



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10日
上場取引所 東 大

上場会社名 日本エスリード株式会社
コード番号 8877 URL <http://www.eslead.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) 常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27日
有価証券報告書提出予定日 平成25年6月28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) 荒牧 杉夫
(氏名) 井上 祐造
配当支払開始予定日

TEL 06-6345-1880
平成25年6月28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	28,656	34.2	2,459	△10.1	2,045	△7.1	1,100	△8.7
24年3月期	21,358	2.4	2,735	6.8	2,201	9.8	1,205	1.2

(注) 包括利益 25年3月期 1,142百万円 (△5.9%) 24年3月期 1,213百万円 (2.2%)

	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	71.34	—	4.1	4.0	8.6
24年3月期	78.13	—	4.6	4.3	12.8

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

(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	51,429	27,414	53.3	1,776.55
24年3月期	52,001	26,658	51.3	1,727.50

(参考) 自己資本 25年3月期 27,414百万円 24年3月期 26,658百万円

(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	6,726	△25	△3,165	15,829
24年3月期	4,608	304	△3,660	12,293

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	—	12.50	—	12.50	25.00	385	32.0	1.5
25年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	35.0	1.4
26年3月期(予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		20.3	

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)	13,500	84.3	900	290.1	750	—	400	—	25.92
通期	31,000	8.2	3,500	42.3	3,200	56.5	1,900	72.6	123.12

※ 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16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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

25年3月期	15,465,600 株	24年3月期	15,465,600 株
25年3月期	34,164 株	24年3月期	33,916 株
25年3月期	15,431,662 株	24年3月期	15,431,742 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	26,625	36.0	1,973	△14.7	1,583	△11.8	837	△13.4
24年3月期	19,579	1.8	2,312	8.1	1,794	12.1	966	1.3

	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
25年3月期	54.25	—
24年3月期	62.62	—

(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	47,940	24,760	51.6	1,604.53
24年3月期	48,891	24,267	49.6	1,572.56

(参考) 自己資本 25年3月期 24,760百万円 24年3月期 24,267百万円

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)	12,500	95.3	500	—	300	—	19.44
通期	28,500	7.0	2,700	70.5	1,650	97.1	106.92

※ 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予想等の将来に関する記述は、当社が発表日現在において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、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

○添付資料の目次

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	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(会計方針の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(連結包括利益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(リース取引関係)	21
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	22
(デリバティブ取引関係)	23
(退職給付関係)	24
(ストック・オプション等関係)	24
(税効果会計関係)	25
(賃貸等不動産関係)	26
(セグメント情報等)	27
(関連当事者情報)	30
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30
5. 個別財務諸表	31
(1) 貸借対照表	31
(2) 損益計算書	33
(3) 株主資本等変動計算書	36
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	38
(継続企業の前提に関する注記)	38
(重要な会計方針)	38
(会計方針の変更)	39
(貸借対照表関係)	40
(損益計算書関係)	41
(株主資本等変動計算書関係)	41
(リース取引関係)	42
(有価証券関係)	42
(税効果会計関係)	43
(1株当たり情報)	44
(重要な後発事象)	44
6. その他	45

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わが国経済は、東日本大震災の復興需要に下支えされ緩やかな回復基調にあったものの、欧州における財政不安の長期化、海外経済の停滞等により先行き不透明な状況が続いておりました。しかしながら、年末の政権交代後に打ち出された大規模な金融緩和策をはじめとした経済政策への期待感を背景に、円高の是正や国内株式市場における株価回復の動きが見られるなど、景気回復への期待感が高まってきております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、各種住宅促進施策の効果や金利・住宅価格に対する先高感もあり、新築分譲マンションの契約率が好調に推移するなど比較的堅調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社の主力事業であります不動産販売事業におきましては、新規発売物件の販売が好調に推移するとともに、完成在庫の販売・引渡、全社コスト削減に継続して取り組み収益の確保に努めてまいりました。このような中で平成25年3月に販売を開始いたしました当社のマンションプロジェクトにおいて、発売前に事業計画の見直しを行ったことに伴い、たな卸資産評価損を売上原価に計上いたしました。

