

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年6月30日

【事業年度】 第58期(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田中洋一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 専務取締役 久保高起

【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】 専務取締役 久保高起

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 関西支店
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)
セントラル総合開発株式会社 中四国支店
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (千円)	15,988,997	19,090,243	19,848,624	21,427,909	25,063,439
経常利益 (千円)	456,382	392,689	278,413	392,050	429,394
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	328,272	315,697	218,703	455,601	551,143
包括利益 (千円)	390,992	292,959	344,746	449,599	579,057
純資産額 (千円)	3,017,778	3,295,238	3,624,486	4,058,605	4,606,702
総資産額 (千円)	18,107,814	17,205,195	19,786,532	24,632,846	26,783,343
1株当たり純資産額 (円)	389.88	425.73	468.28	524.36	595.18
1株当たり当期純利益 (円)	42.41	40.78	28.25	58.86	71.20
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	16.7	19.2	18.3	16.5	17.2
自己資本利益率 (%)	11.6	10.0	6.3	11.9	12.7
株価収益率 (倍)	9.7	7.0	8.6	2.8	3.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,259,709	537,210	1,728,099	4,234,046	281,365
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	100,088	41,612	4,698	558,104	27,341
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,491,930	841,537	1,663,332	4,691,284	402,025
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,686,097	1,340,158	1,270,692	1,169,826	1,263,144
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	120 [55]	113 [57]	120 [59]	121 [59]	127 [59]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (千円)	13,354,518	16,690,574	17,318,284	18,915,788	22,540,360
経常利益 (千円)	173,339	240,425	175,753	332,135	281,069
当期純利益 (千円)	204,553	282,822	230,811	478,905	489,824
資本金 (千円)	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	7,747	7,747	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	2,633,368	2,877,954	3,219,308	3,676,732	4,163,510
総資産額 (千円)	17,965,347	16,967,053	19,553,515	24,389,797	26,593,921
1株当たり純資産額 (円)	340.22	371.82	415.93	475.03	537.92
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	2.00 ()	2.00 ()	2.00 ()	4.00 ()	5.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	26.42	36.53	29.82	61.87	63.28
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	14.7	17.0	16.5	15.1	15.7
自己資本利益率 (%)	8.2	10.3	7.6	13.9	12.5
株価収益率 (倍)	15.6	7.9	8.1	2.7	4.3
配当性向 (%)	7.6	5.5	6.7	6.5	7.9
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	76 [2]	74 [4]	75 [5]	77 [4]	80 [5]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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

3 【事業の内容】

当社企業グループは、当社(セントラル総合開発(株))及び連結子会社(セントラルライフ(株))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

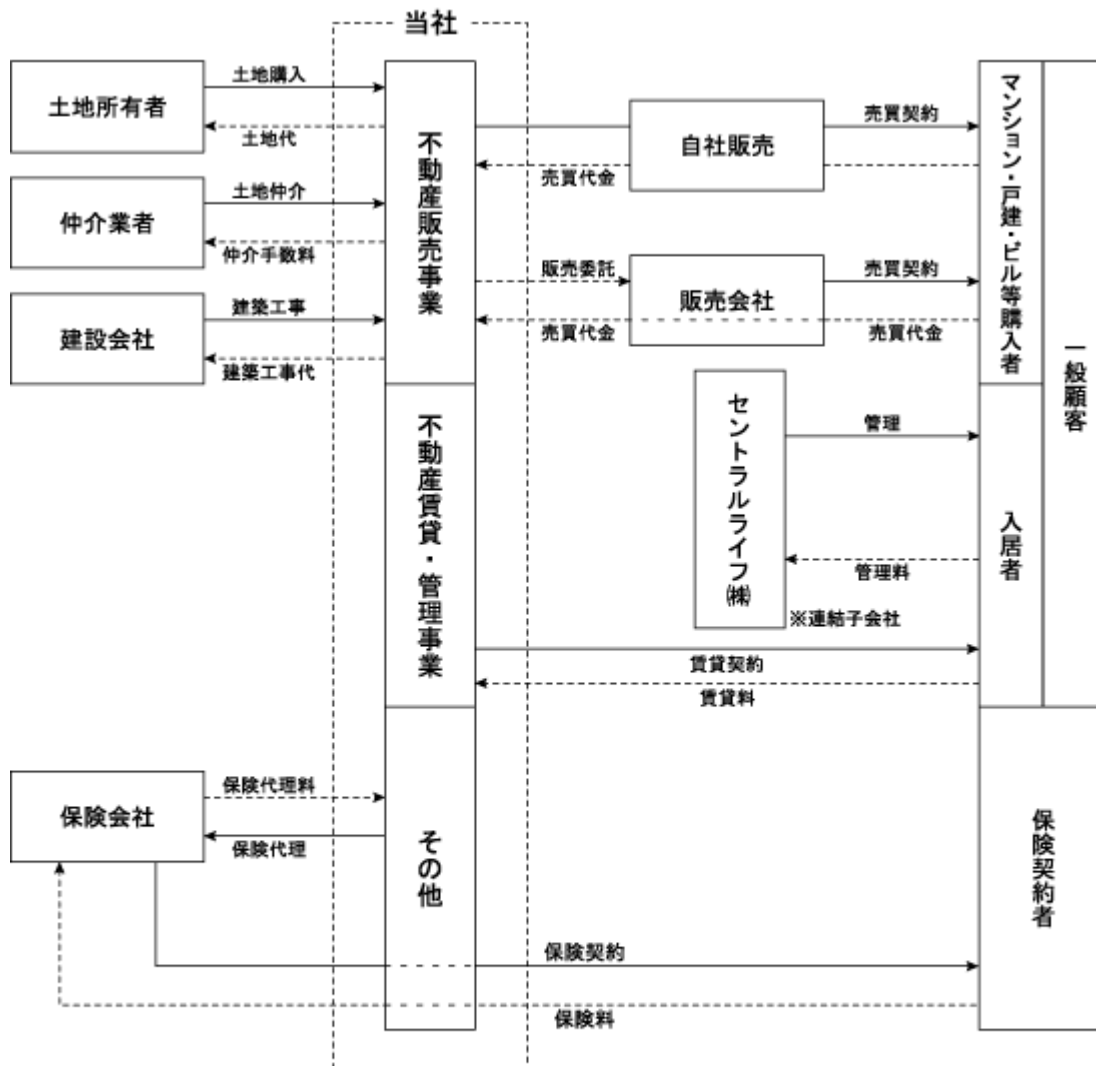
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

また、連結子会社は、ビル・マンションの管理事業を行っております。

(3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



(注) 1. 商品・サービス →
2. 対価・代金 - - - - -

4 【関係会社の状況】

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

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

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

主要な損益情報等	売上高	2,556,510千円
	経常利益	248,450千円
	当期純利益	161,644千円
	純資産額	453,676千円
	総資産額	785,143千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	50 []
不動産賃貸・管理事業	51 [54]
その他	2 [2]
全社(共通)	24 [3]
合計	127 [59]

(注) 1 従業員数は、当社企業グループ外から当社企業グループへの出向者を含む就業人員であります。

2 従業員数欄の [] 内は外書きで、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

3 全社(共通)は、提出会社の総務部門等管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成29年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
80 [5]	45.3	14.8	7,565

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	50 []
不動産賃貸・管理事業	4 []
その他	2 [2]
全社(共通)	24 [3]
合計	80 [5]

(注) 1 従業員数は当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であります。

2 従業員数欄の [] 内は外書きで、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

4 全社(共通)は、総務部門等管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、平成10年6月26日に結成され、平成29年3月31日現在組合員数81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)には、労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、年度前半においては企業収益の改善に足踏みがみられ、弱含みで推移していましたが、後半に入り企業収益が改善、消費者マインドも持ち直しの動きが続いており、景気は緩やかな回復傾向がみられます。

