平成 18 年 12 月 22 日

各　　位

東京都千代田区飯田橋一丁目 12 番５号
セントラル総合開発株式会社
代表取締役社長　福本　統一
（コード番号：3238　東証第二部）
問合せ先：専務取締役　福川　政國
（℡03-3239-3611）

東京証券取引所市場第二部への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 18 年 12 月 22 日に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

上場に伴い、当社の最近の決算情報等につきまして別添のとおりお知らせいたします。

以　　上

平成１９年３月期　　中間決算短信（連結）

平成18年12月22日

上 場 会 社 名　セントラル総合開発株式会社　　上場取引所　東
コ ー ド 番 号　３２３８　　本社所在都道府県　東京都
（ＵＲＬ　http://www.central-gd.co.jp）
代　表　者　役職名　代表取締役社長　　氏名　福本　統一
問合せ先責任者　役職名　経　理　部　長　　氏名　田村　徹　　ＴＥＬ　(03) 3239-3611

決算取締役会開催日　平成18年11月16日
米国会計基準採用の有無　無

１．18年９月中間期の連結業績（平成18年４月１日～平成18年９月30日）

(1)連結経営成績　　(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年９月中間期	15,516	△20.3	352	△70.2	△204	―
17年９月中間期	19,472	―	1,183	―	702	―
18年３月期	49,009		3,893		2,935	

	中間(当期)純利益		１株当たり中間(当期)純利益	潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円　銭	円　銭
18年９月中間期	△109	―	△16.39	―
17年９月中間期	407	―	60.97	―
18年３月期	1,385		207.42	―

(注)①持分法投資損益　18年９月中間期　―百万円　17年９月中間期　―百万円
18年３月期　―百万円
②期中平均株式数（連結）　18年９月中間期　6,679,200株　17年９月中間期　6,679,200株
18年３月期　6,679,200株
③会計処理の方法の変更　無
④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率
⑤17年９月中間期における対前年中間期増減率については、17年９月中間期から中間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。

(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
18年９月中間期	77,342	5,065	6.5	758.38
17年９月中間期	67,780	5,333	7.9	798.48
18年３月期	73,450	5,289	7.2	791.89

(注)期末発行済株式数（連結）　18年９月中間期　6,679,200株　17年９月中間期　6,679,200株
18年３月期　6,679,200株

(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
18年９月中間期	△8,672	321	4,440	11,568
17年９月中間期	△8,449	△10	△1,855	11,142
18年３月期	△8,236	706	1,550	15,479

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項
連結子会社数　１社　持分法適用非連結子会社数　―社　持分法適用関連会社数　―社
(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況
連結（新規）　―社　（除外）　―社　持分法（新規）　―社　（除外）　―社

２．19年３月期の連結業績予想（平成18年４月１日～平成19年３月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通　期	50,609	2,698	1,451

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期）　189円05銭
なお、19年３月期の１株当たり予想当期純利益は、上場による公募株式数1,000,000株を含めた期末発行済株式数7,679,200株により算出しております。

上記予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

１．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、分譲マンション及び戸建住宅の販売を行う不動産販売事業、オフィスビルの賃貸・管理を行う不動産賃貸・管理事業、建設資・機材の卸を行う商事事業と保険代理業等を行うその他の事業を営んでおります。