これらの結果、当連結会計年度におきましては、エスリード栗東駅前パークレジデンスなど17棟1,284戸を引渡し、連結売上高は286億56百万円（前期比34.2%増）、連結営業利益は24億59百万円（前期比10.1%減）連結経常利益は20億45百万円（前期比7.1%減）、連結当期純利益は11億円（前期比8.7%減）となりました。

セグメント業績は次のとおりであります。

(単位：百万円、%)

部門	売上高	構成比	前年同期比
不動産販売事業	25,802	90.0	35.3
その他	2,854	10.0	25.0
連結	28,656	100.0	34.2

② 次期の見通し

今後のわが国経済は、各種経済対策の効果もあり、国内需要が緩やかに回復していくことが期待されるものの、欧州財政問題の今後の展開など海外景気の下振れリスクにより、依然として不透明な状況が続くものと思われま

す。当不動産業界におきましても、マンションの着工戸数に回復の傾向が見られ、新規供給戸数も増加が見込まれるなど、今後も堅調に推移していくものと見られているものの、地価に底入れの兆しが見られ始めたことに伴う用地取得競争の本格化や震災復興事業の本格化に伴う建築価格の高騰が懸念されるなど予断を許さない状況が続くものと思われま

す。このような状況のもと、当社は平成25年1月28日に開始された森トラスト株式会社による当社普通株式に対する公開買付けの結果、当社の総株主等の議決権に対する同社の所有する議決権の割合が過半数を超えることとなり、当社のその他の関係会社に該当しておりました同社は、新たに当社の親会社に該当することとなりました。これによる当社グループの信用力の向上はもとより、今後は当社グループの主力事業でありますマンション分譲事業をはじめ、その他にも当社グループが子会社において提供しておりますマンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等において、それぞれの強みを相互に提供し、グループの価値向上を実現させてまいりま

す。今後も近畿圏のトップディベロッパーとしての優位性を確立するため、当社グループの強みでありますマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を更に強固なものとし、不動産の価値を最大限に高めることで他社との差別化を図るとともに、優秀な人材の確保、育成を強化することにより、グループ全体で長期的な成長を可能とする企業集団の構築を目指してまいります。

これらにより、連結売上高は310億円（前期比8.2%増）、連結営業利益は35億円（前期比42.3%増）、連結経常利益は32億円（前期比56.5%増）、連結当期純利益は19億円（前期比72.6%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末と比べ5億72百万円減少し514億29百万円となりました。

資産の主な増加項目は現金及び預金35億41百万円、主な減少項目は販売用不動産26億72百万円、仕掛販売用不動産18億28百万円、負債・純資産の主な増加項目は支払手形及び買掛金7億11百万円、前受金1億82百万円、未払法人税等4億19百万円、利益剰余金7億15百万円、主な減少項目は借入金27億34百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ35億35百万円増加し、当連結会計年度末には158億29百万円となりました。

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。

1) 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67億26百万円（前年同期は46億8百万円の増加）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益19億35百万円、たな卸資産評価損11億57百万円、たな卸資産の減少29億26百万円によるものです。

2) 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25百万円（前年同期は3億4百万円の増加）となりました。これは主に定期預金の払戻と預入に伴う純支出6百万円、有形固定資産の取得による支出7百万円等によるものです。

3) 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31億65百万円（前年同期は36億60百万円の減少）となりました。これは主にマンションプロジェクト資金として48億53百万円を借入れ、マンションが竣工したことに伴い借入金75億87百万円を返済したこと等によるものです。

③ キャッシュ・フロー指標の推移

	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	50.6%	51.3%	53.3%
時価ベースの自己資本比率	22.7%	25.1%	32.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	3.9年	2.2年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	9.9倍	16.4倍

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。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。

1) 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／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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すべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4) 平成23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記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開と経営基盤の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

上記方針に基づき、当期末の利益配当につきましては、1株当たり12.5円とさせていただきますと存じます。これにより中間配当金を含めた当期の年間配当金は、1株当たり25円となります。

また、次期につきましては、1株当たり25円（うち中間配当12.5円）の配当を予定しております。

内部留保金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、今まで以上にコスト競争力を高めるとともに、安定収入の増加を図り、経営基盤の強化と安定化のために有効活用してまいりたいと考えております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスク要因となる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご注意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成25年5月10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 不動産市況、金利動向等の影響について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅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、あるいは供給過剰による販売価格の下落の発生等の諸情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