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28年における全国での新築分譲マンション発売戸数が、前年比1.4%減の7万6,993戸と3年連続の減少となりました。地方圏では大幅供給増〔東北(前年比65.2%増)、中国(同64.2%増)、四国(同56.2%増)、九州(同19.9%増)等〕となりましたが、大量供給エリアである三大都市圏で供給減〔首都圏(同11.6%減)、近畿圏(同1.3%減)、東海・中京(同2.6%減)〕となっております。

全国的に建設費の高止まりを背景とした販売価格上昇の影響が出ております。地方圏では消費者が、まだ手の届く範囲内の価格帯で物件供給がなされております一方、首都圏では平成28年の初月契約率の月間平均が68.8%となり、7年ぶりに好調の目安とされている70%を下回る等、販売価格上昇の影響を大きく受けたことにより供給減少につながったものであります(株不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主たる事業であるマンション分譲事業におきましては、当初の計画どおり12物件(首都圏5物件・地方圏7物件)を竣工・販売いたしました。

当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より3,635百万円上回る25,063百万円(前年同期比17.0%増)、営業利益は798百万円(同3.4%増)、経常利益は429百万円(同9.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は繰延税金資産の回収可能性を見直した結果551百万円(同21.0%増)となりました。

前年同期比では増収・増益となりましたが、今年度当初の連結業績予想からは、親会社株主に帰属する当期純利益を除き、下回る結果となりました。これは、前述いたしました販売価格上昇に加え、昨今の住宅ローンの金利状況や消費税増税延期等により、お客様が様子見、あるいはじっくりと時間をかけてマンション購入をご検討される傾向が強くなっており、その結果、マンションの引渡戸数が目標に対し未達であったことが主な要因であります。

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下記の12物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ浦和常盤公園 (埼玉県さいたま市浦和区)	クリアホームズ永福町 耀の邸・蒼の邸 (東京都杉並区)
クリアホームズ南町ザ・レジデンス(愛媛県松山市)	クリアホームズ大町ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)
クリアホームズ榴ヶ岡公園テラス (宮城県仙台市宮城野区)	クリアホームズ北浦和 楓雅の邸 (埼玉県さいたま市中央区)
クリアホームズ成増(東京都練馬区)	クリアホームズ岩崎ザ・プレミアム(愛媛県松山市)
クリアホームズ千葉松波(千葉県千葉市中央区)	クリアホームズ奈良新大宮(奈良県奈良市)
クリアホームズ平岸中央(北海道札幌市豊平区)	クリアホームズ榴ヶ岡公園パークゲート (宮城県仙台市宮城野区)

この結果、売上高は21,966百万円(前年同期比19.5%増)、セグメント利益(営業利益)は1,013百万円(同6.1%増)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應した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」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、首都圏(都心5区)において、新規供給や解約の動きが少なく、小規模ながらも成約が順調に推移したことから、3月末時点での平均空室率は前月比0.1%改善の3.6%となり、平成28年7月より9ヶ月連続で3%台の平均空室率を維持しております。また、賃料につきましても、既存ビルの3月末時点の平均賃料が前年同月比4.35%改善しており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事(株)調査)。

このような環境下、空室の解消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、当連結会計年度に管理戸数262戸を加え総管理戸数10,072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るべく、専門性の高いサービスの提供に努め、駐車場の空き台数増加に対する改善策、電力の一括受電や共用部照明のLEDへの変更による経費削減策等の提案を継続して行っております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業および原価の圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事や防災対策等のスポット工事の受注に注力しております。

この結果、売上高は3,073百万円(前年同期比1.6%増)、セグメント利益(営業利益)は532百万円(同6.6%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」といいます。)につきましては、前連結会計年度末に比べ93百万円増加して1,263百万円となりました。

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281百万円(前年同期は4,234百万円の使用)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27百万円(前年同期は558百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産賃貸・管理事業で、オフィスビルのリニューアル工事に伴う固定資産を取得したこと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)

財務活動の結果獲得した資金は402百万円(前年同期は4,691百万円の獲得)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。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 受注実績

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

(2) 販売実績

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

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	21,820,500	120.5
その他	145,980	53.4
計	21,966,480	119.5
不動産賃貸・管理事業	3,065,371	101.6
その他	31,587	86.8
合計	25,063,439	117.0

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

		戸数(戸)	前年同期比(%)
発売実績	マンション	699 (750)	150.7 (160.6)
契約実績	マンション	623 (669)	130.1 (138.8)
販売実績	マンション	559 (562)	108.8 (109.3)

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

3 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社の主たる事業であるマンション分譲事業におきましては、現在展開している地域での深耕に加え、新たに需要が見込める地域の開拓を進め、リスクの分散による経営の安定化を図るとともに中堅デベロッパーとしての地位確立を目指します。そのために、単に規模の拡大を目指すのではなく、一つ一つ手塩にかけた良質なマンションを供給していくことで差別化を図り事業基盤を固めてまいります。また、良質なマンション供給を進めることで、マンション管理等の関連事業も有機的に機能してまいります。

当社は、「人にやさしい生活環境を次代へ」をモットーに、人に社会に調和し響きあう環境づくりにチャレンジしております。持続可能な社会の形成を目指し、生涯にわたってご満足いただける「居住空間」と、次代へと手渡せる「都市環境」をご提供するべく、マンション販売時のメニューセレクトにバリアフリー対応プランを採用する等、事業特性を活かした総合的な取り組みを推進しております。

その実現のために、「土地の選定から、企画、施工、分譲、入居後の管理、将来の大規模修繕まで、グループ一貫システムによりマンション事業を展開してまいります。」というメッセージをお客様にお伝えしております。

マンションは、同じ建物は二度とない「究極のワンオフ商品」と言えるものです。一人一人のお客様に「安心・安全・快適」な生活をご提供するべく、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。

また、高止まりしている建設費・地価上昇・用地取得競争を要因とする原価増の傾向に対し、
立地エリアを厳選し、相対取引を中心とした用地仕入れの継続
各建設会社とのリレーションを高め用地検討段階から協議を行うことによる建設コストの低減
また、新規開拓による情報交換先の拡大
地域ごとのお客様ニーズを捉えた必要十分な設備仕様の採用
販売コスト削減
の相乗効果により安定した利益を計上していく方針であります。

4 【事業等のリスク】

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

(1) 当社事業について

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

不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

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

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

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

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

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

(経営成績の変動について)

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

(土地の仕入れについて)

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

(マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

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

不動産賃貸・管理事業について

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

有利子負債への依存度について

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

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

景気動向・金利動向について

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

主要事業の免許について

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

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

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

(2) 法的規制について

法的規制について

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

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

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

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

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

個人情報等の取扱いについて

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

(3) その他

税制改正について

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

耐震の構造計算について

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

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

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

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

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

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、前年同期と比べて3,635百万円上回る25,063百万円(前年同期比17.0%増)となりました。これは不動産販売事業の首都圏における販売価格の上昇及び販売戸数の増加が主な要因であります。

(売上総利益)

売上総利益は、前年同期と比べて567百万円上回る3,981百万円(前年同期比16.6%増)となりました。これは売上高で前述したとおり売上高の増加が主な要因であります。

(経常利益)

経常利益は、前年同期と比べて37百万円上回る429百万円(前年同期比9.5%増)となりました。これは販売費活動経費の増加があったものの、売上総利益の増加で補えたことが主な要因であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

親会社株主に帰属する当期純利益は、前年同期と比べて95百万円上回る551百万円(前年同期比21.0%増)となりました。これは前述のとおり経常利益の増加と回収可能性の検討の結果繰延税金資産を計上したことが主な要因であります。

