

【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25年6月24日
【事業年度】	第16期（自平成24年4月1日至平成25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】	専務取締役管理本部長 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】	専務取締役管理本部長 土井 豊
【縦覧に供する場所】	株式会社プレサンスコーポレーション東京支店 （東京都中央区八重洲二丁目2番1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）

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12期 平成21年3月	第13期 平成22年3月	第14期 平成23年3月	第15期 平成24年3月	第16期 平成25年3月
売上高 (千円)	31,884,568	31,880,926	34,086,205	36,998,390	42,349,576
経常利益 (千円)	5,468,520	4,711,065	5,326,791	7,464,616	9,329,596
当期純利益 (千円)	2,814,899	2,641,696	2,975,145	4,096,520	5,351,190
包括利益 (千円)	-	-	2,973,683	4,098,197	5,358,758
純資産額 (千円)	17,758,019	20,032,040	22,845,943	26,598,695	31,473,215
総資産額 (千円)	29,382,155	38,328,016	45,676,342	52,762,012	62,208,923
1株当たり純資産額 (円)	1,200.84	1,354.61	1,519.07	1,766.57	2,087.88
1株当たり当期純利益金額 (円)	190.45	178.64	200.83	272.39	355.81
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	190.36	-	200.44	-	352.96
自己資本比率 (%)	60.4	52.3	50.0	50.4	50.5
自己資本利益率 (%)	17.0	14.0	13.9	16.6	18.5
株価収益率 (倍)	2.9	4.8	5.4	4.8	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,502,428	69,380	1,846,054	3,330,081	1,947,069
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	835,224	911,002	92,285	61,383	50,899
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,846,068	3,590,119	6,162,665	536,428	891,718
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	4,904,599	7,514,335	11,738,661	15,543,787	14,437,536
従業員数 (人)	167	169	187	196	203

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第13期及び第15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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 平成24年3月期において、1株につき200株の株式分割を行いました。平成21年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第12期 平成21年3月	第13期 平成22年3月	第14期 平成23年3月	第15期 平成24年3月	第16期 平成25年3月
売上高 (千円)	31,482,287	31,330,890	33,077,001	35,078,961	41,133,355
経常利益 (千円)	5,210,114	4,463,892	5,060,942	6,824,788	8,467,861
当期純利益 (千円)	2,669,623	2,507,119	2,792,279	3,744,702	4,869,463
資本金 (千円)	1,123,854	1,123,854	1,228,814	1,228,814	1,228,814
発行済株式総数 (株)	73,940	73,940	75,197	15,039,400	15,039,400
純資産額 (千円)	17,223,784	19,363,229	21,994,266	25,395,201	29,787,994
総資産額 (千円)	28,595,514	37,439,304	44,617,045	51,094,157	59,923,257
1株当たり純資産額 (円)	1,164.71	1,309.39	1,462.44	1,686.55	1,975.83
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	5,000 (-)	5,000 (-)	5,000 (-)	35 (-)	35 (-)
1株当たり当期純利益金 額 (円)	180.62	169.54	188.48	248.99	323.78
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	180.54	-	188.12	-	321.18
自己資本比率 (%)	60.2	51.7	49.3	49.6	49.6
自己資本利益率 (%)	16.6	13.7	13.5	15.8	17.7
株価収益率 (倍)	3.0	5.1	5.8	5.2	10.1
配当性向 (%)	13.8	14.7	13.3	14.1	10.8
従業員数 (人)	115	113	114	117	120

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第13期及び第15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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 平成24年3月期において、1株につき200株の株式分割を行いました。平成21年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

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（1）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9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

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社3社により構成されており、ワンルームマンション（主に単身者向けに賃貸に供される投資型マンション）、ファミリーマンション（家族での使用を想定したマンション）及びシニア向けマンション（バリアフリー及び車椅子の使用や介護を前提とした間取りと、フロントサービスや介護サービスを取り入れたシニア層の快適なセカンドライフを想定したマンション）の企画開発と販売を主たる事業としております。

その主な事業内容及び事業の位置付けは次のとおりです。

なお、次の部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 不動産販売事業

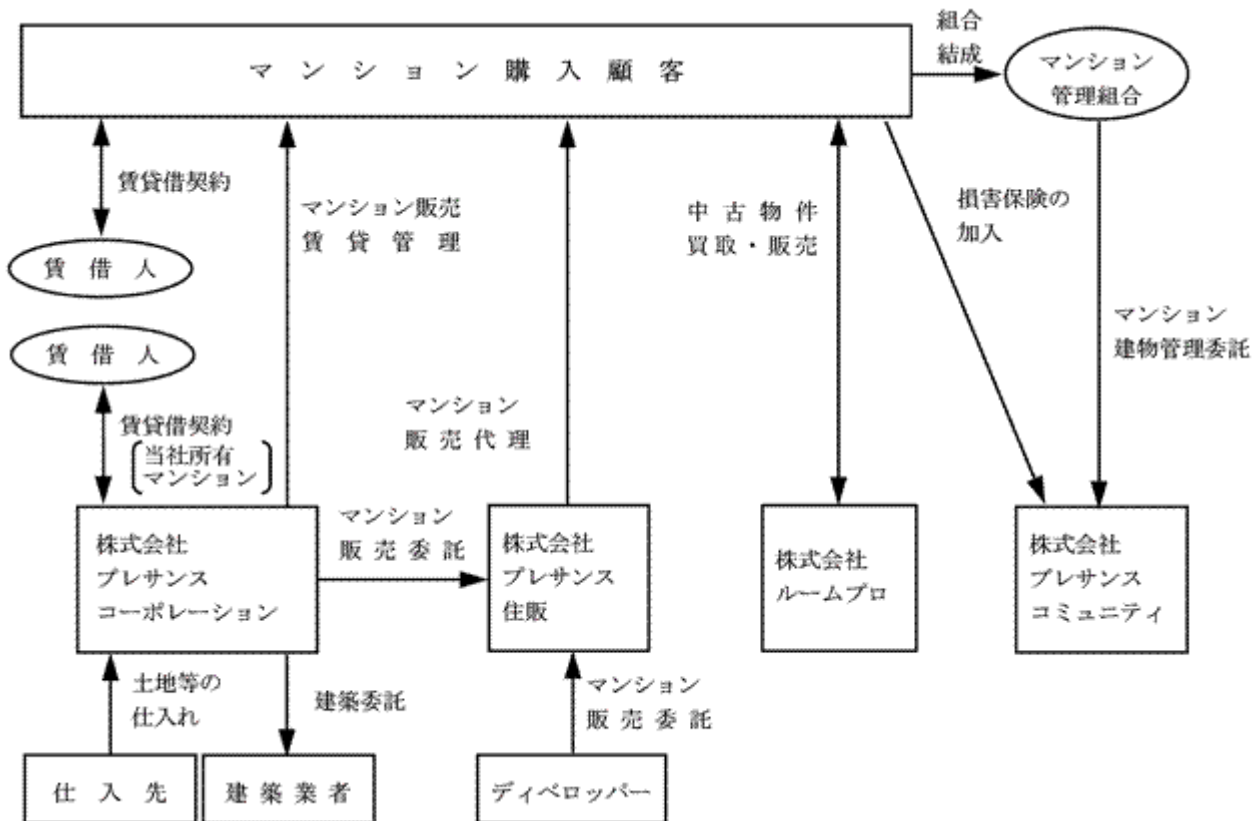
当社グループは、主に関西エリア・東海エリア・関東エリア・沖縄エリアにおいて事業を展開しており、当社は主にワンルームマンションの販売を、連結子会社である株式会社プレサンス住販は、当社のファミリーマンション、シニア向けマンション及び他社のファミリーマンションの販売の代理を、株式会社ルームプロは、中古物件の買取・販売を行っております。

