

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成22年11月12日

【四半期会計期間】 第52期第2四半期(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 福本 統一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

【電話番号】 (03)3239 - 3611 (代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 田村 徹

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号

【電話番号】 (03)3239 - 3611 (代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 田村 徹

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 大阪支社  
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)

セントラル総合開発株式会社 広島支店  
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 印は金融商品取引法の規定による縦覧に供する場所ではありませんが、投資家の縦覧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】

回次	第51期 第2四半期 連結累計期間	第52期 第2四半期 連結累計期間	第51期 第2四半期 連結会計期間	第52期 第2四半期 連結会計期間	第51期
会計期間	自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 7月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 4月1日 至 平成22年 3月31日
売上高 (千円)	19,454,656	16,970,081	11,131,464	11,122,417	41,779,521
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	519,690	1,232,456	60,171	1,839,653	224,938
四半期(当期)純利益又 は四半期純損失( ) (千円)	417,836	583,063	39,848	2,035,379	308,861
純資産額 (千円)			1,233,988	2,498,449	1,952,061
総資産額 (千円)			53,449,476	31,274,243	45,444,696
1株当たり純資産額 (円)			159.42	322.79	252.20
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)	53.98	75.33	5.14	262.96	39.90
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)					
自己資本比率 (%)			2.3	8.0	4.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,828,164	4,681,632			15,058,878
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,275	3,386,207			2,120
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,770,590	9,840,379			14,748,033
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)			2,425,329	1,908,217	3,680,757
従業員数 (名)			163	150	158

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第51期第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、第51期第2四半期連結会計期間、第52期第2四半期連結累計(会計)期間及び第51期の潜在株式調整後1株当たり四半期(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 【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社企業グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容に重要な変更はありませんが、「セグメント情報 4 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおり、事業管理区分の変更に伴い、不動産賃貸・管理事業の一部を不動産販売事業へ報告セグメントを変更しております。また、主要な関係会社について異動はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数(名)	150 ( 48)
---------	-----------

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、当第2四半期連結会計期間の平均人員を( )外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数(名)	100 ( 2)
---------	----------

- (注) 1 従業員数は当社から他社への出向者を除く就業人員であり、臨時雇用者数は、当第2四半期会計期間の平均人員を( )外数で記載しております。
- 2 従業員数が当第2四半期会計期間において20名減少しておりますが、不動産賃貸・管理事業において18名は、平成22年7月20日付で当社のビル管理事業及びマンション管理事業を当社の100%子会社であるセントラルライフ(株)に会社分割により承継させたことに伴う同社への出向により減少したものであります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【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

当第2四半期連結会計期間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)	前年同四半期比(%)
不動産販売事業		
マンション	5,376,421	
その他	4,967,194	
計	10,343,615	
不動産賃貸・管理事業	768,806	
その他	9,995	
合計	11,122,417	

(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。

		当第2四半期連結会計期間 戸数(戸)	前年同四半期比(%)
発売実績	マンション	78 ( 284)	( )
契約実績	マンション	184 ( 434)	( )
販売実績	マンション	192 ( 384)	( )

- 2 不動産販売事業における戸建の契約実績、販売実績の戸数ベースは、1戸(2戸)、1戸(2戸)であります。
- 3 上記の戸数は当社持分戸数であり、( )はJV(共同企業体)を含む100%戸数を記載しております。
- 4 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 2 【事業等のリスク】

当第2四半期連結会計期間における、本四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

### (固定資産の譲渡)

当社は、平成22年7月13日開催の取締役会において、当社の保有する不動産を譲渡することを決議するとともに、共同所有関係にある日本プライムリアルティ投資法人との間で不動産売買契約を締結し、同日売却いたしました。

#### (1) 譲渡の理由

譲渡代金は主として借入金返済に充当し、有利子負債の削減と支払利息の軽減による財務体質の向上を図るためであります。

#### (2) 譲渡する相手会社の名称

日本プライムリアルティ投資法人

#### (3) 譲渡の内容

所在地	東京都新宿区新宿二丁目19番1号
譲渡資産	土地 3,522.46㎡×1/4(持分)
	建物 25,733.10㎡×1/4(持分)
資産の現況	テナントビル
譲渡価額	3,300,000千円

