



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月11日
上場取引所 東

上場会社名 セントラル総合開発株式会社
 コード番号 3238 URL <http://www.central-gd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト向け)

(氏名) 田中 洋一
 (氏名) 田村 徹
 配当支払開始予定日

TEL 03-3239-3611
 平成27年6月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	19,848	4.0	593	△16.8	278	△29.1	218	△30.7
26年3月期	19,090	19.4	714	△14.3	392	△14.0	315	△3.8

(注) 包括利益 27年3月期 344百万円 (17.7%) 26年3月期 292百万円 (△25.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	28.25	—	6.3	1.5	3.0
26年3月期	40.78	—	10.0	2.2	3.7

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	19,786	3,624	18.3	468.28
26年3月期	17,205	3,295	19.2	425.73

(参考) 自己資本 27年3月期 3,624百万円 26年3月期 3,295百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	△1,728	△4	1,663	1,270
26年3月期	537	△41	△841	1,340

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00	15	4.9	0.5
27年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00	15	7.1	0.4
28年3月期(予想)	—	0.00	—	2.00	2.00		7.4	

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,900	△39.6	△530	—	△700	—	△720	—	△93.02
通期	21,500	8.3	650	9.5	280	0.6	210	△4.0	27.13

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年3月期	7,747,000 株	26年3月期	7,747,000 株
27年3月期	7,004 株	26年3月期	6,924 株
27年3月期	7,740,070 株	26年3月期	7,740,087 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	P. 2
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 5
(4) 事業等のリスク	P. 5
2. 企業集団の状況	P. 7
3. 経営方針	P. 9
(1) 会社の経営の基本方針	P. 9
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題	P. 9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 9
5. 連結財務諸表	P. 10
(1) 連結貸借対照表	P. 10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 12
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 17
(継続企業の前提に関する注記)	P. 17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	P. 17
(連結貸借対照表関係)	P. 19
(連結損益計算書関係)	P. 20
(連結包括利益計算書関係)	P. 20
(連結株主資本等変動計算書関係)	P. 21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	P. 22
(リース取引関係)	P. 22
(金融商品関係)	P. 23
(有価証券関係)	P. 27
(退職給付関係)	P. 28
(税効果会計関係)	P. 29
(賃貸等不動産関係)	P. 30
(セグメント情報等)	P. 30
(1株当たり情報)	P. 34
(重要な後発事象)	P. 34
6. 個別財務諸表	P. 35
(1) 貸借対照表	P. 35
(2) 損益計算書	P. 37
(3) 株主資本等変動計算書	P. 38
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	P. 40
(継続企業の前提に関する注記)	P. 40
(重要な会計方針)	P. 40
(貸借対照表関係)	P. 42
(損益計算書関係)	P. 43
(有価証券関係)	P. 43
(税効果会計関係)	P. 44
(重要な後発事象)	P. 44

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、消費税増税等による物価上昇により、個人消費に一部で弱さが見られましたが、企業収益や雇用情勢は改善傾向にあり、景気は緩やかな回復基調が続いております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、平成26年における分譲マンションの年間供給戸数が、全国で前年比21.0%減の8万3,205戸となり、5年ぶりに前年実績を下回る結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。これは、消費税増税の影響に加え、全国的な建設費の高騰により各社が着工や発売を一時見合わせたことによるものであります。

一方、平成26年の全国における平均分譲価格は、前年比3.2%増の4,306万円となり、2年連続で上昇しております。今後の建設費の動向やマーケット環境の変化には引き続き注視する必要があると考えております。

このような事業環境下、当社企業グループの業績の根幹をなす不動産販売事業におきましては、当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活用しながら以下の対応を行っております。

建設については、各拠点において取引のある建設会社と緊密な連携・情報交換を行うことで、分業流れ作業ではない関係構築を図り対応しております。

分譲価格上昇等のマーケット変動については、自社販売部と外部委託先との連携を図りながら、常にアンテナを高くし、エリアごと・物件ごとにお客様のニーズに合った商品企画・価格設定に注力しております。

事業用地仕入れ面については、需給バランスのとれた地域で、かつ需要の見込める地点でマンション開発すべく、親密な関係先との情報交換を図り、地域特性に合った商品企画を策定し、迅速な意思決定を行っております。

これらのことを軸に「中堅企業ならではの機動力を活かして、安定的な利益の確保と財務体質の更なる強化」に注力しております。

その結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より758百万円上回る19,848百万円(前年同期比4.0%増)、営業利益は593百万円(同16.8%減)、経常利益は278百万円(同29.1%減)、当期純利益は218百万円(同30.7%減)となりました。

