

【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】	近畿財務局長
【提出日】	平成21年6月26日
【事業年度】	第12期（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）
【会社名】	株式会社プレサンスコーポレーション
【英訳名】	PRESSANCE CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山岸 忍
【本店の所在の場所】	大阪市中央区城見一丁目2番27号
【電話番号】	06-4793-1650
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 土井 豊
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区城見一丁目2番27号
【電話番号】	06-4793-1650
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 土井 豊
【縦覧に供する場所】	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）

## 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 決算年月	第8期 平成17年3月	第9期 平成18年3月	第10期 平成19年3月	第11期 平成20年3月	第12期 平成21年3月
売上高 (千円)	-	18,616,415	20,241,933	24,352,089	31,884,568
経常利益 (千円)	-	3,746,859	4,351,905	4,836,944	5,468,520
当期純利益 (千円)	-	2,222,749	2,415,915	2,706,394	2,814,899
純資産額 (千円)	-	8,736,793	10,965,248	15,277,904	17,758,019
総資産額 (千円)	-	16,648,342	23,698,546	31,534,198	29,382,155
1株当たり純資産額 (円)	-	142,024.73	178,250.36	206,821.50	240,167.97
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	36,132.86	39,272.96	41,670.18	38,090.13
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	41,565.86	38,072.62
自己資本比率 (%)	-	52.5	46.3	48.4	60.4
自己資本利益率 (%)	-	29.2	24.5	20.6	17.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	3.1	2.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	89,424	3,688,223	1,960,168	4,502,428
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	299,610	509,489	1,391,872	835,224
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	512,000	3,386,652	4,091,661	2,846,068
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	-	4,154,904	3,343,843	4,083,463	4,904,599
従業員数 (人)	-	115	135	155	167

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、第9期より連結財務諸表を作成しております。

3. 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

4. 第9期及び第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

5. 第9期及び第10期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第8期 平成17年3月	第9期 平成18年3月	第10期 平成19年3月	第11期 平成20年3月	第12期 平成21年3月
売上高 (千円)	13,799,960	17,592,507	19,876,630	23,961,981	31,482,287
経常利益 (千円)	2,745,319	3,529,895	4,178,754	4,614,174	5,210,114
当期純利益 (千円)	1,619,878	2,091,370	2,307,946	2,575,950	2,669,623
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	4,567	-	-	-	-
資本金 (千円)	202,062	202,062	202,062	1,120,494	1,123,854
発行済株式総数 (株)	61,516	61,516	61,516	73,870	73,940
純資産額 (千円)	6,493,188	8,586,246	10,706,733	14,888,944	17,223,784
総資産額 (千円)	12,579,319	16,008,177	23,269,179	30,960,288	28,595,514
1株当たり純資産額 (円)	105,552.85	139,577.46	174,047.95	201,556.04	232,942.72
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	3,000 (-)	3,300 (-)	5,000 (-)	5,000 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	26,962.92	33,997.18	37,517.83	39,661.74	36,124.33
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	39,562.45	36,107.71
自己資本比率 (%)	51.6	53.6	46.0	48.1	60.2
自己資本利益率 (%)	29.1	27.7	23.9	20.1	16.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	3.3	3.0
配当性向 (%)	-	8.8	8.8	12.6	13.8
従業員数 (人)	64	81	93	115	115

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第9期、第10期、第11期及び第12期の持分法を適用した場合の投資利益については、連結財務諸表を作成しているため記載しておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第8期、第9期及び第10期については新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

4. 第10期以前の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 第9期及び第10期の財務諸表については、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第11期及び第12期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第8期以前の財務諸表につきましては、監査を受けておりません。

6. 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

7. 当社は平成17年1月25日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。

## 2【沿革】

年月	事項
平成9年10月	大阪市中央区東高麗橋に、不動産販売業を行うことを目的として、株式会社日経プレステージを設立
平成9年10月	宅地建物取引業免許（大阪府知事（2）第45679号）を取得
平成10年4月	不動産賃貸仲介業を開始
平成10年11月	初めての自社ブランドマンションとして「プレサンス難波東」を販売開始
平成10年12月	建物管理業務及び保険代理業務を行う株式会社プレサンスコミュニティを設立（現株式会社パシフィック）
平成11年6月	ファミリーマンションの販売を行う株式会社日経アシストを設立
平成11年6月	大阪市中央区久太郎町に本社移転
平成11年6月	不動産賃貸管理業を開始
平成12年7月	初めての自社開発物件として「プレサンス心斎橋EAST」を販売開始
平成12年10月	一級建築士事務所（大阪府知事登録（イ）第18701号）として登録
平成13年7月	大阪市中央区農人橋に本社移転
平成13年10月	株式会社プレサンスコミュニティ（現株式会社パシフィック）を山岸忍（当社代表取締役）の資産管理会社とするため、同社株式を山岸忍（当社代表取締役）へ全株売却
平成14年4月	当社の商号を「株式会社プレサンスコーポレーション」に、株式会社日経アシストの商号を「株式会社プレサンス住販」に変更
平成14年10月	建設業許可（大阪府知事許可（般14）第119716号）を取得
平成15年5月	東海エリアで初めての自社開発物件として「プレサンス名古屋城前」を販売開始
平成16年2月	株式会社プレサンスコミュニティ（現株式会社パシフィック）の営業を譲受け、建物管理業務及び保険代理業務を行うため、新たに株式会社プレサンスコミュニティを、大阪市中央区に設立
平成16年3月	株式会社プレサンス住販の営業力・事業力を吸収する目的で、同社株式を全株取得して完全子会社化
平成16年4月	株式会社プレサンスコミュニティが「建物管理業務及び保険代理業務」を行う目的で株式会社プレサンスコミュニティ（現株式会社パシフィック）より営業権を譲受
平成16年8月	初めてのエイジングマンション（自社開発の高齢者向け分譲マンション）として「エイジングコート三宮」を販売開始
平成17年2月	大阪市中央区城見に当社、株式会社プレサンス住販及び株式会社プレサンスコミュニティの本社を移転
平成17年2月	名古屋市中区に名古屋販売センターを開設
平成17年5月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7042号）を取得
平成17年7月	名古屋販売センターを名古屋支店に昇格
平成19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8月	賃貸仲介業務を行う株式会社ルームプロを設立
平成20年12月	東京都中央区に東京支店を開設



## 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	議決権の所有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社プレサンス住販	大阪市中央区	10,000	不動産販売事業	100.0	・ 役員の兼任 ・ ファミリーマンション及びエイジングマンションの販売委託
株式会社 プレサンスコミュニティ	大阪市中央区	50,000	その他事業	100.0	・ 役員の兼任 ・ 保険の加入
株式会社 ルームプロ	大阪市西区	30,000	その他事業	100.0	・ 役員の兼任

(注) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	136
その他事業	18
全社(共通)	13
合計	167

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

3. 従業員数が当連結会計年度において12名増加しましたのは、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

## (2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
115	31.1	3.3	8,109,141

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりません。労使関係について特記すべき事項はありません。

## 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、世界的な金融危機の深刻化等の影響から、企業収益の悪化、設備投資の減少、及び個人消費の低迷等、景気の先行き不透明感が一層強まりました。

当不動産業界におきましても、金融機関の融資姿勢が慎重になる等、金融市場の信用収縮により不動産市場に対する金融機関及び機関投資家からの資金流入が停滞しております。また、地価や建築コストの上昇により販売価格が上昇したこと、経済環境の悪化に伴い、不動産に対する個人の購買意欲が減退したことから、不動産業者の大型倒産が相次ぐ等、厳しい経営環境にて推移してまいりました。

このような状況におきまして、当社グループは、投資型ワンルームマンション及びシニア向けマンションを中心とした、慎重かつ堅実なマンションの企画開発に加えて買取再販事業を展開する等、健全な財務体質の維持を推進してまいりましたが、不動産業界の市況の急激な悪化により、当連結会計年度末に保有しておりますたな卸資産について、時価の下落が見込まれることから、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴い、たな卸資産評価損失として売上原価に711百万円を計上いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高31,884百万円（前期比30.9%増）、営業利益5,405百万円（同9.8%増）、経常利益5,468百万円（同13.1%増）、当期純利益2,814百万円（同4.0%増）となりました。

なお、事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、投資型ワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス難波リバーオアシス（総戸数98戸）、シニア向けマンション「エイジングシリーズ」のエイジングコート琵琶湖プレミアビュー（総戸数156戸）等の販売が順調に推移した結果、ワンルームマンション売上高12,426百万円（712戸）、シニア向けマンション売上高10,566百万円（359戸）、ファミリーマンション売上高2,390百万円（63戸）、一棟販売売上高2,753百万円（222戸）、その他不動産販売事業収入2,645百万円（126戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は、30,782百万円（前期比30.9%増）、営業利益は5,390百万円（同5.2%増）となりました。

#### その他事業（不動産賃貸管理、建物管理、賃貸収入等）

その他事業におきましては、自社所有の賃貸用ワンルームマンションであるプレサンス泉アーバンゲートの完成により、受取家賃収入が増加したこと等から、その他事業の売上高は、1,101百万円（前期比32.0%増）、営業利益は414百万円（同98.5%増）となりました。

#### 所在地別セグメント情報

当連結会計年度におきましては、本邦以外の国また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。

#### (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（以下、「資金」という）は、前連結会計年度と比べ821百万円増加し、4,904百万円（前期末比20.1%増）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、増加した資金は4,502百万円（前年同期は、1,960百万円の減少）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が5,174百万円であったこと、たな卸資産が2,452百万円減少したこと等により資金が増加したのに対して、大型マンションの引渡により前受金が2,503百万円減少したこと、法人税等の支払額2,332百万円等により資金が減少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

投資活動の結果、減少した資金は835百万円（前年同期は、1,391百万円の減少）となりました。

これは主に、プレサンス泉アーバンゲートが完成したこと等から、賃貸不動産の開発に伴い1809百万円支出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、減少した資金は2,846百万円（前年同期は、4,091百万円の増加）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金が2,484百万円減少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) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 受注状況