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

(1) 不動産販売事業

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

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

当社は、敷地の立地条件並びにライフスタイルの進化に伴う顧客のニーズをマンション企画に表現し、地域社会に溶けこんだ快適な生活空間を提供しております。

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

(2) 不動産賃貸・管理事業

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

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

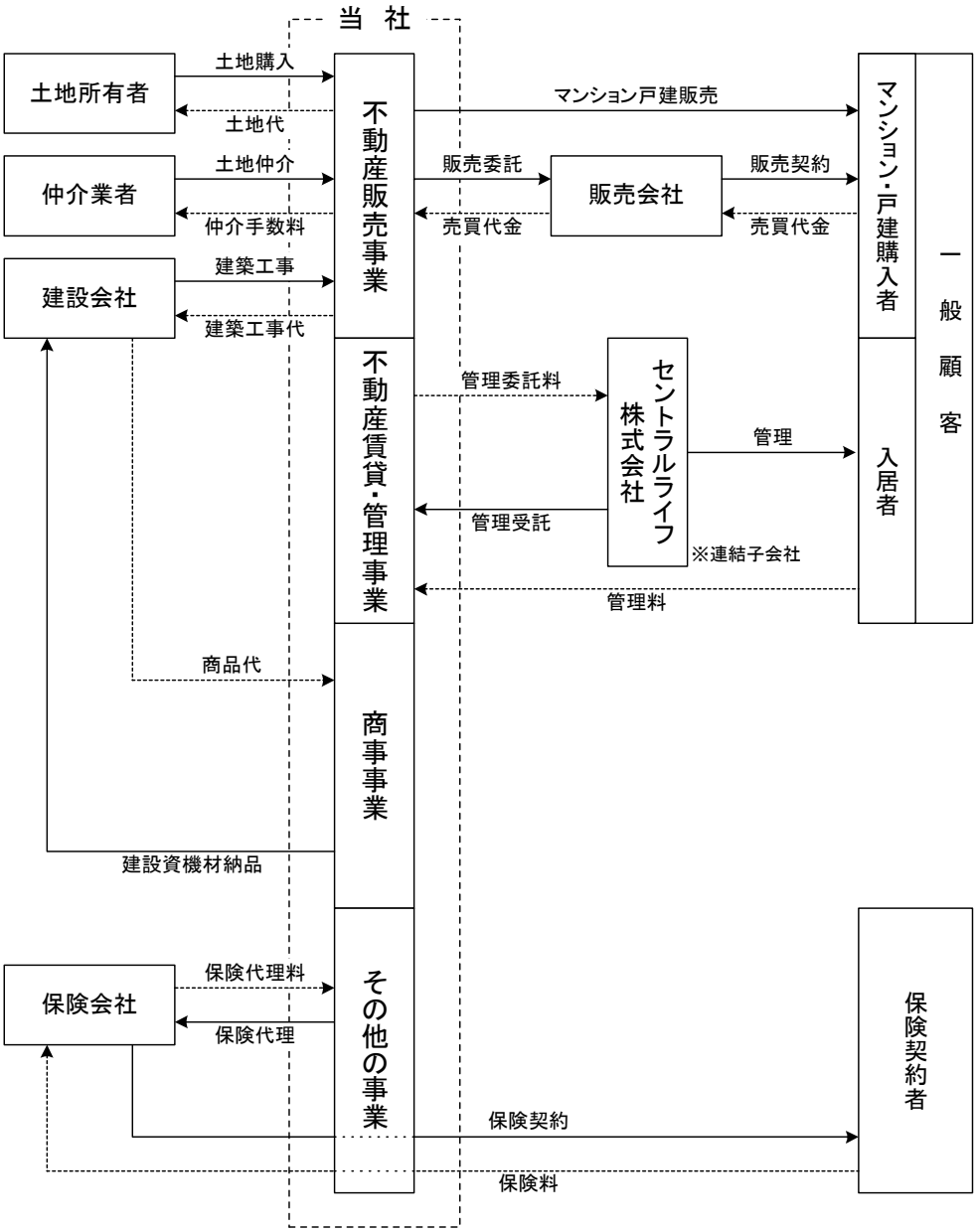
(3) 商事事業

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

(4) その他の事業

当社は、主に建設会社を販売先として保険代理事業を行っております。

（事業系統図）



（注）1. 商品・サービス ——→

2. 対価・代金 ----→

２．経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

（売上高）

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

当連結会計年度の竣工物件は22物件予定されており当中間連結会計期間末のこれらの販売契約率は83.8％と好調にも拘らず、当中間連結会計期間における竣工物件は５物件のみとなるため上述した傾向の経営成績となり、当中間連結会計期間の売上高は15,516百万円（前年同期比20.3％減）となりました。

（売上総利益）

当中間連結会計期間の売上総利益は2,844百万円（前年同期比17.3％減）となり、売上総利益率につきましては、第47期連結会計年度と同水準の18.3％を確保しており、不動産販売事業においては、前連結会計年度に対し、0.9ポイント増の19.6％となっております。

（経常利益）

上期の竣工物件が少なくなる一方、下期以降に竣工する物件の販売経費等経費負担が先行することにより、当中間連結会計期間の経常損益は204百万円の損失（前年同期は702百万円の利益）となりました。

（中間純損益）

第47期連結会計年度に不採算事業用固定資産を売却価格まで評価減いたしましたが、賃貸マンション２棟の売却価格の上昇に伴う特別利益、呉セントラルビルのマンション事業化に伴う建物解体費用等の特別損失を計上した結果、中間純損益は109百万円の損失（前年同期は407百万円の利益）となりました。

(2) 財政状態

①資産、負債及び純資産の状況

（流動資産）

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

（固定資産）

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

（負債）

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

（純資産）

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

②キャッシュ・フローの状況

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

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、8,672百万円（前年同期比2.6％増）となりました。これは、主に税金等調整前中間純損失が155百万円となり、不動産販売事業の仕入れに伴うたな卸資産の増加、仕入債務の減少及び法人税等の支払い等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は、321百万円（前年同期は10百万円の使用）となりました。これは、主に有形固定資産の売却によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は、4,440百万円（前年同期は1,855百万円の使用）となりました。これは、主に不動産販売事業の仕入活動に伴う長期借入金の増加によるものであります。

なお、当社企業グループのキャッシュ・フロー指標の推移は、以下のとおりであります。

	平成17年 ９月中間期	平成18年 ３月期	平成18年 ９月中間期
自己資本比率（%）	7.9	7.2	6.5
時価ベースの自己資本比率（%）	―	―	―
債務償還年数（年）	―	―	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	―	―	―

（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

債務償還年数：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　時価ベースの自己資本比率については、当社株式が当中間期末において非上場であり、株式時価総額の把握が困難なため記載しておりません。

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全ての負債を対象としております。

４　平成17年９月中間期、平成18年３月期及び平成18年９月中間期における債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、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) 事業等のリスク

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

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針でありますが、当社の株式に関する投資判断は、本項及び本資料中の本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本資料提出日現在において当社が判断したものであり、不確実性を内在しているため実際の結果と異なる可能性があります。

①　当社事業について

当社企業グループの事業は、不動産販売事業、不動産賃貸・管理事業、商事事業、その他の事業の４つの事業で構成されております。不動産販売事業は、平成18年９月期のグループ全体の売上高に対して62.2%を占めており、当社企業グループにおいて主要事業となっております。

1)　不動産販売事業について

ⅰ)分譲マンションについて

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

分譲マンションの施工管理につきましては、お客様へ引渡すまで当社で一貫して行っておりますが、設計・施工・販売はそれぞれの専任業者に委託して相互監視体制を構築しております。

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

ⅱ)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、引渡し時期が下半期に集中することが多くなっております。そのため不動産販売事業の売上計上が下半期に集中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。

ⅲ)土地の仕入れについて

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

ⅳ)マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

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

2) 特定企業との取引依存度について

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

現在、同社と資本的・人的関係はありませんが、平成18年９月期の取引実績はオフィスビル（東京都文京区）の一棟貸しを含めた賃貸収入297,581千円、ビル管理収入182,090千円、建材資機材の卸の収入3,212,804千円、計3,692,477千円の売上があり、当社企業グループの売上高の23.8％を占めております。

今後も、これらの取引は継続する予定でありますが、同社との取引関係の変動により、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3) 有利子負債への依存度について

当社は、賃貸オフィスビル等土地・建物資産購入資金、並びに分譲マンション用地の取得資金を主として金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が高い財務体質となっており、平成18年９月中間期末で総資産の71.8％を占めております。

従いまして、現行の金利水準が大きく変動した場合、及び何らかの要因により計画どおりの資金調達が出来ない場合には、当社企業グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4) 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。

5) 主要事業の免許について

当社は、不動産販売事業として宅地建物取引業法第３条第１項及び第６条に基づき宅地建物取引業者免許証（免許番号　国土交通大臣(9)2432号）の交付を受けております。宅地建物取引業法第３条第２項の規定により、免許の有効期限は５年間と定められており、当社の免許の有効期限は平成15年10月25日から平成20年10月24日ま

でとなっております。

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

現在、当該免許取消となる事由は発生しておりませんが、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

1) 法的規制について

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

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

2) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

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

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

3) 個人情報等の取扱について

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

③ その他

1) 税制改正について

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

2) 構造計算書の偽装について

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

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

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

さらに、平成18年１月から建築確認申請を行う分譲マンションは、住宅性能評価書を取得しております。同評価書取得においては、構造等級チェックが必須審査項目となっており、建築確認申請とあわせて二重のチェック体制を取っております。

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

現在、当社所有の６棟のオフィスビルに関しましては、耐震診断を実施し、建築基準法上の問題はない旨の確認を得ておりますが、今後のテナント誘致において、さらなる耐震強度を求められた場合には、補強が必要となり、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