さらに、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 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においては、引渡基準を採用しており、マンションの売買契約成立時ではなく、マンションの顧客への引渡をもって売上が計上されます。例年、マンションの引渡時期が特定の四半期に偏重する傾向があり、各四半期の売上高及び利益水準は著しく相違する傾向にあります。今後においても同様の理由により業績の偏重は発生すると考えられることから、当社グループ業績を判断する際にはご留意いただく必要があります。

なお、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が各四半期末もしくは期末を超えて遅延した場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

③ 法的規制について

当社グループの属する不動産関連業界における不動産取引については、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律」などの法的規制があります。当社グループは不動産開発業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく登録を受け、不動産販売、不動産賃貸及び不動産管理等の事業を行っております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

④ 建築工事について

当社グループは、建築工事を外注しております。外注先の選定にあたっては品質、建築工期及びコスト等を勘案して決定しており、特定の外注先に依存しないように努めております。

当社グループは品質維持及び工期遅延防止のため、当社の設計室が定期的に現場監理を行い、外注先との定例会議を随時開催し、施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止又は遅延、建築コストの上昇等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、建築基準法の改正にともなう建築確認審査の厳格化等の外的要因により、建築工事そのものの計画が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 有利子負債への依存について

当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、マンション分譲事業用地の取得資金を主として金融機関からの借入金により調達しているため、他業種に比べて有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後、現行の金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 営業エリアについて

マンション市場の販売環境は、地域間によってある程度の格差があるため、今後、当社グループの営業エリアである近畿圏におけるマンション市場の販売環境が他のエリアに比べて著しく悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンションをご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、並びにマンション管理業務における区分所有者等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱に関するルール（基本方針・規程・細則）を設け、体制整備を行い、また個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

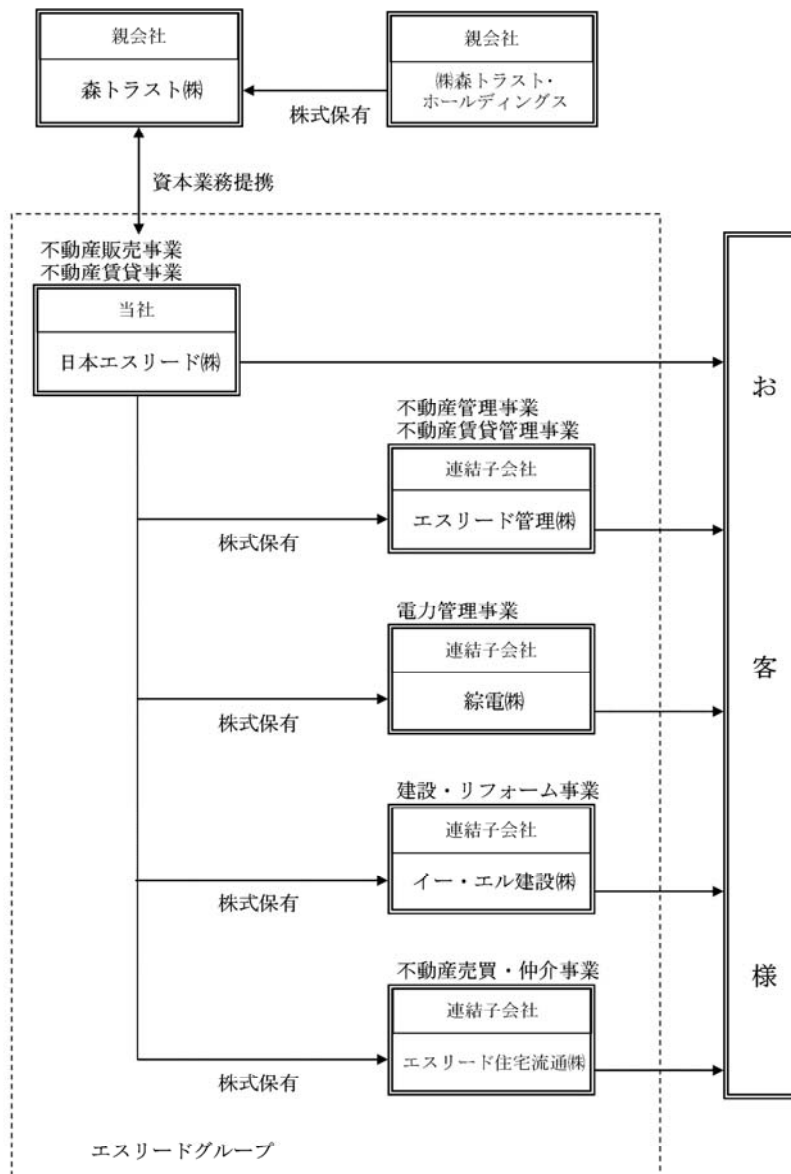
当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等を行っております。