なお、当社は主に個人顧客に対してマンションの販売を行っておりますが、不動産販売業者に一棟販売を行う場合があります。

(2) その他

当社は、ワンルームマンションの賃貸管理（入居者の斡旋及び家賃の集金代行）、及び賃貸事業（当社所有マンションの賃貸）を、連結子会社である株式会社プレサンスコミュニティは、当社が分譲したマンションの建物管理（管理組合の会計事務等の受託）、及び損害保険代理事業を行っております。

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



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	100,000	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 ビニリア向けマンション 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	100.0	・役員の兼任 ・保険の加入
株式会社ルームプロ	大阪市中央区	30,000	不動産販売事業	100.0	・役員の兼任

(注) 主要な事業の内容欄には、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25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	158
報告セグメント計	158
その他	24
全社(共通)	21
合計	203

(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。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
120	30.5	4.3	8,072,842

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	83
報告セグメント計	83
その他	16
全社(共通)	21
合計	120

(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. 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) 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、欧州債務問題の長期化による海外経済の下振れ懸念等、先行き不透明な状況が続いておりました。しかしながら、政権交代により発足した第2次安倍内閣の経済政策に対する期待感から、円安株高が進んでおり、デフレ経済脱却による経済回復への期待感が高まっております。

当不動産業界におきましては、公示地価が依然として下落しているものの、都心部の住宅地においては、上昇地点が増加していること等、下落基調からの転換の動きが見られております。また、都心部のマンションにつきましては、低金利政策、住宅ローン減税政策等の住宅取得支援制度が継続して実施されていることもあり、適正価格で販売されているマンションの契約率は堅調に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、「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を通じて社会に貢献する」という経営理念に基づき、事業エリアの拡大を図るとともに、開発用地の取得に努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高42,349百万円（前期比14.5%増）、営業利益9,393百万円（同23.4%増）、経常利益9,329百万円（同25.0%増）、当期純利益5,351百万円（同30.6%増）となりました。

なお、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、ファミリーマンション「ロジェシリーズ」のプレサンスロジェ草津（総戸数239戸）等の販売が順調に推移いたしました。その結果、ワンルームマンション売上高11,345百万円（712戸）、ファミリーマンション売上高23,635百万円（818戸）、シニア向けマンション売上高1,157百万円（51戸）、一棟販売売上高1,636百万円（130戸）、その他住宅販売売上高2,623百万円（248戸）、その他不動産販売売上高84百万円（3戸）、不動産販売附帯事業売上高194百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は、40,677百万円（前期比14.7%増）、営業利益は9,062百万円（同23.3%増）となりました。

その他（不動産賃貸管理、建物管理、賃貸収入等）

その他の不動産賃貸事業等におきましては、自社保有の賃貸不動産が順調に稼働していたことにより、受取家賃収入が増加したこと等から、売上高は、1,672百万円（前期比8.2%増）、営業利益は808百万円（同15.1%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末と比べ1,106百万円減少し、14,437百万円（前期末比7.1%減）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、減少した資金は1,947百万円（前年同期は3,330百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が9,328百万円あったこと、ファミリーマンションの契約が順調に進捗したため、前受金が683百万円増加したこと、マンションの完成に伴い支払手形を振出したため、仕入債務が2,593百万円増加したこと等により資金が増加したのに対して、積極的に開発用地を取得したこと等から、たな卸資産が10,524百万円増加したこと、法人税等を4,228百万円支払ったことにより、資金が減少したためであります。

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50百万円（前年同期は61百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産を取得したことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果、増加した資金は891百万円（前年同期は536百万円の増加）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金が1,417百万円増加したこと、配当金を525百万円支払っ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) 受注実績

当連結会計年度の契約状況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	区分	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 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	904	112.2	14,245,314	108.1	453	173.6	7,414,900	164.2
	ファミリー マンション	695	76.5	21,376,719	82.5	756	86.0	22,791,936	91.0
	シニア向け マンション	54	67.5	1,237,451	59.6	8	160.0	214,231	159.4
	一棟販売	134	82.2	1,350,352	68.3	157	102.6	1,678,598	85.4
	その他住宅 販売	235	179.4	2,479,922	109.1	5	27.8	85,935	37.5
	その他不動産 販売	-	-	156	0.1	-	-	-	-
報告セグメント計		2,022	96.8	40,689,916	89.3	1,379	104.5	32,185,601	100.6

(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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。

5. その他住宅販売とは、中古住宅流通事業、戸建分譲事業等、新築マンション以外の住宅の販売であります。

6. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。

7. 報告セグメントに含まれない事業セグメントについては、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	区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	92.1	11,345,161	93.8
	ファミリーマンション	818	166.9	23,635,398	161.0
	シニア向けマンション	51	49.5	1,157,631	40.8
	一棟販売	130	52.8	1,636,587	59.3
	その他住宅販売	248	196.8	2,623,405	118.8
	その他不動産販売	3	100.0	84,664	12.1
	不動産販売附帯事業	-	-	194,229	108.1
報告セグメント計		1,962	112.7	40,677,077	114.7
その他		-	-	1,672,498	108.2
合計		1,962	112.7	42,349,576	114.5

(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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。

4. その他住宅販売とは、中古住宅流通事業、戸建分譲事業等、新築マンション以外の住宅の販売であります。

5. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。

6. 不動産販売附帯事業とは、マンションの販売代理手数料、及び不動産販売事業に附随して発生する事務手数料等であります。

3【対処すべき課題】

当社グループが属する不動産業界の経営環境は、住宅取得支援制度の継続的な実施等、住宅購買意欲を刺激する要因が存在することから、緩やかではあるものの回復基調にて推移すると考えております。

このような経営環境のなか、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すること、また、営業社員の指導・教育を充実することにより、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

当社は期末日現在、取締役8名、監査役3名、従業員120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(2)第7042号 平成22年5月24日～平成27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	国土交通大臣(1)第8061号 平成22年11月17日～平成27年11月16日		
	(株)ルームプロ	国土交通大臣(1)第8119号 平成23年3月23日～平成28年3月22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、主に関西エリア・東海エリア・関東エリア・沖縄エリアにおいて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 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中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10,116百万円増加し、59,135百万円（前期末比20.6%増）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したこと等により、たな卸資産が11,064百万円増加したことであり、

(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669百万円減少し、3,073百万円（前期末比17.9%減少）となりました。その主な要因は、販売用不動産として開発しておりましたワンルームマンションのプレサンス京都西院三蔵町を保有目的の変更に伴い、賃貸不動産に590百万円振り替えたこと、賃貸不動産として保有しておりましたスーパーコートJR奈良駅前等を保有目的の変更に伴い、販売用不動産に1,141百万円振り替えたことから、賃貸不動産が645百万円減少したことであり、

(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4,572百万円増加し、30,735百万円（前期末比17.5%増）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したことにより、借入金が増加したこと、マンションの完成に伴い建設会社に対する支払手形が増加したこと、ファミリーマンションの契約が順調に進捗していることにより、前受金が増加したことであり、

(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4,874百万円増加し、31,473百万円（前期末比18.3%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増加したことであり、

(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42,349百万円（前期比14.5%増）となりました。

(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、販売活動に関連して生じる費用を抑えることができたこと等から5,508百万円（前期比1.8%減）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、違約金収入が増加したこと等から、149百万円（前期比34.8%増）となりました。

営業外費用につきましては、借入条件の変更等により支払利息が減少したことから、213百万円（前期比18.0%減）となりました。

(特別損益の分析)