３．中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記番号	前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）		当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）		前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成18年３月31日）	
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
１　現金及び預金		11,142,567		11,568,659		15,479,693	
２　受取手形及び売掛金	※4,5	4,376,399		3,161,889		2,657,698	
３　たな卸資産	※2	32,117,136		43,576,922		36,567,549	
４　繰延税金資産		238,874		576,319		278,527	
５　その他		923,844		1,352,829		797,459	
貸倒引当金		△8,803		△6,571		△5,444	
流動資産合計		48,790,018	72.0	60,230,049	77.9	55,775,483	75.9
Ⅱ　固定資産							
１　有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	※1,2	4,527,250		3,745,940		3,936,567	
(2) 機械装置及び運搬具	※1	25,358		21,851		20,545	
(3) 土地	※2	13,082,112		12,561,389		12,681,131	
(4) その他	※1	12,696		12,940		11,903	
有形固定資産合計		17,647,417		16,342,120		16,650,148	
２　無形固定資産		65,906		47,324		56,037	
３　投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		472,953		336,425		360,199	
(2) 繰延税金資産		449,294		24,302		257,375	
(3) その他	※2	424,392		431,865		420,781	
貸倒引当金		△69,947		△69,947		△69,947	
投資その他の資産合計		1,276,693		722,645		968,408	
固定資産合計		18,990,017	28.0	17,112,091	22.1	17,674,593	24.1
資産合計		67,780,036	100.0	77,342,140	100.0	73,450,077	100.0

区分	注記番号	前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）		当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）		前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成18年３月31日）	
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
１　支払手形及び買掛金	※5	8,809,811		8,380,866		9,646,100	
２　短期借入金	※2	24,758,000		32,628,000		33,458,000	
３　未払法人税等		257,000		15,200		791,226	
４　賞与引当金		130,904		142,053		126,874	
５　役員賞与引当金		—		13,000		25,900	
６　その他		3,279,257		4,798,530		2,992,379	
流動負債合計		37,234,973	54.9	45,977,650	59.5	47,040,480	64.0
Ⅱ　固定負債							
１　長期借入金	※2	22,788,000		22,865,000		17,494,000	
２　土地再評価に係る繰延税金負債		484,716		1,753,417		1,753,417	
３　退職給付引当金		103,271		101,160		93,514	
４　役員退職慰労引当金		135,360		154,570		144,780	
５　預り敷金・保証金		1,700,445		1,424,944		1,634,686	
固定負債合計		25,211,793	37.2	26,299,093	34.0	21,120,398	28.8
負債合計		62,446,766	92.1	72,276,743	93.5	68,160,879	92.8
（少数株主持分）							
少数株主持分		—	—	—	—	—	—
（資本の部）							
Ⅰ　資本金		334,000	0.5	—	—	334,000	0.5
Ⅱ　利益剰余金		4,222,767	6.3	—	—	4,873,888	6.6
Ⅲ　土地再評価差額金		706,525	1.0	—	—	△10,757	△0.0
Ⅳ　その他有価証券評価差額金		70,220	0.1	—	—	92,310	0.1
Ⅴ　自己株式		△244	△0.0	—	—	△244	△0.0
資本合計		5,333,269	7.9	—	—	5,289,198	7.2
負債、少数株主持分及び資本合計		67,780,036	100.0	—	—	73,450,077	100.0
（純資産の部）							
Ⅰ　株主資本							
１　資本金		—		334,000		—	
２　利益剰余金		—		4,664,188		—	
３　自己株式		—		△244		—	
株主資本合計		—	—	4,997,944	6.5	—	—
Ⅱ　評価・換算差額等							
１　その他有価証券評価差額金		—		78,210		—	
２　土地再評価差額金		—		△10,757		—	
評価・換算差額等合計		—	—	67,453	0.0	—	—
純資産合計		—	—	5,065,397	6.5	—	—
負債純資産合計		—	—	77,342,140	100.0	—	—

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記番号	前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）			当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）			前連結会計年度の要約連結損益計算書（自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日）		
		金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ　売上高			19,472,139	100.0		15,516,733	100.0		49,009,773	100.0
Ⅱ　売上原価			16,032,787	82.3		12,672,414	81.7		40,018,262	81.7
売上総利益			3,439,352	17.7		2,844,318	18.3		8,991,510	18.3
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※1		2,256,228	11.6		2,491,345	16.0		5,097,750	10.4
営業利益			1,183,123	6.1		352,973	2.3		3,893,760	7.9
Ⅳ　営業外収益										
1　受取利息		910			1,613			1,736		
2　受取配当金		2,687			2,775			4,449		
3　その他		10,446	14,044	0.0	864	5,253	0.0	25,737	31,923	0.1
Ⅴ　営業外費用										
1　支払利息		490,527			550,750			981,548		
2　その他		4,299	494,826	2.5	11,816	562,566	3.6	9,036	990,585	2.0
経常利益			702,341	3.6		—	—		2,935,098	6.0
経常損失			—	—		204,339	△1.3		—	—
Ⅵ　特別利益										
1　貸倒引当金戻入益		—			30			806		
2　固定資産売却益	※2	179	179	0.0	90,260	90,290	0.6	43,481	44,288	0.1
Ⅶ　特別損失										
1　固定資産売却損	※3	—			—			3,679		
2　固定資産除却損	※4	298			3,550			447		
3　減損損失	※5	—			—			313,148		
4　たな卸資産処分損		—			37,956			—		
5　投資有価証券評価損		—			—			49,999		
6　その他		2	300	0.0	—	41,506	0.3	30,576	397,852	0.8
税金等調整前中間(当期)純利益			702,220	3.6		—	—		2,581,534	5.3
税金等調整前中間純損失			—	—		155,555	△1.0		—	—
法人税、住民税及び事業税		244,397			9,002			784,061		
法人税等調整額		50,573	294,970	1.5	△55,045	△46,043	△0.3	412,055	1,196,117	2.5
中間(当期)純利益			407,249	2.1		—	—		1,385,416	2.8
中間純損失			—	—		109,512	△0.7		—	—

(3) 中間連結剰余金計算書

区分	注記番号	前中間連結会計期間 (自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日) 金額（千円）		前連結会計年度の 連結剰余金計算書 (自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日) 金額（千円）	
(利益剰余金の部)					
Ⅰ　利益剰余金期首残高			3,904,409		3,904,409
Ⅱ　利益剰余金増加高					
中間(当期)純利益		407,249	407,249	1,385,416	1,385,416
Ⅲ　利益剰余金減少高					
1　配当金		66,792		66,792	
2　役員賞与		22,100		22,100	
3　土地再評価差額金取崩額		―	88,892	327,046	415,938
Ⅳ　利益剰余金中間期末(期末)残高			4,222,767		4,873,888