事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	日本エスリード株式会社（当社）
その他	マンションの賃貸事業 マンションの管理事業 マンションの賃貸管理事業 マンションの電力管理事業 建設・リフォーム事業 不動産売買・仲介事業	日本エスリード株式会社（当社） エスリード管理株式会社 エスリード管理株式会社 綜電株式会社 イー・エル建設株式会社 エスリード住宅流通株式会社

(注) 上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社（株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社）の位置づけは、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、マンション分譲事業（リフォーム事業等周辺業務を含む）に特化し、「快適なマンションライフ」を提案することによって、社会に貢献するとともに、効率経営に努め、不動産業界におけるグッドカンパニーになることを目標としております。

経営の基本的な視点として、販売・仕入・運営システム・会計処理の各分野において、「安全・確実」を重視したローリスク経営を行い、市況に左右されない強靱な組織づくりをしております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは長期的な成長を実現することを目指し、財務の健全性・信頼性を堅持するとともに、収益性・安全性の観点から生産性の向上・資本効率の向上を目指して努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

わが国経済は、各種経済対策の効果もあって持ち直しに向かう動きも見られておりますが、依然として厳しさの残る国内雇用環境や、なお不透明な欧州債務問題をはじめとした海外経済の下振れリスクも残るなど、当面は不透明な状況が続くものと想定しております。

当社グループのコア事業であるマンション分譲事業では、ディベロッパーによる住宅供給環境は用地仕入競争の本格化、建築価格高騰懸念など先行き不透明な状況ではあるものの、金融緩和策による住宅ローンの低金利、贈与税の非課税枠の延長、税制面の政策支援効果により、消費者の住宅取得環境は良好であり、引き続き新築分譲マンションへの需要は底堅いと想定しております。

また、今後の近畿圏の人口・世帯動向から判断すると、当面の間は住宅需要が大幅に減少することはないと思われませんが、家族構成・世帯構成の変化が予測されることから、従来にも増して顧客ニーズは多様化すると考えられ、これらのニーズに合致した商品の企画・提供がより一層重要になっていくものと思われま

す。このような状況下におきましては、当社グループは引き続きマンション分譲事業を経営の柱に捉え、資本関係をより強固なものとした森トラスト株式会社と相互に経営ノウハウを提供することにより、マーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を一層充実させて参ります。

また、マンション周辺事業であるマンション管理事業・建て替え事業・リフォーム事業・賃貸仲介事業・中古マンション仲介事業・インテリア販売事業・引越サービス事業・電力管理事業・リノベーション事業等の、当社グループの販売したマンションがストックベースとなる諸事業を当社グループで拡大展開していく方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、長期的に成長する企業体の構築を目指すため、迅速かつ適切な意志決定や経営の執行及び監督体制の強化に加え、CSR（企業の社会的責任）をはじめ、コンプライアンスやリスクマネジメントに誠実に取り組むことにより、会社経営の透明性と健全性を確保し、継続的な企業価値向上に取り組んでまいります。

当社グループを取り巻く今後の環境を展望いたしますと、当面先行き不透明な状況のなか、平成24年の近畿圏におけるマンションの新規供給戸数は前年に比べて15.1%増の23,266戸、販売在庫数は前年末に比べて550戸減の2,757戸となり、平成25年は25,000戸程度の供給となる見通しであることから、在庫調整も進み新規供給戸数も若干増加する見込みであります。今後の少子高齢化に伴う需要の減退や財政赤字による将来の社会保障への不安、消費税増税、さらに電力不足によるエネルギー問題など、当社グループを取り巻く事業環境は依然として厳しい状況が継続するものと思われま