特別利益につきましては、固定資産を売却したことから、0.8百万円（前期比65.4%減）となりました。

特別損失につきましては、固定資産を除却及び売却したこと、ゴルフ会員権の時価が下落したことから2百万円（前期比59.3%増）となりました。

以上の結果、当期純利益は、5,351百万円（前期比30.6%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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末と比べ1,106百万円減少し、14,437百万円（前期末比7.1%減）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、減少した資金は1,947百万円（前年同期は3,330百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が9,328百万円あったこと、ファミリーマンションの契約が順調に進捗したため、前受金が683百万円増加したこと、マンションの完成に伴い支払手形を振出したため、仕入債務が2,593百万円増加したこと等により資金が増加したのに対して、積極的に開発用地を取得したこと等から、たな卸資産が10,524百万円増加したこと、法人税等を4,228百万円支払ったことにより、資金が減少したためであります。

（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50百万円（前年同期は61百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産を取得したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、増加した資金は891百万円（前年同期は536百万円の増加）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金が増加したこと、配当金を525百万円支払っ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「既存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】

当連結会計年度において保有目的の変更により、たな卸資産590百万円を賃貸不動産に、賃貸不動産1,141百万円をたな卸資産に振替えております。

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25年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積 ²)	賃貸 不動産	その他	合計	
本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業 その他及び共通	本社事務所	10,729	- (-)	-	25,531	36,260	84
名古屋支店 (名古屋市中区)	不動産販売事業	支店事務所	4,200	- (-)	-	8,165	12,365	27
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所	3,290	- (-)	-	239	3,530	9
プレサンス立売 堀アーバンスタ イル (大阪市西区)	その他	賃貸不動産	-	- (-)	619,050	-	619,050	-
プレサンス京都 西院 (京都市右京区)	その他	賃貸不動産	-	- (-)	587,301	-	587,301	-
プレサンス堺筋 本町フィリア (大阪市中央区)	その他	賃貸不動産	-	- (-)	514,714	-	514,714	-
プレサンス谷町 アルファ (大阪市中央区)	その他	賃貸不動産	-	- (-)	459,645	-	459,645	-
びわこ保養所 (滋賀県大津市)	共通	福利厚生施設	38,515	72,712 (804)	-	2,655	113,883	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「構築物」、「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)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業、その他及び共通	本社事務所(賃借)	53,686
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)	22,312
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所(賃借)	20,333

(2) 国内子会社

平成25年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (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	-	- (-)	10,168	10,168	74

(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。

会社名	事業所 (所在地)	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)	7,916
(株)プレサンスコミュ ニティ	本社 (大阪市中央区)	その他	本社事務所(賃借)	826
(株)ルームプロ	本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業	本社事務所(賃借)	1,168

3 【設備の新設、除却等の計画】

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	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月24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	15,039,400	15,039,400	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株数は100株 であります。
計	15,039,400	15,039,400	-	-

(注) 当社株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(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23年6月23日 定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	3,680(注)1・2	同左
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)	368,000(注)1・2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1個当たり110,300(注)3	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年8月1日 至平成27年7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 1,103 資本組入額 551	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	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。	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)5	同左

(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. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株とする。なお、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. 当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、上記の払込金額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4. 新株予約権の行使の条件は以下の通りとする。

- (1) 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、監査役もしくは従業員の地位を有しているものとする。ただし、取締役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない、また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りでない。
- (2) 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。
- (3) その他の条件は、取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによるものとする。

5. 組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

- (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- (2) 吸収分割
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- (3) 新設分割
新設分割により設立する株式会社
- (4) 株式交換
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- (5) 株式移転
株式移転により設立する株式会社

(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(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20年4月1日～ 平成21年3月31日 (注)1	70	73,940	3,360	1,123,854	3,360	1,053,854
平成22年4月1日～ 平成23年3月31日 (注)1	1,257	75,197	104,959	1,228,814	104,959	1,158,814
平成23年4月1日 (注)2	14,964,203	15,039,400	-	1,228,814	-	1,158,814

- (注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。
2. 株式分割(1:200)によるものであります。

(6)【所有者別状況】

平成25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	13	13	69	83	1	6,189	6,368	-
所有株式数 (単元)	-	8,470	931	43,835	28,964	1	68,182	150,383	1,100
所有株式数 の割合(%)	-	5.63	0.62	29.15	19.26	0.00	45.34	100.00	-

(注)「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、10単元含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
山岸 忍	神戸市東灘区	5,103	33.93
株式会社パシフィック	神戸市東灘区向洋町中6-3-47	3,860	25.66
ノムラピーピーノミニーズ ティーケーワンリ ミテッド (常任代理人 野村證券株式会社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1-9-1)	1,456	9.68
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 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 (東京都千代田区永田町2-11-1山王パー クタワー)	527	3.50
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	177	1.18
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託 口)	東京都港区浜松町2-11-3	152	1.01
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	138	0.92
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クラ イアント アカウト ジエイピーアールデイ アイエスジー エフイーーエイシー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET S TREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1決済事業 部)	137	0.91
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	136	0.90
山岸 嘉章	神戸市東灘区	131	0.87
計	-	11,822	78.60

(注) タワー投資顧問株式会社から、平成25年3月18日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成25年3月15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1-2-18	2,044,300	13.59

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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15,038,300	150,383	-
単元未満株式	普通株式 1,100	-	-
発行済株式総数	15,039,400	-	-
総株主の議決権	-	150,383	-

(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1,000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10個が含まれております。

【自己株式等】

平成25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	-	-	-	-	-

(9)【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関し、平成23年6月23日開催の第14期定時株主総会で決議しております。

決議年月日	平成23年6月23日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 6 当社使用人 62 子会社取締役 3 子会社使用人 16
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す。

平成25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35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16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25年6月21日 定時株主総会決議	526,379	35

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	146,000	192,900	295,000	1,498	3,475
最低(円)	70,000	108,200	162,000	989	1,140

(注) 1. 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。

2. は、株式分割（平成23年4月1日、1株 200株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	1,478	1,733	2,159	2,895	2,974	3,475
最低(円)	1,343	1,470	1,662	2,130	2,350	2,714

(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	5,143,300
専務取締役	管理本部長	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 株式会社大和証券グループ本社)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 平成24年6月 管理本部長就任(現任)	(注)2	61,600
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	18,500
常務取締役	営業1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 営業1部長(現任) 平成21年6月 常務取締役就任(現任)	(注)2	21,900
常務取締役	営業2部長	阿佐 長彦	昭和41年7月8日生	平成元年4月 東京海上火災保険株式会社入社 平成5年4月 アサ・リスク・マネジメント設立 平成11年6月 当社入社 平成19年4月 当社営業2部長代理 平成22年4月 当社営業2部長(現任) 平成22年6月 取締役就任 平成25年6月 常務取締役就任(現任)	(注)2	12,700
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)2	17,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	東京支店長	永嶋 芳典	昭和36年2月19日生	昭和58年4月 大京観光株式会社(現 株式会社大京)入社 平成7年7月 扶桑レクセル株式会社へ転籍 平成11年7月 株式会社オマージュ入社 平成20年10月 当社入社 平成20年10月 東京支店長就任(現任) 平成22年6月 取締役就任(現任)	(注)2	1,000
取締役	管理本部 副本部長	中上 昌彦	昭和34年6月10日生	昭和57年4月 株式会社松村組入社 平成16年3月 当社入社 平成19年10月 管理部長代理 平成20年10月 管理部部长 平成24年6月 取締役就任(現任)管理本部副本部長 就任(現任)	(注)2	2,800
常勤監査役	-	中林 策	昭和24年11月23日生	昭和49年4月 中央信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入行 平成13年10月 株式会社大阪証券取引所入社 平成25年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
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・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 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 新田ゼラチン株式会社監査役就任(現任) 平成22年11月 株式会社ワッツ監査役就任(現任) 平成23年3月 SHO-BI株式会社監査役就任(現任)	(注)3	1,400
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)3	1,400
						5議81,600