(4) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

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

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

(5) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前中間連結会計期間 (自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日) 金額（千円）	当中間連結会計期間 (自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日) 金額（千円）	前連結会計年度の連結 ｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ計算書 (自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日) 金額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益（損失△）	702,220	△155,555	2,581,534
減価償却費	126,596	112,184	248,395
減損損失	―	―	313,148
貸倒引当金の増加額（減少額△）	577	1,127	△2,781
賞与引当金の増加額（減少額△）	11,537	15,178	7,506
役員賞与引当金の増加額（減少額△）	―	△12,900	25,900
退職給付引当金の増加額（減少額△）	8,459	7,646	△1,297
役員退職慰労引当金の増加額（減少額△）	3,730	9,790	13,150
受取利息及び受取配当金	△3,597	△4,389	△6,186
支払利息	490,527	550,750	981,548
有形固定資産売却損（売却益△）	△179	△90,260	△39,802
投資有価証券評価損	―	―	49,999
売上債権の減少額（増加額△）	△457,220	△504,191	1,261,481
たな卸資産の減少額（増加額△）	△6,260,280	△7,009,373	△10,710,693
仕入債務の増加額（減少額△）	△2,564,628	△1,286,234	△1,728,338
その他流動資産の減少額(増加額△)	2,652	△562,191	132,931
その他投資その他の資産の減少額（増加額△）	5,672	△7,316	6,553
その他流動負債の増加額(減少額△)	23,613	1,674,461	△244,128
預り敷金・保証金の増加額(減少額△)	△12,330	△209,741	△78,089
役員賞与の支払額	△22,100	―	△22,100
その他	△11,707	95,761	△33,631
小計	△7,956,457	△7,375,253	△7,244,898
利息及び配当金の受取額	3,601	3,970	6,244
利息の支払額	△483,244	△531,185	△974,554
法人税等の支払額	△13,618	△770,509	△22,998
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,449,719	△8,672,977	△8,236,206
Ⅱ　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	△17,251	△18,196	△88,758
有形固定資産の売却による収入	800	339,328	689,919
投資有価証券の償還による収入	―	―	100,000
その他	5,500	―	5,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,951	321,131	706,661
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額（純減少額△）	1,400,000	△1,500,000	1,000,000
長期借入れによる収入	13,200,000	14,100,000	23,100,000
長期借入金の返済による支出	△16,389,000	△8,059,000	△22,483,000
配当金の支払額	△66,792	△100,188	△66,792
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,855,792	4,440,812	1,550,208
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加額（減少額△）	△10,316,463	△3,911,034	△5,979,336
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高	21,459,030	15,479,693	21,459,030
Ⅵ　現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	11,142,567	11,568,659	15,479,693

中間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　　セントラルライフ株式会社

2　持分法の適用に関する事項
非連結子会社及び関連会社に該当する会社がないため、該当事項はありません。

3　連結子会社の中間決算日等に関する事項
連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4　会計処理基準に関する事項
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
①有価証券
その他有価証券
時価のあるもの　　中間決算日の市場価格等に基づく時価法
（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）
時価のないもの　　移動平均法による原価法
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
販売用不動産、不動産事業支出金　　個別法による原価法
貯蔵品　　先入先出法による原価法

(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　　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
②無形固定資産　　定額法
なお、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（５年）に基づいております。

(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、中間連結会計期間末在籍従業員の支給対象期間基準を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。
③役員賞与引当金
役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。
④退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当中間連結会計期間末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末日において発生していると認められる額を計上しており、また、退職一時金制度については簡便法により、中間期末自己都合要支給額相当額を計上しております。
親会社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しており、子会社は、退職一時金制度のみ採用しております。

⑤役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(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) その他中間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。

5　中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

（会計処理の変更）

貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等

当中間連結会計期間から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準第５号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準適用指針第８号）を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は5,065,397千円であります。

中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結財務諸表は、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

注記事項

（中間連結貸借対照表関係）

前中間連結会計期間末 （平成17年９月30日）	当中間連結会計期間末 （平成18年９月30日）	前連結会計年度末 （平成18年３月31日）
※１．有形固定資産の減価償却累計額 4,073,526千円	※１．有形固定資産の減価償却累計額 3,951,662千円	※１．有形固定資産の減価償却累計額 3,971,906千円
※２．担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 （不動産事業支出金） 24,588,519千円 建物及び構築物 3,352,746千円 土地 10,522,642千円 計 38,463,908千円 上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。	※２．担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 （不動産事業支出金） 35,570,380千円 建物及び構築物 2,616,035千円 土地 10,027,039千円 計 48,213,455千円 上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。	※２．担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 （不動産事業支出金） 25,829,756千円 建物及び構築物 2,714,307千円 土地 10,086,049千円 計 38,630,113千円 上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。
(2) 担保付債務 短期借入金 1,360,000千円 長期借入金 29,230,000千円 計 30,590,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。	(2) 担保付債務 短期借入金 670,000千円 長期借入金 36,340,000千円 計 37,010,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。	(2) 担保付債務 短期借入金 1,180,000千円 長期借入金 29,450,000千円 計 30,630,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。
３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 1,191,620千円	３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 836,100千円	３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 971,100千円
※４．受取手形裏書譲渡高 85,050千円	※４．受取手形裏書譲渡高 154,717千円	※４．受取手形裏書譲渡高 144,605千円
５．―――――	※５．中間連結会計期間末日満期手形 中間連結会計期間末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。 なお、当中間連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の中間連結会計期間末日満期手形が、中間連結会計期間末残高に含まれております。 受取手形 20,538千円 支払手形 495,271千円	５．―――――

（中間連結損益計算書関係）

前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
※１．販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。 広告宣伝費　520,075千円 販売手数料　469,742千円 貸倒引当金繰入額　2,579千円 給与手当　400,652千円 賞与引当金繰入額　110,219千円 退職給付費用　27,979千円 役員退職慰労引当金繰入額　9,190千円	※１．販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。 広告宣伝費　707,119千円 販売手数料　341,109千円 貸倒引当金繰入額　1,157千円 給与手当　420,766千円 賞与引当金繰入額　122,748千円 役員賞与引当金繰入額　13,000千円 退職給付費用　29,602千円 役員退職慰労引当金繰入額　9,790千円	※１．販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。 広告宣伝費　1,315,843千円 販売手数料　1,259,146千円 給与手当　910,513千円 賞与引当金繰入額　107,893千円 役員賞与引当金繰入額　25,900千円 退職給付費用　32,871千円 役員退職慰労引当金繰入額　18,610千円
※２．固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 機械装置及び運搬具　179千円	※２．固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物　38,416千円 機械装置及び運搬具　506千円 土地　51,337千円 計　90,260千円	※２．固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物　21,010千円 機械装置及び運搬具　179千円 土地　22,291千円 計　43,481千円
３．　――――――	３．　――――――	※３．固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 土地　3,679千円
※４．固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物　60千円 その他　238千円 計　298千円	※４．固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物　3,389千円 その他　161千円 計　3,550千円	※４．固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物　166千円 その他　281千円 計　447千円

