(注)10.	大阪府大阪市中央区	5	0.07
清水 祐司	広島県広島市南区	5	0.07
西田 昭雄	広島県廿日市市	4	0.07

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
小西 哲朗	広島県広島市東区	4	0.07
持川 典夫	福井県あわら市	4	0.07
中 扶歳雄	徳島県三好郡東みよし町	4	0.07
秋山 郁男	埼玉県さいたま市浦和区	4	0.07
宮野内 剛	東京都練馬区	4	0.07
田中 孝(注)6.	長崎県長崎市	4	0.07
八木 義信(注)10.	千葉県船橋市	4	0.06
鎌田 正弥	広島県安芸郡府中町	4	0.06
北 光江	東京都杉並区	4	0.06
林 敏弘	広島県福山市	3	0.05
青原 宏明	福岡県福岡市西区	3	0.05
折田 勉	鹿児島県鹿児島市	3	0.05
平田 憲治(注)10.	茨城県取手市	3	0.05
坂村 昭雄	広島県広島市佐伯区	3	0.05
多葉西 勝人(注)10.	広島県広島市安佐南区	3	0.05
武田 惇	福岡県福岡市南区	3	0.05
野田 裕子	広島県広島市安佐北区	3	0.05
吉田 良	長崎県長崎市	3	0.04
山下 巧	埼玉県坂戸市	2	0.04
尾本 和昭(注)10.	埼玉県坂戸市	2	0.04
外池 俊彦	神奈川県横浜市都筑区	2	0.04
平岡 早苗	広島県広島市佐伯区	2	0.03
児嶋 由武	広島県広島市佐伯区	2	0.03
小林 慎典	千葉県八千代市	2	0.03
坪田 隆夫	広島県広島市安芸区	1	0.02
篠木 秀雄(注)10.	東京都調布市	1	0.02
鈴木 嘉六	福島県会津若松市	1	0.02
杉野 修	東京都国立市	1	0.02
隅田 靖	千葉県千葉市中央区	1	0.02

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
久保 彰秀	広島県呉市	1	0.02
久保 好則(注)10.	茨城県東小美玉市	1	0.02
大村 幸夫	東京都東村山市	1	0.02
村上 貞夫	千葉県千葉市美浜区	1	0.02
吉田 定己	千葉県柏市	1	0.02
高橋 豊	千葉縣市川市	1	0.02
高島 務(注)10.	東京都八王子市	1	0.02
世良 禎徳	神奈川県横浜市戸塚区	1	0.02
有福 玉信(注)10.	千葉県船橋市	1	0.02
生田 繁喜	埼玉県入間郡三芳町	1	0.02
中村 行男(注)10.	東京都東村山市	1	0.02
有田 龍慶	千葉県千葉市若葉区	1	0.02
佐々木 正典	愛知県瀬戸市	1	0.02
亀野 滋(注)10.	兵庫県川辺郡猪名川町	1	0.02
若杉 知義	広島県広島市安佐南区	1	0.02
佐々木 哲(注)10.	広島県広島市安佐南区	1	0.02
石田 卓也	広島県広島市安佐北区	1	0.02
菊村 洋二	広島県広島市佐伯区	1	0.02
高田 俊彦(注)10.	広島県広島市安佐南区	1	0.02
松井 孝夫(注)10.	広島県広島市南区	1	0.02
田代 安彦	福岡県福岡市早良区	1	0.02
川口 正彦	岡山県笠岡市	1	0.02
合谷 式生	福岡県福岡市南区	1	0.02
野中 義明(注)10.	福岡県宗像郡福岡町	1	0.02
岩政 由憲	山口県周南市	1	0.02
飯田 時久	広島県広島市西区	1	0.02
石橋 太	大阪府豊中市	1	0.01
セントラル総合開発株式会社 (自己株式)	東京都千代田区飯田橋一丁目12-5	0	0.01
計		6,680	100.0

- (注) 1. 特別利害関係者等(当社の代表取締役会長)
2. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)
3. 特別利害関係者等(大株主上位10名)
4. 特別利害関係者等(当社の専務取締役)
5. 特別利害関係者等(当社の常務取締役)
6. 特別利害関係者等(当社の代表取締役会長の二親等内の血族)
7. 特別利害関係者等(当社の取締役)
8. 特別利害関係者等(当社の監査役)
9. 特別利害関係者等(証券会社の人的及び資本的關係会社)
10. 当社の従業員
11. 所有株式数の千株未満は切り捨てております。
12. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法 193 条の 2 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 16 年 4 月 1 日から平成 17 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、連結剰余金計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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 17 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。

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

() 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法 193 条の 2 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 17 年 4 月 1 日から平成 18 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、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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 18 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。

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

() 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 石塚 達郎 印
業務執行社員

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 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 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成 18 年 4 月 1 日から平成 18 年 9 月 30 日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成 18 年 9 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成 18 年 4 月 1 日から平成 18 年 9 月 30 日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

() 上記は、中間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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法 193 条の 2 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 16 年 4 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日までの第 46 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び利益処分計算書について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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 17 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。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により財務諸表を作成している。

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

() 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法 193 条の 2 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 17 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日までの第 47 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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 18 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。

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

() 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成 18 年 11 月 17 日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 石塚 達郎 印
業務執行社員

代表社員 公認会計士 高橋 秀法 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 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 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの第 48 期事業年度の中間会計期間（平成 18 年 4 月 1 日から平成 18 年 9 月 30 日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成 18 年 9 月 30 日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成 18 年 4 月 1 日から平成 18 年 9 月 30 日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

() 上記は、中間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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