(注)1. 監査役中林策、酒谷佳弘及び西岡慶子は、社外監査役であります。

2. 平成24年6月22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25年6月21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
4. 所有株式数には、持株会における持分を含めております。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

・企業統治の体制の概要及び内部統制システムの整備の状況

当社は監査役制度を採用しており、本書提出日現在の役員は取締役8名と監査役3名（内3名社外監査役であります。）で構成されております。また、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、監査役会を定期的で開催し、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。

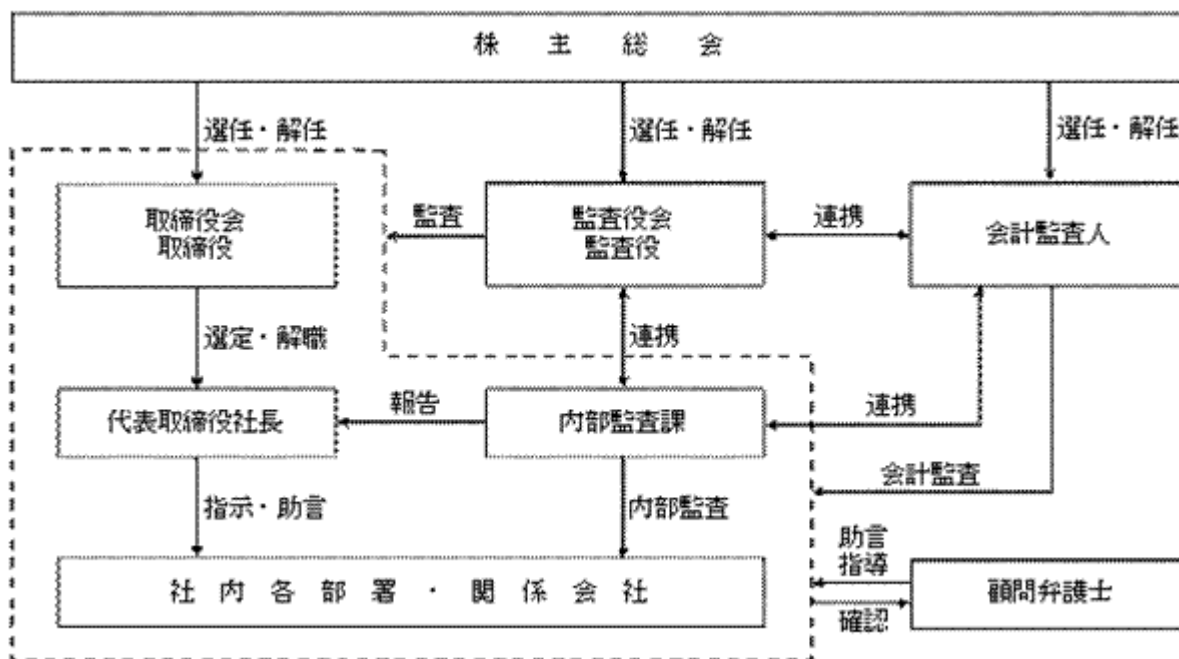
c. 内部監査課

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。

d. 会計監査人

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、小川佳男と村上和久であります。また、補助者は公認会計士7名、その他5名であります。（上述の小川佳男、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。）



・企業統治の体制を採用する理由

当社は、社外監査役3名を選任しており、取締役会への出席、意見表明、会計監査人との連携などにより、その監視機能について、十分に発揮される体制を整えていることから、経営判断の適正性は、十分に確保されていると考えております。

・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。

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。

当社の監査役会は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。

また、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。

なお、監査役酒谷佳弘氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外監査役は、3名であります。社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、経営判断の適正性を確保することを重要視しており、そのために独立性を有している社外監査役による取締役会への出席、意見表明、会計監査人との連携等が必要であると考えております。現在、社外監査役を3名選任しており、その監視機能について、十分に発揮される体制を整えていることから、経営判断の適正性は、十分に確保されていると考えております。

当社は、社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定機能と、業務執行を管理監督する機能を有する取締役会に対し、監査役3名を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しており、独立性を有している立場からの客観的な経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

当社において、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性について特段の定めはありませんが、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本的な考え方として、選任しております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	305,754	274,800	6,204	-	24,750	8
監査役 (社外監査役を除く。)	6,000	6,000	-	-	-	1
社外役員	6,600	6,600	-	-	-	2

ロ．報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

該当事項はありません。

ハ．使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

ニ．役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

該当事項はありません。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

5銘柄 74,070千円

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

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)ジャックス	36,101	10,650	事業の拡大や取引先との関係強化のため
日本エスリード(株)	120	101	事業の拡大や取引先との関係強化のため
(株)エフ・ジェー・ネクスト	100	56	事業の拡大や取引先との関係強化のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)ジャックス	41,689	24,054	事業の拡大や取引先との関係強化のため
日本エスリード(株)	120	129	事業の拡大や取引先との関係強化のため
(株)エフ・ジェー・ネクスト	100	95	事業の拡大や取引先との関係強化のため

八．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額
該当事項はありません。

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	20,000	-	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	20,000	-

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、セミナーへ参加しております。

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,603,787	14,497,536
売掛金	33,400	34,601
販売用不動産	2,339,295	1 2,347,549
仕掛販売用不動産	1 30,289,729	1 41,337,262
原材料及び貯蔵品	65,865	74,498
繰延税金資産	396,125	338,331
その他	290,991	505,513
流動資産合計	49,019,196	59,135,295
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	124,476	138,633
減価償却累計額	52,880	59,327
建物及び構築物(純額)	71,596	79,306
賃貸不動産	3,161,341	2,400,000
減価償却累計額	215,771	100,403
賃貸不動産(純額)	1 2,945,569	1 2,299,597
土地	93,824	99,266
その他	109,083	120,067
減価償却累計額	61,873	74,025
その他(純額)	47,209	46,041
有形固定資産合計	3,158,199	2,524,210
無形固定資産	8,362	6,499
投資その他の資産		
投資有価証券	60,598	74,070
長期貸付金	43,751	41,708
繰延税金資産	159,902	172,164
その他	312,000	254,974
投資その他の資産合計	576,254	542,917
固定資産合計	3,742,816	3,073,628
資産合計	52,762,012	62,208,923

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,091,203	3,684,283
1年内返済予定の長期借入金	1 5,367,600	1 2,533,800
未払法人税等	2,494,167	2,205,983
前受金	2,281,235	2,964,774
賞与引当金	52,650	52,890
その他	946,035	1,072,150
流動負債合計	12,232,891	12,513,882
固定負債		
長期借入金	1 13,619,900	1 17,871,050
役員退職慰労引当金	310,525	350,775
固定負債合計	13,930,425	18,221,825
負債合計	26,163,316	30,735,707
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,228,814	1,228,814
資本剰余金	1,158,814	1,158,814
利益剰余金	24,178,287	29,003,098
株主資本合計	26,565,915	31,390,726
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,240	9,809
その他の包括利益累計額合計	2,240	9,809
新株予約権	30,539	72,680
純資産合計	26,598,695	31,473,215
負債純資産合計	52,762,012	62,208,923