<table>
<tr><th>前中間連結会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th><th>当中間連結会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th><th>前連結会計年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>５．　―――――――</td><td>５．　―――――――</td><td>※５．減損損失の内容は次のとおりであります。
当連結会計年度において、当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
<table><tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr><tr><td>①北海道札幌市北区</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>②大阪府豊中市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>③兵庫県西宮市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>④広島県広島市西区</td><td>遊休地</td><td>土地</td></tr></table>当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。
当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当連結会計年度において、①については売却が決定したため売却価額まで減少し、②及び③については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、④については利用方法が明確とならないため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（313,148千円）として特別損失に計上しました。
その内訳は、①北海道札幌市北区71,281千円（内、土地32,568千円及び建物38,713千円）、②大阪府豊中市84,906千円（内、土地40,890千円及び建物44,016千円）、③兵庫県西宮市96,768千円（内、土地46,525千円及び建物50,243千円）、④広島県広島市西区60,191千円であります。
なお、上記の売却可能価額等については市場価額を合理的に調整した価格を基準としております。</td></tr>
</table>

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

１　発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

２　新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

３　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成18年６月29日定時株主総会	普通株式	100,188	15	平成18年３月31日	平成18年６月29日

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

該当事項はありません。

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成17年９月30日現在） 千円 現金及び預金　11,142,567 現金及び現金同等物　11,142,567	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成18年９月30日現在） 千円 現金及び預金　11,568,659 現金及び現金同等物　11,568,659	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 （平成18年３月31日現在） 千円 現金及び預金　15,479,693 現金及び現金同等物　15,479,693

（セグメント情報）

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日)

	不動産販売事業(千円)	不動産賃貸・管理事業(千円)	商事事業(千円)	その他の事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	13,593,695	2,547,215	3,216,432	114,796	19,472,139	―	19,472,139
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―	―	―
計	13,593,695	2,547,215	3,216,432	114,796	19,472,139	―	19,472,139
営業費用	12,746,179	1,841,279	3,207,542	44,644	17,839,645	449,370	18,289,016
営業利益	847,516	705,935	8,890	70,151	1,632,494	(449,370)	1,183,123

(注) １　事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

２　各事業の主な製品

(1) 不動産販売事業……中高層住宅及び宅地等の分譲

(2) 不動産賃貸・管理事業……中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理

(3) 商事事業……建設資材の販売

(4) その他の事業……保険代理店業務他

３　営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用449,370千円であります。

当中間連結会計期間(自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日)

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

(注) １　事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

２　各事業の主な製品

(1) 不動産販売事業……中高層住宅及び宅地等の分譲

(2) 不動産賃貸・管理事業……中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理

(3) 商事事業……建設資材の販売

(4) その他の事業……保険代理店業務他

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

前連結会計年度(自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日)

	不動産販売事業(千円)	不動産賃貸・管理事業(千円)	商事事業(千円)	その他の事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	37,505,781	5,148,168	6,139,739	216,083	49,009,773	―	49,009,773
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―	―	―
計	37,505,781	5,148,168	6,139,739	216,083	49,009,773	―	49,009,773
営業費用	34,224,511	3,766,877	6,128,301	91,687	44,211,377	904,635	45,116,012
営業利益	3,281,270	1,381,291	11,438	124,395	4,798,395	(904,635)	3,893,760

(注) １　事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

２　各事業の主な製品

(1) 不動産販売事業……中高層住宅及び宅地等の分譲

(2) 不動産賃貸・管理事業……中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理

(3) 商事事業……建設資材の販売

(4) その他の事業……保険代理店業務他

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

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日)、当中間連結会計期間(自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日)及び前連結会計年度(自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日)において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前中間連結会計期間(自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日)、当中間連結会計期間(自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日)及び前連結会計年度(自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日)において、海外売上高がないため該当事項はありません。

（リース取引関係）

<table>
<tr>
<th>前中間連結会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th>
<th>当中間連結会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th>
<th>前連結会計年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th>
</tr>
<tr>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</td>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</td>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</td>
</tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>中間期末残高相当額（千円）</th></tr>
<tr><td>有形固定資産その他(器具及び備品)</td><td>15,317</td><td>6,325</td><td>8,991</td></tr>
<tr><td>無形固定資産(ｿﾌﾄｳｪｱ)</td><td>7,629</td><td>2,632</td><td>4,996</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>8,957</td><td>13,988</td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>中間期末残高相当額（千円）</th></tr>
<tr><td>有形固定資産その他(器具及び備品)</td><td>15,317</td><td>9,300</td><td>6,016</td></tr>
<tr><td>無形固定資産(ｿﾌﾄｳｪｱ)</td><td>7,629</td><td>4,158</td><td>3,470</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>13,458</td><td>9,487</td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>期末残高相当額（千円）</th></tr>
<tr><td>有形固定資産その他(器具及び備品)</td><td>15,317</td><td>7,813</td><td>7,504</td></tr>
<tr><td>無形固定資産(ｿﾌﾄｳｪｱ)</td><td>7,629</td><td>3,395</td><td>4,233</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>11,208</td><td>11,737</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>２．未経過リース料中間期末残高相当額
１年内　4,491千円
１年超　9,980千円
合計　14,472千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　2,471千円
減価償却費相当額　2,250千円
支払利息相当額　286千円
４．減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
５．利息相当額の算定方法
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。
（減損損失について）
リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。</td>
<td>２．未経過リース料中間期末残高相当額
１年内　4,575千円
１年超　5,404千円
合計　9,980千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　2,471千円
減価償却費相当額　2,250千円
支払利息相当額　204千円
４．減価償却費相当額の算定方法
同左
５．利息相当額の算定方法
同左
（減損損失について）
同左</td>
<td>２．未経過リース料期末残高相当額
１年内　4,574千円
１年超　7,671千円
合計　12,246千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　4,943千円
減価償却費相当額　4,500千円
支払利息相当額　532千円
４．減価償却費相当額の算定方法
同左
５．利息相当額の算定方法
同左
（減損損失について）
同左</td>
</tr>
</table>

（有価証券関係）

前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）

１　その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	中間連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
株式	100,818	219,213	118,395
合計	100,818	219,213	118,395

２　時価評価されていない有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
非上場株式	153,740
非上場債券	100,000

当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）

１　その他有価証券で時価のあるもの

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

２　時価評価されていない有価証券の内容

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

前連結会計年度末（平成18年３月31日）

１　その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
株式	100,818	256,459	155,641
合計	100,818	256,459	155,641

２　時価評価されていない有価証券の内容

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

（デリバティブ取引関係）

前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
デリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、該当事項はありません。	同左	同左