当連結会計年度の契約状況を示すと、次のとおりであります。

事業	契約高				契約残高			
	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)
ワンルーム マンション	743	103.8	12,587,516	97.9	336	110.2	5,819,700	102.8
ファミリー マンション	5	8.3	293,154	13.4	2	3.3	76,000	3.5
シニア向け マンション	150	93.2	4,918,540	106.7	56	21.1	1,836,400	24.5
一棟販売	319	362.5	3,837,980	368.2	319	143.7	3,836,972	139.4
その他 不動産	92	164.3	2,371,922	550.8	12	26.1	269,427	99.1
不動産 販売事業	1,309	121.1	24,009,114	113.6	725	80.7	11,838,499	64.5

(注) 1. 本表におきまして「受注高」は「契約高」と読み替えております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。

4. 一棟販売とは、マンション一棟を一括して他社及び個人に販売する方法であります。

5. その他不動産の数量につきましては、平成20年3月期より中古物件等の件数を含めております。

6. 「その他事業」については、該当事項はありません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売(引渡)実績を示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント の名称	区分	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)			
		数量(戸)	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	ワンルームマンション	712	75.3	12,426,916	79.7
	ファミリーマンション	63	150.0	2,390,754	184.6
	シニア向けマンション	359	403.4	10,566,440	457.6
	一棟販売	222	68.7	2,753,228	71.2
	その他	126	1,145.5	2,645,621	588.7
	小計	1,482	105.1	30,782,961	130.9
その他事業	-	-	1,101,607	132.0	
合計	-	1,482	105.1	31,884,568	130.9

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。

3. 一棟販売とは、マンション一棟を一括して他社及び個人に販売する方法であります。

4. 「不動産販売事業」におけるその他の数量には、中古物件等の件数を含めております。

### 3【対処すべき課題】

当不動産業界における経営環境は、米国に端を発した金融危機に伴い消費者の購買意欲が低下したこと、及び金融機関の融資姿勢の変化に伴い市場に対する資金流入が停滞していることから、大変厳しいものとなっております。

このような厳しい経営環境のなか、当社グループの対処すべき課題は、現在の健全な財務内容を維持していくことであります。

当社グループは、顧客のニーズに合致した立地、及び仕様を備えたマンションを適正な価格水準で提供し、また、営業社員の指導・教育を充実させることにより、販売力の更なる強化を図ってまいります。

その結果、未契約の完成在庫を最小限に抑え、必要利益を確保したうえで投下資金を迅速かつ確実に回収できることとなり、健全な財務内容を維持していくことができるものと考えております。

### 4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、以下の様なものがあります。  
なお、文中における将来に関する事項は、本書の提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 事業体制について

小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役6名、監査役3名、従業員127名と組織が小さく、内部管理体制もこの様な組織の規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大にあたり、人員の増強及び内部管理体制の一層の充実を図る予定ですが、人材の拡充等が予定どおり進まなかった場合又は既存の人材が社外流出した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特定人物への依存について

当社の設立者である山岸忍は、当社の代表取締役社長として当社グループの経営方針や戦略決定に重要な役割を果たしており、当社グループの事業展開における依存度は高いものとなっております。当社グループでは現社長に対して過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、今後何らかの状況により、現社長の業務執行が困難となり、かつそれに替わる人材が輩出できない場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保・育成について

当社グループの今後の事業展開には優秀な人材の確保及び人材の育成が重要課題であると考えております。そのために当社グループでは「定期採用」に関しては出身校や学業成績にとらわれることなく、面接を中心とした選考により行動力に富む意欲ある明るい人材を、「中途採用」では即戦力として活躍できる優秀な人材の採用に努めております。

また「人材育成」では、新入社員研修や管理職研修等の外部研修や専門家を招きプロフェッショナル育成研修を実施して、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。しかしながら、当社グループが想定している以上の退職者があった場合や、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合などは、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業はマンションの売買契約成立時ではなく顧客への引渡しをもって売上を計上する引渡基準を採用しております。そのため、天災やその他予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生による引渡しの遅延があった場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

個人情報について

当社グループは、マンションを購入もしくは検討された顧客の個人情報を有しております。その個人情報管理につきましては、その取扱いに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が外部に流出する事態が発生した場合には、当社グループの社会的信用の失墜及び企業イメージの低下等により、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、土地基本法、都市計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等により規制を受けております。

また当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を得ております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	(株)プレサンスコーポレーション	国土交通大臣(1)第7042号 平成17年5月24日～平成22年5月23日	宅地建物取引業法	第5条、第66条等
	(株)プレサンス住販	大阪府知事(2)第46964号 平成16年7月15日～平成21年7月14日		
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	(株)プレサンスコミュニティ	国土交通大臣(2)第062618号 平成21年4月15日～平成26年4月14日	マンション管理の適正化の推進に関する法律	第47条、第83条等

また近年は、首都圏・近畿圏において、ワンルームマンションに対する指導・規制の強化の動きが見られます。当社は、当該指導・規制への対応を図っておりますが、この指導・規制の動きが拡大・波及した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える事項について

## 投資用マンション販売事業について

当社グループが企画開発・販売するマンションは、主として資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用（いわゆるマンション経営）には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃貸収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社はこれらの投資リスクについて、十分説明を行い顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業部員の教育を徹底しております。また販売後は、当社では入居者募集・集金代行等を行い、連結子会社である株式会社プレサンスコミュニティでは建物管理を行うことで一貫したサービスを提供しており、顧客の長期的かつ安定的なマンション経営を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等の投資リスク低減に努めております。しかしながら、営業部員の説明不足等が原因で、顧客が投資リスクに対する理解が不十分なままマンションを購入したこと等により訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることにつながり、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済・社会情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場的大幅な下落、急激な金利上昇等が発生した場合、顧客のマンション経営に支障をきたす可能性があります。その場合、購入者の購買意欲の低下につながり当社グループの経営成績や財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

特に金利上昇については、金融機関のローンを利用する顧客も比較的多いため、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、購入者の購買意欲に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 仕入コスト及び建築コストについて

当社グループは、都心の物件を中心に土地仕入を行っております。一般に土地は不動産仲介業者を介して売買されますので、当社グループは日頃から不動産仲介業者との友好的な関係づくりを行い、積極的に不動産情報を収集することで、物件の情報入手と売主に対する物件の価格交渉時の低価格交渉を可能にしております。

また一方では、地価の上昇、競争入札制度の普及等による他社との競合等により仕入コストが上昇し、当社グループが用地の取得を計画どおりに行えなかった場合や当該上昇分を販売価格へ転嫁できなかった場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 営業エリアについて

当社グループは、主に近畿圏・東海圏を中心にワンルームマンション、ファミリーマンション、及びシニア向けマンションの企画開発と販売を事業として展開しております。今後、当社グループの営業エリアであるこれら都市においてマンションの販売環境が悪化した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 金融環境の変化について

当社グループは、マンション開発用地の取得資金等を主として金融機関からの借入により調達しております。このため将来の金融環境の変化によっては、金利変動の影響などを受ける可能性があります。当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産市況について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、各種不動産関連法規の改廃、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更、マンション企画開発用地の価格変動等が発生した場合には、購入者の購買意欲の低下につながり、当社グループの経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 訴訟の可能性について

当社グループが企画開発、販売するマンションについては、当該不動産に係る瑕疵等に起因する訴訟、その他請求が行われる可能性があります。これら訴訟及び請求の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 構造計算書偽装問題について

当業界においては、平成17年11月に設計事務所による構造計算書の偽装が発覚し、同時に耐震性に問題のあるマンション等が存在することが明らかになりました。

当社グループは、構造計算書偽装物件に関与した設計士、設計事務所、ゼネコンとの取引は過去においてないものの、上述の構造計算書偽装問題により生じたマンション購入者、マンション入居者の不安を取り除くため、当社が企画開発したマンション全棟について物件設計時に構造設計を委託した構造設計事務所以外の構造設計事務所による構造計算書の再確認を実施済みであり、構造計算上の偽装のある物件がないことを確認しております。

なお、上述の構造計算書偽装問題について新たな事象が生じること等により、マンション購入者の購買意欲が低下する場合には、当社グループの経営成績や財政状態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【財政状態及び経営成績の分析】

文中における将来に関する事項は、本書の提出日現在において当社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

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。また、この連結財務諸表の作成にあたりまして、将来事象の結果に依存するため確定できない金額について、仮定の適切性及び金額の妥当性に留意しながら会計上の見積りを行っておりますが、実際の結果は、特有の不確実性があるため、見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析について

#### (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,585百万円減少し、25,511百万円（前期末比9.2%減）となりました。その主な要因は、大型シニア向けマンションの販売が順調に推移したこと等により、たな卸資産が2,492百万円減少したことであります。

#### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて433百万円増加し、3,870百万円（前期末比12.6%増）となりました。その主な要因は、自社所有目的で開発しておりましたプレサンス泉アーバンゲートの完成等に伴い、有形固定資産が615百万円増加したことであります。

#### (負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べて4,632百万円減少し、11,624百万円（前期末比28.5%減）となりました。その主な要因は、大型シニア向けマンションの販売が順調に推移したこと等により、借入金2,484百万円減少したこと、前受金が2,503百万円減少したことであります。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べて2,480百万円増加し、17,758百万円（前期末比16.2%増）となりました。その主な要因は、当期純利益の計上に伴い利益剰余金が2,445百万円増加したことであります。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高)

当連結会計年度における売上高は31,884百万円（前期比30.9%増）となりました。売上高増加の主な要因は、不動産販売事業においてシニア向けマンションの販売戸数が増加（当期実績359戸 前期比403.4%増）したこと、その他事業において自社保有の賃貸用ワンルームマンションであるプレサンス泉アーバンゲートの完成に伴い、受取家賃収入が増加したことによるものであります。

#### (販売費及び一般管理費の分析)

販売費及び一般管理費につきましては、当社グループの事業拡大に伴い広告宣伝費が増加したこと、人員の増加に伴い人件費が増加したこと等から3,987百万円（前期比16.8%増）となりました。

