

## 平成21年3月期 決算短信

平成21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) 専務取締役管理部長  
 定時株主総会開催予定日 平成21年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

(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21年6月26日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	31,884	30.9	5,405	9.8	5,468	13.1	2,814	4.0
20年3月期	24,352	20.3	4,923	12.2	4,836	11.1	2,706	12.0

	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	%	%	%
21年3月期	38,090.13	38,072.62	17.0	18.0	17.0
20年3月期	41,670.18	41,565.86	20.6	17.5	20.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20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
21年3月期	29,382	17,758	60.4	240,167.97
20年3月期	31,534	15,277	48.4	206,821.50

(参考) 自己資本 21年3月期 17,758百万円 20年3月期 15,277百万円

## (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
21年3月期	4,502	△835	△2,846	4,904
20年3月期	△1,960	△1,391	4,091	4,083

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	—	—	5,000.00	5,000.00	369	12.0	2.8
21年3月期	—	—	—	5,000.00	5,000.00	369	13.1	2.2
22年3月期 (予想)	—	—	—	5,000.00	5,000.00		14.1	

## 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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 連結累計期間	17,629	△7.6	3,174	△16.9	3,128	△18.7	1,746	△16.0	23,614.73
通期	31,893	0.0	4,792	△11.3	4,699	△14.1	2,623	△6.8	35,478.90

4. その他

(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 —社 (社名) 除外 —社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、13ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項(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) 21年3月期 73,940株 20年3月期 73,870株
- ② 期末自己株式数 21年3月期 —株 20年3月期 —株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、27ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	31,482	31.4	5,206	10.0	5,210	12.9	2,669	3.6
20年3月期	23,961	20.6	4,734	12.0	4,614	10.4	2,575	11.6

	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
	円 銭	円 銭
21年3月期	36,124.33	36,107.71
20年3月期	39,661.74	39,562.45

(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
21年3月期	28,595	17,223	60.2	232,942.72
20年3月期	30,960	14,888	48.1	201,556.04

(参考)自己資本 21年3月期 17,223百万円 20年3月期 14,888百万円

2. 22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間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 累計期間	17,473	△7.5	3,109	△15.4	3,052	△16.8	1,700	△13.9	22,995.90
通期	31,514	0.1	4,578	△12.1	4,464	△14.3	2,486	△6.9	33,629.96

※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、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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、3ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

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

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

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

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

なお、事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

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

#### (その他事業)

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

#### ② 次期の見通し

当社グループが属する不動産業界は、金融市場の混乱に伴う金融機関及び機関投資家からの資金流入の停滞、経済環境の悪化に伴う個人の購買意欲の減退による契約率の低迷等の影響から、引き続き先行きが不透明な経営環境にあり、各企業の利益確保及び資金繰りは、厳しい状況にあ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、今後も投資型ワンルームマンション及びシニア向けマンションを中心とした、慎重かつ堅実なマンションの企画開発、健全な財務体質の維持を図ってまいります。

#### (不動産販売事業)

主力の投資型ワンルームマンションにおきましては、12棟（795戸）の販売により、売上高13,118百万円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、4棟（289戸）の販売により、売上高9,619百万円を見込んでおります。一棟販売におきましては、7棟（319戸）の販売により、売上高3,836百万円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、2棟（87戸）の販売により、売上高2,370百万円を見込んでおります。また、その他不動産販売事業収入として、売上高1,796百万円（42戸）を見込んでおり、不動産販売事業において、30,741百万円（当期実績比0.1%減）の売上を予定しております。

#### (その他事業)

その他事業におきましては、賃貸物件、賃貸管理戸数、マンション管理棟数の増加を見込んでおり、売上高1,151百万円（当期実績比4.5%増）を予定しております。

(費用関係)

売上原価におきましては、開発用地価格及び建築費に大きな変動が見込まれないことから、売上原価率は今期実績と同程度の70.7%となることを予定しております。

販売費におきましては、個人の購買意欲が低迷している現状を考慮した結果、販売促進に関する費用等が増加することを見込んでおり、1,808百万円(当期実績比21.5%増)を予定しております。

一般管理費におきましては、現在の雇用情勢を、将来の事業展開を支える人材を確保するための好機と捉えており、人件費を含めた経費について2,751百万円(当期実績比10.1%増)を予定しております。