#### 4 【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、当四半期報告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) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間における我が国経済は、金融危機と世界同時不況による企業の設備投資の落ち込み、雇用環境の悪化や個人消費の低迷等厳しい状況に対応した各国政府による緊急経済対策の効果や好調なアジア諸国の経済環境の改善等を背景に、緩やかに回復しつつありましたが、政策効果の弱まりと海外経済の減速や為替円高により、持ち直しのペースが鈍化し先行きの不透明感が強まっており、生産や個人消費の落ち込みが懸念されております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、過去最大の住宅ローン減税、生前贈与の非課税枠の拡大などの税制措置、住宅エコポイント制度の導入等住宅の取得やリフォームに関する政府の各種政策の実施、借入金利の一段の低下、在庫や価格の調整が進んだこと等を追い風に、着工件数及び契約率の改善が見られる等、市況の回復傾向が窺えます。しかし、いまだに雇用・所得環境の厳しさが残るなか、住宅投資への本格的回復が明確化するには時間を要するものと思われま

す。このような事業環境下、平成20年11月に策定いたしました「リエンジニアリングプラン2010」の仕上げの年度として、下記の諸施策を推進・達成してまいりました。

当年度末目標在庫数必達のため、自社販売による在庫物件の販売促進に努め、着実に在庫圧縮の成果を挙げております。また、実績を積み重ねることで自社販売体制も確固たるものにしてまいりました。

財務体質強化のため、保有資産の見直しを行い、販売用不動産に加え一部固定資産について売却を行いました。これは販売用不動産の圧縮と併せて総資産の圧縮による有利子負債の削減を実現することで、資産、負債、資本のバランスを回復し、将来のキャッシュ・フローを安定化させる観点から実施したものであります。

ビル管理事業及びマンション管理事業につきましては、平成22年7月会社分割(簡易吸収分割)により、子会社セントラルライフ株式会社へ一本化し、より効率的に機動力の高い管理事業に転換することを図りました。加えて、フロント業務を始めとするお客様へのサービスの質を高め、スケールメリットを生かした事業展開を推進してまいります。

この結果、当第2四半期連結会計期間の業績におきましては、売上高は、前第2四半期連結会計期間より9百万円下回る11,122百万円(前年同四半期比0.1%減)、営業利益は、1,942百万円(前年同四半期比415.7%増)、経常利益は、1,839百万円(前年同四半期経常利益60百万円)、四半期純利益は、2,035百万円(前年同四半期四半期純利益39百万円)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

##### (不動産販売事業)

在庫や価格の調整が進んだこと等を背景に分譲マンション市場は回復傾向にあり、平成22年度上期(4~9月期)の首都圏の新規発売戸数は前年同期比24.5%増の21,702戸となり、5年ぶりに前年実績を上回りました。初月契約率も好調の目安とされる70%を9ヶ月連続で上回りました。近畿圏におきましても発売戸数が11,306戸と同31.3%増加し、3年ぶりにプラスとなりました。(株不動産経済研究所調査)

当社企業グループにおきましても、自社販売物件が通算24棟目に入り自社販売体制自体確固なものとなってきており、販売努力が功を奏し在庫圧縮が計画どおり進捗しております。

新規用地仕入れにつきましては、取引銀行のご協力を得て具体的案件に着手しております。また、仕入済未着工プロジェクトも順次着手しております。

販売については、LED照明等を採用するなど環境配慮型マンションを商品化するなど、市場のニーズを的確に捉えた商品企画を展開しております。

この結果、売上高は10,343百万円、営業利益は2,061百万円となりました。

(不動産賃貸・管理事業)

不動産賃貸・管理事業におきましては、賃貸市場はオフィスビルにおいて依然として空室率の上昇に歯止めのかからない状況が続いており、これに伴いテナント獲得競争は激化し、賃料下落傾向も強まってきました。このような状況のなか、当社企業グループにおきましては、テナント企業のニーズに柔軟に対応するべく努めました。

なお、当社100%子会社であるセントラルライフ株式会社に、平成22年7月会社分割（簡易吸収分割）で分割承継したビル管理事業及びマンション管理事業におきましては、事業運営の効率化を図り、さらなる原価圧縮に努めました。