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,150百万円増加し26,783百万円(前期比8.7%増)となりました。これは、主に不動産販売事業関連で受取手形及び売掛金が622百万円、たな卸資産が1,628百万円増加したことによるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ1,602百万円増加し22,176百万円(前期比7.8%増)となりました。これは、主に不動産販売事業関連で支払手形及び買掛金が901百万円、借入金金が434百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ548百万円増加し4,606百万円(前期比13.5%増)となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を551百万円計上したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析

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

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」において記載しております。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当連結会計年度は、将来の収益源となる来年度以降の土地の仕入れ等(不動産事業支出金)が順調に推移していることから、これらに対応するため資金の源泉として、自己資金及び金融機関からの借入による調達で対応しております。

当社企業グループにおきましては、手許流動性と借入金との適正バランスを考えながら、グループ各社の手許流動性をチェックし、連結ベースでの資金の効率化を図っております。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資は24百万円であり、主に不動産賃貸・管理事業におけるオフィスのリニューアル工事によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成29年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他		合計
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	402,176	110	949,520 (1,037.51)	1,906	1,153	1,354,867	44 (4)
北海道支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	507		()		182	689	7 ()
東北支店 (宮城県仙台市青葉区)	不動産販売事業	業務施設	519	16	()		65	601	5 (1)
関西支店 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業	業務施設	1,749	0	290 (99.94)		0	2,040	8 ()
中四国支店 (広島県広島市中区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	240,693	48	4,155,839 (2,238.90)		3,186	4,399,768	9 ()
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	不動産賃貸 施設 業務施設	322,588	117	959,700 (931.19)		210	1,282,616	7 ()

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

名称	所在地	用途	建物延床 面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			合計
					建物及び 構築物	土地	その他	
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	2,646.57	524.81	207,362	788,840	153	996,357
セントラルコート中丸	東京都板橋区	賃貸用住居	448.59	200.75	104,386	91,396	52	195,834
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	240,693	4,154,735	3,175	4,398,604
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	320,323	959,700	36	1,280,060

6 上記の他、主要な賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃料 (千円)
北海道支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	3,992
東北支店 (宮城県仙台市青葉区)	不動産販売事業	業務施設	3,197
関西支店 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業	業務施設	14,387

(2) リース設備

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	台数	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社資産	工具、器具及 び備品	1台	5年	1,231	2,257
	全社資産	ソフトウェア		5年	754	314

(2) 国内子会社

平成29年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	合計	
セントラル ライフ(株)	本店及び2 営業所 (東京都千代 田区)	不動産賃貸 ・管理事業	業務施設			270	270	47 (54)

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

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち()内は外書きで、臨時雇用者数を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

当社企業グループの平成29年3月31日現在における重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成29年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年6月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株で あります。
計	7,747,000	7,747,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 第三者割当 割当先 新光証券株(現みずほ証券株)

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

(6) 【所有者別状況】

平成29年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		17	19	26	12	2	1,592	1,668	
所有株式数(単元)		21,939	4,571	2,189	682	23	48,057	77,461	900
所有株式数の割合(%)		28.3	5.9	2.8	0.9	0.0	62.0	100.0	

(注) 自己株式7,004株は、「個人その他」に70単元、「単元未満株式の状況」に4株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成29年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	13.5
(株)みずほ銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行(株))	東京都千代田区大手町一丁目5 - 5 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	332	4.3
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋一丁目12 - 5	280	3.6
(株)りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	3.4
福本 統一	東京都府中市	229	3.0
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内一丁目2 - 1	226	2.9
米山 鐘秀	東京都世田谷区	222	2.9
(株)広島銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行(株))	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.7
(株)四国銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行(株))	高知県高知市南はりまや町一丁目1 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	170	2.2
(株)もみじ銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト 信託銀行(株))	広島県広島市中区胡町1 - 24 (東京都港区浜松町二丁目11 - 3)	165	2.1
計		3,147	40.6

(注) 前事業年度末現在主要株主であった米山鐘秀は、当事業年度末では主要株主でなくなっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 7,000		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,739,100	77,391	同上
単元未満株式	普通株式 900		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,391	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式4株が含まれております。

【自己株式等】

平成29年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発株	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号	7,000		7,000	0.1
計		7,000		7,000	0.1

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	7,004		7,004	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成29年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、1株当たり5円の配当を実施することに決定いたしました。

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

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成29年6月28日 定時株主総会決議	38,699	5

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
最高(円)	465	577	337	299	444
最低(円)	144	253	215	131	157

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年10月	11月	12月	平成29年1月	2月	3月
最高(円)	273	280	298	292	286	281
最低(円)	255	246	250	263	264	268

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

5 【役員の状況】

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		田中 洋一	昭和40年6月19日	平成19年2月 三井不動産(株)退職 平成19年3月 当社入社社長室長 平成19年6月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長(企画・人事・ビル事業担当) 平成20年11月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本部 長(企画・人事・ビル事業担当) 平成21年1月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本部 長(企画・人事担当) 平成22年6月 当社代表取締役専務社長室長兼人 事部長兼不動産事業本部統括事業 本部長(企画・人事担当) 平成25年6月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	11
専務取締役	財務・保険 担当	実淵 栄治	昭和35年4月4日	平成23年5月 (株)みずほコーポレート銀行(現(株) みずほ銀行)営業事務部長 当社上席執行役員(財務担当) 平成25年4月 (株)みずほ銀行退職 平成26年3月 当社常務取締役(財務・保険担当) 平成26年6月 当社専務取締役(財務・保険担当) 平成27年6月 (現任)	(注)3	14

