



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月8日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 プレサンスコーポレーション
コード番号 3254 URL <http://www.pressance.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成25年6月21日
有価証券報告書提出予定日 平成25年6月24日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 山岸 忍
(氏名) 土井 豊
配当支払開始予定日

TEL 06-4793-1650
平成25年6月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	42,349	14.5	9,393	23.4	9,329	25.0	5,351	30.6
24年3月期	36,998	8.5	7,613	38.8	7,464	40.1	4,096	37.7

(注) 包括利益 25年3月期 5,358百万円 (30.8%) 24年3月期 4,098百万円 (37.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	355.81	352.96	18.5	16.2	22.2
24年3月期	272.39	—	16.6	15.2	20.6

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 一百万円 24年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	62,208	31,473	50.5	2,087.88
24年3月期	52,762	26,598	50.4	1,766.57

(参考) 自己資本 25年3月期 31,400百万円 24年3月期 26,568百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	△1,947	△50	891	14,437
24年3月期	3,330	△61	536	15,543

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	526	12.8	2.1
25年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	526	9.8	1.8
26年3月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		10.6	

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	35,178	29.4	8,076	10.8	8,034	10.8	4,617	11.5	307.01
通期	52,288	23.5	10,004	6.5	9,892	6.0	5,685	6.2	378.01

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)：無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料15ページ「4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年3月期	15,039,400 株	24年3月期	15,039,400 株
② 期末自己株式数	25年3月期	— 株	24年3月期	— 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	15,039,400 株	24年3月期	15,039,400 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	41,133	17.3	8,571	22.3	8,467	24.1	4,869	30.0
24年3月期	35,078	6.1	7,006	33.8	6,824	34.9	3,744	34.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
25年3月期	円 銭 323.78	円 銭 321.18
24年3月期	248.99	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
25年3月期	59,923		29,787		49.6	1,975.83		
24年3月期	51,094		25,395		49.6	1,686.55		

(参考) 自己資本 25年3月期 29,715百万円 24年3月期 25,364百万円

2. 平成26年3月期の個別業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	34,651	30.8	7,383	10.9	4,248	11.8	282.52
通期	51,322	24.8	8,876	4.8	5,108	4.9	339.66

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

	頁
1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(会計方針の変更)	15
(追加情報)	15
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	16
(連結株主資本等変動計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	18
(セグメント情報等)	19
(関連当事者情報)	23
(税効果会計関係)	24
(有価証券関係)	25
(退職給付関係)	27
(ストック・オプション等関係)	27
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	35
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	37
(継続企業の前提に関する注記)	37
6. その他	38
(1) 役員の変動	38
(2) 受注及び販売の状況	38

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

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)

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 次期の見通し

当社グループが属する不動産業界では、三大都市圏の公示地価を中心に、下落基調からの転換の動きが見られておりますが、住宅取得支援政策が継続して実施されること等から、都心部のマンション契約率につきましては、今後も堅調に推移すると考えております。

このような状況におきまして、当社グループは、健全な財務体質の維持を図りつつ、三大都市圏を中心とした事業エリアにおいて、顧客のニーズに合致したマンションの企画・販売を増加させることで、確固たるブランドイメージを築いてまいります。

(不動産販売事業)

ワンルームマンションにおきましては、売上高18,349百万円（当期実績比61.7%増）を見込んでおります。ファミリーマンションにおきましては、売上高28,684百万円（当期実績比21.4%増）を見込んでおります。シニア向けマンションにおきましては、売上高188百万円（当期実績比83.7%減）を見込んでおります。一棟販売におきましては、売上高2,606百万円（当期実績比59.3%増）を見込んでおります。その他住宅販売事業におきましては、売上高634百万円（当期実績比75.8%減）を見込んでおります。また、不動産販売業務附帯事業として、売上高189百万円（当期実績比2.4%減）を見込んでおり、不動産販売事業において、50,652百万円（当期実績比24.5%増）の売上を予定しております。

(その他)

その他の不動産賃貸事業等におきましては、スーパーコートJR奈良駅前を売却したことにより、受取家賃収入が減少することから、売上高1,635百万円（当期実績比2.2%減）を予定しております。

(費用関係)

売上原価率については、開発用地取得費用と建築費用がともに上昇しているため、当期実績率よりも高くなることを見込んでおります。販売費及び一般管理費については、ファミリーマンションの販売棟数が増加することから、モデルルーム等の販売促進に関する費用が増加することを見込んでおります。また、事業規模の拡大に伴い、人員の増員を予定していること等から人件費を含めた経費が増加することを見込んでおります。