ビル管理事業におきましては、新規物件及びスポット工事の受注による収益の向上を図ります。

また、マンション管理事業におきましては、管理戸数が196戸増加し、総管理戸数8,101戸を受託し、今後もマンション管理事業として専門性の高いサービスの提供を図ってまいります。

この結果、売上高は768百万円、営業利益は73百万円となりました。

(その他)

その他（保険代理事業）は、売上高は9百万円、営業利益は2百万円となりました。マンション事業と連携し販売力を強化してまいります。

(2) 財政状態の分析

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べて14,170百万円減少し、31,274百万円（前期比31.2%減）となりました。これは、主として不動産販売事業における繰越在庫の販売促進等に努めた結果、たな卸資産が7,420百万円減少したこと、有形固定資産の売却等により4,565百万円減少したこと、並びに、借入金の返済及び仕入債務の決済等のため現金及び預金が1,772百万円減少したことなど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て14,716百万円減少し、28,775百万円（前期比33.8%減）となりました。これは、主として賃貸事業収益等に関連した固定資産等の資産を譲渡したことにより借入金が9,840百万円、再評価に係る繰延税金負債が634百万円、長期預り敷金保証金が664百万円減少したこと、並びに当第2四半期連結累計期間に竣工した物件等に対する支払手形及び買掛金が3,408百万円減少したことなど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て546百万円増加し、2,498百万円（前期比28.0%増）となりました。これは、主として当第2四半期連結累計期間において583百万円の四半期純利益を計上し利益剰余金が増加したことなどによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四半期連結会計期間における現金及び現金同等物（以下、「資金」といいます。）は、第1四半期連結会計期間末に比べ264百万円増加し、1,908百万円となりました。

当第2四半期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)

営業活動の結果獲得した資金は、3,733百万円（前年同四半期比50.5%増）となりました。これは、主に建設工事代金支払いのための仕入債務が減少したものの、不動産販売事業におけるたな卸資産の圧縮により販売代金の回収が進んだことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果獲得した資金は、3,378百万円（前年同四半期の獲得した資金は90百万円）となりました。これは、主に有形固定資産の売却によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は、6,847百万円（前年同四半期比140.8%増）となりました。これは、主に財務体質強化のため行った有形固定資産の売却や販売用不動産のオフィスビルの売却等に伴う借入金の返済によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当社企業グループが対処すべき課題について重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

不動産業界におきましては、在庫や価格調整も進み、マンションの供給は低水準ながら首都圏を中心に回復しております。しかし、今後の景気の下振れ懸念などにより先行きの不透明感が依然残っているという事実も認識しております。

当社企業グループにおきましては、このような不透明な先行きに対応すべく「リエンジニアリングプラン2010」により、身の丈にあった営業展開、財務体質の構築に取り組んでおります。

なお、売上規模の縮小に関連し、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といった不動産分譲事業の特性が、やや顕著に表れる傾向となっております。下半期につきましても、期末近くに引渡しが集中しておりますので、上半期と同様に四半期ごとには、偏りが出てくるものと予想しております。ただし、これらの下期引渡物件の第2四半期会計期間末時点の契約は計画どおりに進捗しておりますので、通期の業績につきましては「リエンジニアリングプラン2010」で策定した、2期連続の黒字決算を達成できるものと予想しております。

本年度は、「リエンジニアリングプラン2010」の最終年度でありますので、計画達成に向けて、全社一丸となり事業を推進してまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の事業及び経営上の課題と対応方針について下記のとおりと考えております。

不動産販売事業

平成20年11月に策定しました新3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」の最終年度（平成23年3月期）にあたり、業績は平成20年度をボトムに回復を図ってきており、今後の安定成長を確立するために、「本業収益力強化」、「利益重視」、「エリア戦略」に重点を置き、「原点回帰」をキーワードとする基本戦略を進めてまいります。

管理事業

当社企業グループのうちビル管理事業及びマンション管理事業について、非効率な組織運営を見直し、一本化することにより機動力の高い管理事業に転換し事業を推進するため、当社の同事業を100%子会社であるセントラルライフ(株)へ事業承継いたしました。