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	社長室・人事・IR担当	久保高起	昭和28年1月1日	平成13年3月 五洋建設(株)退職 平成13年4月 当社入社ビル事業本部事務管理部長 平成14年7月 当社執行役員不動産事業本部第三本部長 平成15年4月 当社執行役員不動産事業本部第二本部長 平成17年4月 当社執行役員総務部長 平成18年6月 当社取締役総務部長(総務部・経理部担当) 平成19年6月 当社常務取締役総務部長(総務・経理・商事・保険・IR担当) 平成19年12月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・商事・保険・IR担当) 平成20年4月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・保険・IR担当) 平成21年1月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成22年8月 当社常務取締役総務部長兼社長室副室長兼ビル事業部長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成25年4月 当社常務取締役社長室副室長兼ビル事業部長(総務・経理・保険・ビル事業・IR担当) 平成25年6月 当社専務取締役(管理本部(総務・人事・経理)・ビル事業・IR担当) 平成28年6月 当社専務取締役(管理本部(総務・人事・経理)・IR担当) 平成29年6月 当社専務取締役(社長室・人事・IR担当)(現任)	(注)3	38
常務取締役	東京支社長	田中光太郎	昭和35年2月7日	平成8年1月 ㈱明豊エンタープライズ退職 平成8年2月 当社入社不動産事業本部不動産開発部 平成10年4月 当社不動産事業本部不動産開発第六部長 平成19年4月 当社不動産事業本部開発事業部長 平成19年6月 当社執行役員不動産事業本部開発事業部長 平成20年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社副支社長兼開発事業部長兼自社販売チーム担当 平成24年12月 当社執行役員不動産事業本部東京支社長兼自社販売チーム担当兼販売推進事業部長 平成25年4月 当社執行役員不動産事業本部東京支社長 平成25年6月 当社常務取締役不動産事業本部東京支社長 平成29年6月 当社常務取締役東京支社長(現任)	(注)3	4
常務取締役	不動産事業本部長	中曽根一也	昭和32年2月22日	平成8年10月 ベルデホーム(株)退職 平成8年11月 当社入社不動産事業本部事務管理部 平成9年4月 当社不動産事業本部事務管理部長 平成19年12月 当社執行役員不動産事業本部事務管理部長 平成20年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社事務管理部長 平成21年1月 当社執行役員不動産事業本部事務管理担当兼東京支社事務管理部長 平成25年6月 当社常務取締役不動産事業本部長兼東京支社事務管理部長 平成29年4月 当社常務取締役不動産事業本部長(現任)	(注)3	26
取締役		東英雄	昭和27年9月27日	平成25年7月 東京国税局退職 平成25年8月 東英雄税理士事務所開業 平成26年6月 当社取締役(現任) 平成27年3月 ライオン(株)社外監査役(現任) 平成27年6月 広栄化学工業(株)社外監査役 平成28年6月 広栄化学工業(株)社外取締役監査等委員(現任)	(注)3	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役		鳥山 亜弓	昭和46年3月23日	平成8年11月 平成12年4月 平成22年12月 平成25年7月 平成27年6月 平成27年10月	朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 公認会計士登録 弁護士登録 隼あずか法律事務所入所 千代田国際法律会計事務所開設 当社取締役(現任) 独立行政法人北方領土問題対策協会監事(現任)	(注)3	1
監査役 (常勤)		三宅 康司	昭和25年11月25日	昭和59年6月 平成元年5月 平成9年3月 平成13年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成22年11月 平成23年6月	五洋建設(株)東京支店事務部 当社総務部経理課長 五洋建設(株)退職 当社九州支店次長兼総務部長 当社総務部長 当社総務部部长 当社監査部長 当社常勤監査役(現任)	(注)4	22
監査役		小島 安雄	昭和25年12月30日	平成23年7月 平成23年9月 平成26年6月	東京国税局退職 小島安雄税理士事務所開業 当社監査役(現任)	(注)5	4
監査役		酒井 康夫	昭和31年12月20日	平成19年10月 平成21年4月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成25年3月 平成27年6月 平成28年7月	みずほ信託銀行(株)新潟支店長 同行人事部長 同行執行役員人事部長 同行常務執行役員 みずほトラスト保証(株)取締役社長 (株)京都ホテル社外監査役(現任) 当社監査役(現任) みずほトラストリテールサポート(株)(現任)	(注)5	1
計							129

- (注) 1 取締役東英雄及び鳥山亜弓の2名は、社外取締役であります。
 2 監査役小島安雄及び酒井康夫の2名は、社外監査役であります。
 3 取締役の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 監査役の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成33年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 監査役の任期は、平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6 取締役鳥山亜弓の戸籍上の氏名は、井上亜弓であります。
 7 当社は、取締役会による経営の意思決定の迅速化、及び業務執行体制の強化のため、執行役員制度を導入しております。
 執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
早川 啓	上席執行役員不動産事業本部マンションサービス事業部長兼ビル事業担当兼セントラルライフ担当
赤坂 真人	執行役員北海道支店長
五味 司	執行役員九州支店長
下前 龍一	執行役員中四国支店長
野口 知直	執行役員東北支店長
貝淵 武市	執行役員不動産事業本部建設事業部長
片貝 正	執行役員セントラルライフ担当
寺本 大介	執行役員不動産事業本部開発事業部長
坊 裕之	執行役員関西支店長
三上 正和	執行役員不動産事業本部販売推進事業部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

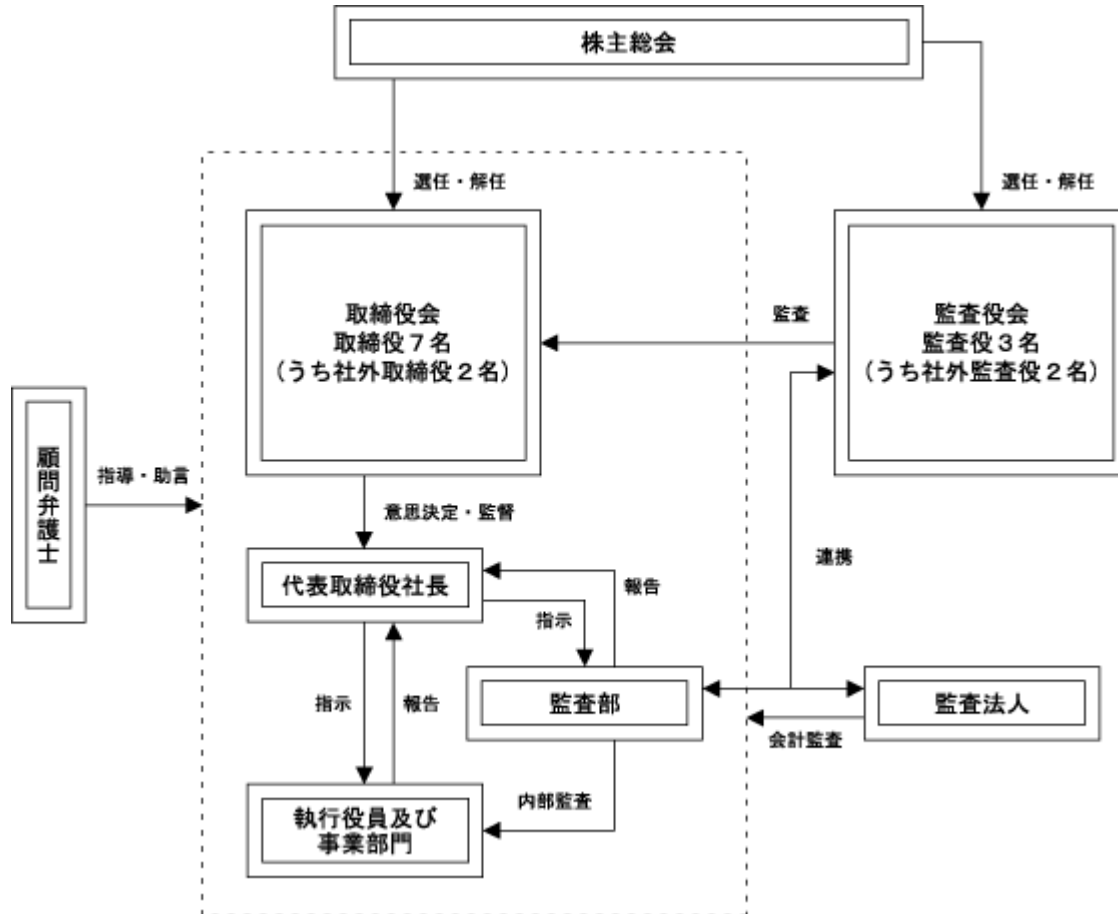
(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制の概要等

ア 企業統治の体制及び採用について

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

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



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

(取締役会)

取締役会は、本書提出日現在7名(社内5名)で構成され、経営の基本方針及び経営に関する重要事項の決定並びに取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回及び必要に応じ開催し、十分議論の上的確かつ迅速に意思決定できる機関となっております。

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

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

(監査役会)

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

(経営会議)

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

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制、当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制について、取締役会において基本方針を定めております。

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

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

ウ リスク管理体制の整備の状況

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

子会社のリスク管理体制においても、当社と同様の体制をとっており、さらに当社への報告を月1回行わせ、子会社に対し各種専門家とともに具体的指導・助言等を行っております。

内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

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

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、社外取締役においては、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たせることを意識し、また、社外監査役においては、企業統治における取締役及び取締役会に対する強い監督機能をもつ独立の機関としての役割を担う監査役会を意識し、社外取締役及び社外監査役を選任しております。

その選任にあたって、東英雄及び小島安雄は税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであり、酒井康夫は銀行の職務経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に知見を有するものであり、鳥山亜弓は公認会計士及び弁護士資格を有しており、財務及び会計に知見を有するとともに企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができるものであるため、強い監査・監督機能を発揮できるものとして選任しております。