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31,893百万円(当期実績比0.03%増)、営業利益4,792百万円(同11.3%減)、経常利益4,699百万円(同14.1%減)、当期純利益2,623百万円(同6.8%減)を予定しております。

また、第2四半期累計期間の当社グループの連結業績につきましては、マンション販売時期が特定の四半期に偏らないと見込まれること等から、売上高17,629百万円、四半期純利益1,746百万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2,585百万円減少し、25,511百万円(前期末比9.2%減)となりました。その主な要因は、大型シニア向けマンションの販売が順調に推移したこと等により、棚卸資産が2,492百万円減少したことです。

(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433百万円増加し、3,870百万円(前期末比12.6%増)となりました。その主な要因は、自社所有目的で開発しておりましたプレサンス泉アーバンゲートの完成等に伴い、有形固定資産が615百万円増加したことです。

(負債)

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

(純資産)

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

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という)は、前連結会計年度と比べ821百万円増加し、4,904百万円(前期末比20.1%増)となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は4,502百万円となりました。

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は835百万円となりました。

これは主に、プレサンス泉アーバンゲートが完成したこと等から、賃貸不動産の開発に伴い809百万円支出したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、減少した資金は2,846百万円となりました。

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率 (%)	52.5	46.3	48.4	60.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	30.7	27.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	1.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	38.7

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。なお、平成18年3月期及び平成19年3月期につきましては、非上場であるため株価が把握できませんので、記載を省略しております。

(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18年3月期、平成19年3月期及び平成20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) 利益分配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、利益分配に関する基本方針としております。

平成21年3月期の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり5,000円の配当を予定しております。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。

また、次期の配当につきましても、安定した配当を継続的に実施するため、5,000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20年6月26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及びクリニックの併設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 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、主に大阪市・京都市・神戸市・名古屋市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。

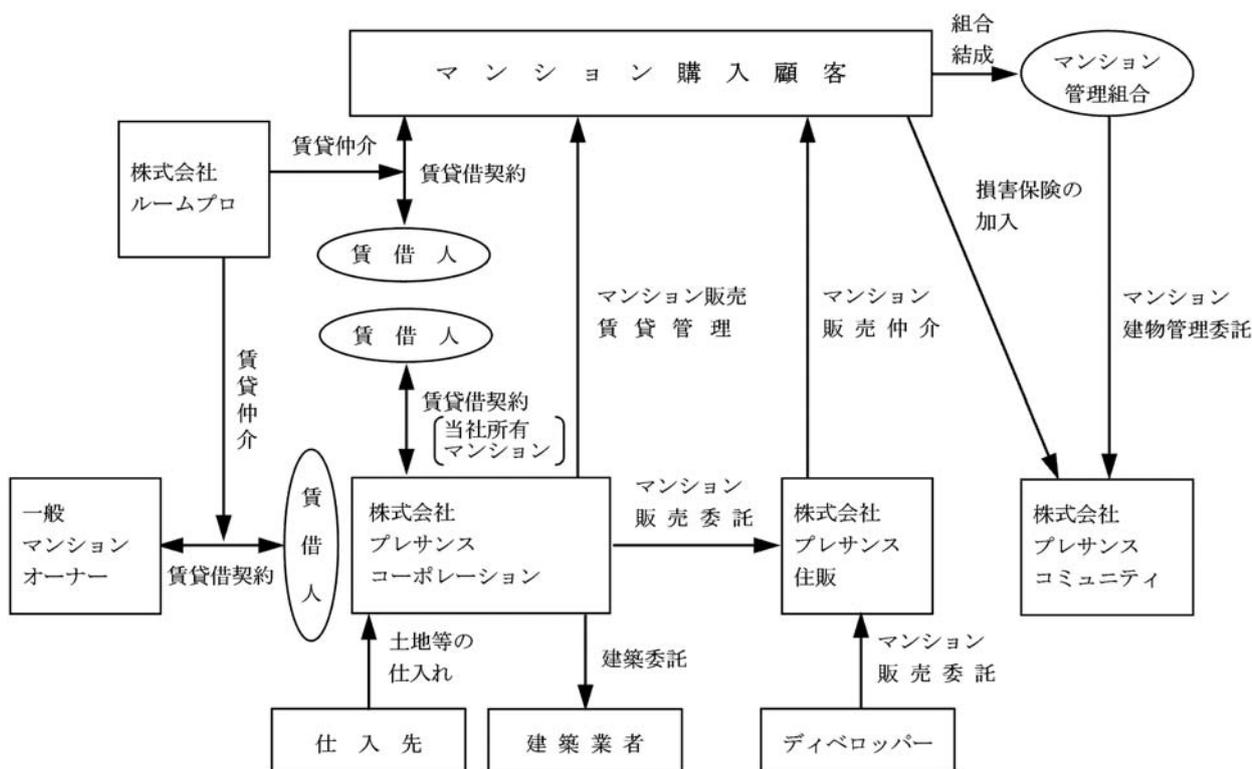
なお、当社は主に個人顧客に対してマンションの販売を行っておりますが、不動産販売業者に一棟販売を行う場合があります。