財務体質改善

財務体質強化のため資産及び借入金の圧縮を進め、安定収益の計上と資金の効率化により自己資本比率の向上に努める方針であります。

### 第3 【設備の状況】

#### (1) 主要な設備の状況

提出会社

当第2四半期連結会計期間に以下の設備を売却いたしました。

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	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産賃貸 ・管理事業	不動産賃貸 施設	625,046	2,646,094 (880.61)	6,834	3,277,976	

- (注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2 当該賃貸施設は、当社持分25%の共有物件であるビッグス新宿ビル(東京都新宿区)であります。  
 3 帳簿価額「その他」は、工具、器具及び備品であります。

#### (2) 設備の新設、除却等の計画

前四半期連結会計期間末に売却の計画であった上記記載の不動産賃貸施設につきましては、平成22年7月に売却いたしました。

また、当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除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	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成22年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年11月12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22年7月1日～ 平成22年9月30日		7,747		1,008,344		673,277

## (6) 【大株主の状況】

平成22年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	13.5
米山 鐘秀	東京都世田谷区	809	10.4
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	335	4.3
株式会社みずほコーポレート銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3 - 3 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	332	4.3
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18 - 14	273	3.5
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	3.4
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26 - 1	262	3.4
福本 統一	東京都府中市	229	3.0
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2 - 1	226	2.9
株式会社広島銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.7
計		3,989	51.5

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 6,800		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,739,800	77,398	同上
単元未満株式	普通株式 400		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,398	

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

【自己株式等】

平成22年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発株式 会社	東京都千代田区飯田橋一 丁目12番5号	6,800		6,800	0.1
計		6,800		6,800	0.1

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成22年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	198	202	207	195	193	215
最低(円)	168	156	171	173	128	139

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第2四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表並びに当第2四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,908,217	3,680,757
受取手形及び売掛金	311,052	446,510
販売用不動産	<sup>2</sup> 13,163,987	<sup>2</sup> 18,686,035
不動産事業支出金	<sup>2</sup> 10,082,181	<sup>2</sup> 11,981,813
貯蔵品	4,850	3,189
繰延税金資産	3,410	7,300
その他	293,043	407,518
貸倒引当金	1,131	962
流動資産合計	25,765,613	35,212,163
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	<sup>1, 2</sup> 636,199	<sup>1, 2</sup> 1,541,257
機械装置及び運搬具(純額)	<sup>1</sup> 7,185	<sup>1</sup> 9,107
土地	<sup>2</sup> 4,256,227	<sup>2</sup> 7,906,227
その他(純額)	<sup>1</sup> 5,424	<sup>1</sup> 13,798
有形固定資産合計	4,905,037	9,470,390
無形固定資産	12,184	13,380
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>2</sup> 171,750	<sup>2</sup> 328,953
繰延税金資産	118	269
その他	<sup>2</sup> 466,138	<sup>2</sup> 484,974
貸倒引当金	46,600	65,437
投資その他の資産合計	591,408	748,761
固定資産合計	5,508,630	10,232,532
資産合計	31,274,243	45,444,696
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,226,950	4,635,702
短期借入金	<sup>4</sup> 22,268,900	<sup>4</sup> 29,796,012
未払法人税等	26,406	23,109
賞与引当金	34,242	34,465
その他	826,525	990,736
流動負債合計	24,383,024	35,480,026
固定負債		
長期借入金	2,707,600	5,020,800
繰延税金負債	13	15
再評価に係る繰延税金負債	1,119,059	1,753,417
退職給付引当金	74,836	83,056
長期預り敷金保証金	491,260	1,155,318
固定負債合計	4,392,769	8,012,608
負債合計	28,775,793	43,492,635

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
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	481,104	786,363
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	2,155,236	887,769
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42,330	5,655
土地再評価差額金	385,543	1,069,947
評価・換算差額等合計	343,212	1,064,292
純資産合計	2,498,449	1,952,061
負債純資産合計	31,274,243	45,444,696