また、社外取締役である東英雄及び鳥山亜弓並びに社外監査役である小島安雄を当社の独立役員として指定しております。

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

役員の報酬等

当社の役員に対する報酬の内容は、当期における職務執行の対価であります。

また、報酬金額等は、以下のとおりであります。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	71,751	71,751			5
監査役 (社外監査役を除く。)	9,650	9,650			1
社外役員	10,800	10,800			4

イ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ウ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員の報酬等の額については、株主総会決議による報酬限度額としており、取締役の報酬限度額は年額3億円以内(平成18年6月29日開催の第47期定時株主総会決議)、監査役の報酬限度額は年額400万円以内(平成17年6月29日開催の第46期定時株主総会決議)であります。

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

株式の保有状況

ア 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 13銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 210,090千円

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

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)池田泉州ホールディングス	85,100	34,465	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	29,013	同上
(株)愛媛銀行	100,016	23,303	同上
(株)東京ＴＹフィナンシャルグループ	7,400	19,351	同上
(株)広島銀行	43,734	17,974	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	15,657	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	15,595	同上
(株)四国銀行	44,877	9,738	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,990	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	421	同上

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

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)池田泉州ホールディングス	85,100	39,146	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	35,055	同上
(株)愛媛銀行	20,003	27,224	同上
(株)東京ＴＹフィナンシャルグループ	7,400	24,679	同上
(株)広島銀行	43,734	20,686	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	19,001	同上
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	15,673	17,444	同上
(株)四国銀行	44,877	13,059	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	9,427	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	627	同上

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

会計監査の状況

当社は会計監査人として、新日本有限責任監査法人を選任しております。第58期における当社の監査に従事する業務執行社員は、櫻井均(継続監査年数6年)、山本高揮(継続監査年数1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2名とその他15名の17名であります。

当社定款における定め概要

ア 取締役の員数

取締役の員数は、15名以内とする旨を定めております。

イ 取締役の選解任における決議の方法

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

ウ 自己の株式の取得

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

エ 株主総会における特別決議の方法

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

オ 監査役及び会計監査人の責任免除

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

カ 取締役の責任免除

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

キ 中間配当

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	33,000		32,500	
連結子会社				
計	33,000		32,500	

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,826	1,263,144
受取手形及び売掛金	386,291	1,008,683
販売用不動産	2 2,020,100	2 2,695,333
不動産事業支出金	2 11,900,980	2 12,853,791
貯蔵品	1,913	2,106
繰延税金資産	146,269	166,962
その他	5 1,266,210	948,405
貸倒引当金	2,377	3,738
流動資産合計	16,889,216	18,934,690
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 3,083,662	2 3,062,741
減価償却累計額	2,055,897	2,094,788
建物及び構築物(純額)	1,027,765	967,953
機械装置及び運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	49,210	49,497
機械装置及び運搬具(純額)	580	293
土地	1, 2 6,065,349	1, 2 6,065,349
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	2,253	3,293
リース資産(純額)	2,946	1,906
その他	49,375	50,648
減価償却累計額	46,627	45,604
その他(純額)	2,748	5,044
有形固定資産合計	7,099,390	7,040,547
無形固定資産	15,063	20,565
投資その他の資産		
投資有価証券	2 177,251	2 210,090
繰延税金資産	464	158,962
退職給付に係る資産		675
その他	2 498,059	2 464,411
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	629,175	787,541
固定資産合計	7,743,629	7,848,653
資産合計	24,632,846	26,783,343

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	550,746	1,452,120
短期借入金	2, 4 10,783,806	2, 4 11,602,658
リース債務	1,867	1,508
未払法人税等	33,194	55,725
賞与引当金	69,221	71,011
その他	834,080	1,094,283
流動負債合計	12,272,915	14,277,308
固定負債		
長期借入金	2, 4 7,172,868	2 6,788,670
リース債務	2,554	1,045
繰延税金負債	2,188	
再評価に係る繰延税金負債	1 842,113	1 842,113
退職給付に係る負債	4,027	1,075
その他	277,574	266,427
固定負債合計	8,301,325	7,899,332
負債合計	20,574,240	22,176,640
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	1,635,623	2,155,807
自己株式	7,526	7,526
株主資本合計	3,309,718	3,829,901
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16,562	11,351
土地再評価差額金	1 765,449	1 765,449
その他の包括利益累計額合計	748,887	776,801
純資産合計	4,058,605	4,606,702
負債純資産合計	24,632,846	26,783,343

【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27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
売上高	21,427,909	25,063,439
売上原価	¹ 18,013,652	¹ 21,082,110
売上総利益	3,414,257	3,981,329
販売費及び一般管理費	² 2,641,958	² 3,182,451
営業利益	772,298	798,877
営業外収益		
受取利息	226	22
受取配当金	5,774	4,919
還付加算金		1,997
その他	1,200	1,942
営業外収益合計	7,201	8,881
営業外費用		
支払利息	366,937	358,849
その他	20,512	19,515
営業外費用合計	387,449	378,365
経常利益	392,050	429,394
特別利益		
受取損害賠償金		³ 48,856
償却債権取立益		13,114
特別利益合計		61,971
特別損失		
固定資産除却損	⁴ 148	⁴ 1,017
減損損失		⁵ 7,300
立退費用		⁶ 20,323
工事補償損失		⁷ 15,900
特別損失合計	148	44,540
税金等調整前当期純利益	391,902	446,824
法人税、住民税及び事業税	78,719	81,987
法人税等調整額	142,418	186,306
法人税等合計	63,698	104,318
当期純利益	455,601	551,143
非支配株主に帰属する当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益	455,601	551,143

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
当期純利益	455,601	551,143
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,205	27,913
土地再評価差額金	46,203	
その他の包括利益合計	6,001	27,913
包括利益	449,599	579,057
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	449,599	579,057
非支配株主に係る包括利益		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成27年 4月 1日 至 平成28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	1,195,502	7,526	2,869,597
当期変動額					
剰余金の配当			15,479		15,479
親会社株主に帰属する 当期純利益			455,601		455,601
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			440,121		440,121
当期末残高	1,008,344	673,277	1,635,623	7,526	3,309,718

	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	35,642	719,246	754,889	3,624,486
当期変動額				
剰余金の配当				15,479
親会社株主に帰属する 当期純利益				455,601
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	52,205	46,203	6,001	6,001
当期変動額合計	52,205	46,203	6,001	434,119
当期末残高	16,562	765,449	748,887	4,058,605

当連結会計年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29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	1,635,623	7,526	3,309,718
当期変動額					
剰余金の配当			30,959		30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益			551,143		551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			520,183		520,183
当期末残高	1,008,344	673,277	2,155,807	7,526	3,829,901

	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	16,562	765,449	748,887	4,058,605
当期変動額				
剰余金の配当				30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益				551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,913		27,913	27,913
当期変動額合計	27,913		27,913	548,097
当期末残高	11,351	765,449	776,801	4,606,702