#### (営業外損益の分析)

営業外収益につきましては、マンション販売契約の解約による違約金収入が増加したこと等から、183百万円（前期比96.2%増）となりました。

営業外費用につきましては、借入による支払利息が減少したこと等から、120百万円（前期比33.3%減）となりました。

#### (特別損益の分析)

特別損失につきましては、保有しておりました投資有価証券の時価が著しく下落したため、198百万円の投資有価証券評価損が発生したこと、自社保有予定の賃貸物件について開発計画を中止したため、94百万円の減損損失が発生したこと等から293百万円（前期比8997.6%増）となりました。

以上の結果、当期純利益は、2,814百万円（前期比4.0%増）となりました。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、各種不動産関連法規の改廃、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更、マンション企画開発用地の価格変動等が発生した場合には、購入者の購買意欲の低下につながり、当社グループの経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資本の源泉及び資金の流動性

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（以下、「資金」という）は、前連結会計年度と比べ821百万円増加し、4,904百万円（前期末比20.1%増）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、増加した資金は4,502百万円となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が5,174百万円あったこと、たな卸資産が2,452百万円減少したこと等により資金が増加したのに対して、大型マンションの引渡により前受金が2,503百万円減少したこと、法人税等の支払額2,332百万円等により資金が減少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）

投資活動の結果、減少した資金は835百万円となりました。

これは主に、プレサンス泉アーバンゲートが完成したこと等から、賃貸不動産の開発に伴い1809百万円支出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、減少した資金は2,846百万円となりました。

これは主に、金融機関からの借入金が2,484百万円減少したことによるものであります。

資金需要及び財務政策

当社グループの資金需要の主なものは不動産販売事業における用地取得費用であり、その調達手段は主として銀行からの借入金によっております。用地取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、金融費用を低減するよう努めております。銀行借入金による資金調達の実施にあたっては、調達時期、条件について最も有利な手段を選択するべく検討することとしております。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループは「既成概念や枠にとらわれず、常に創意工夫をし、都市と人間の最適な環境創造（時代の選別に耐えられる真に価値あるマンションの提供）を通じて社会に貢献する」を経営理念とし、この経営理念を通じてステークホルダー（利害関係者）に貢献することが重要課題であると認識しております。

この重要課題を果たすための根源的方法は利益計画を達成することで、この利益計画を達成するための第一条件が「優秀な人材の確保」と「人材教育」であると考えております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、安定的な収益機会の確保のため賃貸不動産の新規取得、及び翌連結会計年度以降に完成する賃貸不動産の開発を中心に788百万円の設備投資を実施いたしました。

設備投資の主なものは、その他事業において当連結会計年度完成の賃貸不動産の開発に486百万円、翌連結会計年度以降に完成を予定しております賃貸不動産の開発に164百万円、当連結会計年度において開発計画を中止いたしました賃貸不動産の開発に138百万円であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (大阪府中央区)	本社機能・不動産販売事業及びその他事業	本社事務所	19,188	- (-)	16,231	35,419	79
名古屋支店 (名古屋市中区)	不動産販売事業	支店事務所	7,919	- (-)	5,188	13,107	30
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所	738	- (-)	1,086	1,825	6
プレサンス名古屋駅前グランヴィル (名古屋市中村区)	その他事業	賃貸不動産	428,159	203,152 (434.7)	-	631,311	-
プレサンス泉シティ パーク (名古屋市中区)	その他事業	賃貸不動産	522,465	297,054 (489.6)	-	819,520	-
プレサンス泉アーバン ゲート (名古屋市中区)	その他事業	賃貸不動産	549,089	247,577 (402.3)	-	796,666	-
びわこ保養所 (滋賀県大津市)	全社	福利厚生施設	51,406	72,712 (804.1)	1,810	125,930	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」であります。

2. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (大阪府中央区)	本社機能・不動産販売事業及びその他事業	本社事務所(賃借)	60,008
名古屋支店 (名古屋市中区)	不動産販売事業	支店事務所(賃借)	30,732
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所(賃借)	2,629

## (2) 国内子会社

平成21年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類 別セグメン トの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)プレサンス住販	本社 (大阪市中央区)	不動産販売 事業	本社事務所	-	- (-)	4,140	4,140	46
(株)プレサンスコ ミュニティ	本社 (大阪市中央区)	その他事業	本社事務所	-	- (-)	15	15	6
(株)ルームプロ	本社 (大阪市西区)	その他事業	本社事務所	2,348	- (-)	2,538	4,886	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」であります。

2. 上記の他、主要な賃貸設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所 (所在地)	事業の種類別セグメント の名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
(株)プレサンス住販	本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業	本社事務所(賃借)	7,910
(株)プレサンスコミュ ニティ	本社 (大阪市中央区)	その他事業	本社事務所(賃借)	802
(株)ルームプロ	本社 (大阪市西区)	その他事業	本社事務所(賃借)	1,400

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、その他事業における賃料収入の増加を目的として、賃貸不動産の開発計画を取締役会にて決定しております。

なお、当連結会計年度末における重要な設備に関する計画は次のとおりであります。

## (1) 重要な設備の新設等

会社名	所在地	事業の種類 別セグメン トの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の年 間予想賃料 (百万円)
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
当社	奈良県奈良市	その他事業	賃貸不動産	1,423	477	自己資金	平成19年10月	平成21年5月	102
当社	神戸市垂水区	その他事業	賃貸不動産	957	350	自己資金	平成20年3月	平成21年9月	66

## (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 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	240,000
計	240,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月26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	73,940	73,940	東京証券取引所 (市場第二部)	当社は単元株制 度を採用しており ません。
計	73,940	73,940	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

## (2)【新株予約権等の状況】

会社法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成19年3月8日 臨時株主総会決議（平成19年3月19日 取締役会決議）

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	1,600(注)1	1,600(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	1,600(注)1	1,600(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	167,000	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年4月1日 至平成23年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 167,000 資本組入額 83,500	同左
新株予約権の行使の条件	・新株予約権者は権利行使時において、当社又は当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものとする。 ・新株予約権者が死亡した場合は、相続人がその権利を行使することができる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	・新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要するものとする。 ・新株予約権の質入れその他一切の処分は認めないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 1. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、取締役会決議から、退職による権利喪失者の当該数を控除したものであります。

2. 当社が株式分割又は併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。但し、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点において行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行なわれ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併若しくは新設合併を行い、新株予約権が承継される場合又は当社が新設分割若しくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行う。

3. 株式の分割及び調整前払込金額を下回る価額で新株を発行するときは、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \frac{\text{調整前払込金額} \times \text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{分割・新規発行による増加株式数}}$$

(併合の場合は減少株式数を減ずる)

## (3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (4) 【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(株)	発行済株式総 数残高(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16年10月29日 (注) 1	622	15,379	107,295	202,062	107,295	132,062
平成17年1月25日 (注) 2	46,137	61,516	-	202,062	-	132,062
平成19年12月19日 (注) 3	12,000	73,516	901,440	1,103,502	901,440	1,033,502
平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 (注) 4	354	73,870	16,992	1,120,494	16,992	1,050,494
平成20年4月1日～ 平成21年3月31日 (注) 4	70	73,940	3,360	1,123,854	3,360	1,053,854

(注) 1 . 有償第三者割当 622株

割当先は、(株)三井住友銀行ほか17社であります。

発行価格 345,000円

資本組入額 172,500円

2 . 平成16年12月20日開催の取締役会決議により、普通株式1株を4株に分割いたしました。

3 . 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 160,000円

発行価額 150,240円

資本組入額 75,120円

払込金総額 1,802,880千円

4 . 新株予約権の行使による増加であります。

## (5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況								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)	-	11	3	72	20	2	3,606	3,714	-
所有株式数 (株)	-	4,134	14	21,902	6,298	2	41,590	73,940	-
所有株式数の割合(%)	-	5.59	0.02	29.62	8.52	0.00	56.25	100	-

## (6)【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
山岸 忍	神戸市東灘区	29,607	40.04
株式会社パンフィック	神戸市東灘区向洋町中6-3-47	16,800	22.72
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,U.K	3,001	4.06
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613 (常任代理人ドイツ証券株式会社)	TAUNUSANLAGE 12,D-60325 FRANKFURT AM MAIN,FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	2,072	2.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	1,985	2.68
プレサンスコーポレーション従業員持株会	大阪市中央区城見1-2-27クリスタルタワー27F	1,538	2.08
大和システム株式会社	大阪市中央区道修町3-6-1	1,333	1.80
HSBC-FUND SERVICES CLIENTS A/C 500-P (常任代理人香港上海銀行東京支店)	1 QUEEN'S ROAD CENTRAL HONG KONG	1,134	1.53
株式会社オージーキャピタル	大阪市中央区平野町4-1-2	693	0.94
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川2-27-2	588	0.81
計	-	58,751	79.46

(注) タワー投資顧問株式会社から、平成20年6月19日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成20年6月13日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、タワー投資顧問株式会社の大量保有報告書の写しの内容は、以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券保有割合 (%)
タワー投資顧問株式会社	東京都港区芝大門1-12-16	6,083	8.23

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成21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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 73,940	73,940	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	73,940	-	-
総株主の議決権	-	73,940	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が5株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数5個が含まれております。

## 【自己株式等】

平成21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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

**(8)【ストックオプション制度の内容】**

当社は、当社及び当社子会社の取締役及び従業員の業績向上に対する意欲や士気を高め、より一層株主の利益を重視した業務展開を図ることを目的とし、会社法の規定に基づき、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することに關し、平成19年3月8日開催の臨時株主総会で決議しております。

決議年月日	平成19年3月8日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社使用人 58 子会社取締役 1 子会社使用人 28
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

**2【自己株式の取得等の状況】****【株式の種類等】**

該当事項はありません。

**(1)【株主総会決議による取得の状況】**

該当事項はありません。

**(2)【取締役会決議による取得の状況】**

該当事項はありません。

**(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】**

該当事項はありません。

**(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】**

該当事項はありません。

### 3【配当政策】

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開のための内部留保とのバランスを考慮の上、年1回の安定した期末配当を継続的に実施していくことを、利益配分に関する基本方針としております。

なお、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会でありませ

ず。  
平成21年3月期の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり5,000円の配当（中間配当は行っておりません。）を実施することといたしました。なお、内部留保資金につきましては、今後の事業展開並びに企業の体質強化のため有効に活用してまいります。

当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として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。

なお、第12期に係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21年6月25日 定時株主総会決議	369,700	5,000