（重要な後発事象）

前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
――――――	（重要な新株の発行） 当社は、平成18年12月22日の当社株式の東京証券取引所への上場に伴い、平成18年11月17日及び平成18年12月１日の開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成18年12月21日に払込が完了しております。 この結果、平成18年12月21日付で資本金は966,000千円、発行済株式総数は7,680,000株となっております。 １　募集方法： 一般募集（ブックビルディング方式による募集） ２　株式の種類及び数： 普通株式　1,000,000株 ３　発行価格：１株につき1,350円 ４　引受価額：１株につき1,263円 この価額は、当社が引受人より１株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。 なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。 ５　発行価額：１株につき1,063円 ６　発行価額の総額： 1,063,000千円 ７　払込金額の総額： 1,263,000千円 ８　資本組入額の総額： 632,000千円 ９　払 込 期 日：平成18年12月21日 10　配当起算日：平成19年３月31日 11　資金使途： 不動産販売事業の用地取得のための運転資金に充当する予定であります。	――――――

４．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

当中間連結会計期間の販売の状況を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント及び区分	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	
	売上高（千円）	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	9,481,709	69.8
その他	176,600	1,318.6
計	9,658,309	71.0
不動産賃貸・管理事業	2,368,101	93.0
商事事業	3,383,676	105.2
その他の事業	106,646	92.9
合計	15,516,733	79.7

（注）１　参考として不動産販売事業におけるマンションの発売実績、契約実績、販売実績を戸数ベースで示すと次のとおりであります。

		当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	
		戸数（戸）	前年同期比(%)
発売実績	マンション	610	125.0
契約実績	マンション	564	109.9
販売実績	マンション	294	65.5

２　前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）		当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
五洋建設㈱	3,597,070	18.5	3,692,477	23.8

３　上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

平成１９年３月期　　個別中間財務諸表の概要

平成18年12月22日

上 場 会 社 名　セントラル総合開発株式会社　　上場取引所　東
コ ー ド 番 号　３２３８　　本社所在都道府県　東京都
（ＵＲＬ　http://www.central-gd.co.jp）
代　　表　　者　役職名　代表取締役社長　　氏名　福本　統一
問合せ先責任者　役職名　経　理　部　長　　氏名　田村　徹　　ＴＥＬ　(03) 3239-3611
決算取締役会開催日　　平成18年11月16日　　配当支払開始日　　平成―年―月―日
単元株制度採用の有無　　有（１単元　1,000株）

１．18年９月中間期の業績（平成18年４月１日～平成18年９月30日）

(1)経営成績　　(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年９月中間期	15,440	△20.4	333	△71.1	△223	―
17年９月中間期	19,395	―	1,156	―	676	―
18年３月期	48,857		3,844		2,886	

	中間(当期)純利益		１株当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円　銭
18年９月中間期	△120	―	△18.04
17年９月中間期	391	―	58.67
18年３月期	1,356		203.14

(注)①期中平均株式数　18年９月中間期　6,679,200株　17年９月中間期　6,679,200株
18年３月期　6,679,200株
②会計処理の方法の変更　無
③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率
④17年９月中間期における対前年中間期増減率については、17年９月中間期から中間財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(2)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
18年９月中間期	77,262	5,020	6.5	751.68
17年９月中間期	67,727	5,312	7.8	795.42
18年３月期	73,380	5,255	7.2	786.84

(注)①期末発行済株式数　18年９月中間期　6,679,200株　17年９月中間期　6,679,200株
18年３月期　6,679,200株
②期末自己株式数　18年９月中間期　800株　17年９月中間期　800株
18年３月期　800株

２．19年３月期の業績予想（平成18年４月１日～平成19年３月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通　　期	50,486	2,669	1,434

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期）　186円82銭
なお、19年３月期の１株当たり予想当期純利益は、上場による公募株式数1,000,000株を含めた期末発行済株式数7,679,200株により算出しております。

３．配当状況

・現金配当	１株当たり配当金（円）	
	期末	年間
18年３月期	15.00	15.00
19年３月期（実績）	―	
19年３月期（予想）	20.00	20.00

上記予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

１．中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

区分	注記番号	前中間会計期間末（平成17年９月30日） 金額（千円）	構成比（%）	当中間会計期間末（平成18年９月30日） 金額（千円）	構成比（%）	前事業年度の要約貸借対照表（平成18年３月31日） 金額（千円）	構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
１　現金及び預金		11,067,855		11,484,574		15,425,699	
２　受取手形	※4,5	316,101		267,298		139,700	
３　売掛金		2,690,397		2,861,247		2,491,466	
４　不動産事業未収入金		1,358,634		23,940		16,137	
５　販売用不動産		683,147		747,200		502,948	
６　不動産事業支出金	※2	31,429,525		42,821,039		36,057,907	
７　貯蔵品		4,417		8,641		6,645	
８　繰延税金資産		231,508		568,673		271,340	
９　その他		956,825		1,365,157		790,935	
貸倒引当金		△8,820		△6,557		△5,383	
流動資産合計		48,729,593	71.9	60,141,217	77.8	55,697,397	75.9
Ⅱ　固定資産							
１　有形固定資産							
(1)建物	※1,2	4,504,399		3,730,917		3,917,633	
(2)土地	※2	13,082,112		12,561,389		12,681,131	
(3)その他	※1,2	59,096		48,911		49,881	
有形固定資産合計		17,645,607		16,341,218		16,648,646	
２　無形固定資産		65,906		47,324		56,037	
３　投資その他の資産							
(1)投資有価証券		472,953		336,425		360,199	
(2)関係会社株式		10,000		10,000		10,000	
(3)繰延税金資産		449,167		24,303		257,307	
(4)その他	※2	424,392		431,851		420,766	
貸倒引当金		△69,947		△69,947		△69,947	
投資その他の資産合計		1,286,566		732,631		978,325	
固定資産合計		18,998,081	28.1	17,121,174	22.2	17,683,009	24.1
資産合計		67,727,675	100.0	77,262,392	100.0	73,380,406	100.0