利益額が年度当初予想を下回る結果となりましたが、これは、広告宣伝費の追加投入および外注費等販売経費の増加に加えマンション建築工事費の負担増等、複合的な要因によるものであります。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業の当連結会計年度における竣工物件は、クレアホームズ宮千代(宮城県仙台市宮城野区)、クレアホームズ横浜根岸(神奈川県横浜市磯子区)、クレアホームズ高幡不動(東京都日野市)、クレアホームズ千葉センタープレイス(千葉県千葉市中央区)、クレアホームズ武蔵浦和(埼玉県さいたま市南区)、クレアホームズ松山湊町パサージュ(愛媛県松山市)、クレアホームズ歩行町ザ・レジデンス(愛媛県松山市)、クレアホームズ発寒南(北海道札幌市西区)、クレアホームズ平岸南レジデンス(北海道札幌市豊平区)、クレアホームズ北20条(北海道札幌市北区)、クレアホームズ北23条(北海道札幌市北区)、クレアホームズひばりが丘(北海道札幌市厚別区)の計12棟で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

この結果、売上高は16,803百万円(前年同期比3.8%増)、セグメント利益(営業利益)は727百万円(同13.4%減)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、その地域特性やお客様ニーズに適応した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クレア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、企業業績の回復を背景にオフィス需要が底堅く推移しており、首都圏(都心5区)での平均空室率が21ヶ月連続で改善し、3月末時点の平均空室率は5.3%となりました。また、賃料につきましても、既存ビルの平均賃料が14ヶ月連続で前月を上回っており、上げ幅は依然として小さいものの上昇傾向が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、空室の解消と既存テナントの確保を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することで、お客様満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数403戸を加え、総管理戸数9,396戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応すべく、専門性の高いサービスの提供や情報の発信に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規事業機会獲得および原価の圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事並びに防災対策等のスポット工事受注に注力しております。

この結果、売上高は3,013百万円(前年同期比5.2%増)、セグメント利益(営業利益)は509百万円(同5.8%増)となりました。

② 今後の見通し

平成27年の全国における分譲マンションの年間供給戸数は、前年比8.2%増の約9万戸の見込みであり、首都圏は4万5千戸(前年比0.2%増)と微増ながら、近畿圏は2万1千戸(同11.6%増)、中国地区は2千7百戸(同17.3%増)、九州地区は9千戸(同6.2%増)と多くのエリアで増加が見込まれております(㈱不動産経済研究所調査)。

当社では、平成27年度に10物件の竣工を予定しております。「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活用し、需給バランスのとれた地域で、かつ需要の見込める地点での用地仕入れ活動に注力した結果、当連結会計年度に引き続き地方圏の割合が高くなっております。全国的な建設費の高止まり等により、マンション分譲価格の引き上げを余儀なくされておりますが、地域ごとにお客様の「価格吸収力・追随性」を見極めながら価格設定・商品企画を行い、販売活動を推進してまいります。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、引き続きオーナー様からの様々なご要望に適時適切に対応することで、良好な関係を維持・構築してまいります。

次期の連結業績におきましては、竣工時期が下半期に偏重しているため、物件の引渡しを基準に売上高の計上を行っている関係上、第2四半期連結累計期間は、売上高が少なく、利益を計上するに至りませんが、通期におきましては、売上高は21,500百万円(当期比8.3%増)、営業利益は650百万円(同9.5%増)、経常利益は280百万円(同0.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は210百万円(同4.0%減)と予想しております。

なお、セグメントの通期業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成27年3月期		平成28年3月期(予想)		増減	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産販売事業	16,803	727	18,505	892	1,701	164
不動産賃貸・管理事業	3,013	509	2,960	460	△53	△49
その他	38	11	35	8	△3	△3
セグメント間取引消去	△7	△1	—	—	7	1
全社費用	—	△654	—	△710	—	△55
合計	19,848	593	21,500	650	1,651	56

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,581百万円増加し19,786百万円(前期比15.0%増)となりました。これは、主に不動産販売事業関連でたな卸資産が2,544百万円増加したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,252百万円増加し16,162百万円(前期比16.2%増)となりました。これは、主に借入金が1,680百万円増加したこと、及び不動産事業受入金等の増加により流動負債・その他が569百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ329百万円増加し3,624百万円(前期比10.0%増)となりました。これは、主に当期純利益を218百万円計上したこと、及び税制改正により法定実効税率変更による土地再評価差額金が91百万円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」といいます。)につきましては、前連結会計年度末に比べ69百万円減少して1,270百万円となりました。