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高	36,998,390	42,349,576
売上原価	1 23,773,732	1 27,447,786
売上総利益	13,224,657	14,901,789
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2,367,182	2,187,049
広告宣伝費	224,960	204,964
役員報酬	378,180	392,430
給料及び手当	1,370,134	1,403,563
賞与	48,283	48,729
賞与引当金繰入額	46,410	42,301
退職給付費用	7,948	10,200
役員退職慰労引当金繰入額	36,240	40,250
減価償却費	28,541	38,065
その他	1,103,018	1,140,888
販売費及び一般管理費合計	5,610,897	5,508,440
営業利益	7,613,760	9,393,348
営業外収益		
受取利息	3,511	3,602
受取配当金	165	934
違約金収入	56,014	74,302
仕入割引	20,141	24,431
その他	31,110	46,235
営業外収益合計	110,944	149,506
営業外費用		
支払利息	260,087	213,259
営業外費用合計	260,087	213,259
経常利益	7,464,616	9,329,596
特別利益		
固定資産売却益	2 2,533	2 877
特別利益合計	2,533	877
特別損失		
会員権評価損	636	150
固定資産売却損	-	3 222
固定資産除却損	4 888	4 2,054
特別損失合計	1,524	2,427
税金等調整前当期純利益	7,465,625	9,328,046
法人税、住民税及び事業税	3,527,524	3,935,506
法人税等調整額	158,418	41,350
法人税等合計	3,369,105	3,976,856
少数株主損益調整前当期純利益	4,096,520	5,351,190
当期純利益	4,096,520	5,351,190

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,096,520	5,351,190
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,677	7,568
その他の包括利益合計	1,677	7,568
包括利益	4,098,197	5,358,758
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,098,197	5,358,758
少数株主に係る包括利益	-	-

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,228,814	1,228,814
当期末残高	1,228,814	1,228,814
資本剰余金		
当期首残高	1,158,814	1,158,814
当期末残高	1,158,814	1,158,814
利益剰余金		
当期首残高	20,457,752	24,178,287
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	4,096,520	5,351,190
当期変動額合計	3,720,535	4,824,811
当期末残高	24,178,287	29,003,098
株主資本合計		
当期首残高	22,845,380	26,565,915
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	4,096,520	5,351,190
当期変動額合計	3,720,535	4,824,811
当期末残高	26,565,915	31,390,726
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	563	2,240
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,677	7,568
当期変動額合計	1,677	7,568
当期末残高	2,240	9,809
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	563	2,240
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,677	7,568
当期変動額合計	1,677	7,568
当期末残高	2,240	9,809

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
新株予約権		
当期首残高	-	30,539
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,539	42,140
当期変動額合計	30,539	42,140
当期末残高	30,539	72,680
純資産合計		
当期首残高	22,845,943	26,598,695
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	4,096,520	5,351,190
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	32,217	49,708
当期変動額合計	3,752,752	4,874,520
当期末残高	26,598,695	31,473,215

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,465,625	9,328,046
減価償却費	126,725	143,812
株式報酬費用	30,539	42,140
賞与引当金の増減額（ は減少）	10,404	240
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	36,240	40,250
受取利息及び受取配当金	3,677	4,536
支払利息	260,087	213,259
固定資産売却損益（ は益）	2,533	655
固定資産除却損	888	2,054
会員権評価損	636	150
たな卸資産の増減額（ は増加）	3,133,559	10,524,196
仕入債務の増減額（ は減少）	203,048	2,593,080
前受金の増減額（ は減少）	961,568	683,538
未払消費税等の増減額（ は減少）	302,043	5,375
未収消費税等の増減額（ は増加）	6,824	249,955
その他	95,767	215,470
小計	5,742,893	2,488,075
利息及び配当金の受取額	3,677	4,494
利息の支払額	251,878	210,823
法人税等の支払額	2,164,611	4,228,816
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,330,081	1,947,069
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	10,000	-
固定資産の取得による支出	53,515	51,026
固定資産の売却による収入	4,582	1,847
投資有価証券の取得による支出	2,450	1,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	61,383	50,899
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,040,000	15,068,000
長期借入金の返済による支出	9,128,700	13,650,650
配当金の支払額	374,871	525,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	536,428	891,718
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,805,126	1,106,250
現金及び現金同等物の期首残高	11,738,661	15,543,787
現金及び現金同等物の期末残高	15,543,787	14,437,536

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

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
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。

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。

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)を採用しております。

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)を採用しております。

原材料及び貯蔵品

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)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び賃貸不動産(建物附属設備を除く)については定額法を、それ以外については、定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8～47年

構築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15年

車両運搬具・・・・・・・・・・・・・・・・ 6年

工具、器具及び備品・・・・・・・・ 3～20年

賃貸不動産・・・・・・・・・・・・・・・・ 6～47年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

保有不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸不動産1,141,779千円を販売用不動産に振替えております。また、たな卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、仕掛販売用不動産590,679千円を賃貸不動産に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産		578,782千円
仕掛販売用不動産	20,024,963千円	20,036,951千円
賃貸不動産	2,825,070千円	2,113,911千円
合計	22,850,034千円	22,729,645千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	5,367,600千円	2,533,800千円
長期借入金	13,619,900千円	17,871,050千円
合計	18,987,500千円	20,404,850千円

2 保証債務

以下の会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(分譲マンション共同事業者)		
(株)日商エステム	440,000千円	
(株)プロヴァンスコーポレーション	220,000千円	
合計	660,000千円	

(連結損益計算書関係)

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せん。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
売上原価	407,864千円	89,517千円

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
車両運搬具	2,533千円	877千円

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
車両運搬具		222千円

4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
車両運搬具	23千円	1,858千円
工具、器具及び備品	864千円	170千円
その他		26千円
合計	888千円	2,054千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,529千円	11,750千円
組替調整額		
税効果調整前	2,529千円	11,750千円
税効果額	852千円	4,181千円
その他有価証券評価差額金	1,677千円	7,568千円
その他の包括利益合計	1,677千円	7,568千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	75,197	14,964,203	-	15,039,400
合計	75,197	14,964,203	-	15,039,400
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14,964,203株は、平成23年4月1日付で1株につき200株の株式分割を行ったことによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	30,539
	合計	-	-	-	-	-	30,539

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年6月23日 定時株主総会	普通株式	375,985	5,000	平成23年3月31日	平成23年6月24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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	526,379	利益剰余金	35	平成24年3月31日	平成24年6月25日

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	15,039,400	-	-	15,039,400
合計	15,039,400	-	-	15,039,400
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとし ての新株予約権	-	-	-	-	-	72,680
	合計	-	-	-	-	-	72,680

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年6月22日 定時株主総会	普通株式	526,379	35	平成24年3月31日	平成24年6月25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25年6月21日 定時株主総会	普通株式	526,379	利益剰余金	35	平成25年3月31日	平成25年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	15,603,787千円	14,497,536千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	60,000千円	60,000千円
現金及び現金同等物	15,543,787千円	14,437,536千円

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)及び当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については基本的に安全性と流動性を考慮して、預貯金等で運用し、また、資金調達については、主に開発用地の取得費用を、銀行借入による間接金融にて調達する方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

当社グループが保有する金融資産は、主として現金及び預金、売掛金、投資有価証券及び長期貸付金であります。売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますので、与信管理規程及び販売管理規程に基づき、定期的にモニタリングしております。投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主として業務上の関係を有する企業の株式であります。長期貸付金は、従業員に対する貸付であり、信用リスクに晒されておりますが、従業員貸付金規程に基づき、適切に管理しております。

当社グループが保有する金融負債は、主として支払手形及び買掛金、1年内返済予定の長期借入金、未払法人税等及び長期借入金であります。支払手形及び買掛金、及び未払法人税等は、全て1年以内の支払期日であります。1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金は、主として開発用地の取得に係る事業資金であり、返済期間は概ね2年以内であります。借入金は、全て変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	15,603,787	15,603,787	-
(2) 売掛金	33,400	33,400	-
(3) 投資有価証券	10,807	10,807	-
(4) 長期貸付金	43,751	44,112	360
資産計	15,691,747	15,692,108	360
(1) 支払手形及び買掛金	1,091,203	1,091,203	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,367,600	5,367,600	-
(3) 未払法人税等	2,494,167	2,494,167	-
(4) 長期借入金	13,619,900	13,619,900	-
負債計	22,572,870	22,572,870	-