(2)【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
売上高	19,454,656	16,970,081
売上原価	16,940,536	14,006,877
売上総利益	2,514,119	2,963,203
販売費及び一般管理費	<sub>1</sub> 2,446,773	<sub>1</sub> 1,541,025
営業利益	67,345	1,422,177
営業外収益		
受取利息	1,351	671
受取配当金	3,252	4,246
還付加算金	1,429	-
受取賃貸料	118,017	425,950
その他	499	661
営業外収益合計	124,549	431,530
営業外費用		
支払利息	633,840	445,616
その他	77,745	175,634
営業外費用合計	711,585	621,251
経常利益又は経常損失( )	519,690	1,232,456
特別利益		
固定資産売却益	-	967
貸倒引当金戻入額	1,008	-
投資有価証券売却益	457	-
賞与引当金戻入額	40,972	-
償却債権取立益	8,571	-
会員権売却益	6,079	-
その他	285	3
特別利益合計	57,376	971
特別損失		
減損損失	-	<sub>2</sub> 1,244,403
固定資産除却損	942	54
投資有価証券評価損	57,148	14,677
会員権売却損	6,309	-
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	1,050	-
訴訟関連損失	-	7,890
特別損失合計	65,450	1,267,026
税金等調整前四半期純損失( )	527,765	33,597
法人税等	<sub>3</sub> 109,928	<sub>3</sub> 616,661
少数株主損益調整前四半期純利益	-	583,063
少数株主利益	-	-
四半期純利益又は四半期純損失( )	417,836	583,063

## 【第2四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
売上高	11,131,464	11,122,417
売上原価	9,468,608	8,354,072
売上総利益	1,662,855	2,768,345
販売費及び一般管理費	1,286,086 <sub>1</sub>	825,498 <sub>1</sub>
営業利益	376,769	1,942,846
営業外収益		
受取利息	751	430
受取配当金	-	1,148
還付加算金	8	-
受取賃貸料	59,282	245,883
その他	452	566
営業外収益合計	60,495	248,030
営業外費用		
支払利息	316,517	206,154
デリバティブ解約損	-	86,704
その他	60,575	58,363
営業外費用合計	377,093	351,223
経常利益	60,171	1,839,653
特別利益		
固定資産売却益	-	967
貸倒引当金戻入額	2,314	-
償却債権取立益	1,904	-
会員権売却益	2,821	-
その他	435	-
特別利益合計	7,476	967
特別損失		
固定資産除却損	-	54
投資有価証券評価損	12,882	14,677
会員権売却損	6,309	-
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	125	-
訴訟関連損失	-	7,890
特別損失合計	19,316	22,623
税金等調整前四半期純利益	48,331	1,817,998
法人税等	8,483 <sub>2</sub>	217,380 <sub>2</sub>
少数株主損益調整前四半期純利益	-	2,035,379
少数株主利益	-	-
四半期純利益	39,848	2,035,379

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失( )	527,765	33,597
減価償却費	85,208	45,187
減損損失	-	1,244,403
貸倒引当金の増減額( は減少)	1,008	18,668
賞与引当金の増減額( は減少)	743	223
退職給付引当金の増減額( は減少)	7,521	8,220
受取利息及び受取配当金	4,603	4,918
支払利息	633,840	445,616
有形固定資産売却損益( は益)	-	967
投資有価証券売却損益( は益)	457	-
投資有価証券評価損益( は益)	57,148	14,677
売上債権の増減額( は増加)	1,278,488	135,458
たな卸資産の増減額( は増加)	9,770,879	7,420,019
仕入債務の増減額( は減少)	6,499,312	3,408,751
その他の流動資産の増減額( は増加)	531,162	81,568
その他の固定資産の増減額( は増加)	32,048	14,092
その他の流動負債の増減額( は減少)	264,321	226,532
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	145,094	664,057
その他	34,073	75,258
小計	5,434,002	5,110,343
利息及び配当金の受取額	4,836	4,891
利息の支払額	599,230	412,999
法人税等の支払額	11,445	20,602
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,828,164</b>	<b>4,681,632</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	114,300	-
定期預金の払戻による収入	114,300	-
有形固定資産の取得による支出	21,783	2,750
有形固定資産の売却による収入	-	3,278,944
有形固定資産の除却による支出	649	-
無形固定資産の取得による支出	3,120	-
投資有価証券の売却による収入	1,657	105,850
その他	19,619	4,163
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,275</b>	<b>3,386,207</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	450,000	4,479,000
長期借入れによる収入	2,522,200	796,500
長期借入金の返済による支出	7,842,700	6,157,812
自己株式の取得による支出	0	-
配当金の支払額	90	67
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,770,590</b>	<b>9,840,379</b>
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	946,702	1,772,539
現金及び現金同等物の期首残高	3,372,032	3,680,757
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,425,329	1,908,217