### 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	-	-	-	160,000	146,000
最低(円)	-	-	-	107,000	70,000

(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。

なお、平成19年12月20日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	105,000	99,000	100,000	120,800	134,000	121,000
最低(円)	70,000	85,000	83,200	105,000	102,000	106,000

(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。

## 5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	-	山岸 忍	昭和38年1月2日生	昭和60年4月 大京観光株式会社(現 株式会社大京)入社 平成4年4月 株式会社創生専務取締役就任 平成9年10月 当社設立 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	29,607
専務取締役	管理部長	土井 豊	昭和43年11月8日生	平成3年4月 大和証券株式会社(現 大和証券グループ本社株式会社)入社 平成5年4月 近畿音響サービス株式会社入社 平成6年4月 株式会社創生入社 平成9年10月 株式会社ビジネスライン入社 平成11年4月 当社入社 社長室長 平成12年5月 取締役就任 管理部長 平成13年4月 常務取締役就任 管理部長 平成15年4月 専務取締役就任(現任)管理部長(現任)	(注)2	281
常務取締役	営業本部長 兼 名古屋支店長	田中 俊英	昭和45年3月23日生	昭和63年4月 陸上自衛隊中部方面總監部入隊 平成2年8月 王仏企画産業株式会社入社 平成4年4月 株式会社ハーベストフューチャーズ入社 平成5年4月 株式会社創生入社 平成10年9月 当社入社 平成13年4月 営業部長 平成14年5月 取締役就任 営業部長 平成15年4月 常務取締役就任(現任)営業本部長(現任) 平成17年7月 名古屋支店長就任(現任)	(注)2	197
常務取締役	営業部長	河合 克磨	昭和48年7月24日生	平成8年4月 株式会社創生入社 平成10年3月 当社入社 平成15年10月 営業2部長 平成16年3月 取締役就任(現任)営業1部長(現任)	(注)2	138
取締役	企画開発部長	吉田 一生	昭和47年7月20日生	平成3年4月 株式会社ロイヤルホテル入社 平成5年11月 株式会社創生入社 平成9年10月 当社入社 平成16年2月 株式会社プレサンスコミュニティ取締役就任 平成19年4月 当社企画開発部長 平成19年6月 取締役就任(現任)企画開発部長(現任)	(注)2	98
取締役	事業部長	多治川 淳一	昭和44年7月10日生	平成3年4月 株式会社トジマ都市設計入社 平成5年4月 株式会社伊吹設計事務所入社 平成12年7月 当社入社 平成16年2月 株式会社プレサンスコミュニティ取締役就任 平成16年4月 当社事業部長代理 平成21年6月 取締役就任(現任)事業部長(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役	-	萬城 俊治	昭和24年5月25日生	昭和43年4月 株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 平成11年2月 検査部検査役 平成15年2月 高松建設株式会社入社 営業本部副本部長 平成20年10月 当社入社 平成21年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	-	酒谷 佳弘	昭和32年3月11日生	昭和54年10月 日新監査法人(現 新日本有限責任監査法人)入社 平成10年8月 センチュリー監査法人(現 新日本有限責任監査法人)代表社員就任 平成16年7月 ジャパン・マネジメント・コンサルティング株式会社設立 代表取締役就任(現任) 当社監査役就任(現任) 平成17年6月 株式会社シンワ(現 シンワオックス株式会社)取締役就任 エスアールジータカミヤ株式会社 監査役就任(現任) 平成18年2月 北恵株式会社監査役就任(現任) 平成18年6月 株式会社シンワ(現 シンワオックス株式会社)監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	-	西岡 慶子	昭和34年4月3日生	昭和53年4月 株式会社阪急交通社入社 昭和55年2月 幸照海運株式会社入社 昭和60年6月 株式会社吉野商会入社 平成元年7月 株式会社タウンサービス入社 平成4年9月 株式会社ワールド積算入社 平成10年12月 有限会社信建築事務所入社 平成11年3月 西岡労務管理事務所開設 代表就任(現任) 平成17年6月 当社監査役就任(現任) 平成18年4月 有限会社アットプレーン設立 取締役就任(現任)	(注)4	-
						計0,321

(注)1. 監査役酒谷佳弘及び西岡慶子は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 平成20年6月26日より2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
3. 平成21年6月25日より2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで  
ただし、定款の定めにより増員又は補欠として選任された取締役の任期は、他の在任する取締役の任期の満了する時までとなっております。
4. 平成21年6月25日より4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

## 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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

コーポレート・ガバナンスとは、株主・顧客・従業員・取引先・地域社会など様々なステークホルダー（利害関係者）との関係における企業経営を律する基本的枠組みと考えており、当社としては次の要素を実践して行くことで、その枠組みを形造れると考えております。

そして、これら要素を実践しつつ、株主利益の増大に努めることが最重要の責務と認識しております。

コンプライアンス

法令遵守と言う意味で使われており、良好なコンプライアンスの実践は、不祥事等による直接的な損害を回避することの他に、「信頼」「誠実」という企業イメージやブランド価値の向上に結びつき、中長期的な業績向上や企業価値の向上につながるものと認識しております。

リスクマネジメント

企業の目的達成を妨げる事象や行為等の脅威・リスクに対して、費用対効果を勘案してコントロールしていくことと認識しております。

アカウンタビリティ

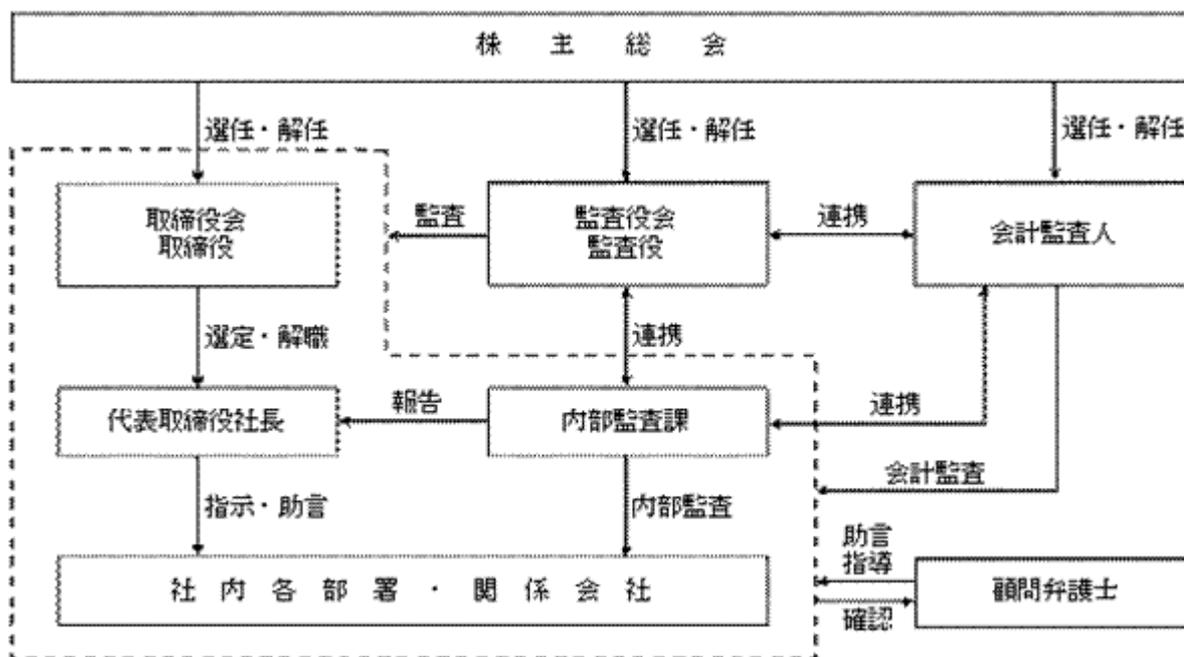
説明責任という意味で使われており、組織において権限者がしたこと、また、しなかったことが招いた結果について合理的な説明を行う責務と認識しております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

（会社の機関の基本的説明）

当社は監査役制度を採用しております。本書提出日現在の役員は取締役6名と監査役3名（内2名社外監査役であります。）で構成されております。

（会社の機関・内部統制の関係）



（会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況）

当社では、「内部統制システムの構築に関する基本方針」やコンプライアンス規程等を定め、取締役や従業員の職務の執行が法令、定款及び規程に適することを確保する体制等を構築しております。具体的な体制については以下のとおりであります。

a. 取締役会

取締役会は、月一回定時に開催するほか必要に応じて適宜臨時に開催し、経営方針や経営に関する重要事項の決定と取締役の業務執行状況を監督しております。

b. 監査役会

監査役は、取締役会等の重要な会議への出席、当社・関係会社の業務・財産の状況及び経営の状況についての監査を実施しております。さらに、監査役会を定期的に開催し、監査役間での情報・意見交換を行い、経営監視機能の向上を図っております。

c. 内部監査課

内部監査課が社内各部署とは独立した社長直轄部署として、関係会社を含めた各部署の法令遵守状況に関する監査を定期的実施することで、内部統制の充実を図っております。

(内部監査及び監査役監査の状況)

内部監査課には専任者が1名おり、年間スケジュールを策定して計画的に監査を行っております。

なお内部監査規程には、内部監査上必要のある場合、社長は他部署より臨時の内部監査担当者を選任することができる旨、規定しております。

当社監査役は3名(常勤監査役1名・非常勤監査役2名)で構成され、毎月開催される取締役会の他、重要な会議等への出席、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧を通じ、取締役会の意思決定の過程及び取締役の業務執行について監査しております。

(会計監査の状況)

当社は、新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結しており、通常の会計監査のほか、会計上の諸問題について指導を受けることで、適切な開示に向けた会計処理の改善に努めております。

なお当社の会計監査業務を執行した公認会計士は増田豊と村上和久であります。また補助者は、公認会計士5名、その他5名であります。(上述の増田豊、村上和久とも、継続監査年数が7年未満であるため、継続監査年数の記載は省略しております。)

(内部監査、監査役監査及び会計監査の連携)

内部監査課、監査役及び監査法人は、相互に連携を取りながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう、情報や意見の交換及び指摘事項の共有化を行い、適正な監査の実施及び問題点や指摘事項の改善状況の確認を行っております。