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,497,536	14,497,536	-
(2) 売掛金	34,601	34,601	-
(3) 投資有価証券	24,279	24,279	-
(4) 長期貸付金	41,708	42,113	405
資産計	14,598,126	14,598,531	405
(1) 支払手形及び買掛金	3,684,283	3,684,283	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,533,800	2,533,800	-
(3) 未払法人税等	2,205,983	2,205,983	-
(4) 長期借入金	17,871,050	17,871,050	-
負債計	26,295,117	26,295,117	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらはすべて株式であるため、時価については取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(4) 長期貸付金

回収可能性を反映した元利息の受取見込額を残存期間に対応する安全性の高い利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金は、全て変動金利であり、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式	49,791	49,791

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

当社グループは、満期のある有価証券を所有しておりません。

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内（千円）	1年超5年以内（千円）	5年超10年以内（千円）
預金	15,596,036	-	-
売掛金	33,400	-	-
長期貸付金	16,100	24,780	2,871
合計	15,645,536	24,780	2,871

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内（千円）	1年超5年以内（千円）	5年超10年以内（千円）
預金	14,488,449	-	-
売掛金	34,601	-	-
長期貸付金	19,800	21,437	471
合計	14,542,851	21,437	471

4. 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 （千円）	1年超 2年以内 （千円）	2年超 3年以内 （千円）	3年超 4年以内 （千円）	4年超 5年以内 （千円）	5年超 （千円）
1年内返済予定の 長期借入金	5,367,600	-	-	-	-	-
長期借入金	-	10,559,400	2,286,600	386,600	347,100	40,200
合計	5,367,600	10,559,400	2,286,600	386,600	347,100	40,200

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 （千円）	1年超 2年以内 （千円）	2年超 3年以内 （千円）	3年超 4年以内 （千円）	4年超 5年以内 （千円）	5年超 （千円）
1年内返済予定の 長期借入金	2,533,800	-	-	-	-	-
長期借入金	-	13,476,800	3,548,800	469,300	376,150	-
合計	2,533,800	13,476,800	3,548,800	469,300	376,150	-

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	10,807	7,329	3,478
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10,807	7,329	3,478
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	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
	合計	10,807	7,329	3,478

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額49,791千円)については、市場価格がなく、時価を把握することがことが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	24,279	9,050	15,229
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	24,279	9,050	15,229
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	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		24,279	9,050	15,229

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額49,791千円）については、市場価格がなく、時価を把握することがことが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(平成24年3月31日)及び当連結会計年度(平成25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)

1. 採用している退職給付制度の概要

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。

2. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
退職給付費用(千円)	7,948	10,200

(注) 退職給付費用は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
売上原価の株式報酬費	-	-
一般管理費の株式報酬費	30,539	42,140

2. 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23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 6名 当社使用人 62名 子会社取締役 3名 子会社使用人 16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 404,000株
付与日	平成23年7月31日
権利確定条件	付与日(平成23年7月31日)以降、権利確定日(平成25年7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23年7月31日 至 平成25年7月31日)
権利行使期間	平成25年8月1日から平成27年7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25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23年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	385,000
付与	-
失効	17,000
権利確定	-
未確定残	368,000
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

	平成23年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1,103
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価 (円)	237

3. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

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。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	193,424千円	144,792千円
未払事業税	163,929	156,813
賞与引当金	20,138	20,241
役員退職慰労引当金	111,494	126,048
会員権評価損	4,822	4,875
繰延消費税等	32,724	34,513
その他	30,733	28,630
繰延税金資産合計	557,266	515,916
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,238	5,420
繰延税金負債合計	1,238	5,420
繰延税金資産の純額	556,028	510,496

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	396,125千円	338,331千円
固定資産 - 繰延税金資産	159,902	172,164

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
留保金課税	3.5	4.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.7	-
その他	0.3	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.1	42.6

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成24年3月31日)

金額の重要性が低いため、注記を省略しております。

当連結会計年度末(平成25年3月31日)

金額の重要性が低いため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、主に大阪府と京都府で賃貸マンション等の賃貸不動産を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は89,190千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は145,731千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,445,764	2,945,569
期中増減額	499,804	645,972
期末残高	2,945,569	2,299,597
期末時価	2,794,745	2,320,778

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

- 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、たな卸資産からの振替(1,679,744千円)で、主な減少額は、たな卸資産への振替(1,082,556千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、たな卸資産からの振替(590,679千円)で、主な減少額は、たな卸資産への振替(1,141,779千円)であります。
- 期末の時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社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。

当社グループは、マンションの企画開発と販売を主たる事業としており、「不動産販売事業」を報告セグメントとしております。

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他 (注)	合計
	不動産販売事業	計		
売上高				
外部顧客への売上高	35,452,040	35,452,040	1,546,349	36,998,390
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-
計	35,452,040	35,452,040	1,546,349	36,998,390
セグメント利益	7,348,342	7,348,342	701,998	8,050,340
セグメント資産	47,876,521	47,876,521	3,870,029	51,746,551
セグメント負債	21,523,374	21,523,374	2,079,660	23,603,035
その他の項目				
減価償却費	15,434	15,434	98,381	113,816
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	37,645	37,645	1,679,744	1,717,390

(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、不動産賃貸・仲介・管理、損害保険代理事業、マンションの内装工事等を含んでおります。

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他 (注)	合計
	不動産販売事業	計		
売上高				
外部顧客への売上高	40,677,077	40,677,077	1,672,498	42,349,576
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-
計	40,677,077	40,677,077	1,672,498	42,349,576
セグメント利益	9,062,473	9,062,473	808,273	9,870,746
セグメント資産	57,318,765	57,318,765	3,652,037	60,970,803
セグメント負債	26,616,996	26,616,996	1,825,489	28,442,485
その他の項目				
減価償却費	21,222	21,222	105,787	127,009
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	22,876	22,876	590,679	613,556

(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、不動産賃貸・仲介・管理、損害保険代理事業、マンションの内装工事等を含んでおります。

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

(単位:千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	35,452,040	40,677,077
「その他」の区分の売上高	1,546,349	1,672,498
セグメント間取引消去	-	-
連結財務諸表の売上高	36,998,390	42,349,576

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	7,348,342	9,062,473
「その他」の区分の利益	701,998	808,273
全社費用(注)	436,580	477,397
連結財務諸表の営業利益	7,613,760	9,393,348

(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。

(単位:千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	47,876,521	57,318,765
「その他」の区分の資産	3,870,029	3,652,037
全社資産(注)	1,015,461	1,238,120
連結財務諸表の資産合計	52,762,012	62,208,923

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金等の管理部門に係る資産であります。

(単位:千円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	21,523,374	26,616,996
「その他」の区分の負債	2,079,660	1,825,489
全社負債(注)	2,560,281	2,293,221
連結財務諸表の負債合計	26,163,316	30,735,707

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない未払法人税等であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	15,434	21,222	98,381	105,787	12,908	16,802	126,725	143,812
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	37,645	22,876	1,679,744	590,679	15,069	28,149	1,732,459	641,705

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない福利厚生施設と車両運搬具であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	ワンルーム マンション	ファミリー マンション	シニア向け マンション	一棟販売	その他 住宅販売	その他 不動産販売	不動産販売 付帯事業	合計
外部顧客 への売上高	12,089,700	14,679,751	2,837,009	2,757,888	2,207,932	700,160	179,598	35,452,040