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1,728百万円(前年同期は537百万円の獲得)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、たな卸資産が増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は4百万円(前年同期比88.7%減)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は1,663百万円(前年同期は841百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、たな卸資産の増加に伴う借入金が増加したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率(%)	8.8	13.8	16.7	19.2	18.3
時価ベースの自己資本比率(%)	10.4	10.9	17.6	12.9	9.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.7	3.1	9.8	21.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	15.6	9.5	3.4	1.7	—

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー及び利息の支払額を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

4 平成27年3月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、1株当たり2円の配当を実施する予定としております。次期以降につきましても、上記方針に基づいた安定的な配当が行えるよう努力してまいります。

(4) 事業等のリスク

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

① 当社事業について

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

(i) 不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

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

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

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

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

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

(経営成績の変動について)

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

(土地の仕入れについて)

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

(マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

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

(ii) 不動産賃貸・管理事業について

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

(iii) 有利子負債への依存度について

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

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

(iv) 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。

(v) 主要事業の免許について

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

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

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

② 法的規制について

(i) 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。

(ii) 「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。

(iii) 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

(i) 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。

(ii) 耐震の構造計算について

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

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

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

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

2. 企業集団の状況

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・戸建住宅及びビル等不動産の販売を行う不動産販売事業、オフィスビル等の賃貸及びビル・マンション等の管理を行う不動産賃貸・管理事業と保険代理業等を行うその他の事業を営んでおります。

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

(1) 不動産販売事業

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

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

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

(2) 不動産賃貸・管理事業

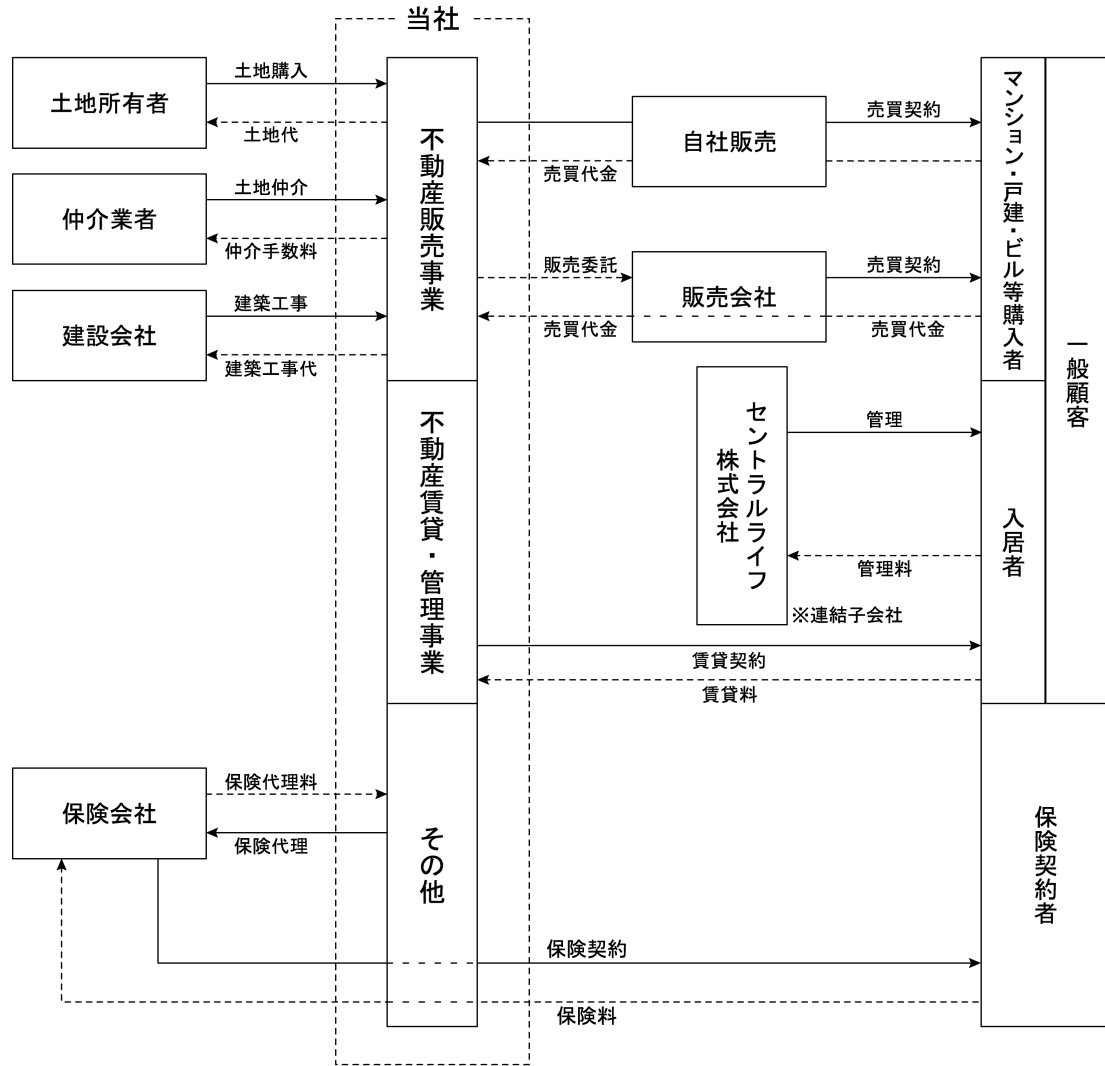
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