【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27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29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	391,902	446,824
減価償却費	67,253	66,592
減損損失		7,300
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,299	1,360
賞与引当金の増減額(は減少)	8,678	1,790
退職給付に係る資産の増減額(は増加)		675
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	3,164	2,951
受取利息及び受取配当金	6,001	4,941
支払利息	366,937	358,849
受取損害賠償金		48,856
立退費用		20,323
工事補償損失		15,900
売上債権の増減額(は増加)	195,836	622,391
たな卸資産の増減額(は増加)	3,108,890	1,628,236
仕入債務の増減額(は減少)	107,247	901,374
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,048,491	16,142
その他の固定資産の増減額(は増加)	27,649	37,066
その他の流動負債の増減額(は減少)	397,107	230,247
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	27,891	7,774
その他	12,669	28,968
小計	3,828,601	257,760
利息及び配当金の受取額	6,001	4,941
利息の支払額	362,792	353,967
法人税等の支払額	48,654	43,748
求償債権に対する入金額		330,946
損害賠償金の受取額		48,856
工事補償損失の支払額		7,500
立退費用の支払額		3,133
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,234,046	281,365
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	557,837	16,791
有形固定資産の除却による支出		30
無形固定資産の取得による支出	360	10,521
その他	92	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	558,104	27,341
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)	1,954,920	412,810
長期借入れによる収入	7,467,000	6,350,000
長期借入金の返済による支出	4,713,606	6,328,156
リース債務の返済による支出	1,665	1,767
配当金の支払額	15,364	30,861
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,691,284	402,025
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	100,866	93,318
現金及び現金同等物の期首残高	1,270,692	1,169,826
現金及び現金同等物の期末残高	1,169,826	1,263,144

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ㈱

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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

デリバティブ

時価法

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

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物及び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 2～50年

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、退職給付に係る資産及び退職給付に係る負債並びに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計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用し、連結子会社は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当連結会計年度において、事務所等の移転計画に伴い利用不能となる固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	1,025,962千円	791,802千円
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	1,019,581千円	786,581千円

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
販売用不動産	1,347,333千円	2,169,142千円
不動産事業支出金	11,777,606千円	12,001,435千円
建物及び構築物	988,265千円	944,165千円
土地	6,055,263千円	6,055,263千円
計	20,168,468千円	21,170,006千円

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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)	260,000千円	282,500千円
全国不動産信用保証㈱への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	152,683千円	179,904千円

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	5,567,650千円	6,012,460千円
長期借入金	11,081,050千円	11,375,890千円
計	16,648,700千円	17,388,350千円

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	1,571,846千円	914,961千円

4 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

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3行(前連結会計年度は4行)と特別当座貸越契約及びコミットメントライン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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
契約による総額	6,987,000千円	6,300,000千円
借入実行残高	4,831,000千円	4,500,000千円
差引額	2,156,000千円	1,800,000千円

5 訴訟関連

前連結会計年度(平成28年3月31日)

連結貸借対照表における「流動資産」の「その他」には、訴訟中の求償債権330,946千円を含んでおります。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

該当事項はありません。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上原価	152千円	230千円

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
広告宣伝費	725,972千円	958,449千円
給与手当	705,500千円	737,337千円
賞与引当金繰入額	51,753千円	53,004千円
退職給付費用	27,607千円	30,705千円

3 受取損害賠償金

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社企業グループが提起しておりました製造物責任法に基づく損害賠償を求める訴訟(平成27年8月7日付 訴訟額386百万円)における損害賠償金であります。

4 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	千円	987千円
機械装置及び運搬具	148千円	千円
その他	0千円	0千円
撤去費用	千円	30千円
計	148千円	1,017千円

5 減損損失

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

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ております。

場所	用途	種類	減損損失
佐賀県唐津市	賃貸用資産	建物	7,300千円

当社企業グループは、賃貸用資産については物件別にグルーピングしております。

当該物件は、収益性の低下により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として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを1.9%で割り引いて算定しております。

6 立退費用

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社企業グループにおける事業所等の移転計画に伴う費用であります。

7 工事補償損失

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

本来、施工会社が負うべき瑕疵担保責任が履行されない場合において、お客様の安心、安全な暮らしを保障するため必要となる改修工事費用等であります。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	66,436千円	32,840千円
税効果調整前	66,436千円	32,840千円
税効果額	14,230千円	4,926千円
その他有価証券評価差額金	52,205千円	27,913千円
土地再評価差額金		
税効果額	46,203千円	千円
その他の包括利益合計	6,001千円	27,913千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	7,004			7,004

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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	15,479	2.00	平成27年3月31日	平成27年6月26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28年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	30,959	4.00	平成28年3月31日	平成28年6月29日

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	7,004			7,004

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28年6月28日 定時株主総会	普通株式	30,959	4.00	平成28年3月31日	平成28年6月29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29年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	38,699	5.00	平成29年3月31日	平成29年6月29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 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金	1,169,826千円	1,263,144千円
現金及び現金同等物	1,169,826千円	1,263,144千円

(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「会計方針に関する事項」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28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	1,169,826	1,169,826	
(2) 受取手形及び売掛金()	384,970	384,970	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	173,511	173,511	
資産計	1,728,308	1,728,308	
(1) 支払手形及び買掛金	550,746	550,746	
(2) 短期借入金	6,579,650	6,579,650	
(3) 長期借入金	11,377,024	11,361,655	15,368
負債計	18,507,420	18,492,051	15,368
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29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	1,263,144	1,263,144	
(2) 受取手形及び売掛金()	1,006,105	1,006,105	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	206,350	206,350	
資産計	2,475,600	2,475,600	
(1) 支払手形及び買掛金	1,452,120	1,452,120	
(2) 短期借入金	6,992,460	6,992,460	
(3) 長期借入金	11,398,868	11,368,252	30,615
負債計	19,843,448	19,812,833	30,615
デリバティブ取引			

() 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

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

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

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

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

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28年3月31日	平成29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 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成28年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,165,892
受取手形及び売掛金	386,291
合計	1,552,184

当連結会計年度(平成29年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,259,663
受取手形及び売掛金	1,008,683
合計	2,268,347

(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28年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,579,650					
長期借入金	4,204,156	5,901,198	681,756	82,214	231,406	276,294
合計	10,783,806	5,901,198	681,756	82,214	231,406	276,294

当連結会計年度(平成29年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,992,460					
長期借入金	4,610,198	3,905,756	2,375,214	231,406	23,854	252,440
合計	11,602,658	3,905,756	2,375,214	231,406	23,854	252,440

(注) 5 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約における借入未実行残高

	平成28年3月31日	平成29年3月31日
借入未実行残高	2,156,000千円	1,800,000千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成28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	61,395	49,759	11,636
小計	61,395	49,759	11,636
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	112,115	140,314	28,198
小計	112,115	140,314	28,198
合計	173,511	190,073	16,562

- (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29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	119,090	89,198	29,891
小計	119,090	89,198	29,891
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	87,260	100,873	13,613
小計	87,260	100,873	13,613
合計	206,350	190,072	16,277

- (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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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資産及び退職給付に係る負債並びに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及び資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
退職給付に係る負債と資産の純額の期首残高	7,191千円	4,027千円
退職給付費用	31,245千円	34,298千円
退職給付の支払額	1,061千円	3,993千円
制度への拠出額	33,348千円	33,932千円
退職給付に係る負債と資産の純額の期末残高	4,027千円	399千円

(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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	370,612千円	370,382千円
年金資産	367,492千円	371,058千円
	3,119千円	675千円
非積立型制度の退職給付債務	907千円	1,075千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,027千円	399千円
退職給付に係る負債	4,027千円	1,075千円
退職給付に係る資産	千円	675千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,027千円	399千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	31,245千円	34,298千円

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,878,729千円	1,802,898千円
減損損失	18,975千円	21,210千円
たな卸資産評価損	3,463千円	3,534千円
賞与引当金	22,081千円	22,656千円
貸倒引当金	766千円	1,186千円
退職給付に係る負債	1,253千円	372千円
ゴルフ会員権評価損	14,360千円	14,360千円
未払事業税	6,859千円	8,456千円
その他	83,243千円	76,792千円
繰延税金資産小計	2,029,733千円	1,951,468千円
評価性引当額	1,882,675千円	1,619,070千円
繰延税金資産合計	147,057千円	332,397千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	千円	4,926千円
退職給付に係る資産	千円	206千円
その他	2,511千円	1,338千円
繰延税金負債合計	2,511千円	6,471千円
繰延税金資産(負債)の純額	144,545千円	325,925千円