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	ワンルーム マンション	ファミリー マンション	シニア向け マンション	一棟販売	その他 住宅販売	その他 不動産販売	不動産販売 付帯事業	合計
外部顧客 への売上高	11,345,161	23,635,398	1,157,631	1,636,587	2,623,405	84,664	194,229	40,677,077

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

(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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,766.57円	2,087.88円
1株当たり当期純利益金額	272.39円	355.81円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	352.96円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	4,096,520	5,351,190
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)	4,096,520	5,351,190
期中平均株式数(株)	15,039,400	15,039,400
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)	-	121,694
(うち新株予約権)	(-)	(121,694)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 3,850個	

(重要な後発事象)

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	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,367,600	2,533,800	1.201	-
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。)	13,619,900	17,871,050	0.956	平成26年4月～ 平成30年2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	18,987,500	20,404,850	-	-

(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	13,476,800	3,548,800	469,300	376,150

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	11,824,334	27,178,042	38,023,090	42,349,576
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	3,416,909	7,246,136	9,578,762	9,328,046
四半期(当期)純利益金額 (千円)	2,006,367	4,139,391	5,471,852	5,351,190
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	133.41	275.24	363.83	355.81

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額()(円)	133.41	141.83	88.60	8.02

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,746,883	11,962,429
売掛金	5,000	-
販売用不動産	1,868,413	1 2,095,366
仕掛販売用不動産	1 30,135,074	1 41,287,254
原材料及び貯蔵品	25,914	32,661
前渡金	10,200	-
前払費用	254,615	259,424
繰延税金資産	364,349	300,555
その他	161,854	430,850
流動資産合計	46,572,306	56,368,541
固定資産		
有形固定資産		
建物	118,244	132,400
減価償却累計額	49,199	55,267
建物(純額)	69,044	77,133
構築物	5,381	5,381
減価償却累計額	3,488	3,757
構築物(純額)	1,893	1,624
車両運搬具	31,599	30,676
減価償却累計額	17,046	19,130
車両運搬具(純額)	14,553	11,545
工具、器具及び備品	54,055	63,720
減価償却累計額	28,933	39,581
工具、器具及び備品(純額)	25,122	24,138
賃貸不動産	3,161,341	2,400,000
減価償却累計額	215,771	100,403
賃貸不動産(純額)	1 2,945,569	1 2,299,597
土地	93,824	99,266
有形固定資産合計	3,150,006	2,513,305
無形固定資産		
ソフトウェア	7,375	5,613
電話加入権	642	642
無形固定資産合計	8,018	6,256
投資その他の資産		
投資有価証券	60,598	74,070
関係会社株式	109,200	109,200
従業員に対する長期貸付金	43,751	41,708
関係会社長期貸付金	800,000	500,000
長期前払費用	136	50
繰延税金資産	135,393	141,909
その他	214,745	168,215
投資その他の資産合計	1,363,826	1,035,153
固定資産合計	4,521,851	3,554,715
資産合計	51,094,157	59,923,257

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,023,065	3,563,437
買掛金	65,691	120,846
1年内返済予定の長期借入金	1 5,367,600	1 2,533,800
未払金	362,302	272,367
未払費用	22,468	22,591
未払法人税等	2,245,020	1,964,247
未払消費税等	6,307	-
前受金	2,275,717	2,959,422
預り金	410,239	494,680
賞与引当金	41,320	39,900
その他	14,914	23,760
流動負債合計	11,834,646	11,995,052
固定負債		
長期借入金	1 13,619,900	1 17,871,050
役員退職慰労引当金	244,410	269,160
固定負債合計	13,864,310	18,140,210
負債合計	25,698,956	30,135,262
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,228,814	1,228,814
資本剰余金		
資本準備金	1,158,814	1,158,814
資本剰余金合計	1,158,814	1,158,814
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	19,974,792	24,317,877
利益剰余金合計	22,974,792	27,317,877
株主資本合計	25,362,420	29,705,505
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,240	9,809
評価・換算差額等合計	2,240	9,809
新株予約権	30,539	72,680
純資産合計	25,395,201	29,787,994
負債純資産合計	51,094,157	59,923,257

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高		
不動産売上高	33,779,004	39,724,234
その他の事業収入	1,299,956	1,409,120
売上高合計	35,078,961	41,133,355
売上原価		
不動産売上原価	21,894,491	26,179,553
その他の事業売上原価	542,124	564,760
売上原価合計	22,436,616	26,744,313
売上総利益	12,642,344	14,389,041
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,138,906	3,279,210
広告宣伝費	222,874	204,167
役員報酬	279,000	287,400
給料及び手当	972,302	974,171
賞与	35,810	35,980
賞与引当金繰入額	35,080	30,030
退職給付費用	7,058	6,700
役員退職慰労引当金繰入額	24,000	24,750
法定福利費	125,541	126,901
株式報酬費用	30,539	42,140
租税公課	211,377	196,482
通信交通費	141,929	142,245
減価償却費	19,588	31,211
地代家賃	117,719	111,706
その他	274,540	324,779
販売費及び一般管理費合計	5,636,268	5,817,875
営業利益	7,006,075	8,571,165
営業外収益		
受取利息	14,680	13,339
受取配当金	165	934
違約金収入	31,314	41,397
仕入割引	20,141	24,431
その他	12,498	29,851
営業外収益合計	78,800	109,954
営業外費用		
支払利息	260,087	213,259
営業外費用合計	260,087	213,259
経常利益	6,824,788	8,467,861

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	² 2,392	² 791
特別利益合計	2,392	791
特別損失		
会員権評価損	636	150
固定資産除却損	³ 864	³ 1,932
特別損失合計	1,500	2,082
税引前当期純利益	6,825,680	8,466,570
法人税、住民税及び事業税	3,214,167	3,544,009
法人税等調整額	133,190	53,097
法人税等合計	3,080,977	3,597,106
当期純利益	3,744,702	4,869,463

【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23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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		7,421,004		8,295,595	
2. 仲介手数料		194,809		163,559	
土地売上原価計		7,615,813	34.8	8,459,155	32.3
建物売上原価					
1. 建築工事費		13,524,363		17,231,434	
2. 設計監理料		365,161		427,078	
建物売上原価計		13,889,525	63.4	17,658,512	67.5
たな卸資産評価損		389,152	1.8	61,885	0.2
不動産売上原価		21,894,491	100.0	26,179,553	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。

その他の事業売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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		179,874	33.2	200,224	35.5
2. 修繕保守費		158,684	29.3	177,814	31.5
3. 賃貸不動産原価		130,070	24.0	138,579	24.5
4. その他		73,493	13.5	48,142	8.5
その他の事業売上原価		542,124	100.0	564,760	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,228,814	1,228,814
当期末残高	1,228,814	1,228,814
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,158,814	1,158,814
当期末残高	1,158,814	1,158,814
資本剰余金合計		
当期首残高	1,158,814	1,158,814
当期末残高	1,158,814	1,158,814
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	3,000,000	3,000,000
当期末残高	3,000,000	3,000,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	16,606,075	19,974,792
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	3,744,702	4,869,463
当期変動額合計	3,368,717	4,343,084
当期末残高	19,974,792	24,317,877
利益剰余金合計		
当期首残高	19,606,075	22,974,792
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	3,744,702	4,869,463
当期変動額合計	3,368,717	4,343,084
当期末残高	22,974,792	27,317,877
株主資本合計		
当期首残高	21,993,703	25,362,420
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	3,744,702	4,869,463
当期変動額合計	3,368,717	4,343,084
当期末残高	25,362,420	29,705,505
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	563	2,240
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,677	7,568
当期変動額合計	1,677	7,568
当期末残高	2,240	9,809
評価・換算差額等合計		
当期首残高	563	2,240
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,677	7,568
当期変動額合計	1,677	7,568
当期末残高	2,240	9,809