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

(3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



なお、最近の有価証券報告書(平成26年6月27日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

(基本理念)

当社企業グループは『企業は人なり、組織は人なり・・・社会に貢献する少数精鋭のプロ集団たれ』の経営理念に基づき、全役職員が自らの能力を最大限に発揮し、あらゆる課題に前向きに取り組み、活力ある組織運営を行うこととしております。不動産販売事業におきましては、当社企業グループが目指す『人にやさしい生活環境、安心で安全な住み良い環境』を創出することが、社会とのつながりの第一歩と考えております。

当社企業グループの事業は、常に社会と密接に係わっており、社会とのつながりを自覚し、ステークホルダーとの対話を通して、お互いの理解を深めながら事業活動を続けております。

個々人の知識と経験を生かし、担当部署と関係部署が連携し検討を行い、迅速な取り組みを図ってまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

全国的な建設費の高止まり等により、マンション分譲価格の引き上げを余儀なくされておりますが、地域ごとにお客様の「価格吸収力・追随性」を見極めることにより、需要の見込める場所でマンション開発を行います。

また、それに見合った形で各拠点間の人的・投資的リソース配分を効率的に行っていくことが、当社の目指すところであると考えております。

さらに、建設コストにつきましては、現状の施策に加え、お取引のある建設会社と相互信頼の精神をもって、より一層の関係強化を図ってまいります。

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社企業グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,340,158	1,270,692
受取手形及び売掛金	137,927	190,455
販売用不動産	※2 1,094,355	※2 1,943,072
不動産事業支出金	※2 7,173,796	※2 8,869,107
貯蔵品	4,518	1,924
繰延税金資産	4,226	4,630
その他	146,129	220,586
貸倒引当金	△768	△1,077
流動資産合計	9,900,345	12,499,392
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 2,961,641	※2 2,962,840
減価償却累計額	△1,926,599	△1,995,560
建物及び構築物（純額）	1,035,042	967,279
機械装置及び運搬具	51,669	50,200
減価償却累計額	△50,182	△49,127
機械装置及び運搬具（純額）	1,487	1,072
土地	※1,※2 5,626,519	※1,※2 5,626,509
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	△173	△1,213
リース資産（純額）	5,026	3,986
その他	49,160	49,160
減価償却累計額	△45,157	△46,103
その他（純額）	4,003	3,057
有形固定資産合計	6,672,078	6,601,905
無形固定資産	24,023	19,353
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 201,451	※2 243,687
その他	※2 453,895	※2 468,794
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	608,747	665,881
固定資産合計	7,304,849	7,287,140
資産合計	17,205,195	19,786,532

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年 3月31日)	当連結会計年度 (平成27年 3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	353,082	443,498
短期借入金	※2,※4 6,977,356	※2,※4 7,216,986
リース債務	1,667	1,764
未払法人税等	32,407	33,185
賞与引当金	58,308	60,542
その他	639,483	1,208,826
流動負債合計	8,062,304	8,964,803
固定負債		
長期借入金	※2 4,590,630	※2 6,031,374
リース債務	6,186	4,421
繰延税金負債	9,112	16,734
再評価に係る繰延税金負債	※1 980,173	※1 888,316
退職給付に係る負債	10,626	7,191
その他	250,921	249,203
固定負債合計	5,847,651	7,197,242
負債合計	13,909,956	16,162,046
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	992,278	1,195,502
自己株式	△7,507	△7,526
株主資本合計	2,666,392	2,869,597
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,457	35,642
土地再評価差額金	※1 627,389	※1 719,246
その他の包括利益累計額合計	628,846	754,889
純資産合計	3,295,238	3,624,486
負債純資産合計	17,205,195	19,786,532