区分	注記番号	前中間会計期間末（平成17年９月30日）		当中間会計期間末（平成18年９月30日）		前事業年度の要約貸借対照表（平成18年３月31日）	
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
1　支払手形	※5	6,745,123		6,706,744		8,144,873	
2　買掛金		1,025,620		854,079		941,463	
3　不動産事業未払金		1,071,651		851,943		594,572	
4　短期借入金	※2	10,875,000		8,975,000		10,475,000	
5　一年以内返済予定の長期借入金	※2	13,883,000		23,653,000		22,983,000	
6　未払法人税等		245,634		7,106		782,224	
7　不動産事業受入金		2,508,826		2,777,372		1,892,566	
8　賞与引当金		117,140		127,285		113,348	
9　役員賞与引当金		—		13,000		25,900	
10　その他		728,039		1,974,756		1,048,517	
流動負債合計		37,200,035	54.9	45,940,288	59.5	47,001,467	64.0
Ⅱ　固定負債							
1　長期借入金	※2	22,788,000		22,865,000		17,494,000	
2　土地再評価に係る繰延税金負債		484,716		1,753,417		1,753,417	
3　退職給付引当金		103,271		101,160		93,514	
4　役員退職慰労引当金		135,360		154,570		144,780	
5　預り敷金・保証金		1,703,462		1,427,277		1,637,703	
固定負債合計		25,214,810	37.3	26,301,426	34.0	21,123,415	28.8
負債合計		62,414,846	92.2	72,241,714	93.5	68,124,883	92.8
（資本の部）							
Ⅰ　資本金		334,000	0.5	—	—	334,000	0.5
Ⅱ　利益剰余金							
1　利益準備金		83,500		—		83,500	
2　任意積立金		3,398,670		—		3,398,670	
3　中間(当期)未処分利益		720,155		—		1,358,042	
利益剰余金合計		4,202,326	6.2	—	—	4,840,212	6.6
Ⅲ　土地再評価差額金		706,525	1.0	—	—	△10,757	△0.0
Ⅳ　その他有価証券評価差額金		70,220	0.1	—	—	92,310	0.1
Ⅴ　自己株式		△244	△0.0	—	—	△244	△0.0
資本合計		5,312,828	7.8	—	—	5,255,522	7.2
負債資本合計		67,727,675	100.0	—	—	73,380,406	100.0
（純資産の部）							
Ⅰ　株主資本							
1　資本金		—		334,000		—	
2　利益剰余金							
(1) 利益準備金		—		83,500		—	
(2) その他利益剰余金							
建物圧縮記帳積立金		—		195,663		—	
別途積立金		—		4,000,000		—	
繰越利益剰余金		—		340,304		—	
利益剰余金合計		—		4,619,468		—	
3　自己株式		—		△244		—	
株主資本合計		—	—	4,953,224	6.4	—	—
Ⅱ　評価・換算差額等							
1　その他有価証券評価差額金		—		78,210		—	
2　土地再評価差額金		—		△10,757		—	
評価・換算差額等合計		—	—	67,453	0.1	—	—
純資産合計		—	—	5,020,677	6.5	—	—
負債純資産合計		—	—	77,262,392	100.0	—	—

(2) 中間損益計算書

区分	注記番号	前中間会計期間 (自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日) 金額（千円）		百分比(%)	当中間会計期間 (自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日) 金額（千円）		百分比(%)	前事業年度の要約損益計算書 (自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日) 金額（千円）		百分比(%)
Ⅰ　売上高			19,395,514	100.0		15,440,938	100.0		48,857,126	100.0
Ⅱ　売上原価			16,005,962	82.5		12,637,970	81.8		39,957,989	81.8
売上総利益			3,389,551	17.5		2,802,968	18.2		8,899,137	18.2
Ⅲ　販売費及び一般管理費			2,232,802	11.5		2,468,983	16.0		5,054,467	10.3
営業利益			1,156,749	6.0		333,984	2.2		3,844,670	7.9
Ⅳ　営業外収益	※1		14,333	0.1		5,184	0.0		32,505	0.0
Ⅴ　営業外費用	※2		494,826	2.6		562,566	3.6		990,585	2.0
経常利益			676,255	3.5		—	—		2,886,590	5.9
経常損失			—	—		223,397	△1.4		—	—
Ⅵ　特別利益	※3		179	0.0		90,260	0.6		44,288	0.1
Ⅶ　特別損失	※4		300	0.0		41,052	0.3		397,852	0.8
税引前中間(当期)純利益			676,134	3.5		—	—		2,533,026	5.2
税引前中間純損失			—	—		174,189	△1.1		—	—
法人税、住民税及び事業税		233,037			1,022			763,751		
法人税等調整額		51,200	284,237	1.5	△54,655	△53,632	△0.3	412,445	1,176,196	2.4
中間(当期)純利益			391,897	2.0		—	—		1,356,830	2.8
中間純損失			—	—		120,556	△0.8		—	—
前期繰越利益			328,258						328,258	
土地再評価差額金取崩額			—						△327,046	
中間(当期)未処分利益			720,155						1,358,042	

(3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

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

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年３月31日残高（千円）	△244	5,173,968	92,310	△10,757	81,553	5,255,522
中間会計期間中の変動額						
建物圧縮記帳積立金の取崩し		―			―	―
別途積立金の積立て		―			―	―
剰余金の配当		△100,188			―	△100,188
中間純損失		△120,556			―	△120,556
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）		―	△14,100		△14,100	△14,100
中間会計期間中の変動額合計（千円）	―	△220,744	△14,100	―	△14,100	△234,845
平成18年９月30日残高（千円）	△244	4,953,224	78,210	△10,757	67,453	5,020,677

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1　資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

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　　中間決算日の市場価格等に基づく時価法

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

時価のないもの　　移動平均法による原価法

(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

①販売用不動産、不動産事業支出金　個別法による原価法

②貯蔵品　　先入先出法による原価法

2　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産　　定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物　　３～50年

(2) 無形固定資産　　定額法

なお、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（５年）に基づいております。

3　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、当中間会計期間末在籍従業員の支給対象期間基準を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における支給見込額の当中間会計期間負担額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当中間会計期間末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末日において発生していると認められる額を計上しており、また、退職一時金制度については簡便法により、中間期末自己都合要支給額相当額を計上しております。

当社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

4　リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

5　ヘッジ会計の方法

(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　その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

（会計処理の変更）

貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等

当中間会計期間から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準第５号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準適用指針第８号）を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は5,020,677千円であります。

中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間財務諸表は、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。

注記事項

（中間貸借対照表関係）

前中間会計期間末 （平成17年９月30日）	当中間会計期間末 （平成18年９月30日）	前事業年度末 （平成18年３月31日）
※１．有形固定資産の減価償却累計額 4,071,817千円	※１．有形固定資産の減価償却累計額 3,949,836千円	※１．有形固定資産の減価償却累計額 3,969,889千円
※２．担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。 (1)担保に供している資産 不動産事業支出金 24,588,519千円 建物 3,336,161千円 構築物 16,584千円 土地 10,522,642千円 計 38,463,908千円 上記のほか、保証基金預託金として60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。 (2)担保付債務 短期借入金 1,360,000千円 長期借入金 29,230,000千円 計 30,590,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。	※２．担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。 (1)担保に供している資産 不動産事業支出金 35,570,380千円 建物 2,607,036千円 構築物 8,998千円 土地 10,027,039千円 計 48,213,455千円 上記のほか、保証基金預託金として60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。 (2)担保付債務 短期借入金 670,000千円 長期借入金 36,340,000千円 計 37,010,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。	※２．担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。 (1)担保に供している資産 不動産事業支出金 25,829,756千円 建物 2,704,699千円 構築物 9,608千円 土地 10,086,049千円 計 38,630,113千円 上記のほか、保証基金預託金として60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。 (2)担保付債務 短期借入金 1,180,000千円 長期借入金 29,450,000千円 計 30,630,000千円 上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。
３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 1,191,620千円	３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 836,100千円	３．保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務 971,100千円
※４．受取手形裏書譲渡高 85,050千円	※４．受取手形裏書譲渡高 154,717千円	※４．受取手形裏書譲渡高 144,605千円
５．―――――――	※５．中間会計期間末日満期手形 中間会計期間末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。 なお、当中間会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の中間会計期間末日満期手形が、中間会計期間末残高に含まれております。 受取手形 20,538千円 支払手形 495,271千円	５．―――――――