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	146,269千円	166,962千円
固定資産 - 繰延税金資産	464千円	158,962千円
固定負債 - 繰延税金負債	2,188千円	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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
税務上の繰越欠損金の利用	%	17.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2%	1.9%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1%	0.1%
住民税均等割等	2.1%	1.8%
評価性引当額の増減	54.6%	42.2%
その他	1.1%	1.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.3%	23.3%

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

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する連結会計年度から平成31年10月1日以後に開始する連結会計年度に延期されました。

繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。

なお、この税率の組替えによる影響は軽微であります。

(賃貸等不動産関係)

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

平成28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261,348千円(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29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302,481千円(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	6,487,159	6,990,287
	期中増減額(千円)	503,127	51,562
	期末残高(千円)	6,990,287	6,938,724
期末時価(千円)		6,195,470	6,494,788

- (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、前連結会計年度の増加額は、オフィスビルの持分取得(553,200千円)及びオフィスビルのリニューアル工事(6,461千円)であり、減少額は、減価償却費(56,534千円)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(11,244千円)であり、主な減少額は、減価償却費(53,816千円)及び減損損失(7,300千円)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27年4月1日 至 平成28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	18,374,564	3,016,953	21,391,518	36,390	21,427,909
セグメント間の内部 売上高又は振替高		7,754	7,754		7,754
計	18,374,564	3,024,708	21,399,273	36,390	21,435,664
セグメント利益	955,008	500,117	1,455,125	11,165	1,466,291
セグメント資産	16,571,417	7,200,598	23,772,015	24,203	23,796,218
その他の項目					
減価償却費	717	56,858	57,575	60	57,635
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		560,237	560,237	360	560,597

(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28年4月1日 至 平成29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	21,966,480	3,065,371	25,031,852	31,587	25,063,439
セグメント間の内部 売上高又は振替高		7,977	7,977		7,977
計	21,966,480	3,073,349	25,039,829	31,587	25,071,417
セグメント利益	1,013,601	532,956	1,546,557	5,299	1,551,857
セグメント資産	18,823,685	7,108,715	25,932,400	41,377	25,973,778
その他の項目					
減価償却費	718	54,342	55,060	72	55,132
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	800	23,442	24,242		24,242

(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	21,399,273	25,039,829
「その他」の区分の売上高	36,390	31,587
セグメント間取引消去	7,754	7,977
連結財務諸表の売上高	21,427,909	25,063,439

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	1,455,125	1,546,557
「その他」の区分の利益	11,165	5,299
セグメント間取引消去	1,026	1,026
全社費用(注)	692,966	751,954
連結財務諸表の営業利益	772,298	798,877

(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	23,772,015	25,932,400
「その他」の区分の資産	24,203	41,377
全社資産(注)	836,627	809,565
連結財務諸表の資産合計	24,632,846	26,783,343

(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	57,575	55,060	60	72	9,617	11,460	67,253	66,592
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	560,237	24,242	360			670	560,597	24,912

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円)	全社・消去 (千円)	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)			
減損損失		7,300	7,300			7,300

【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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	524円36銭	595円18銭
1株当たり当期純利益	58円86銭	71円20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いません。

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	455,601	551,143
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	455,601	551,143
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,579,650	6,992,460	1.9	
1年以内に返済予定の長期借入金	4,204,156	4,610,198	1.9	
1年以内に返済予定のリース債務	1,867	1,508	6.6	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,172,868	6,788,670	1.7	平成30年4月 ~平成48年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,554	1,045	6.8	平成30年4月 ~平成31年1月
合計	17,961,095	18,393,882		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,905,756	2,375,214	231,406	23,854
リース債務	1,045			

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,669,628	7,976,370	13,100,739	25,063,439
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	171,849	550,812	487,659	446,824
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失() (千円)	33,032	338,709	299,498	551,143
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	4.26	43.76	38.69	71.20

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	4.26	48.02	5.06	109.90

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (平成28年 3月31日)	当事業年度 (平成29年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,025,249	1,175,784
売掛金	19,350	17,238
不動産事業未収入金	229,104	851,254
販売用不動産	1 2,020,100	1 2,695,333
不動産事業支出金	1 11,900,980	1 12,853,791
貯蔵品	1,756	1,866
前払費用	79,132	140,305
繰延税金資産	135,496	155,125
その他	4 1,246,387	852,147
貸倒引当金	1,549	2,896
流動資産合計	16,656,011	18,739,950
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,061,836	1 3,042,043
減価償却累計額	2,038,840	2,077,267
建物(純額)	1,022,995	964,776
構築物	1 20,796	1 21,046
減価償却累計額	16,831	17,588
構築物(純額)	3,964	3,458
車両運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	49,210	49,497
車両運搬具(純額)	580	293
工具、器具及び備品	48,000	49,307
減価償却累計額	45,677	44,509
工具、器具及び備品(純額)	2,323	4,798
土地	1 6,065,349	1 6,065,349
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	2,253	3,293
リース資産(純額)	2,946	1,906
有形固定資産合計	7,098,159	7,040,582
無形固定資産		
ソフトウェア	5,441	12,313
リース資産	949	279
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	13,021	19,223
投資その他の資産		
投資有価証券	1 177,251	1 210,090
関係会社株式	1 10,000	1 10,000
長期前払費用	1,921	5,347
前払年金費用		675
繰延税金資産		158,715
長期預託保証金	1 322,100	1 344,600
その他	157,932	111,335
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	622,604	794,164
固定資産合計	7,733,786	7,853,971
資産合計	24,389,797	26,593,921

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年 3月31日)	当事業年度 (平成29年 3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	25,856	14,989
不動産事業未払金	369,707	1,275,893
短期借入金	1, 3 6,979,650	1, 3 7,492,460
1年内返済予定の長期借入金	1 4,204,156	1 4,610,198
リース債務	1,867	1,508
未払金	18,363	41,559
未払費用	89,123	94,654
未払法人税等	19,680	39,778
前受金	52,069	43,241
不動産事業受入金	496,787	755,792
預り金	104,589	84,623
賞与引当金	50,995	52,211
その他	685	11,602
流動負債合計	12,413,531	14,518,514
固定負債		
長期借入金	1, 3 7,172,868	1 6,788,670
リース債務	2,554	1,045
繰延税金負債	2,188	
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付引当金	3,119	
長期預り敷金保証金	256,878	266,977
その他	19,811	13,089
固定負債合計	8,299,534	7,911,896
負債合計	20,713,065	22,430,411
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	1,170,250	1,629,114
利益剰余金合計	1,253,750	1,712,614
自己株式	7,526	7,526
株主資本合計	2,927,844	3,386,709
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16,562	11,351
土地再評価差額金	765,449	765,449
評価・換算差額等合計	748,887	776,801
純資産合計	3,676,732	4,163,510
負債純資産合計	24,389,797	26,593,921

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当事業年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	18,374,564	21,966,480
不動産賃貸管理事業売上高	504,833	542,292
その他の事業売上高	36,390	31,587
売上高合計	18,915,788	22,540,360
売上原価		
不動産販売事業売上原価	15,615,105	18,663,839
不動産賃貸管理事業売上原価	237,291	237,187
売上原価合計	15,852,397	18,901,026
売上総利益	3,063,391	3,639,334
販売費及び一般管理費	² 2,546,478	² 3,085,282
営業利益	516,912	554,052
営業外収益		
受取利息	199	20
受取配当金	¹ 205,774	¹ 104,919
その他	¹ 3,531	¹ 13,454
営業外収益合計	209,505	118,394
営業外費用		
支払利息	374,270	366,334
その他	20,012	25,042
営業外費用合計	394,282	391,376
経常利益	332,135	281,069
特別利益		
受取損害賠償金		³ 48,856
償却債権取立益		13,114
特別利益合計		61,971
特別損失		
固定資産除却損		⁴ 1,017
減損損失		7,300
立退費用		⁵ 20,323
工事補償損失		⁶ 15,900
特別損失合計		44,540
税引前当期純利益	332,135	298,499
法人税、住民税及び事業税	11,022	5,865
法人税等調整額	135,747	185,459
法人税等合計	146,769	191,324
当期純利益	478,905	489,824