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	19,090,243	19,848,624
売上原価	※1 15,675,051	※1 16,688,098
売上総利益	3,415,192	3,160,525
販売費及び一般管理費	※2 2,701,127	※2 2,566,722
営業利益	714,064	593,803
営業外収益		
受取利息	339	207
受取配当金	4,113	4,884
受取賃貸料	9,245	1,579
その他	1,140	1,127
営業外収益合計	14,839	7,799
営業外費用		
支払利息	320,020	309,278
その他	16,194	13,910
営業外費用合計	336,215	323,188
経常利益	392,689	278,413
特別損失		
固定資産除却損	※3 3,496	—
特別損失合計	3,496	—
税金等調整前当期純利益	389,193	278,413
法人税、住民税及び事業税	73,228	60,543
法人税等調整額	267	△833
法人税等合計	73,495	59,710
少数株主損益調整前当期純利益	315,697	218,703
少数株主利益	—	—
当期純利益	315,697	218,703

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	315,697	218,703
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△22,737	34,185
土地再評価差額金	—	91,856
その他の包括利益合計	※ △22,737	※ 126,042
包括利益	292,959	344,746
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	292,959	344,746
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

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

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

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	992,278	△7,507	2,666,392
当期変動額					
剰余金の配当			△15,480		△15,480
当期純利益			218,703		218,703
自己株式の取得				△18	△18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	203,223	△18	203,204
当期末残高	1,008,344	673,277	1,195,502	△7,526	2,869,597

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	1,457	627,389	628,846	3,295,238
当期変動額				
剰余金の配当				△15,480
当期純利益				218,703
自己株式の取得				△18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	34,185	91,856	126,042	126,042
当期変動額合計	34,185	91,856	126,042	329,247
当期末残高	35,642	719,246	754,889	3,624,486

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	389,193	278,413
減価償却費	83,602	76,032
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△652	309
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,681	2,234
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△18,143	△3,434
受取利息及び受取配当金	△4,453	△5,092
支払利息	320,020	309,278
売上債権の増減額 (△は増加)	289,478	△52,527
たな卸資産の増減額 (△は増加)	122,366	△2,541,434
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,351	90,416
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	99,818	△68,755
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△18,385	△15,404
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△351,220	566,835
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	16,616	△2,186
その他	△21,114	△2,655
小計	909,456	△1,367,970
利息及び配当金の受取額	4,454	5,092
利息の支払額	△323,417	△315,966
法人税等の支払額	△53,282	△49,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	537,210	△1,728,099
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	△40,910	△1,199
有形固定資産の除却による支出	△701	—
無形固定資産の取得による支出	—	△3,500
その他	—	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,612	△4,698
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△832,900	29,630
長期借入れによる収入	4,248,000	5,095,000
長期借入金の返済による支出	△4,240,534	△3,444,256
自己株式の取得による支出	△18	△18
リース債務の返済による支出	△771	△1,568
配当金の支払額	△15,313	△15,454
財務活動によるキャッシュ・フロー	△841,537	1,663,332
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△345,938	△69,466
現金及び現金同等物の期首残高	1,686,097	1,340,158
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,340,158	※ 1,270,692

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ㈱

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

ア 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

イ 時価のないもの

移動平均法による原価法

② デリバティブ

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。

③ たな卸資産

ア 販売用不動産・不動産事業支出金

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

イ 貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

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

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 役員賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

② 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 事業用土地の再評価

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

再評価の方法

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

再評価を行った年月日	平成12年3月31日	
	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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	△1,291,441千円	△1,144,356千円
上記のうち賃貸等不動産に係る期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	△1,288,533千円	△1,135,689千円

※2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
販売用不動産	543,188千円	1,248,969千円
不動産事業支出金	7,160,683千円	8,852,797千円
建物及び構築物	988,999千円	924,529千円
土地	5,616,422千円	5,616,422千円
計	14,309,293千円	16,642,719千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
関係会社株式(連結上全額消去)	10,000千円	10,000千円
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(投資その他の資産・その他)	220,000千円	240,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	174,891千円	214,070千円

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	3,995,100千円	3,624,730千円
長期借入金	6,745,920千円	8,452,160千円
計	10,741,020千円	12,076,890千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	940,226千円	224,700千円
その他仕入先の借入金に対する連帯保証債務	5,000千円	一千円

※4 特別当座貸越契約

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

この契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
契約による総額	5,700,000千円	5,700,000千円
借入実行残高	3,400,000千円	2,900,000千円
差引額	2,300,000千円	2,800,000千円

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上原価	7,817千円	△34,879千円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	721,965千円	689,572千円
給与手当	662,203千円	675,236千円
賞与引当金繰入額	42,890千円	43,171千円
退職給付費用	27,343千円	26,673千円