す。こうした環境の下、近畿圏のトップディベロッパーとしての優位性を確立するため、当社グループの強みでありま

すマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を更に強固なものとし、不動産の価値を最大限に高めることで他社との差別化を図るとともに、優秀な人材の確保、育成を強化することにより、グループ全体で長期的な成長を可能とする企業集団の構築を目指してまいります。

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	※1 12,955,466	※1 16,497,187
売掛金	434,653	181,435
販売用不動産	※1 12,744,393	※1 10,071,614
仕掛販売用不動産	※1 18,904,104	※1 17,075,275
繰延税金資産	1,240,235	1,664,496
その他	394,502	598,184
流動資産合計	46,673,356	46,088,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,463,620	2,463,870
減価償却累計額	△939,050	△1,007,081
建物及び構築物(純額)	※1 1,524,569	※1 1,456,789
土地	※1 2,876,971	※1 2,876,971
リース資産	239,971	304,448
減価償却累計額	△60,043	△89,441
リース資産(純額)	179,928	215,007
その他	372,538	420,537
減価償却累計額	△312,221	△325,346
その他(純額)	※1 60,317	※1 95,191
有形固定資産合計	4,641,786	4,643,959
無形固定資産	55,568	45,795
投資その他の資産		
投資有価証券	148,566	210,320
長期預金	200,000	200,000
繰延税金資産	66,237	43,618
その他	216,282	197,613
投資その他の資産合計	631,086	651,552
固定資産合計	5,328,441	5,341,307
資産合計	52,001,797	51,429,502

(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	4,365,517	5,076,533
短期借入金	※1 517,714	※1 8,846
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,686,410	※1 8,432,150
リース債務	34,929	42,451
未払法人税等	772,400	1,192,137
前受金	480,860	663,592
賞与引当金	160,656	169,051
その他	696,246	725,904
流動負債合計	11,714,735	16,310,667
固定負債		
社債	120,000	120,000
長期借入金	※1 12,434,314	※1 6,462,801
リース債務	185,413	208,286
退職給付引当金	124,763	136,468
役員退職慰労引当金	257,562	232,437
その他	506,835	544,070
固定負債合計	13,628,888	7,704,064
負債合計	25,343,624	24,014,731
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,496	2,871,371
利益剰余金	21,854,501	22,569,530
自己株式	△61,898	△62,043
株主資本合計	26,647,099	27,361,858
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,073	52,911
その他の包括利益累計額合計	11,073	52,911
純資産合計	26,658,173	27,414,770
負債純資産合計	52,001,797	51,429,502

(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	21,358,815	28,656,587
売上原価	※1 14,867,264	※1 21,848,782
売上総利益	6,491,550	6,807,804
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	644,968	855,792
給料及び賞与	1,676,412	1,797,772
賞与引当金繰入額	159,921	168,335
退職給付費用	61,968	63,576
役員退職慰労引当金繰入額	19,250	6,750
租税公課	219,714	275,844
減価償却費	66,565	64,972
その他	906,778	1,115,329
販売費及び一般管理費合計	3,755,578	4,348,373
営業利益	2,735,971	2,459,431
営業外収益		
受取利息	3,744	2,114
解約違約金収入	6,100	5,777
保証金敷引収入	17,472	16,425
助成金収入	13,350	10,840
その他	15,821	18,700
営業外収益合計	56,489	53,858
営業外費用		
支払利息	551,592	456,755
その他	39,545	11,350
営業外費用合計	591,138	468,105
経常利益	2,201,322	2,045,183
特別利益		
固定資産売却益	※2 5,764	—
特別利益合計	5,764	—
特別損失		
固定資産売却損	※3 705	—
公開買付関連費用	—	109,923
特別損失合計	705	109,923
税金等調整前当期純利益	2,206,382	1,935,259
法人税、住民税及び事業税	836,052	1,252,105
法人税等調整額	164,705	△417,665
法人税等合計	1,000,758	834,440
少数株主損益調整前当期純利益	1,205,624	1,100,819
当期純利益	1,205,624	1,100,819