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
新株予約権		
当期首残高	-	30,539
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,539	42,140
当期変動額合計	30,539	42,140
当期末残高	30,539	72,680
純資産合計		
当期首残高	21,994,266	25,395,201
当期変動額		
剰余金の配当	375,985	526,379
当期純利益	3,744,702	4,869,463
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	32,217	49,708
当期変動額合計	3,400,934	4,392,793
当期末残高	25,395,201	29,787,994

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のあるもの

事業年度の末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)を採用しております。

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。

(3) 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)を採用しております。

原材料及び貯蔵品

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)を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び賃貸不動産(建物附属設備を除く)については定額法を、それ以外については定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物・・・・・・・・・・ 8～47年

構築物・・・・・・・・・・ 15年

車両運搬具・・・・・・・・ 6年

工具、器具及び備品・・ 3～20年

賃貸不動産・・・・・・・・ 6～47年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

3. 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。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税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、当事業年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

保有不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸不動産1,141,779千円を販売用不動産に振替えております。また、たな卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、仕掛販売用不動産590,679千円を賃貸不動産に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産		578,782千円
仕掛販売用不動産	20,024,963千円	20,036,951千円
賃貸不動産	2,825,070千円	2,113,911千円
合計	22,850,034千円	22,729,645千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	5,367,600千円	2,533,800千円
長期借入金	13,619,900千円	17,871,050千円
合計	18,987,500千円	20,404,850千円

2 保証債務

以下の会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
(分譲マンション共同事業者)		
㈱日商エステム	440,000千円	
㈱プロヴァンスコーポレーション	220,000千円	
合計	660,000千円	

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
関係会社からの受取利息	11,765千円	10,150千円

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
車両運搬具	2,392千円	791千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
車両運搬具		1,858千円
工具、器具及び備品	864千円	74千円
合計	864千円	1,932千円

(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23年 4月 1日 至 平成24年3月31日)及び当事業年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)及び当事業年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式109,200千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式109,200千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	186,174千円	132,559千円
未払事業税	144,479	137,077
賞与引当金	15,685	15,146
役員退職慰労引当金	86,985	95,794
会員権評価損	4,822	4,875
繰延消費税等	32,724	34,513
その他	30,110	27,918
繰延税金資産合計	500,981	447,884
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,238	5,420
繰延税金負債合計	1,238	5,420
繰延税金資産の純額	499,743	442,464

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な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
留保金課税	3.5	4.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.7	-
その他	0.3	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.1	42.5

(資産除去債務関係)

前事業年度末(平成24年3月31日)

金額の重要性が低いため、注記を省略しております。

当事業年度末(平成25年3月31日)

金額の重要性が低いため、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,686.55円	1,975.83円
1株当たり当期純利益金額	248.99円	323.78円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	321.18円

(注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	3,744,702	4,869,463
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金額(千円)	3,744,702	4,869,463
期中平均株式数(株)	15,039,400	15,039,400
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)	-	121,694
(うち新株予約権)	(-)	(121,694)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 3,850個	

(重要な後発事象)

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	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	118,244	14,156	-	132,400	55,267	6,067	77,133
構築物	5,381	-	-	5,381	3,757	268	1,624
車両運搬具	31,599	9,981	10,905	30,676	19,130	11,091	11,545
工具、器具及び備品	54,055	11,025	1,360	63,720	39,581	11,934	24,138
賃貸不動産	3,161,341	1,180,337	1,941,678	2,400,000	100,403	105,747	2,299,597
土地	93,824	5,442	-	99,266	-	-	99,266
有形固定資産計	3,464,446	1,220,944	1,953,944	2,731,446	218,141	135,111	2,513,305
無形固定資産							
ソフトウェア	13,230	-	-	13,230	7,617	1,761	5,613
電話加入権	642	-	-	642	-	-	642
無形固定資産計	13,873	-	-	13,873	7,617	1,761	6,256
長期前払費用	430	-	-	430	379	86	50

(注) 賃貸不動産の当期増減額の内、主なものは次のとおりであります。

京都市右京区(プレサンス京都西院)	増加額	590,679千円
奈良県奈良市(スーパーコートJR奈良駅前)	減少額	1,352,020千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	41,320	39,900	41,320	-	39,900
役員退職慰労引当金	244,410	24,750	-	-	269,160

(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	5,779
預金	
当座預金	1,778,463
普通預金	9,977,698
別段預金	363
定期預金	200,124
小計	11,956,649
合計	11,962,429

ロ．販売用不動産

地域	金額(千円)
愛知県	745,901
東京都	555,530
兵庫県	412,216
神奈川県	243,812
大阪府	137,905
合計	2,095,366

(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 ²)
大阪府	16,845,691	34,082.40
愛知県	6,455,122	9,230.86
東京都	6,062,572	9,791.82
京都府	5,302,291	7,103.15
滋賀県	2,268,269	6,927.95
兵庫県	1,973,677	4,488.73
沖縄県	1,845,192	17,941.11
岐阜県	534,436	1,998.51
合計	41,287,254	91,564.53

(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。

二．原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
パンフレット	31,575
切手、印紙	1,085
合計	32,661

ホ．賃貸不動産

区分	金額(千円)
プレサンス立売堀アーバンスタイル	619,050
プレサンス京都西院	587,301
プレサンス堺筋本町フィリア	514,714
プレサンス谷町アルファ	459,645
その他	118,885
合計	2,299,597

流動負債

イ．支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)かねわ工務店	973,350
(株)鍛冶田工務店	679,927
大鉄工業(株)	621,810
大豊建設(株)	499,905
(株)明和工務店	389,340
奥村組土木興業(株)	274,050
(株)太名嘉組	125,055
合計	3,563,437

期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成25年4月	1,111,320
平成25年5月	525,420
平成25年7月	1,926,697
合計	3,563,437

ロ．買掛金

相手先	金額(千円)
(株)大城組	60,375
大豊建設(株)	44,782
(株)ハウスジーマン	6,949
(株)礎	4,584
(株)現代総合設計	3,818
総合アンテナ設備(株)	336
合計	120,846

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	704,000
(株)徳島銀行	530,000
(株)三菱東京UFJ銀行	476,000
(株)みずほ銀行	340,000
(株)大正銀行	250,000
(株)商工組合中央金庫	190,000
(株)りそな銀行	43,800
合計	2,533,800

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	4,217,500
(株)りそな銀行	2,572,550
(株)関西アーバン銀行	2,520,000
(株)みずほ銀行	2,220,000
(株)三菱東京UFJ銀行	1,878,000
(株)大正銀行	1,315,000
その他	3,148,000
合計	17,871,050

(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	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
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 http://www.pressance.co.jp
株主に対する特典	株主優待制度 毎年3月末の株主名簿に記録された1単元以上を保有する株主に対し、全国のVJAギフトカード取扱加盟店にてご利用可能なVJAギフトカード5,000円分を贈呈

(注)平成23年6月23日開催の第14期定時株主総会において、定款の一部変更を決議し、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求付株式の取得を請求する権利、募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

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並びに確認書
事業年度（第15期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）平成24年6月25日近畿財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成24年6月25日近畿財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第16期第1四半期）（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月8日近畿財務局長に提出
（第16期第2四半期）（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）平成24年11月7日近畿財務局長に提出
（第16期第3四半期）（自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日）平成25年2月8日近畿財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
平成24年6月26日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年6月14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 小川 佳男 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24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プレサンスコーポレーションの平成25年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社プレサンスコーポレーションが平成25年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

-
1. 上記は、監査報告書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

平成25年6月14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 小川 佳男 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24年4月1日から平成25年3月31日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーションの平成25年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 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。