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	2,795千円	—千円
撤去費用	701千円	—千円
計	3,496千円	—千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△29,154千円	42,235千円
税効果調整前	△29,154千円	42,235千円
税効果額	6,417千円	△8,050千円
その他有価証券評価差額金	△22,737千円	34,185千円
土地再評価差額金		
税効果額	—千円	91,856千円
その他の包括利益合計	△22,737千円	126,042千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

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

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

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000	—	—	7,747,000
自己株式				
普通株式(注)	6,924	80	—	7,004

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

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	15,479	2.00	平成27年3月31日	平成27年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金	1,340,158千円	1,270,692千円
現金及び現金同等物	1,340,158千円	1,270,692千円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

1 リース資産の内容

有形固定資産

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

無形固定資産

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

2 リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

(※) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,270,692	1,270,692	—
(2) 受取手形及び売掛金(※)	189,390	189,390	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	239,947	239,947	—
資産計	1,700,030	1,700,030	—
(1) 支払手形及び買掛金	443,498	443,498	—
(2) 短期借入金	4,624,730	4,624,730	—
(3) 長期借入金	8,623,630	8,594,319	△29,310
負債計	13,691,858	13,662,548	△29,310
デリバティブ取引	—	—	—

(※) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

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

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

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

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

該当事項はありません。

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

区分	平成26年3月31日	平成27年3月31日
非上場株式	3,740千円	3,740千円

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

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,267,566
受取手形及び売掛金	190,455
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	—
合計	1,458,022

(注) 4 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,624,730	—	—	—	—	—
長期借入金	2,592,256	5,524,256	412,298	12,856	13,314	68,650
合計	7,216,986	5,524,256	412,298	12,856	13,314	68,650

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

	平成26年3月31日	平成27年3月31日
借入未実行残高	2,300,000千円	2,800,000千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

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

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	228,862	176,026	52,835
小計	228,862	176,026	52,835
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	11,084	14,046	△2,961
小計	11,084	14,046	△2,961
合計	239,947	190,073	49,873

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

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。

2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	28,770千円	10,626千円
退職給付費用	31,262千円	30,388千円
退職給付の支払額	△3,318千円	△1,701千円
制度への拠出額	△46,088千円	△32,120千円
退職給付に係る負債の期末残高	10,626千円	7,191千円

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	315,422千円	342,857千円
年金資産	△305,469千円	△336,436千円
	9,953千円	6,421千円
非積立型制度の退職給付債務	672千円	770千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,626千円	7,191千円
退職給付に係る負債	10,626千円	7,191千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,626千円	7,191千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	31,262千円	30,388千円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,354,884千円	2,076,400千円
減損損失	22,845千円	20,016千円
たな卸資産評価損	16,376千円	3,659千円
賞与引当金	21,019千円	20,432千円
貸倒引当金	284千円	379千円
退職給付に係る負債	3,797千円	2,346千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	15,148千円
未払事業税	6,349千円	6,154千円
その他	100,369千円	82,286千円
繰延税金資産小計	2,542,641千円	2,226,825千円
評価性引当額	△2,538,111千円	△2,221,893千円
繰延税金資産合計	4,529千円	4,931千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△6,180千円	△14,230千円
その他	△3,235千円	△2,803千円
繰延税金負債合計	△9,415千円	△17,034千円
繰延税金資産(負債)の純額	△4,886千円	△12,103千円

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	4,226千円	4,630千円
固定負債－繰延税金負債	△9,112千円	△16,734千円

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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2%	2.4%
住民税均等割等	2.1%	2.9%
評価性引当額の増減	△24.9%	△20.3%
その他	1.5%	0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.9%	21.4%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する法律」が平成27年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成27年4月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成27年4月1日から平成28年3月31日までのものは33.1%、平成28年4月1日以降のものについては32.3%にそれぞれ変更されております。

この税率変更により、短期繰延税金資産は459千円減少し、長期繰延税金負債は1,714千円減少し、法人税等調整額は216千円増加し、その他有価証券評価差額金は1,471千円増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は91,856千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(賃貸等不動産関係)

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

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

平成27年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は225,221千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

		前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	6,593,754	6,551,077
	期中増減額(千円)	△42,677	△63,917
	期末残高(千円)	6,551,077	6,487,159
期末時価(千円)		5,296,016	5,436,448

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、オフィスビル及び店舗等のリニューアル工事(32,409千円)であり、主な減少額は、減価償却費(72,381千円)であります。
当連結会計年度の増加額は、オフィスビルのリニューアル工事(1,199千円)であり、減少額は、減価償却費(65,116千円)であります。
- 3 期末時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