以上により、次期の当社グループの連結業績につきましては、売上高52,288百万円（当期実績比23.5%増）、営業利益10,004百万円（同6.5%増）、経常利益9,892百万円（同6.0%増）、当期純利益5,685百万円（同6.2%増）を予定しております。

また、第2四半期連結累計期間の当社グループの連結業績につきましては、売上高35,178百万円、四半期純利益4,617百万円を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産・負債・純資産の状況

(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4,572百万円増加し、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1,417百万円増加したこと、マンションの完成に伴い建設会社に対する支払手形が2,540百万円増加したこと、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683百万円増加したことです。

(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4,824百万円増加したことです。

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す。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率 (%)	60.4	52.3	50.0	50.4	50.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	27.7	33.3	35.9	36.9	79.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	1.7	—	—	5.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	38.7	—	—	12.8	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 平成22年3月期、平成23年3月期及び平成25年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、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、内部留保につきましては、今後の事業展開及び企業の体質強化のため、有効に活用してまいります。

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円の配当を予定しております。

また、次期の配当につきましては、1株当たり40円の配当を予定しております。

(4) 事業等のリスク

最近の有価証券報告書(平成24年6月25日)における記載内容から、投資家の皆様に速やかに開示すべき新たな事業リスクは、現時点において顕在化しておりません。

2. 企業集団の状況

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あります。

なお、次の2部門は「4. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

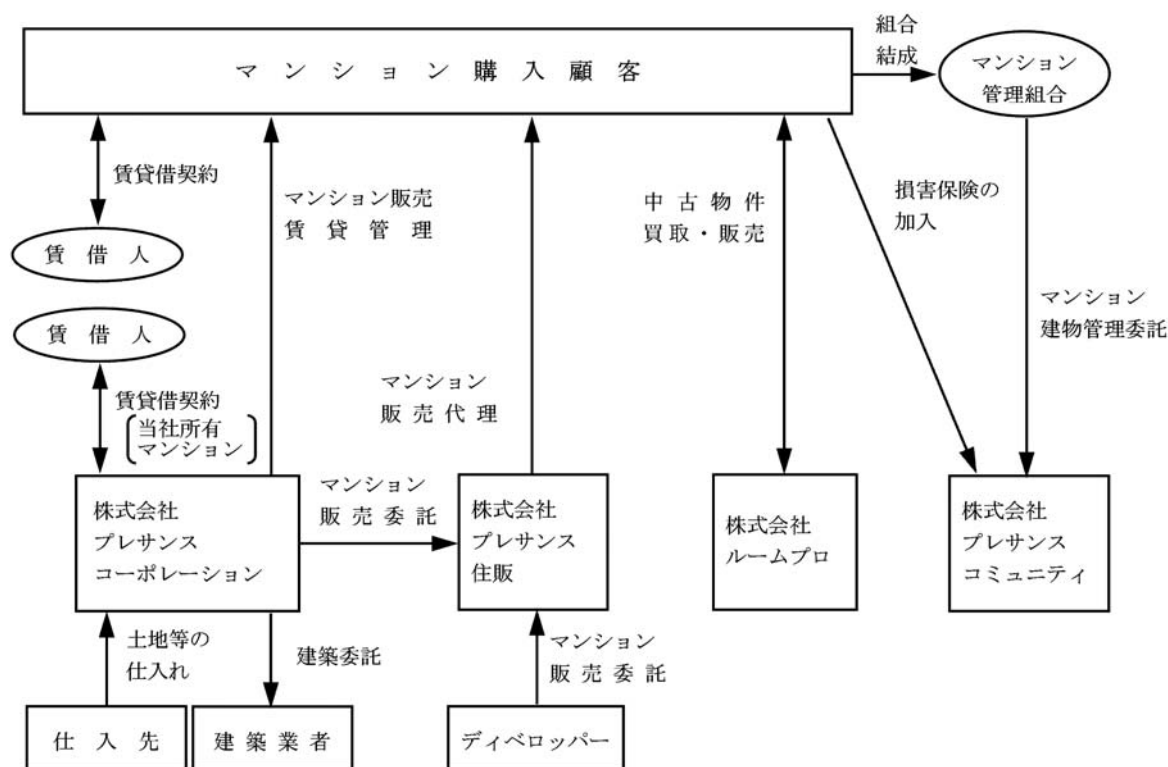
(1) 不動産販売事業

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。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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を通じて社会に貢献する」を経営理念としております。