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	
1 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 「資産除去債務に関する会計基準」等の適用                      第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)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。</p> <p>(2) 「企業結合に関する会計基準」等の適用                      当第2四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>
2 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	<p>前第2四半期連結累計期間においては、前第2四半期連結累計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて算定しておりましたが、当第2四半期連結累計期間を含む連結会計年度より連結納税制度を適用することとなったことから、課税所得に対応する税金費用の算出を合理的かつ正確に行うため、四半期連結累計期間を含む年度の法人税等の計算に適用される税率に基づき、年度と同様の方法によって算定しております。                      これによる四半期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	
(四半期連結損益計算書関係)	
<p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用に伴い、当第2四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目を表示しております。</p>	

当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)	
(四半期連結損益計算書関係)	
<p>1 前第2四半期連結会計期間において、営業外費用の「その他」に含めていた「デリバティブ解約損」は、営業外費用総額の100分の20を超えたため、当第2四半期連結会計期間では区分掲記することとしております。なお、前第2四半期連結会計期間の営業外費用の「その他」に含まれる「デリバティブ解約損」は42,364千円であります。</p> <p>2 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用に伴い、当第2四半期連結会計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目を表示しております。</p>	

【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日至平成22年9月30日)	
1 たな卸資産の評価方法	当第2四半期連結会計期間末のたな卸高の算出に関しては、実地たな卸を省略し、前連結会計年度末の実地たな卸高を基礎として合理的な方法により算定する方法によっております。 また、たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。
2 固定資産の減価償却費の算定方法	定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

【追加情報】

当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日至平成22年9月30日)	
(連結納税制度の適用) 第1四半期連結会計期間より、連結納税制度を適用しております。	

## 【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)																																
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 1,336,506千円</p> <p>2 担保に供している資産で、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,386,973千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">9,864,436千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">588,892千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,246,131千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">25,086,432千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、連結上全額消去しております関係会社株式10,000千円を担保に供しており、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）及び投資有価証券166,713千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金165,000千円（投資その他の資産・その他）を供託しております。</p> <p>また、特別当座貸越契約の担保の一部として、不動産売買代金債権等担保権を差し入れております。</p> <p>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 1,339,415千円 に対する連帯保証債務</p> <p>4 特別当座貸越契約 当社企業グループにおいては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と特別当座貸越契約を締結しております。 この契約に基づく当第2四半期連結会計期間末の借入実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約による総額</td> <td style="text-align: right;">12,254,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">11,794,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">460,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	10,386,973千円	不動産事業支出金	9,864,436千円	建物及び構築物	588,892千円	土地	4,246,131千円	計	25,086,432千円	契約による総額	12,254,000千円	借入実行残高	11,794,000千円	差引額	460,000千円	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 2,444,596千円</p> <p>2 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,582,515千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">11,966,008千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,492,245千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">7,896,131千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">36,936,900千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）及び投資有価証券217,742千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金140,000千円（投資その他の資産・その他）を供託しております。</p> <p>また、特別当座貸越契約の担保の一部として、不動産売買代金債権等担保権を差し入れております。</p> <p>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 2,682,414千円 に対する連帯保証債務</p> <p>4 特別当座貸越契約 当社企業グループにおいては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と特別当座貸越契約を締結しております。 この契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約による総額</td> <td style="text-align: right;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	15,582,515千円	不動産事業支出金	11,966,008千円	建物及び構築物	1,492,245千円	土地	7,896,131千円	計	36,936,900千円	契約による総額	13,000,000千円	借入実行残高	13,000,000千円	差引額	千円
販売用不動産	10,386,973千円																																
不動産事業支出金	9,864,436千円																																
建物及び構築物	588,892千円																																
土地	4,246,131千円																																
計	25,086,432千円																																
契約による総額	12,254,000千円																																
借入実行残高	11,794,000千円																																
差引額	460,000千円																																
販売用不動産	15,582,515千円																																
不動産事業支出金	11,966,008千円																																
建物及び構築物	1,492,245千円																																
土地	7,896,131千円																																
計	36,936,900千円																																
契約による総額	13,000,000千円																																
借入実行残高	13,000,000千円																																
差引額	千円																																