(社外取締役及び社外監査役との関係)

当社の監査役のうち2名は、社外監査役であります。なお社外取締役はおりません。社外監査役との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理規程を制定し、当社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを各部署にて認識・把握すると共に、管理部担当取締役はこれらを管理しており、速やかな危機管理対応と予防措置実施の徹底を行う仕組みを構築しております。なお、コンプライアンス(法令遵守)やリスク管理等の観点から業務遂行において問題もしくは懸念があれば、当社と顧問契約を締結している法律事務所に助言・指導を受けております。

また、当社においては、事業の性質上、顧客の個人情報等を取扱っていることから、個人情報管理を徹底することが非常に重要であると認識しております。当社では情報管理に関する基本的な方針を「個人情報保護方針」として定めると共に、その取扱いに関しては「プライバシーポリシー」を制定して当社ホームページにおいて公表すると共に、これらに関する社内規程を制定しております。

役員報酬の内容

当社の平成21年3月期における役員報酬は以下のとおりであります。

取締役6名	236,400千円	(当社には社外取締役はおりません)
監査役3名	11,400千円	
計	247,800千円	

**取締役の定数**

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

**取締役の選任の決議要件**

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

**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会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当）をすることができる旨、定款に定めております。

**株主総会の特別決議要件**

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、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。

**(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	-	-	22,050	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	22,050	-

**【その他重要な報酬の内容】**

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】**

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。

## 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、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則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、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

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、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

## 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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,083,463	4,904,599
売掛金	26,597	47,362
販売用不動産	201,252	3,914,742
仕掛販売用不動産	22,251,055	16,044,679
繰延税金資産	100,239	429,404
その他	1,434,770	170,771
流動資産合計	28,097,379	25,511,560
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	111,593	121,247
減価償却累計額	23,858	31,465
建物及び構築物(純額)	87,735	89,782
賃貸不動産	1,666,494	2,511,858
減価償却累計額	72,219	139,021
賃貸不動産(純額)	1,594,275	2,372,836
土地	73,824	73,824
建設仮勘定	982,671	828,253
その他	95,142	86,957
減価償却累計額	53,843	55,946
その他(純額)	41,298	31,011
有形固定資産合計	2,779,805	3,395,708
無形固定資産		
のれん	54,709	-
その他	1,701	1,991
無形固定資産合計	56,410	1,991
投資その他の資産		
投資有価証券	157,843	77,226
長期貸付金	30,850	38,050
繰延税金資産	121,760	152,295
その他	290,148	205,322
投資その他の資産合計	600,603	472,894
固定資産合計	3,436,818	3,870,594
資産合計	31,534,198	29,382,155

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	822,786	368,910
短期借入金	1,500,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	3,134,800	3,500,000
未払法人税等	1,187,506	1,673,989
前受金	3,296,814	793,451
賞与引当金	28,190	35,690
その他	455,861	742,806
流動負債合計	10,425,958	7,364,847
固定負債		
長期借入金	5,644,200	4,045,000
役員退職慰労引当金	182,410	214,288
負ののれん	3,725	-
固定負債合計	5,830,335	4,259,288
負債合計	16,256,294	11,624,135
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,120,494	1,123,854
資本剰余金	1,050,494	1,053,854
利益剰余金	13,134,761	15,580,310
株主資本合計	15,305,750	17,758,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	27,846	-
評価・換算差額等合計	27,846	-
純資産合計	15,277,904	17,758,019
負債純資産合計	31,534,198	29,382,155

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高	24,352,089	31,884,568
売上原価	16,014,618	22,492,357 <sup>1</sup>
売上総利益	8,337,470	9,392,210
販売費及び一般管理費		
販売手数料	576,996	727,988
広告宣伝費	471,770	760,541
役員報酬	306,169	338,412
給料及び手当	1,035,123	1,119,436
賞与	27,970	30,830
賞与引当金繰入額	28,190	35,160
退職給付費用	5,750	7,045
役員退職慰労引当金繰入額	31,250	31,878
減価償却費	30,405	26,560
のれん償却額	54,709	54,709
その他	845,412	854,619
販売費及び一般管理費合計	3,413,747	3,987,180
営業利益	4,923,723	5,405,030
営業外収益		
受取利息	4,522	4,599
受取配当金	1,616	5,196
違約金収入	66,062	114,082
保険解約返戻金	-	18,866
負ののれん償却額	6,177	3,725
その他	15,322	37,411
営業外収益合計	93,700	183,881
営業外費用		
支払利息	127,703	116,391
株式交付費	19,518	-
株式公開費用	33,257	-
その他	-	4,000
営業外費用合計	180,479	120,391
経常利益	4,836,944	5,468,520
特別利益		
固定資産売却益	2 617	-
特別利益合計	617	-
特別損失		
投資有価証券売却損	170	-
投資有価証券評価損	2,545	198,320
会員権評価損	-	500
固定資産売却損	-	3 159
固定資産除却損	4 514	4 944
減損損失	-	5 94,042
特別損失合計	3,231	293,967
税金等調整前当期純利益	4,834,331	5,174,553
法人税、住民税及び事業税	2,159,932	2,738,418
法人税等調整額	31,995	378,764
法人税等合計	2,127,936	2,359,654
当期純利益	2,706,394	2,814,899

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	202,062	1,120,494
当期変動額		
新株の発行	918,432	3,360
当期変動額合計	918,432	3,360
当期末残高	1,120,494	1,123,854
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	132,062	1,050,494
当期変動額		
新株の発行	918,432	3,360
当期変動額合計	918,432	3,360
当期末残高	1,050,494	1,053,854
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	10,631,369	13,134,761
当期変動額		
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,706,394	2,814,899
当期変動額合計	2,503,391	2,445,549
当期末残高	13,134,761	15,580,310
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	10,965,494	15,305,750
当期変動額		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,706,394	2,814,899
当期変動額合計	4,340,255	2,452,269
当期末残高	15,305,750	17,758,019
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	245	27,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
当期変動額合計	27,600	27,846
当期末残高	27,846	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	245	27,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
当期変動額合計	27,600	27,846
当期末残高	27,846	-
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	10,965,248	15,277,904
当期変動額		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,706,394	2,814,899
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
当期変動額合計	4,312,655	2,480,115
当期末残高	15,277,904	17,758,019



## 【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	4,834,331	5,174,553
減価償却費	89,554	93,569
減損損失	-	94,042
のれん償却額	54,709	54,709
賞与引当金の増減額(は減少)	5,790	7,500
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	31,250	31,878
負ののれん償却額	6,177	3,725
受取利息及び受取配当金	6,138	9,795
支払利息	127,703	116,391
固定資産売却損益(は益)	617	159
固定資産除却損	514	944
投資有価証券売却損益(は益)	170	-
投資有価証券評価損益(は益)	2,545	198,320
会員権評価損	-	500
たな卸資産の増減額(は増加)	5,134,515	2,452,809
仕入債務の増減額(は減少)	181,464	453,876
前受金の増減額(は減少)	1,260,651	2,503,363
未払消費税等の増減額(は減少)	124,681	196,944
未収消費税等の増減額(は増加)	139,524	138,756
その他	421,324	1,346,708
小計	392,776	6,937,026
利息及び配当金の受取額	5,942	9,933
利息の支払額	137,359	112,083
法人税等の支払額	2,221,527	2,332,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,960,168	4,502,428
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	29,622	-
有形固定資産の取得による支出	1,250,689	809,414
有形固定資産の売却による収入	1,580	46,021
無形固定資産の取得による支出	-	1,040
投資有価証券の取得による支出	201,789	70,791
投資有価証券の売却による収入	29,403	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,391,872	835,224
<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)	1,500,000	1,250,000
長期借入れによる収入	4,250,000	3,220,000
長期借入金の返済による支出	3,292,200	4,454,000
株式の発行による収入	1,836,864	6,720
配当金の支払額	203,002	368,788
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,091,661	2,846,068
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	739,620	821,135
現金及び現金同等物の期首残高	3,343,843	4,083,463
現金及び現金同等物の期末残高	4,083,463	4,904,599

## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 2社 株式会社プレサンス住販 株式会社プレサンスコミュニティ なお、非連結子会社はありません。	連結子会社の数 3社 株式会社プレサンス住販 株式会社プレサンスコミュニティ 株式会社ルームプロ 上記のうち、株式会社ルームプロについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。 なお、非連結子会社はありません。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	有価証券 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）  たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）  (会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ711,825千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産</p> <p>建物（建物附属設備を除く） ・・・定額法 上記以外・・・定率法 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <p>建物・・・・・・・・・・7～50年 構築物・・・・・・・・・・15年 車両運搬具・・・・・・・・6年 工具、器具及び備品・・2～20年 賃貸不動産（建物）・・39～47年</p> <p>（会計方針の変更） 平成19年度の法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法により減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p>	<p>有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>	
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>賞与引当金 当社及び連結子会社は、従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社の株式会社プレサンス住販は、役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>賞与引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>5年間の定額法により償却しております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
7. 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。	同左

## 【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(固定資産) 事業方針の変更により期首に仕掛販売用不動産として 計上していた物件252,958千円は、期中取得額も含め、期 末現在仕掛物件318,824千円を建設仮勘定として計上し ております。	

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
担保に供している資産およびその対応債務	担保に供している資産およびその対応債務
(1) 担保に供している資産	(1) 担保に供している資産
仕掛販売用不動産 9,622,701千円	仕掛販売用不動産 6,955,380千円
賃貸不動産 654,455千円	賃貸不動産 1,433,764千円
合計 10,277,156千円	建設仮勘定 657,218千円
	合計 9,046,362千円
(2) 担保資産に対応する債務	(2) 担保資産に対応する債務
短期借入金 1,500,000千円	短期借入金 250,000千円
1年内返済予定の長期借入金 3,134,800千円	1年内返済予定の長期借入金 3,500,000千円
長期借入金 5,644,200千円	長期借入金 3,765,000千円
合計 10,279,000千円	合計 7,515,000千円
上記には短期借入金1,500,000千円、1年内返済予 定の長期借入金1,274,800千円及び長期借入金 4,704,200千円に対する登記留保分仕掛販売用不動 産6,320,567千円、及び賃貸不動産654,455千円が含 まれております。	上記には1年内返済予定の長期借入金2,504,800千 円及び長期借入金2,969,400千円に対する登記留保 分仕掛販売用不動産5,423,224千円、及び賃貸不動産 637,097千円が含まれております。