（中間損益計算書関係）

前中間会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
※１．営業外収益のうち主要なもの 受取利息　1,199千円 受取配当金　2,687千円	※１．営業外収益のうち主要なもの 受取利息　1,724千円 受取配当金　2,775千円	※１．営業外収益のうち主要なもの 受取利息　2,319千円 受取配当金　4,449千円
※２．営業外費用のうち主要なもの 支払利息　490,527千円	※２．営業外費用のうち主要なもの 支払利息　550,750千円	※２．営業外費用のうち主要なもの 支払利息　981,548千円
※３．特別利益のうち主要なもの 固定資産売却益　179千円	※３．特別利益のうち主要なもの 固定資産売却益　90,260千円	※３．特別利益のうち主要なもの 固定資産売却益　43,481千円

<table>
<tr><th>前中間会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th><th>当中間会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th><th>前事業年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>※４．特別損失のうち主要なもの
固定資産除却損　298千円</td><td>※４．特別損失のうち主要なもの
固定資産除却損　3,095千円
たな卸資産処分損　37,956千円</td><td>※４．特別損失のうち主要なもの
固定資産売却損　3,679千円
減損損失　313,148千円
なお、減損損失の内容は次のとおりであります。
当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
<table><tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr><tr><td>①北海道札幌市北区</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>②大阪府豊中市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>③兵庫県西宮市</td><td>賃貸</td><td>土地及び建物</td></tr><tr><td>④広島県広島市西区</td><td>遊休地</td><td>土地</td></tr></table>当社は、資産を物件別にグルーピングしております。
当該物件はいずれも時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当事業年度において、①については売却が決定したため売却価額まで減額し、②及び③については売却を前提として帳簿価額を売却可能価額まで減額し、④については利用方法が明確とならないため、帳簿価額を回収不能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(313,148千円)として特別損失に計上しました。
その内訳は、①北海道札幌市北区71,281千円（内、土地32,568千円及び建物38,713千円）、②大阪府豊中市84,906千円（内、土地40,890千円及び建物44,016千円）、③兵庫県西宮市96,768千円（内、土地46,525千円及び建物50,243千円）、④広島県広島市西区60,191千円であります。
なお、上記の売却可能価額等については市場価額を合理的に調整した価格を基準としております。</td></tr>
<tr><td>５．減価償却実施額
有形固定資産　116,371千円
無形固定資産　9,934千円</td><td>５．減価償却実施額
有形固定資産　103,327千円
無形固定資産　8,712千円</td><td>５．減価償却実施額
有形固定資産　227,993千円
無形固定資産　19,803千円</td></tr>
</table>

（中間株主資本等変動計算書関係）

当中間会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

１　自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

（リース取引関係）

<table>
<tr>
<th>前中間会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th>
<th>当中間会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th>
<th>前事業年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th>
</tr>
<tr>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>中間期末残高相当額（千円）</th></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>15,317</td><td>6,325</td><td>8,991</td></tr><tr><td>ｿﾌﾄｳｪｱ</td><td>7,629</td><td>2,632</td><td>4,996</td></tr><tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>8,957</td><td>13,988</td></tr></table>２．未経過リース料中間期末残高相当額
１年内　4,491千円
１年超　9,980千円
合計　14,472千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　2,471千円
減価償却費相当額　2,250千円
支払利息相当額　286千円
４．減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
５．利息相当額の算定方法
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。
（減損損失について）
リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。</td>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>中間期末残高相当額（千円）</th></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>15,317</td><td>9,300</td><td>6,016</td></tr><tr><td>ｿﾌﾄｳｪｱ</td><td>7,629</td><td>4,158</td><td>3,470</td></tr><tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>13,458</td><td>9,487</td></tr></table>２．未経過リース料中間期末残高相当額
１年内　4,575千円
１年超　5,404千円
合計　9,980千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　2,471千円
減価償却費相当額　2,250千円
支払利息相当額　204千円
４．減価償却費相当額の算定方法
同左
５．利息相当額の算定方法
同左
（減損損失について）
同左</td>
<td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額（千円）</th><th>減価償却累計額相当額（千円）</th><th>期末残高相当額（千円）</th></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>15,317</td><td>7,813</td><td>7,504</td></tr><tr><td>ｿﾌﾄｳｪｱ</td><td>7,629</td><td>3,395</td><td>4,233</td></tr><tr><td>合計</td><td>22,946</td><td>11,208</td><td>11,737</td></tr></table>２．未経過リース料期末残高相当額
１年内　4,574千円
１年超　7,671千円
合計　12,246千円
３．支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　4,943千円
減価償却費相当額　4,500千円
支払利息相当額　532千円
４．減価償却費相当額の算定方法
同左
５．利息相当額の算定方法
同左
（減損損失について）
同左</td>
</tr>
</table>

（有価証券関係）

前中間会計期間（平成17年９月30日）、当中間会計期間（平成18年９月30日）及び前事業年度（平成18年３月31日）のいずれにおいても子会社株式で時価のあるものはありません。

（重要な後発事象）

前中間会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	当中間会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
――――――	（重要な新株の発行） 当社は、平成18年12月22日の当社株式の東京証券取引所への上場に伴い、平成18年11月17日及び平成18年12月１日の開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成18年12月21日に払込が完了しております。 この結果、平成18年12月21日付で資本金は966,000千円、発行済株式総数は7,680,000株となっております。 １　募集方法： 一般募集（ブックビルディング方式による募集） ２　株式の種類及び数： 普通株式　1,000,000株 ３　発行価格：１株につき1,350円 ４　引受価額：１株につき1,263円 この価額は、当社が引受人より１株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。 なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。 ５　発行価額：１株につき1,063円 ６　発行価額の総額： 1,063,000千円 ７　払込金額の総額： 1,263,000千円 ８　資本組入額の総額： 632,000千円 ９　払 込 期 日：平成18年12月21日 10　配当起算日：平成19年３月31日 11　資金使途： 不動産販売事業の用地取得のための運転資金に充当する予定であります。	――――――