(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	1,205,624	1,100,819
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,135	41,838
その他の包括利益合計	※1 8,135	※1 41,838
包括利益	1,213,759	1,142,657
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,213,759	1,142,657
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	1,983,000	1,983,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
当期首残高	2,871,509	2,871,496
当期変動額		
自己株式の処分	△13	△124
当期変動額合計	△13	△124
当期末残高	2,871,496	2,871,371
利益剰余金		
当期首残高	21,034,671	21,854,501
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	1,205,624	1,100,819
当期変動額合計	819,830	715,028
当期末残高	21,854,501	22,569,530
自己株式		
当期首残高	△61,832	△61,898
当期変動額		
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	21	203
当期変動額合計	△65	△145
当期末残高	△61,898	△62,043
株主資本合計		
当期首残高	25,827,348	26,647,099
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	1,205,624	1,100,819
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
当期変動額合計	819,750	714,758
当期末残高	26,647,099	27,361,858

(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)
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	2,938	11,073
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,135	41,838
当期変動額合計	8,135	41,838
当期末残高	11,073	52,911
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,938	11,073
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,135	41,838
当期変動額合計	8,135	41,838
当期末残高	11,073	52,911
純資産合計		
当期首残高	25,830,287	26,658,173
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	1,205,624	1,100,819
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,135	41,838
当期変動額合計	827,885	756,596
当期末残高	26,658,173	27,414,770

(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	2,206,382	1,935,259
減価償却費	123,282	125,434
たな卸資産評価損	128,223	1,157,114
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	17,191	11,705
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	19,250	△25,125
受取利息及び受取配当金	△5,164	△5,216
支払利息	551,592	456,755
公開買付関連費用	—	109,923
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△5,029	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△258,025	253,218
たな卸資産の増減額 (△は増加)	27,780	2,926,546
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,157,521	711,015
前受金の増減額 (△は減少)	370,979	182,732
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△285,691	39,315
その他	113,714	91,706
小計	6,162,008	7,970,386
利息及び配当金の受取額	5,009	5,585
利息の支払額	△465,204	△410,568
法人税等の支払額	△1,093,749	△838,409
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,608,063	6,726,993
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	△603,477	△654,349
定期預金の払戻による収入	897,600	647,977
有形固定資産の取得による支出	△3,813	△7,818
有形固定資産の売却による収入	20,349	—
無形固定資産の取得による支出	△494	△3,813
投資有価証券の取得による支出	△2,827	△3,892
長期貸付金の回収による収入	1,750	—
その他	△4,554	△3,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	304,534	△25,801
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	9,714	△508,868
リース債務の返済による支出	△26,147	△36,484
割賦債務の返済による支出	△1,480	△8,109
長期借入れによる収入	5,276,000	3,875,000
長期借入金の返済による支出	△8,532,176	△6,100,773
自己株式の取得による支出	△79	△269
配当金の支払額	△386,115	△386,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,660,285	△3,165,842
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,252,311	3,535,349
現金及び現金同等物の期首残高	11,041,676	12,293,988
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,293,988	※1 15,829,338

(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 4社

主要な連結子会社の名称

エスリード管理株式会社

綜電株式会社

イー・エル建設株式会社

エスリード住宅流通株式会社

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

(イ)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。

(ロ)たな卸資産

・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よる簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

・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よる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

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法）を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(ロ)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。

(ハ)リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

(イ) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(ロ) 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。

(ハ) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

(ニ) 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) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を行っております。

(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

(ハ) ヘッジ方針

金利変動リスク軽減のための取引に限定し、借入債務を伴わない取引は一切行わない方針としております。

(ニ) ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の評価を省略しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。

(7) 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

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は「繰延消費税（投資その他の資産のその他）」に計上し5年間で均等償却しております。

(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。

これによる損益への影響は軽微であります。

(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)
現金及び預金	418,118千円	439,490千円
販売用不動産	11,739,011千円	9,372,528千円
仕掛販売用不動産	12,397,615千円	10,105,108千円
建物及び構築物(純額)	1,484,932千円	1,419,275千円
土地	2,786,952千円	2,786,952千円
有形固定資産のその他(純額)	5,448千円	3,573千円
計	28,832,080千円	24,126,928千円

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)
短期借入金	17,714千円	8,846千円
1年内返済予定の長期借入金	4,686,410千円	8,432,150千円
長期借入金	12,434,314千円	6,462,801千円
計	17,138,439千円	14,903,797千円

(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)
	128,223千円	1,157,114千円

※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)
建物	5,764千円	—

※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)
土地	705千円	—

(連結包括利益計算書関係)