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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		3,895,894	24.9	5,516,748	29.6
建物関係費		11,719,059	75.0	13,146,861	70.4
たな卸資産簿価切下額		152	0.0	230	0.0
合計		15,615,105	100.0	18,663,839	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		65,052	27.4	60,113	25.3
諸経費		172,238	72.6	177,073	74.7
合計		237,291	100.0	237,187	100.0
売上原価合計		15,852,397		18,901,026	

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
諸経費のうち主なもの					
租税公課			47,859		52,007
修繕費			7,132		11,583
水道光熱費			50,116		48,132
賃借料			720		600
減価償却費			55,628		53,076

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年 4月 1日 至 平成28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	706,825	790,325
当期変動額						
剰余金の配当					15,479	15,479
当期純利益					478,905	478,905
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計					463,425	463,425
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	1,170,250	1,253,750

	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	7,526	2,464,419	35,642	719,246	754,889	3,219,308
当期変動額						
剰余金の配当		15,479				15,479
当期純利益		478,905				478,905
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			52,205	46,203	6,001	6,001
当期変動額合計		463,425	52,205	46,203	6,001	457,423
当期末残高	7,526	2,927,844	16,562	765,449	748,887	3,676,732

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	1,170,250	1,253,750
当期変動額						
剰余金の配当					30,959	30,959
当期純利益					489,824	489,824
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計					458,864	458,864
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	1,629,114	1,712,614

	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	7,526	2,927,844	16,562	765,449	748,887	3,676,732
当期変動額						
剰余金の配当		30,959				30,959
当期純利益		489,824				489,824
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			27,913		27,913	27,913
当期変動額合計		458,864	27,913		27,913	486,778
当期末残高	7,526	3,386,709	11,351	765,449	776,801	4,163,510

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

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、建物及び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 2～50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退職給付引当金又は前払年金費用として計上しております。

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当事業年度において、事務所等の移転計画に伴い利用不能となる固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
販売用不動産	1,347,333千円	2,169,142千円
不動産事業支出金	11,777,606千円	12,001,435千円
建物	984,873千円	941,276千円
構築物	3,571千円	3,169千円
土地	6,055,263千円	6,055,263千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	20,178,649千円	21,180,288千円

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29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)	260,000千円	282,500千円
全国不動産信用保証㈱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	152,683千円	179,904千円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	5,567,650千円	6,012,460千円
長期借入金	11,081,050千円	11,375,890千円
計	16,648,700千円	17,388,350千円

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29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	1,571,846千円	914,961千円

3 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

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3行(前事業年度は4行)と特別当座貸越契約及びコミットメントライン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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
契約による総額	6,987,000千円	6,300,000千円
借入実行残高	4,831,000千円	4,500,000千円
差引額	2,156,000千円	1,800,000千円

4 訴訟関連

前事業年度(平成28年3月31日)

貸借対照表における「流動資産」の「その他」には、訴訟中の求償債権330,946千円を含んでおります。

当事業年度(平成29年3月31日)

該当事項はありません。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
受取配当金	200,000千円	100,000千円
その他	2,924千円	9,655千円

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
広告宣伝費	725,438千円	957,497千円
給与手当	687,409千円	720,000千円
賞与引当金繰入額	50,995千円	52,211千円
退職給付費用	27,361千円	30,454千円
減価償却費	6,745千円	8,357千円

おおよその割合

販売費	35%	38%
一般管理費	65%	62%

3 受取損害賠償金

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社が提起しておりました製造物責任法に基づく損害賠償を求める訴訟(平成27年8月7日付 訴訟額386百万円)における損害賠償金であります。

4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物	千円	987千円
工具、器具及び備品	千円	0千円
撤去費用	千円	30千円
計	千円	1,017千円

5 立退費用

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社における事業所等の移転計画に伴う費用であります。

6 工事補償損失

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

本来、施工会社が負うべき瑕疵担保責任が履行されない場合において、お客様の安心、安全な暮らしを保障するため必要となる改修工事費用等であります。

(有価証券関係)

前事業年度(平成28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29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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,878,729千円	1,802,898千円
減損損失	18,975千円	21,210千円
たな卸資産評価損	3,463千円	3,534千円
賞与引当金	15,737千円	16,112千円
貸倒引当金	478千円	893千円
退職給付引当金	955千円	千円
ゴルフ会員権評価損	14,360千円	14,360千円
未払事業税	3,617千円	4,439千円
その他	81,878千円	75,684千円
繰延税金資産小計	2,018,194千円	1,939,134千円
評価性引当額	1,882,698千円	1,618,820千円
繰延税金資産合計	135,496千円	320,313千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	千円	4,926千円
前払年金費用	千円	206千円
その他	2,188千円	1,338千円
繰延税金負債合計	2,188千円	6,471千円
繰延税金資産(負債)の純額	133,308千円	313,841千円

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
税務上の繰越欠損金の利用	%	25.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1%	2.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	20.0%	10.5%
住民税均等割等	2.3%	2.6%
連結納税制度適用による影響額	19.5%	%
評価性引当額の増減	42.4%	63.2%
その他	0.2%	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.2%	64.1%

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

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する事業年度から平成31年10月1日以後に開始する事業年度に延期されました。

繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。

なお、この税率の組替えによる影響は軽微であります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	3,061,836	11,124	30,916 (7,300)	3,042,043	2,077,267	58,644	964,776
構築物	20,796	250		21,046	17,588	756	3,458
車両運搬具	49,790			49,790	49,497	287	293
工具、器具及び備品	48,000	3,180	1,874	49,307	44,509	705	4,798
土地	6,065,349 (1,607,563)			6,065,349 (1,607,563)			6,065,349
リース資産	5,200			5,200	3,293	1,040	1,906
有形固定資産計	9,250,973	14,554	32,790 (7,300)	9,232,737	2,192,154	61,434	7,040,582
無形固定資産							
ソフトウェア	16,460	10,521	1,500	25,481	13,167	3,649	12,313
リース資産	3,350			3,350	3,070	670	279
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	26,441	10,521	1,500	35,462	16,238	4,319	19,223
長期前払費用	2,678	4,281	500	6,460	1,112	855	5,347

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

2 当期減少額の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

3 建物の当期増加額は、主に不動産賃貸・管理事業におけるオフィスビルのリニューアル工事によるものであります。

4 工具、器具及び備品の当期増加額は、主に不動産賃貸・管理事業におけるオフィスビルのリニューアル工事によるものであります。

5 ソフトウェアの当期増加額は、主に不動産賃貸・管理事業におけるオフィスビルの中央監視システム入替えによるものであります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	48,149	2,896		1,549	49,496
賞与引当金	50,995	52,211	50,995		52,211

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第57期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日) 平成28年6月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年6月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第58期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日) 平成28年8月10日関東財務局長に提出

第58期第2四半期(自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日) 平成28年11月11日関東財務局長に提出

第58期第3四半期(自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日) 平成29年2月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(提出会社の主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書

平成28年7月14日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年 6 月28日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の平成29年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が平成29年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成29年 6 月28日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第58期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成29年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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