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

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	16,803,944	3,005,875	19,809,819	38,804	19,848,624
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7,309	7,309	—	7,309
計	16,803,944	3,013,184	19,817,129	38,804	19,855,934
セグメント利益	727,771	509,560	1,237,331	11,990	1,249,322
セグメント資産	12,418,111	6,701,372	19,119,483	52,601	19,172,085
その他の項目					
減価償却費	843	65,426	66,269	—	66,269
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,199	1,199	—	1,199

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

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

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	19,052,760	19,817,129
「その他」の区分の売上高	43,569	38,804
セグメント間取引消去	△6,086	△7,309
連結財務諸表の売上高	19,090,243	19,848,624

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,322,206	1,237,331
「その他」の区分の利益	15,476	11,990
セグメント間取引消去	△1,026	△1,026
全社費用(注)	△622,592	△654,493
連結財務諸表の営業利益	714,064	593,803

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	16,582,432	19,119,483
「その他」の区分の資産	28,947	52,601
全社資産(注)	593,814	614,446
連結財務諸表の資産合計	17,205,195	19,786,532

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

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	73,240	66,269	—	—	10,362	9,762	83,602	76,032
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	36,319	1,199	—	—	12,160	—	48,480	1,199

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	425円73銭	468円28銭
1株当たり当期純利益	40円78銭	28円25銭

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

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
当期純利益(千円)	315,697	218,703
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	315,697	218,703
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,740	7,740

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,155,196	1,148,502
売掛金	16,856	12,304
不動産事業未収入金	2,083	7,141
販売用不動産	※1 1,094,355	※1 1,943,072
不動産事業支出金	※1 7,173,796	※1 8,869,107
貯蔵品	4,410	1,315
前払費用	72,732	108,528
その他	153,509	186,175
貸倒引当金	△53	△50
流動資産合計	9,672,887	12,276,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 2,939,596	※1 2,941,014
減価償却累計額	△1,911,118	△1,979,285
建物(純額)	1,028,477	961,728
構築物	※1 20,796	※1 20,796
減価償却累計額	△15,308	△16,070
構築物(純額)	5,487	4,725
車両運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	△48,610	△48,923
車両運搬具(純額)	1,179	867
工具、器具及び備品	48,000	48,000
減価償却累計額	△44,004	△44,947
工具、器具及び備品(純額)	3,996	3,053
土地	※1 5,626,519	※1 5,626,509
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	△173	△1,213
リース資産(純額)	5,026	3,986
有形固定資産合計	6,670,687	6,600,871
無形固定資産		
ソフトウェア	11,661	8,361
リース資産	2,289	1,619
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	20,581	16,611
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 201,451	※1 243,687
関係会社株式	※1 10,000	※1 10,000
長期前払費用	794	296
長期預託保証金	※1 282,100	※1 302,100
その他	155,150	150,451
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	602,897	659,935
固定資産合計	7,294,166	7,277,418
資産合計	16,967,053	19,553,515

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	35,803	12,199
不動産事業未払金	162,571	256,738
短期借入金	※1, ※3 5,045,100	※1, ※3 5,124,730
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,382,256	※1 2,592,256
リース債務	1,667	1,764
未払金	14,086	15,150
未払費用	82,760	83,954
未払法人税等	15,533	10,735
未払消費税等	-	200,140
前受金	33,418	36,231
不動産事業受入金	378,648	636,318
預り金	48,401	125,341
賞与引当金	42,105	42,404
その他	685	685
流動負債合計	8,243,037	9,138,651
固定負債		
長期借入金	※1 4,590,630	※1 6,031,374
リース債務	6,186	4,421
繰延税金負債	9,016	16,669
再評価に係る繰延税金負債	980,173	888,316
退職給付引当金	9,953	6,421
長期預り敷金保証金	231,173	228,986
その他	18,928	19,365
固定負債合計	5,846,061	7,195,556
負債合計	14,089,099	16,334,207
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金	673,277	673,277
資本剰余金合計	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金	83,500	83,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	491,493	706,825
利益剰余金合計	574,993	790,325
自己株式	△7,507	△7,526
株主資本合計	2,249,107	2,464,419
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,457	35,642
土地再評価差額金	627,389	719,246
評価・換算差額等合計	628,846	754,889
純資産合計	2,877,954	3,219,308
負債純資産合計	16,967,053	19,553,515