※1 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	8,619千円	57,861千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	8,619千円	57,861千円
税効果額	△483千円	△16,023千円
その他有価証券評価差額金	8,135千円	41,838千円
その他の包括利益合計	8,135千円	41,838千円

(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(千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
普通株式	33	0	0	33
合計	33	0	0	33

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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5月12日 取締役会	普通株式	192,897	12.5	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年10月28日 取締役会	普通株式	192,896	12.5	平成23年9月30日	平成23年12月5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5月11日 取締役会	普通株式	192,896	利益剰余金	12.5	平成24年3月31日	平成24年6月29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（千株）	当連結会計年度 増加株式数 （千株）	当連結会計年度 減少株式数 （千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
普通株式	33	0	0	34
合計	33	0	0	34

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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5月11日 取締役会	普通株式	192,896	12.5	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年10月26日 取締役会	普通株式	192,895	12.5	平成24年9月30日	平成24年12月3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5月10日 取締役会	普通株式	192,892	利益剰余金	12.5	平成25年3月31日	平成25年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 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	12,955,466千円	16,497,187千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△661,477千円	△667,849千円
現金及び現金同等物	12,293,988千円	15,829,338千円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引(借主側)
所有権移転外ファイナンス・リース取引1. リース資産の内容
有形固定資産

主として、電力管理事業における受変電設備(機械及び装置)であります。

2. リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「④ 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:千円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	107,671	48,724	58,946
工具、器具及び備品	21,825	13,750	8,074
合計	129,496	62,475	67,021

(単位:千円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	107,671	59,492	48,179
工具、器具及び備品	21,825	16,868	4,956
合計	129,496	76,360	53,136

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(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)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	13,885	13,885
1年超	53,136	39,251
合計	67,021	53,136

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(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)
支払リース料	16,666	13,885
減価償却費相当額	16,666	13,885

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(金融商品関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成24年3月31日)

1. 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2. その他有価証券

	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	58,177	38,295	19,882
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	6,450	5,153	1,297
	小計	64,627	43,448	21,179
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	5,902	7,151	△1,248
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	37,116	45,853	△8,737
	小計	43,018	53,004	△9,985
	合計	107,646	96,452	11,193

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 40,920千円)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。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

1. 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2. その他有価証券

	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	113,946	46,687	67,258
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	30,683	23,879	6,804
	小計	144,629	70,567	74,062
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	2,264	2,651	△386
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	22,506	27,127	△4,621
	小計	24,770	29,778	△5,007
	合計	169,400	100,345	69,054

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額 40,920千円）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。

(デリバティブ取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(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、勤続3年以上の従業員を対象とした退職一時金制度を採用しております。
 また、別途総合設立型厚生年金基金（国の厚生年金の代行部分及び加算年金）に加入しております。
 上記の退職一時金制度及び総合設立型厚生年金基金制度はいずれも確定給付型の制度であります。
 なお、退職給付債務は簡便法（期末要支給額を退職給付債務とする方法）により算定しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	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)
(1) 退職給付債務（退職給付引当金）（千円）	124,763	136,468

3. 退職給付費用の内訳

	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		
(1) 退職給付費用（千円）	61,968	63,576
（うち総合設立型厚生年金基金への拠出額） （千円）	(42,788)	(45,642)

4. 複数事業主制度の企業年金

	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) 制度全体の積立状況に関する事項		
年金資産の額（千円）	(平成23年3月31日現在) 31,439,194	(平成24年3月31日現在) 32,420,819
年金財政計算上の給付債務の額（千円）	30,261,162	32,138,450
差引額（千円）	1,178,032	282,369
(2) 制度全体に占める当社グループの給与総額割合（%）	(平成23年3月分) 2.0	(平成24年3月分) 2.3
(3) 補足説明	上記(1)の差引額の主な要因は、別途積立金282百万円及び年金財政計算上の過去勤務債務残高△806百万円であり、本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。	上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高△747百万円であり、本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

(ストック・オプション等関係)