また、当社グループの健全な財務内容を活用して、完成在庫を抱えている同業他社等から、顧客のニーズに合致した立地・仕様を備えた物件のうち、割安価格で提供できるものを買取り、販売する事業（買取再販事業）を展開しております。

### (2) その他事業

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）、及び保険代理事業を行っております。

なお、当連結会計年度におきまして、賃貸仲介業務（マンション・オフィスの賃貸仲介）を行う連結子会社の株式会社ルームプロを設立いたしました。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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」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22年3月期は連結売上経常利益率14.7%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・シニア向けマンション・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、今後も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。

シニア向けマンションの分譲につきましては、急速な高齢者社会の進行、高齢夫婦・単身世帯の増加、及び介護付老人ホーム等の総量規制により、社会的ニーズが高まっており、「分譲方式」で販売を行う当社は、パイオニアとして確かな評価を頂いております。今後も、分譲型シニア向けマンションのリーディングカンパニーとして事業の拡大を図ってまいります。

また、その他事業である不動産賃貸管理事業、建物管理事業及び自社所有のマンション賃貸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

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

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

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

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

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

(単位：千円)

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

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

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

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

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

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

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 2社 株式会社プレサンス住販 株式会社プレサンスコミュニティ なお、非連結子会社はありません。	連結子会社の数 3社 株式会社プレサンス住販 株式会社プレサンスコミュニティ 株式会社ルームプロ 上記のうち、株式会社ルームプロについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。 なお、非連結子会社はありません。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	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）  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  —	① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 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）  (会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ711百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

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

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
7. 連結キャッシュ・フロー 計算書における資金の範 囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び 容易に換金可能であり、かつ、価値の変動 について僅少な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。	同左

追加情報

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																														
<p>※ 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,622,701千円</td> </tr> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">654,455千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,277,156千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,134,800千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,644,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,279,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には短期借入金1,500,000千円、1年内返済予 定の長期借入金1,274,800千円及び長期借入金 4,704,200千円に対する登記留保分仕掛販売用不動 産6,320,567千円、及び賃貸用不動産654,455千円が 含まれております。</p>	仕掛販売用不動産	9,622,701千円	賃貸用不動産	654,455千円	合計	10,277,156千円	短期借入金	1,500,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円	長期借入金	5,644,200千円	合計	10,279,000千円	<p>※ 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,955,380千円</td> </tr> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,433,764千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">657,218千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,046,362千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">250,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,765,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,515,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には1年内返済予定の長期借入金2,504,800千 円及び長期借入金2,969,400千円に対する登記留保 分仕掛販売用不動産5,423,224千円、及び賃貸用不 動産637,097千円が含まれております。</p>	仕掛販売用不動産	6,955,380千円	賃貸用不動産	1,433,764千円	建設仮勘定	657,218千円	合計	9,046,362千円	短期借入金	250,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円	長期借入金	3,765,000千円	合計	7,515,000千円
仕掛販売用不動産	9,622,701千円																														
賃貸用不動産	654,455千円																														
合計	10,277,156千円																														
短期借入金	1,500,000千円																														
1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円																														
長期借入金	5,644,200千円																														
合計	10,279,000千円																														
仕掛販売用不動産	6,955,380千円																														
賃貸用不動産	1,433,764千円																														
建設仮勘定	657,218千円																														
合計	9,046,362千円																														
短期借入金	250,000千円																														
1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円																														
長期借入金	3,765,000千円																														
合計	7,515,000千円																														