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	16,189,171	16,803,944
不動産賃貸管理事業売上高	457,833	475,535
その他の事業売上高	43,569	38,804
売上高合計	16,690,574	17,318,284
売上原価		
不動産販売事業売上原価	13,418,181	14,308,776
不動産賃貸管理事業売上原価	250,519	244,551
売上原価合計	13,668,700	14,553,327
売上総利益	3,021,873	2,764,956
販売費及び一般管理費	※2 2,605,940	※2 2,468,810
営業利益	415,933	296,146
営業外収益		
受取利息	306	176
受取配当金	※1 154,113	※1 204,884
その他	※1 13,310	※1 5,578
営業外収益合計	167,731	210,640
営業外費用		
支払利息	327,044	317,159
その他	16,194	13,873
営業外費用合計	343,238	331,032
経常利益	240,425	175,753
特別損失		
固定資産除却損	※3 3,496	—
特別損失合計	3,496	—
税引前当期純利益	236,929	175,753
法人税、住民税及び事業税	△45,748	△54,660
法人税等調整額	△144	△396
法人税等合計	△45,892	△55,057
当期純利益	282,822	230,811

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

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

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

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	491,493	574,993
当期変動額						
剰余金の配当					△15,480	△15,480
当期純利益					230,811	230,811
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	215,331	215,331
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	706,825	790,325

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△7,507	2,249,107	1,457	627,389	628,846	2,877,954
当期変動額						
剰余金の配当		△15,480				△15,480
当期純利益		230,811				230,811
自己株式の取得	△18	△18				△18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			34,185	91,856	126,042	126,042
当期変動額合計	△18	215,312	34,185	91,856	126,042	341,354
当期末残高	△7,526	2,464,419	35,642	719,246	754,889	3,219,308

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

① 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

② 時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法によっております。

ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産・不動産事業支出金

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

(2) 貯蔵品

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

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 3～50年

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
販売用不動産	543,188千円	1,248,969千円
不動産事業支出金	7,160,683千円	8,852,797千円
建物	984,077千円	920,489千円
構築物	4,921千円	4,246千円
土地	5,616,422千円	5,616,422千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	14,319,293千円	16,652,925千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
住宅瑕疵担保履行法に基づく 住宅販売瑕疵担保保証金 (長期預託保証金)	220,000千円	240,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入 保証基金預託金(長期預託保証金)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	174,891千円	214,070千円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	3,995,100千円	3,624,730千円
長期借入金	6,745,920千円	8,452,160千円
計	10,741,020千円	12,076,890千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2 保証債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務	940,226千円	224,700千円
その他仕入先の借入金に対する 連帯保証債務	5,000千円	一千円

※3 特別当座貸越契約

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

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
契約による総額	5,700,000千円	5,700,000千円
借入実行残高	3,400,000千円	2,900,000千円
差引額	2,300,000千円	2,800,000千円

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
受取配当金	150,000千円	200,000千円
その他	2,924千円	2,924千円

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

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	721,272千円	689,068千円
給与手当	643,586千円	654,234千円
賞与引当金繰入額	42,105千円	42,404千円
退職給付費用	26,972千円	26,279千円
減価償却費	7,826千円	6,936千円

おおよその割合

販売費	36%	34%
一般管理費	64%	66%

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	2,795千円	一千円
撤去費用	701千円	一千円
計	3,496千円	一千円

(有価証券関係)

前事業年度(平成26年3月31日)

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

当事業年度(平成27年3月31日)

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

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,354,884千円	2,076,400千円
減損損失	22,845千円	20,016千円
たな卸資産評価損	16,376千円	3,659千円
賞与引当金	15,006千円	14,019千円
貸倒引当金	18千円	16千円
退職給付引当金	3,547千円	2,074千円
ゴルフ会員権評価損	16,715千円	15,148千円
未払事業税	2,275千円	980千円
その他	98,921千円	80,841千円
繰延税金資産小計	2,530,590千円	2,213,156千円
評価性引当額	△2,530,590千円	△2,213,156千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△6,180千円	△14,230千円
その他	△2,835千円	△2,439千円
繰延税金負債合計	△9,016千円	△16,669千円
繰延税金資産(負債)の純額	△9,016千円	△16,669千円

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

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.2%	3.0%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△24.1%	△40.6%
住民税均等割等	3.3%	4.4%
連結納税制度適用による影響額	△26.0%	△36.0%
評価性引当額の増減	△14.6%	2.7%
その他	0.9%	△0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△19.4%	△31.3%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する法律」が平成27年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成27年4月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前事業年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成27年4月1日から平成28年3月31日までのものは33.1%、平成28年4月1日以降のものについては32.3%にそれぞれ変更されております。

この税率変更により、長期繰延税金負債は1,723千円減少し、法人税等調整額は252千円減少し、その他有価証券評価差額は1,471千円増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は91,856千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。