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
<p>2 固定資産売却益は、車両運搬具617千円であります。</p> <p>4 固定資産除却損は、車両運搬具514千円であります。</p>	<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">711百万円</p> <p>3 固定資産売却損は、車両運搬具159千円であります。</p> <p>4 固定資産除却損は、工具、器具及び備品75千円、車両運搬具868千円であります。</p> <p>5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">京都府 京田辺市</td> <td style="text-align: center;">賃貸不動産</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">94,042千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、賃貸用不動産及び建設仮勘定については、個別資産ごとにグルーピングを行っており、その他の資産については共用資産としてグルーピングしております。</p> <p>当連結会計年度において、建設仮勘定として計上していた開発中の資産のうち、開発を中止した資産グループの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（94,042千円）として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、土地については、売却予定価額により評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失	京都府 京田辺市	賃貸不動産	土地	94,042千円
場所	用途	種類	減損損失						
京都府 京田辺市	賃貸不動産	土地	94,042千円						

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株 式数（株）	当連結会計年度増加 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	61,516	12,354	-	73,870
合計	61,516	12,354	-	73,870
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の発行済株式数の増加12,354株は、公募増資による新株発行12,000株及び新株予約権の行使による新株発行354株であります。

2. 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19年6月27日 定時株主総会	普通株式	203,002	3,300	平成19年3月31日	平成19年6月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	369,350	利益剰余金	5,000	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株 式数(株)	当連結会計年度増加 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	73,870	70	-	73,940
合計	73,870	70	-	73,940
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の発行済株式数の増加70株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	369,350	5,000	平成20年3月31日	平成20年6月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	369,700	利益剰余金	5,000	平成21年3月31日	平成21年6月26日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在) (千円)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 4,083,463	現金及び預金勘定 4,904,599
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -
現金及び現金同等物 4,083,463	現金及び現金同等物 4,904,599

## (リース取引関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

## (有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	204,754	157,843	46,911
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	204,754	157,843	46,911
	合計	204,754	157,843	46,911

(注) 当連結会計年度において、有価証券について2,545千円(その他有価証券で時価のある株式2,545千円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

## 2. 当連結会計年度中に売却した其他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
29,403	-	170

当連結会計年度(平成21年3月31日)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	27,435	27,435	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	27,435	27,435	-
	合計	27,435	27,435	-

(注) 当連結会計年度において、有価証券について198,320千円(その他有価証券で時価のある株式178,520千円、その他有価証券で時価のない株式19,799千円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

## 2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) その他有価証券 非上場株式	49,791

## (デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社は、営業職にある従業員を除き、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済事業団の共済制度に加盟しており、当該制度に基づく拠出額をもって費用処理しております。</p> <p>2. 退職給付費用に関する事項</p> <p>当連結会計年度に費用処理した拠出額は、5,750千円です。</p>	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>同左</p> <p>2. 退職給付費用に関する事項</p> <p>当連結会計年度に費用処理した拠出額は、7,045千円です。</p>

## (ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

## 1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1) スtock・オプションの内容

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社使用人 38名 子会社取締役 2名 子会社使用人 15名	当社取締役 4名 当社使用人 58名 子会社取締役 1名 子会社使用人 28名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 699株	普通株式 1,950株
付与日	平成17年3月25日	平成19年3月26日
権利確定条件	付与日(平成17年3月25日)以降、権利確定日(平成19年3月31日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成19年3月26日)以降、権利確定日(平成21年3月31日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	2年間(自平成17年3月25日至平成19年3月31日)	2年間(自平成19年3月26日至平成21年3月31日)
権利行使期間	平成19年4月1日から平成21年3月31日まで、ただし、権利行使時において当社または当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものに限る。	平成21年4月1日から平成23年3月31日まで、ただし、権利行使時において当社または当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものに限る。

(注) 株式数に換算して記載しております。

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成20年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

## ストック・オプションの数

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	1,950
付与	-	-
失効	-	165
権利確定	-	-
未確定残	-	1,785
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	630	-
権利確定	-	-
権利行使	354	-
失効	28	-
未行使残	248	-

## 単価情報

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	96,000	167,000
行使時平均株価 (円)	137,280	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

## 2. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## 3. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値

当連結会計年度末における本源的価値の合計額はゼロであります。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社使用人 38名 子会社取締役 2名 子会社使用人 15名	当社取締役 4名 当社使用人 58名 子会社取締役 1名 子会社使用人 28名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 699株	普通株式 1,950株
付与日	平成17年3月25日	平成19年3月26日
権利確定条件	付与日（平成17年3月25日）以降、権利確定日（平成19年3月31日）まで継続して勤務していること。	付与日（平成19年3月26日）以降、権利確定日（平成21年3月31日）まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	2年間（自 平成17年3月25日 至 平成19年3月31日）	2年間（自 平成19年3月26日 至 平成21年3月31日）
権利行使期間	平成19年4月1日から平成21年3月31日まで、ただし、権利行使時において当社または当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものに限る。	平成21年4月1日から平成23年3月31日まで、ただし、権利行使時において当社または当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものに限る。

（注）株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成21年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	1,785
付与	-	-
失効	-	185
権利確定	-	1,600
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	248	-
権利確定	-	1,600
権利行使	70	-
失効	178	-
未行使残	-	1,600

## 単価情報

	平成17年ストック・オプション	平成19年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	96,000	167,000
行使時平均株価 (円)	126,757	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

## 2. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## 3. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値

当連結会計年度末における本源的価値の合計額はゼロであります。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税	たな卸資産評価損
85,805千円	289,285千円
賞与引当金	未払事業税
11,499千円	112,509千円
役員退職慰労引当金	賞与引当金
74,417千円	14,555千円
会員権評価損	役員退職慰労引当金
6,270千円	87,520千円
その他有価証券評価差額金	会員権評価損
19,064千円	5,227千円
繰延消費税等	繰延消費税等
19,163千円	30,276千円
その他	その他
5,779千円	42,325千円
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
222,000千円	581,700千円
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
222,000千円	581,700千円
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。	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。
流動資産 - 繰延税金資産	流動資産 - 繰延税金資産
100,239千円	429,404千円
固定資産 - 繰延税金資産	固定資産 - 繰延税金資産
121,760千円	152,295千円
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
40.6	40.6
(調整)	(調整)
留保金課税	留保金課税
2.5	3.2
その他	その他
0.9	1.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
44.0	45.6

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

	不動産 販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	23,517,617	834,472	24,352,089	-	24,352,089
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	23,517,617	834,472	24,352,089	-	24,352,089
営業費用	18,392,345	625,775	19,018,121	410,244	19,428,365
営業利益	5,125,271	208,696	5,333,967	(410,244)	4,923,723
資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	27,551,161	3,066,855	30,618,016	916,182	31,534,198
減価償却費	8,175	117,774	125,950	18,313	144,263
資本的支出	5,737	1,230,015	1,235,752	14,936	1,250,689

(注) 1. 事業区分は事業内容を勘案して、下記のとおり分類しております。

不動産販売事業 ..... マンションの販売、販売委託、マンション販売に附随する業務

その他事業 ..... 不動産賃貸・仲介・管理、損害保険代理業、マンションの内装工事等

2. 営業費用のうち「消去又は全社」に含めた配賦不能営業費用の金額は、410,244千円でありその主なものは、当社での総務部門等管理部門に係る費用であります。
3. 資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、916,182千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
4. 減価償却費及び資本的支出には、のれん及び長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	不動産 販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	30,782,961	1,101,607	31,884,568	-	31,884,568
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	30,782,961	1,101,607	31,884,568	-	31,884,568
営業費用	25,392,453	687,252	26,079,706	399,831	26,479,538
営業利益	5,390,507	414,354	5,804,862	(399,831)	5,405,030
資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	24,476,108	3,965,858	28,441,967	940,188	29,382,155
減価償却費	6,683	69,369	76,052	17,308	93,361
減損損失	-	94,042	94,042	-	94,042
資本的支出	4,669	796,064	800,734	12,966	813,701

(注) 1. 事業区分は事業内容を勘案して、下記のとおり分類しております。

不動産販売事業 ..... マンションの販売、販売委託、マンション販売に附随する業務

その他事業 ..... 不動産賃貸・仲介・管理、損害保険代理業、マンションの内装工事等

2. 営業費用のうち「消去又は全社」に含めた配賦不能営業費用の金額は、399,831千円でありその主なものは、当社での総務部門等管理部門に係る費用であります。
3. 資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、940,188千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
4. 減価償却費及び資本的支出には、のれん及び長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。
5. 会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「不動産販売事業」で711,825千円減少しております。

#### 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

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

#### 【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

## ( 関連当事者情報 )

前連結会計年度 ( 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日 )

## 1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等 (人)	事業上 の関係				
役員	山岸 忍			当社代表 取締役社長	(被所有) 直接42.8			マンションの 販売手付金	3,798	前受金	3,798
役員	土井 豊			当社専務 取締役	(被所有) 直接0.4			ストック・オ プションの 権利行使	4,320		
役員	田中 俊英			当社常務 取締役	(被所有) 直接0.3			ストック・オ プションの 権利行使	4,320		
役員	神崎 哲徳			当社取締役	(被所有) 直接0.1			ストック・オ プションの 権利行使	3,840		
役員	河合 克磨			当社取締役	(被所有) 直接0.2			ストック・オ プションの 権利行使	1,920		

(注) 1. 山岸忍は、当社の主要株主であります。

## 2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 類似の取引事例、市場価格を参考にして決定しております。
- (2) ストック・オプションの権利行使は新株予約権付与契約に基づいております。

当連結会計年度 ( 自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日 )

## ( 追加情報 )

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者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13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員が開示対象に追加されております。

## 1. 関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

## 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	氏名	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山岸 忍	-	-	当社代表取 締役	(被所有) 直接 40.0	当社商品の 販売	マンショ ンの販売	36,700	-	-
子会社の 役員	山岸 嘉章	-	-	(株)プレサ ンス住販代表 取締役	(被所有) 直接 0.7	当社商品の 販売	マンショ ンの販売	40,400	-	-