(連結損益計算書関係)

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数 (株)	当連結会計年度増加株式数 (株)	当連結会計年度減少株式数 (株)	当連結会計年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	61,516	12,354	—	73,870
合計	61,516	12,354	—	73,870
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	203,002	3,300	平成19年3月31日	平成19年6月27日

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

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

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

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

	前連結会計年度末株 式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	73,870	70	—	73,940
合計	73,870	70	—	73,940
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)  
該当事項はありません。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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

当連結会計年度 (平成21年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

(デリバティブ取引関係)

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

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

(退職給付関係)

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

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 株式数に換算して記載しております。

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

## ① ストック・オプションの数

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

## ② 単価情報

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

## 2. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

## 3. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値

当連結会計年度末における本源的価値の合計額はゼロであります。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

（注）株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

① ストック・オプションの数

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

② 単価情報

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

2. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

3. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値

当連結会計年度末における本源的価値の合計額はゼロであります。

(税効果会計関係)

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

(注) 1. 事業区分は事業内容を勘案して、下記のとおり分類しております。

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

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

2. 営業費用のうち「消去又は全社」に含めた配賦不能営業費用の金額は、410,244千円でありその主なものは、当社での総務部門等管理部門に係る費用であります。

3. 資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、916,182千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

4. 減価償却費及び資本的支出には、のれん及び長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

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

(注) 1. 事業区分は事業内容を勘案して、下記のとおり分類しております。

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

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

2. 営業費用のうち「消去又は全社」に含めた配賦不能営業費用の金額は、399,831千円でありその主なものは、当社での総務部門等管理部門に係る費用であります。

3. 資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、940,188千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

4. 減価償却費及び資本的支出には、のれん及び長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

5. 会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (1) ②に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「不動産販売事業」で711百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

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

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

【海外売上高】

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

海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

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

(注) 1. 山岸忍は、当社の主要株主であります。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 類似の取引事例、市場価格を参考にして決定しております。

(2) スtock・オプションの権利行使は新株予約権付与契約に基づいております。

当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

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

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

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

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

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

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

(注) 1. 上記①～④の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 類似の取引事例、市場価格を参考にして決定しております。

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,706,394	2,814,899
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	2,706,394	2,814,899
期中平均株式数 (株)	64,948	73,901
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	163	34
(うち新株予約権)	(163)	(34)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 1,785個	新株予約権の数 1,600個

(重要な後発事象)

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

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

売上原価明細書

不動産売上原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

その他事業原価明細書

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

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	10,706,979	14,916,791
当期変動額		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	△203,002	△369,350
当期純利益	2,575,950	2,669,623
当期変動額合計	4,209,811	2,306,993
当期末残高	14,916,791	17,223,784
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△245	△27,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△27,600	27,846
当期変動額合計	△27,600	27,846
当期末残高	△27,846	—
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△245	△27,846
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△27,600	27,846
当期変動額合計	△27,600	27,846
当期末残高	△27,846	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	10,706,733	14,888,944
当期変動額		
新株の発行	1,836,864	6,720
剰余金の配当	△203,002	△369,350
当期純利益	2,575,950	2,669,623
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△27,600	27,846
当期変動額合計	4,182,211	2,334,840
当期末残高	14,888,944	17,223,784