当社グループは、この経営理念に基づき「社会への貢献を果し、不断の発展を図ること」及び「公正、信用を重視した積極かつ堅実な経営を行うこと」により、企業価値を高めステークホルダーに貢献することを経営の基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、営業基盤の拡充、及び経営の効率化を進め、安定的に売上高経常利益率を確保することを重視しており、平成26年3月期は連結売上経常利益率18.9%の達成を目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、投資型ワンルームマンション・ファミリーマンションの分譲を柱として経営基盤を拡充し、安定した収益の向上に努めてまいります。

投資型ワンルームマンションの分譲につきましては、年金問題等の不安定な経済情勢、単独世帯数の増加及び都心部への人口回帰現象といった社会的側面があること、並びに利回りに対してリスクが少ない資産運用の商品として市場に定着していること等から、堅調に推移するものと考えております。今後も変化する顧客のニーズに的確に対応し、収益性を重視しつつ事業規模の拡大を図ってまいります。

ファミリーマンションの分譲につきましては、継続的な住宅取得支援制度の実施により、都心部の顧客ニーズに合致したマンションに対する需要は、堅調に推移しておりますので、今後も三大都市圏を中心にファミリーマンション供給戸数の増加を図ってまいります。

また、その他の不動産賃貸管理事業、賃貸事業、及び建物管理事業につきましては、今後も事業規模を拡大し、継続的かつ安定的な収益の確保を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

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もあります。

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. 連結財務諸表
(1) 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

(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)
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

(2) 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	—	—

(3) 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
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

(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)
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

(4) 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

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

① 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。

② 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

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) 重要な引当金の計上基準

① 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。

② 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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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)		
㈱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	—

(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)
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

(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とあります。

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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、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は、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更したため、報告セグメントの減価償却方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

これによる、セグメント利益に与える影響は軽微であります。

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主な内容 (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 附帯事業	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 附帯事業	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

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

(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

(有価証券関係)

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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) 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。

(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。

① 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	—

② 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。

(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。

5. 個別財務諸表
(1) 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	2,095,366
仕掛販売用不動産	30,135,074	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)	2,945,569	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

(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)
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	5,367,600	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	13,619,900	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

(2) 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

(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)
特別利益		
固定資産売却益	2,392	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	864	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 (%)
I 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
II 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
その他売上原価		542,124	100.0	564,760	100.0

(3) 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

(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)
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
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

- (4) 個別財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動 (平成25年6月21日付予定)

- ・昇任取締役候補
常務取締役営業2部長 阿佐 長彦 (現 取締役営業2部長)
- ・新任監査役候補
(常 勤) 監査役 中林 策
(注) 中林 策は、社外監査役の候補者であります。
- ・退任監査役候補
(常 勤) 監査役 萬城 俊治

(2) 受注及び販売の状況

① 受注実績

前連結会計年度 (平成24年3月期)

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	806	94.3	13,173,247	99.5	261	114.5	4,514,747	131.6
	ファミリー マンション	908	177.0	25,914,605	167.4	879	190.7	25,050,614	181.3
	シニア向け マンション	80	43.0	2,074,599	37.8	5	17.9	134,411	15.0
	一棟販売	163	36.8	1,976,898	40.6	153	64.8	1,964,833	71.6
	その他住宅 販売	131	144.0	2,273,359	144.0	18	138.5	229,417	139.9
	その他不動産 販売	—	—	159,264	15.8	3	50.0	84,508	13.5
報告セグメント計		2,088	99.7	45,571,974	109.4	1,319	135.7	31,978,532	147.5

当連結会計年度(平成25年3月期)

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。

② 販売実績

セグメント の名称	区分	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)			
		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	773	89.6	12,089,700	90.2	712	92.1	11,345,161	93.8
	ファミリー マンション	490	216.8	14,679,751	185.9	818	166.9	23,635,398	161.0
	シニア向け マンション	103	55.1	2,837,009	51.9	51	49.5	1,157,631	40.8
	一棟販売	246	70.9	2,757,888	74.4	130	52.8	1,636,587	59.3
	その他住宅 販売	126	153.7	2,207,932	144.0	248	196.8	2,623,405	118.8
	その他不動産 販売	3	—	700,160	183.4	3	100.0	84,664	12.1
	不動産販売 附帯事業	—	—	179,598	81.8	—	—	194,229	108.1
報告セグメント計		1,741	102.1	35,452,040	108.7	1,962	112.7	40,677,077	114.7
その他		—	—	1,546,349	104.3	—	—	1,672,498	108.2
合計		1,741	102.1	36,998,390	108.5	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。