(注) 1. 上記 ~ の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 類似の取引事例、市場価格を参考にして決定しております。

(2) マンションの販売については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	206,821円50銭	1株当たり純資産額	240,167円97銭
1株当たり当期純利益金額	41,670円18銭	1株当たり当期純利益金額	38,090円13銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 金額	41,565円86銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 金額	38,072円62銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,706,394	2,814,899
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,706,394	2,814,899
期中平均株式数(株)	64,948	73,901
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	163	34
(うち新株予約権)	(163)	(34)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかつ た潜在株式の概要	新株予約権の数 1,785個 なお、新株予約権の概要は「第 4提出会社の状況、1. 株式等の 状況、(2) 新株予約権等の状況」 に記載のとおりであります。	新株予約権の数 1,600個 同左

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

【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	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500,000	250,000	1.625	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,134,800	3,500,000	1.221	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,644,200	4,045,000	1.315	平成21年4月～ 平成25年11月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	10,279,000	7,795,000	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	3,074,800	855,000	64,800	50,400

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
売上高 (千円)	16,588,830	2,490,512	8,282,124	4,523,101
税金等調整前四半期純損益 金額(は損失)(千円)	3,847,130	158,406	1,681,391	195,561
四半期純損益金額(は損 失)(千円)	2,171,508	90,891	945,064	210,781
1株当たり四半期純損益金 額(は損失)(円)	29,392.37	1,229.83	12,787.38	2,851.72

## 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20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,403,928	3,864,118
販売用不動産	201,252	3,914,742
仕掛販売用不動産	<sup>1</sup> 22,251,055	<sup>1</sup> 16,044,679
貯蔵品	7,010	-
原材料及び貯蔵品	-	1,895
前払費用	209,495	<sup>2</sup> 337,884
繰延税金資産	93,050	416,177
関係会社短期貸付金	30,000	-
立替金	679,362	-
差入保証金	<sup>3</sup> 423,600	-
その他	251,570	118,230
流動資産合計	27,550,326	24,697,727
固定資産		
有形固定資産		
建物	106,211	113,450
減価償却累計額	21,969	29,013
建物(純額)	84,241	84,437
構築物	5,381	5,381
減価償却累計額	1,888	2,384
構築物(純額)	3,493	2,997
車両運搬具	40,080	32,039
減価償却累計額	22,391	18,604
車両運搬具(純額)	17,688	13,435
工具、器具及び備品	36,468	38,321
減価償却累計額	21,955	27,440
工具、器具及び備品(純額)	14,513	10,880
賃貸不動産	1,666,494	2,511,858
減価償却累計額	72,219	139,021
賃貸不動産(純額)	<sup>1</sup> 1,594,275	<sup>1</sup> 2,372,836
土地	73,824	73,824
建設仮勘定	982,671	<sup>1</sup> 828,253
有形固定資産合計	2,770,708	3,386,665
無形固定資産		
ソフトウェア	927	242
電話加入権	642	642
無形固定資産合計	1,570	884
投資その他の資産		
投資有価証券	157,843	77,226
関係会社株式	79,200	109,200
従業員に対する長期貸付金	30,850	38,050
関係会社長期貸付金	10,000	-
長期前払費用	223	514
繰延税金資産	112,940	138,906
その他	246,625	146,340
投資その他の資産合計	637,683	510,237
固定資産合計	3,409,962	3,897,787
資産合計	30,960,288	28,595,514

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	820,344	348,180
買掛金	819	19,262
短期借入金	1,500,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	3,134,800	3,500,000
未払金	139,521	201,572
未払費用	2,726	9,371
未払法人税等	1,133,207	1,595,358
未払消費税等	-	192,983
前受金	3,296,817	793,451
預り金	213,036	201,836
賞与引当金	23,510	29,810
その他	951	2,493
流動負債合計	10,265,734	7,144,320
固定負債		
長期借入金	5,644,200	4,045,000
役員退職慰労引当金	161,410	182,410
固定負債合計	5,805,610	4,227,410
負債合計	16,071,344	11,371,730
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,120,494	1,123,854
資本剰余金		
資本準備金	1,050,494	1,053,854
資本剰余金合計	1,050,494	1,053,854
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	3,000,000	3,000,000
繰越利益剰余金	9,745,802	12,046,075
利益剰余金合計	12,745,802	15,046,075
株主資本合計	14,916,791	17,223,784
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	27,846	-
評価・換算差額等合計	27,846	-
純資産合計	14,888,944	17,223,784
負債純資産合計	30,960,288	28,595,514

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	23,277,810	30,552,664
その他の事業収入	684,170	929,623
売上高合計	23,961,981	31,482,287
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	15,640,209	22,089,983
その他の事業売上原価	356,387	385,587
売上原価合計	15,996,597	22,475,570
<b>売上総利益</b>	7,965,383	9,006,717
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	1,132,951	1,736,369
広告宣伝費	221,633	175,733
役員報酬	238,500	247,800
給料及び手当	815,979	849,835
賞与	22,920	23,930
賞与引当金繰入額	23,510	29,280
退職給付費用	4,940	6,040
役員退職慰労引当金繰入額	20,750	21,000
法定福利費	93,837	96,276
租税公課	147,832	115,533
通信交通費	120,979	114,485
減価償却費	25,077	22,456
地代家賃	103,119	115,678
その他	258,896	245,737
販売費及び一般管理費合計	3,230,928	3,800,155
<b>営業利益</b>	4,734,454	5,206,561
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4,869	3,306
受取配当金	1,616	5,196
違約金収入	45,112	64,817
保険解約返戻金	-	18,866
仕入割引	-	13,822
その他	8,601	17,934
営業外収益合計	60,199	123,943
<b>営業外費用</b>		
支払利息	127,703	116,391
株式交付費	19,518	-
株式公開費用	33,257	-
その他	-	4,000
営業外費用合計	180,479	120,391
<b>経常利益</b>	4,614,174	5,210,114

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1 617	-
<b>特別利益合計</b>	617	-
<b>特別損失</b>		
投資有価証券売却損	170	-
投資有価証券評価損	2,545	198,320
会員権評価損	-	500
固定資産売却損	-	2 159
固定資産除却損	-	3 944
減損損失	-	4 94,042
<b>特別損失合計</b>	2,716	293,967
税引前当期純利益	4,612,075	4,916,146
法人税、住民税及び事業税	2,064,094	2,614,680
法人税等調整額	27,969	368,157
<b>法人税等合計</b>	2,036,125	2,246,522
<b>当期純利益</b>	2,575,950	2,669,623

## 【売上原価明細書】

## 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地売上原価					
1. 用地代		4,940,630		6,506,321	
2. 仲介手数料		132,687		243,252	
土地売上原価計		5,073,318	32.4	6,749,573	30.6
建物売上原価					
1. 建築工事費		10,292,981		14,306,675	
2. 設計監理料		273,910		321,909	
建物売上原価計		10,566,891	67.6	14,628,584	66.2
たな卸資産評価損		-	-	711,825	3.2
不動産売上原価		15,640,209	100.0	22,089,983	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## その他事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 業務委託経費		159,470	44.8	143,299	37.2
2. 修繕保守費		98,874	27.7	111,756	29.0
3. 賃貸不動産原価		80,792	22.7	102,567	26.6
4. その他		17,249	4.8	27,963	7.2
その他事業原価		356,387	100.0	385,587	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	202,062	1,120,494
当期変動額		
新株の発行	918,432	3,360
当期変動額合計	918,432	3,360
当期末残高	1,120,494	1,123,854
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	132,062	1,050,494
当期変動額		
新株の発行	918,432	3,360
当期変動額合計	918,432	3,360
当期末残高	1,050,494	1,053,854
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	132,062	1,050,494
当期変動額		
新株の発行	918,432	3,360
当期変動額合計	918,432	3,360
当期末残高	1,050,494	1,053,854
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,000,000	3,000,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	7,372,854	9,745,802
当期変動額		
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,575,950	2,669,623
当期変動額合計	2,372,947	2,300,273
当期末残高	9,745,802	12,046,075
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	10,372,854	12,745,802
当期変動額		
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,575,950	2,669,623
当期変動額合計	2,372,947	2,300,273
当期末残高	12,745,802	15,046,075
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	10,706,979	14,916,791
当期変動額		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	203,002	369,350
当期純利益	2,575,950	2,669,623
当期変動額合計	4,209,811	2,306,993
当期末残高	14,916,791	17,223,784

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	245	27,846
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
<b>当期変動額合計</b>	27,600	27,846
<b>当期末残高</b>	27,846	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	245	27,846
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
<b>当期変動額合計</b>	27,600	27,846
<b>当期末残高</b>	27,846	-
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	10,706,733	14,888,944
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	203,002	369,350
<b>当期純利益</b>	2,575,950	2,669,623
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,600	27,846
<b>当期変動額合計</b>	4,182,211	2,334,840
<b>当期末残高</b>	14,888,944	17,223,784



項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4. 引当金の計上基準	(1) 賞与引当金 従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 (2) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。	(1) 賞与引当金 同左 (2) 役員退職慰労引当金 同左
5. 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。	
6. 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 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当期の費用として処理しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

## 【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(貸借対照表) 前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「立替金」は、総資産の100分の1を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「立替金」の金額は678千円でありませ	(貸借対照表) 前期まで区分掲記しておりました「立替金」(当期末残高10,531千円)は、総資産の100分の1以下となったため、流動資産の「その他」に含めて表示することにしました。  (損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「仕入割引」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「仕入割引」は、3,549千円でありませ

## 【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(固定資産) 事業方針の変更により期首に仕掛販売用不動産として計上していた物件252,958千円は、期中取得額も含め、期末現在仕掛物件318,824千円を建設仮勘定として計上しております。	