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 有価証券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 (2) 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）	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 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 (2) 貯蔵品 個別法による原価法 ———	(1) 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） (2) 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） (会計方針の変更) 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ711百万円減少しております。
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く） ・・・定額法 上記以外 ・・・定率法 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物・・・・・・・・・・7～50年 構築物・・・・・・・・・・15年 車両及び運搬具・・・・・・・・6年 工具器具及び備品・・・・2～20年 賃貸用不動産（建物）・・39～47年 (会計方針の変更) 平成19年度の法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法により減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ——— (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																														
<p>※1. 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,622,701千円</td> </tr> <tr> <td>貸貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">654,455千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">10,277,156千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,134,800千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,644,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">10,279,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には短期借入金1,500,000千円、1年内返済予定の長期借入金1,274,800千円及び長期借入金4,704,200千円に対する登記留保分仕掛販売用不動産6,320,567千円及び貸貸用不動産654,455千円が含まれております。</p>	仕掛販売用不動産	9,622,701千円	貸貸用不動産	654,455千円	合計	10,277,156千円	短期借入金	1,500,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円	長期借入金	5,644,200千円	合計	10,279,000千円	<p>※1. 担保に供している資産およびその対応債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,955,380千円</td> </tr> <tr> <td>貸貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,433,764千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">657,218千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">9,046,362千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">250,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,765,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">7,515,000千円</td> </tr> </table> <p>上記には1年内返済予定の長期借入金2,504,800千円及び長期借入金2,969,400千円に対する登記留保分仕掛販売用不動産5,423,224千円、及び貸貸用不動産637,097千円が含まれております。</p>	仕掛販売用不動産	6,955,380千円	貸貸用不動産	1,433,764千円	建設仮勘定	657,218千円	合計	9,046,362千円	短期借入金	250,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円	長期借入金	3,765,000千円	合計	7,515,000千円
仕掛販売用不動産	9,622,701千円																														
貸貸用不動産	654,455千円																														
合計	10,277,156千円																														
短期借入金	1,500,000千円																														
1年内返済予定の長期借入金	3,134,800千円																														
長期借入金	5,644,200千円																														
合計	10,279,000千円																														
仕掛販売用不動産	6,955,380千円																														
貸貸用不動産	1,433,764千円																														
建設仮勘定	657,218千円																														
合計	9,046,362千円																														
短期借入金	250,000千円																														
1年内返済予定の長期借入金	3,500,000千円																														
長期借入金	3,765,000千円																														
合計	7,515,000千円																														
<p>※2. 顧客から預かった前受金(手付金・中間金)に対する保全措置のために、当社が保証会社に預けている金額であります。</p>	<p>—————</p>																														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
<p>※1 固定資産売却益は、車両及び運搬具617千円であり ます。</p> <p style="text-align: center;">————— ————— —————</p>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>※2 固定資産売却損は、車両及び運搬具159千円であり ます。</p> <p>※3 固定資産除却損は、工具器具備品75千円、車両及 び運搬具868千円であります。</p> <p>※4 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループ について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">京都府京田 辺市</td> <td style="text-align: center;">賃貸用 不動産</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">94,042千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産及び建設仮勘定について は、個別資産ごとにグルーピングを行っており、そ の他の資産については共用資産としてグルーピング しております。</p> <p>当事業年度において、建設仮勘定として計上して いた開発中の資産のうち、開発を中止した資産グル ープの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減 少額を減損損失（94,042千円）として特別損失に計 上しました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却 価額により測定しており、土地については、売却予 定価額により評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失	京都府京田 辺市	賃貸用 不動産	土地	94,042千円
場所	用途	種類	減損損失						
京都府京田 辺市	賃貸用 不動産	土地	94,042千円						

(株主資本等変動計算書関係)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

保有している自己株式がないため該当事項はありません。

(リース取引関係)

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

該当事項はありません。

(有価証券関係)