## (四半期連結損益計算書関係)

## 第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)																								
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>639,661千円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td>426,105千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>68,825千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>15,717千円</td> </tr> </table> <p>2</p> <p>3 法人税等の表示方法 「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」を「法人税等」として一括掲記しております。</p>	広告宣伝費	639,661千円	販売手数料	426,105千円	賞与引当金繰入額	68,825千円	退職給付費用	15,717千円	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>給与手当</td> <td>373,991千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>349,734千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>21,478千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>14,145千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>168千円</td> </tr> </table> <p>2 減損損失の内容は次のとおりであります。 当第2四半期連結累計期間において、当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都新宿区</td> <td>賃貸</td> <td>土地及び建物</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。 当該物件は第1四半期連結会計期間において、売却する予定となり、時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため売却予定価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,244,403千円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、土地1,003,905千円及び建物240,498千円であります。</p> <p>3 法人税等の表示方法 同左</p>	給与手当	373,991千円	広告宣伝費	349,734千円	賞与引当金繰入額	21,478千円	退職給付費用	14,145千円	貸倒引当金繰入額	168千円	場所	用途	種類	東京都新宿区	賃貸	土地及び建物
広告宣伝費	639,661千円																								
販売手数料	426,105千円																								
賞与引当金繰入額	68,825千円																								
退職給付費用	15,717千円																								
給与手当	373,991千円																								
広告宣伝費	349,734千円																								
賞与引当金繰入額	21,478千円																								
退職給付費用	14,145千円																								
貸倒引当金繰入額	168千円																								
場所	用途	種類																							
東京都新宿区	賃貸	土地及び建物																							

## 第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)																		
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>339,845千円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td>243,587千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>40,506千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>7,252千円</td> </tr> </table> <p>2 法人税等の表示方法 「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」を「法人税等」として一括掲記しております。</p>	広告宣伝費	339,845千円	販売手数料	243,587千円	賞与引当金繰入額	40,506千円	退職給付費用	7,252千円	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>193,452千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>180,013千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>12,876千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>6,838千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>338千円</td> </tr> </table> <p>2 法人税等の表示方法 同左</p>	広告宣伝費	193,452千円	給与手当	180,013千円	賞与引当金繰入額	12,876千円	退職給付費用	6,838千円	貸倒引当金繰入額	338千円
広告宣伝費	339,845千円																		
販売手数料	243,587千円																		
賞与引当金繰入額	40,506千円																		
退職給付費用	7,252千円																		
広告宣伝費	193,452千円																		
給与手当	180,013千円																		
賞与引当金繰入額	12,876千円																		
退職給付費用	6,838千円																		
貸倒引当金繰入額	338千円																		

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間末 残高と当第2四半期連結貸借対照表に掲記されてい る科目の金額との関係	現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間末 残高と当第2四半期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21年9月30日現在)	(平成22年9月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,425,329千円	1,908,217千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,425,329千円	1,908,217千円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日  
 至平成22年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	7,747,000

2 自己株式の種類及び株式数

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	6,875

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

該当事項はありません。

5 株主資本の著しい変動に関する事項

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
前連結会計年度末残高	1,008,344	673,277	786,363	7,488	887,769
当第2四半期連結会計期間末までの 変動額					
四半期純利益			583,063		583,063
土地再評価差額金の取崩			684,403		684,403
当第2四半期連結会計期間末までの 変動額合計			1,267,467		1,267,467
当第2四半期連結会計期間末残高	1,008,344	673,277	481,104	7,488	2,155,236

土地再評価した資産について減損損失を計上したこと、及び売却したことに伴う土地再評価差額金からの振替によるものであります。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21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)	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	9,970,002	1,147,273	14,187	11,131,464		11,131,464
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高						
計	9,970,002	1,147,273	14,187	11,131,464		11,131,464
営業利益	257,365	330,758	3,736	591,860	(215,091)	376,769