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																
<p>1. 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,622,701千円</td> </tr> <tr> <td>賃貸不動産</td> <td style="text-align: right;">654,455千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">10,277,156千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,134,800千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,644,200千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">10,279,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には短期借入金1,500,000千円、1年内返済予定の長期借入金1,274,800千円及び長期借入金4,704,200千円に対する登記留保分仕掛販売用不動産6,320,567千円及び賃貸不動産654,455千円が含まれております。</p> <p>3. 顧客から預かった前受金(手付金・中間金)に対する保全措置のために、当社が保証会社に預けている金額であります。</p>	仕掛販売用不動産	9,622,701千円	賃貸不動産	654,455千円	合計	10,277,156千円	短期借入金	1,500,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円	長期借入金	5,644,200千円	合計	10,279,000千円	<p>1. 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,955,380千円</td> </tr> <tr> <td>賃貸不動産</td> <td style="text-align: right;">1,433,764千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">657,218千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">9,046,362千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">250,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,765,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">7,515,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には1年内返済予定の長期借入金2,504,800千円及び長期借入金2,969,400千円に対する登記留保分仕掛販売用不動産5,423,224千円、及び賃貸不動産637,097千円が含まれております。</p> <p>2. 関係会社項目</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社に対する資産及び負債には次のものがあります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">前払費用</td> <td style="text-align: right;">298,862千円</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	6,955,380千円	賃貸不動産	1,433,764千円	建設仮勘定	657,218千円	合計	9,046,362千円	短期借入金	250,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円	長期借入金	3,765,000千円	合計	7,515,000千円	前払費用	298,862千円
仕掛販売用不動産	9,622,701千円																																
賃貸不動産	654,455千円																																
合計	10,277,156千円																																
短期借入金	1,500,000千円																																
1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円																																
長期借入金	5,644,200千円																																
合計	10,279,000千円																																
仕掛販売用不動産	6,955,380千円																																
賃貸不動産	1,433,764千円																																
建設仮勘定	657,218千円																																
合計	9,046,362千円																																
短期借入金	250,000千円																																
1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円																																
長期借入金	3,765,000千円																																
合計	7,515,000千円																																
前払費用	298,862千円																																

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
1 固定資産売却益は、車両運搬具617千円であります。	2 固定資産売却損は、車両運搬具159千円であります。 3 固定資産除却損は、工具、器具及び備品75千円、車両運搬具868千円であります。 4 減損損失 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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">京都府 京田辺市</td> <td style="text-align: center;">賃貸不動産</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">94,042千円</td> </tr> </tbody> </table> 当社は、賃貸用不動産及び建設仮勘定については、個別資産ごとにグルーピングを行っており、その他の資産については共用資産としてグルーピングしております。 当事業年度において、建設仮勘定として計上していた開発中の資産のうち、開発を中止した資産グループの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（94,042千円）として特別損失に計上しました。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、土地については、売却予定価額により評価しております。	場所	用途	種類	減損損失	京都府 京田辺市	賃貸不動産	土地	94,042千円
場所	用途	種類	減損損失						
京都府 京田辺市	賃貸不動産	土地	94,042千円						

## (株主資本等変動計算書関係)

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

前事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

保有している自己株式がないため該当事項はありません。

## (リース取引関係)

前事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

## (有価証券関係)

前事業年度末（平成20年3月31日）及び当事業年度末（平成21年3月31日）

子会社株式で時価のあるものはありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)		当事業年度 (平成21年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税	80,786千円	たな卸資産評価損	289,285千円
賞与引当金	9,554千円	未払事業税	105,401千円
役員退職慰労引当金	65,597千円	賞与引当金	12,114千円
会員権評価損	6,270千円	役員退職慰労引当金	74,131千円
その他有価証券評価差額金	19,064千円	会員権評価損	5,227千円
繰延消費税等	19,163千円	繰延消費税等	30,276千円
その他	5,553千円	その他	38,646千円
繰延税金資産合計	205,991千円	繰延税金資産合計	555,084千円
繰延税金資産の純額	205,991千円	繰延税金資産の純額	555,084千円
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(%)		(%)
法定実効税率	40.6	法定実効税率	40.6
(調整)		(調整)	
留保金課税	2.6	留保金課税	3.4
その他	0.9	その他	1.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.7

## ( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	201,556円04銭	1株当たり純資産額	232,942円72銭
1株当たり当期純利益金額	39,661円74銭	1株当たり当期純利益金額	36,124円33銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	39,562円45銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	36,107円71銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,575,950	2,669,623
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,575,950	2,669,623
期中平均株式数(株)	64,948	73,901
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	163	34
(うち新株予約権)	(163)	(34)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 1,785個 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況、1. 株式等の状況、(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権の数 1,600個 同左

## (重要な後発事象)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	106,211	7,238	-	113,450	29,013	7,043	84,437
構築物	5,381	-	-	5,381	2,384	496	2,997
車両運搬具	40,080	6,926	14,966	32,039	18,604	8,133	13,435
工具、器具及び備品	36,468	2,402	550	38,321	27,440	5,959	10,880
賃貸不動産	1,666,494	845,363	-	2,511,858	139,021	66,801	2,372,836
土地	73,824	-	-	73,824	-	-	73,824
建設仮勘定	982,671	788,915	943,333 (94,042)	828,253	-	-	828,253
有形固定資産計	2,911,132	1,650,846	958,850 (94,042)	3,603,128	216,463	88,433	3,386,665
無形固定資産							
ソフトウェア	6,871	-	-	6,871	6,629	685	242
電話加入権	642	-	-	642	-	-	642
無形固定資産計	7,514	-	-	7,514	6,629	685	884
長期前払費用	515	430	-	945	430	138	514

(注) 1. 賃貸不動産の当期増加額は次のとおりであります。

名古屋市東区(プレサンス泉アーバンゲート) 805,287千円  
 東京都中央区(プレサンス本駒込アカデミア101号室) 40,075千円

2. 建設仮勘定の当期増加額は次のとおりであります。

名古屋市東区(プレサンス泉アーバンゲート) 賃貸不動産 486,463千円  
 京都府京田辺市 賃貸不動産 138,046千円  
 奈良県奈良市 賃貸不動産 123,300千円  
 神戸市北区 賃貸不動産 41,105千円

3. 建設仮勘定の当期減少額は次のとおりであります。

名古屋市東区(プレサンス泉アーバンゲート) 賃貸不動産へ振替 805,287千円  
 京都府京田辺市 計画中止による減損 94,042千円  
 京都府京田辺市 計画中止による売却 44,003千円

4. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	23,510	29,810	22,980	530	29,810
役員退職慰労引当金	161,410	21,000	-	-	182,410

(注) 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、引当差額の取崩によるものであります。

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 流動資産

## イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,849
預金	
当座預金	900,800
普通預金	2,960,853
別段預金	614
小計	3,862,268
合計	3,864,118

## ロ．販売用不動産

地域	金額(千円)
奈良県	1,674,241
大阪府	828,625
京都府	748,427
岡山県	332,242
愛知県	331,205
合計	3,914,742

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、土地については、区分所有のため面積の記載は省略しております。

## ハ．仕掛販売用不動産

地域	金額(千円)	面積(m <sup>2</sup> )
大阪府	5,754,093	10,674.96
愛知県	5,717,980	4,753.64
兵庫県	2,736,039	12,183.64
京都府	1,551,214	2,841.22
沖縄県	285,351	6,088.00
合計	16,044,679	36,541.46

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積には建物は含んでおりません。

## ニ．原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
切手、印紙	1,895
合計	1,895

## ホ．賃貸不動産

区分	金額(千円)
プレサンス泉シティアーク	819,520
プレサンス泉アーバンゲート	796,666
プレサンス名古屋駅前グランヴィル	631,311
その他	125,338
合計	2,372,836

## 流動負債

## イ．支払手形

## 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)鍛冶田工務店	182,280
(株)村本建設(株)	165,900
合計	348,180

## 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成21年4月	182,280
平成21年5月	165,900
合計	348,180

## ロ．買掛金

相手先	金額(千円)
(株)プロヴァンスコーポレーション	19,262
合計	19,262

## ハ．1年内返済予定の長期借入金

借入先名	金額(千円)
(株)三井住友銀行	1,584,800
(株)りそな銀行	1,520,000
(株)三菱東京UFJ銀行	245,200
(株)関西アーバン銀行	150,000
合計	3,500,000

## 二．未払法人税等

借入先名	金額(千円)
法人税	1,076,516
事業税	265,668
地方税	222,738
その他	30,435
合計	1,595,358

## 固定負債

## イ．長期借入金

借入先名	金額(千円)
(株)三井住友銀行	1,429,400
(株)りそな銀行	900,000
(株)三菱東京UFJ銀行	775,600
(株)大正銀行	560,000
(株)みずほ銀行	380,000
合計	4,045,000

## (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	毎年6月
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	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
買取手数料	-
公告掲載方法	電子公告の方法により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.pressance.co.jp">http://www.pressance.co.jp</a>
株主に対する特典	株主優待制度 毎年3月末の株主名簿及び実質株主名簿に記載された1株以上を保有する株主に対し、全国のVISAギフトカード取扱加盟店にてご利用可能なVISAギフトカード5,000円分を贈呈

## 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

事業年度（第11期）（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）平成20年6月26日近畿財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年7月18日近畿財務局長に提出

事業年度（第11期）（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第12期第1四半期）（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日）平成20年8月8日近畿財務局長に提出

（第12期第2四半期）（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日）平成20年11月10日近畿財務局長に提出

（第12期第3四半期）（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）平成21年2月10日近畿財務局長に提出

## 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

平成20年 6月25日

株式会社プレサンスコーポレーション  
取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田原 信之 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 増田 豊 印  
業務執行社員

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」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの平成19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーション及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6月16日

株式会社プレサンスコーポレーション  
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 増田 豊 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 村上 和久 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」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの平成20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーション及び連結子会社の平成21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。

#### 追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

#### < 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、株式会社プレサンスコーポレーションの平成21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社プレサンスコーポレーションが平成21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。

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、監査報告書及び内部統制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. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年 6月25日

株式会社プレサンスコーポレーション  
取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田原 信之 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 増田 豊 印  
業務執行社員

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」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第11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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーションの平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

- 
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. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年 6月16日

株式会社プレサンスコーポレーション  
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 公認会計士 増田 豊 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 村上 和久 印  
業務執行社員

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」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第12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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーションの平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

以上

- 
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. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。