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

子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年 3月31日)	当事業年度 (平成21年 3月31日)																																				
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">80,786千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">9,554千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">65,597千円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">6,270千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">19,064千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">19,163千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5,553千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">205,991千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">205,991千円</td> </tr> </table>	未払事業税	80,786千円	賞与引当金	9,554千円	役員退職慰労引当金	65,597千円	会員権評価損	6,270千円	その他有価証券評価差額金	19,064千円	繰延消費税等	19,163千円	その他	5,553千円	繰延税金資産合計	205,991千円	繰延税金資産の純額	205,991千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">棚卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">289,285千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">105,401千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">12,114千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">74,131千円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">5,227千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">30,276千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">38,646千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">555,084千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">555,084千円</td> </tr> </table>	棚卸資産評価損	289,285千円	未払事業税	105,401千円	賞与引当金	12,114千円	役員退職慰労引当金	74,131千円	会員権評価損	5,227千円	繰延消費税等	30,276千円	その他	38,646千円	繰延税金資産合計	555,084千円	繰延税金資産の純額	555,084千円
未払事業税	80,786千円																																				
賞与引当金	9,554千円																																				
役員退職慰労引当金	65,597千円																																				
会員権評価損	6,270千円																																				
その他有価証券評価差額金	19,064千円																																				
繰延消費税等	19,163千円																																				
その他	5,553千円																																				
繰延税金資産合計	205,991千円																																				
繰延税金資産の純額	205,991千円																																				
棚卸資産評価損	289,285千円																																				
未払事業税	105,401千円																																				
賞与引当金	12,114千円																																				
役員退職慰労引当金	74,131千円																																				
会員権評価損	5,227千円																																				
繰延消費税等	30,276千円																																				
その他	38,646千円																																				
繰延税金資産合計	555,084千円																																				
繰延税金資産の純額	555,084千円																																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">2.6</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.1</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.6	(調整)		留保金課税	2.6	その他	0.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.1	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.4</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.7</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45.7</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.6	(調整)		留保金課税	3.4	その他	1.7	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.7												
	(%)																																				
法定実効税率	40.6																																				
(調整)																																					
留保金課税	2.6																																				
その他	0.9																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.1																																				
	(%)																																				
法定実効税率	40.6																																				
(調整)																																					
留保金課税	3.4																																				
その他	1.7																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.7																																				

(1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,575,950	2,669,623
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	2,575,950	2,669,623
期中平均株式数 (株)	64,948	73,901
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	163	34
(うち新株予約権)	(163)	(34)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 1,785個	新株予約権の数 1,600個

(重要な後発事象)

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

該当事項はありません。

## 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21年6月25日付予定)

- ・ 新任取締役候補  
取締役事業部長 多治川 淳一 (現 事業部長代理)
- ・ 退任予定取締役  
取締役事業部長 神崎 哲徳
- ・ 新任監査役候補  
(常 勤) 監査役 萬城 俊治 (現 内部監査課)
- ・ 退任予定監査役  
(常 勤) 監査役 櫻井 健弼 (社外監査役)

### (2) 受注及び販売の状況

#### ① 受注の状況

当連結会計年度 (平成21年3月期)

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

前連結会計年度（平成20年3月期）

事業	契約高				契約残高			
	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)
ワンルーム マンション	716	86.7	12,858,386	97.5	305	57.1	5,659,100	67.4
ファミリー マンション	60	69.0	2,191,435	86.8	60	142.9	2,173,600	170.2
シニア向け マンション	161	105.2	4,609,507	111.6	265	137.3	7,484,300	144.4
一棟販売	88	19.9	1,042,259	19.2	222	48.6	2,752,218	49.4
その他 不動産	56	5,600.0	430,639	164.9	46	4,600.0	271,896	1,542.2
不動産 販売事業	1,081	71.6	21,132,226	82.8	898	73.2	18,341,114	89.7

- (注) 1. 本表におきまして「受注高」は「契約高」と読み替えております。  
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。  
 4. 一棟販売とは、マンション一棟を一括して他社及び個人に販売する方法であります。  
 5. その他不動産の数量には、中古物件等を含めております。  
 6. 「その他事業」については、該当事項はありません。

② 販売実績

事業の種類 別セグメン トの名称	区分	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)			
		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	945	121.0	15,599,502	121.6	712	75.3	12,426,916	79.7
	ファミリーマ ンション	42	28.6	1,294,835	34.3	63	150.0	2,390,754	184.6
	シニア向けマ ンション	89	—	2,308,907	—	359	403.4	10,566,440	457.6
	一棟販売	323	160.7	3,864,982	158.1	222	68.7	2,753,228	71.2
	その他	11	—	449,388	90.3	126	1,145.5	2,645,621	588.7
	小計	1,410	124.9	23,517,617	120.3	1,482	105.1	30,782,961	130.9
その他事業	—	—	—	834,472	120.8	—	—	1,101,607	132.0
合計	—	1,410	124.9	24,352,089	120.3	1,482	105.1	31,884,568	130.9

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。  
 3. 一棟販売とは、マンション一棟を一括して他社及び個人に販売する方法であります。  
 4. 「不動産販売事業」におけるその他の数量には、中古物件等を含めております。