- (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 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) その他の事業.....保険代理店業務他

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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)	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	17,137,156	2,274,470	43,028	19,454,656		19,454,656
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高						
計	17,137,156	2,274,470	43,028	19,454,656		19,454,656
営業利益又は営業損失( )	224,417	667,425	20,690	463,697	(396,352)	67,345

- (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 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) その他の事業.....保険代理店業務他

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)

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

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

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

【海外売上高】

前第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【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及び利益の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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	15,238,589	1,706,531	16,945,121	24,960	16,970,081
セグメント間の内部売上高 又は振替高					
計	15,238,589	1,706,531	16,945,121	24,960	16,970,081
セグメント利益	1,476,692	268,351	1,745,043	9,439	1,754,482

(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。

当第2四半期連結会計期間(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30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	10,343,615	768,806	11,112,422	9,995	11,122,417
セグメント間の内部売上高 又は振替高					
計	10,343,615	768,806	11,112,422	9,995	11,122,417
セグメント利益	2,061,201	73,785	2,134,987	2,010	2,136,997

(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。

3 報告セグメントの利益の金額の合計額と四半期連結損益計算書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)

当第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

利益	金額 (千円)
報告セグメント計	1,745,043
「その他」の区分の利益	9,439
全社費用(注)	332,305
四半期連結損益計算書の営業利益	1,422,177

(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。

当第2四半期連結会計期間(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)

利益	金額 (千円)
報告セグメント計	2,134,987
「その他」の区分の利益	2,010
全社費用(注)	194,151
四半期連結損益計算書の営業利益	1,942,846

(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。

4 報告セグメントの変更等に関する事項

当第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

当第2四半期連結会計期間において、当社企業グループとして効率的な組織運営を行うため、当社のビル管理事業及びマンション管理事業を当社の100%子会社であるセントラルライフ(株)に承継させる会社分割を行ったことを契機に、ビル管理事業に含めていたビル等不動産の改修等を行うリニューアル事業及びマンション管理事業に含めていたインテリア・電気製品等の販売を行うオプション販売事業については、平成22年7月20日以降の取扱いから事業管理区分の変更に伴い不動産賃貸・管理事業から不動産販売事業へ報告セグメントを変更しております。

5 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

当第2四半期連結会計期間(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(金融商品関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

金融商品の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(有価証券関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(デリバティブ取引関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

デリバティブ取引の四半期連結会計期間末の契約額等は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(企業結合等関係)

当第2四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)

共通支配下の取引等

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称及び取引の目的

対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：当社のビル管理事業及びマンション管理事業

事業の内容：ビル・マンションの設備、警備、清掃等の管理事業

企業結合日

平成22年7月20日

企業結合の法的形式

セントラル総合開発株式会社(当社)を分割会社、セントラルライフ株式会社(当社の連結子会社)を承継会社とする会社分割

結合後企業の名称

セントラルライフ株式会社(当社の連結子会社)

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループ内の非効率な組織運営を見直し、当該事業の集約を図ることで、人材の有効活用、営業力の集中、お客様へのサービス向上等効率的な事業展開が可能となることを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

賃貸等不動産において、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められます。

四半期連結会計期間末の時価	3,235,262千円
四半期連結貸借対照表計上額	4,778,160千円

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
322.79円	252.20円

2 1株当たり四半期純利益又は四半期純損失

第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純損失( ) 53.98円	1株当たり四半期純利益 75.33円

(注) 1 前第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、当第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり四半期純利益又は四半期純損失の算定上の基礎

項目	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益又は四半期純損失( )(千円)	417,836	583,063
普通株式に係る四半期純利益又は四半期純損失( )(千円)	417,836	583,063
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,740	7,740

第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益 5.14円	1株当たり四半期純利益 262.96円

(注) 1 前第2四半期連結会計期間及び当第2四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(千円)	39,848	2,035,379
普通株式に係る四半期純利益(千円)	39,848	2,035,379
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,740	7,740

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

## 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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年11月12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 阿部純也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤秀明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成21年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

(注) 1 上記は、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年11月11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 阿部純也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤秀明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成22年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

(注) 1 上記は、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。