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		
未払事業税	57,190千円	89,233千円
賞与引当金	61,322千円	64,536千円
退職給付引当金	44,577千円	48,855千円
役員退職慰労引当金	92,337千円	82,747千円
会員権評価損	29,201千円	30,066千円
投資有価証券評価損	20,331千円	20,331千円
たな卸資産評価損	1,107,485千円	1,502,961千円
その他	52,752千円	43,895千円
繰延税金資産小計	1,465,199千円	1,882,628千円
評価性引当額	△158,606千円	△158,370千円
繰延税金資産合計	1,306,592千円	1,724,257千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△119千円	△16,142千円
繰延税金負債合計	△119千円	△16,142千円
繰延税金資産の純額	1,306,473千円	1,708,115千円

(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	1,240,235千円	1,664,496千円
固定資産－繰延税金資産	66,237千円	43,618千円

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

	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	40.7%	38.0%
(調整)		
留保金課税	—	2.5
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	2.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額の増減	△0.3	△0.0
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.4	—
その他	△1.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.4	43.1

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、大阪府その他の地域において、主として賃貸用マンション（土地を含む。）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66,111千円（賃貸収益は売上高に、主要な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69,597千円（賃貸収益は売上高に、主要な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、当連結会計年度増減額及び時価は、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	1,907,656	1,858,427
期中増減額	△49,228	△31,547
期末残高	1,858,427	1,826,879
期末時価	2,181,535	2,168,823

- (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。
2. 前連結会計年度減少額（△49,228千円）は、不動産取得（1,560千円）、一部の賃貸用店舗の売却による減少（△15,290千円）及び減価償却による減少額（△35,498千円）によるものであります。当連結会計年度減少額（△31,547千円）は、減価償却による減少額（△31,547千円）によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

1. 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、当社及び連結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販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれのサービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは製品・サービス別のセグメントから構成されており、とりわけマンション分譲事業に特化した経営を行っているため、「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」における記載の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引価格に基づいております。

(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) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	19,075,090	19,075,090	2,283,724	21,358,815	—	21,358,815
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	28,141	28,141	△28,141	—
計	19,075,090	19,075,090	2,311,866	21,386,956	△28,141	21,358,815
セグメント利益	2,653,983	2,653,983	555,639	3,209,622	△1,008,299	2,201,322
セグメント資産	32,244,231	32,244,231	5,137,711	37,381,943	14,619,854	52,001,797
その他の項目						
たな卸資産評価損	128,223	128,223	—	128,223	—	128,223
減価償却費	371	371	61,559	61,930	61,352	123,282
受取利息	—	—	2,180	2,180	1,564	3,744
支払利息	485,851	485,851	2,997	488,848	62,743	551,592
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	64,698	64,698	29,425	94,124

(注) 1. 「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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,008,299千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,008,299千円が含まれております。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。

(2) セグメント資産の調整額14,619,854千円には、全社資産14,755,464千円及び内部取引消去△135,610千円が含まれております。全社資産の主なもの親会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。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

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) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	25,802,298	25,802,298	2,854,288	28,656,587	—	28,656,587
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	19,726	19,726	△19,726	—
計	25,802,298	25,802,298	2,874,015	28,676,313	△19,726	28,656,587
セグメント利益	2,426,204	2,426,204	611,389	3,037,594	△992,410	2,045,183
セグメント資産	27,819,590	27,819,590	5,490,677	33,310,267	18,119,234	51,429,502
その他の項目						
たな卸資産評価損	1,157,114	1,157,114	—	1,157,114	—	1,157,114
減価償却費	348	348	66,002	66,350	59,084	125,434
受取利息	—	—	1,028	1,028	1,086	2,114
支払利息	411,353	411,353	3,395	414,748	42,006	456,755

(注) 1. 「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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△992,410千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△992,410千円が含まれております。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。
 - (2) セグメント資産の調整額18,119,234千円には、全社資産18,256,247千円及び内部取引消去△137,013千円が含まれております。全社資産の主なもの親会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。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

2. 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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

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）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

3. 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。

4. 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。

5. 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

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）

記載すべき事項はありません。

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）

記載すべき事項はありません。

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

(直接) 森トラスト株式会社（非上場）

(間接) 株式会社森トラスト・ホールディングス（非上場）

(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	1,727.50円	1,776.55円
1株当たり当期純利益金額	78.13円	71.34円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり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)
当期純利益金額（千円）	1,205,624	1,100,819
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）	1,205,624	1,100,819
期中平均株式数（千株）	15,431	15,431

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

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	※1 10,319,231	※1 13,571,692
売掛金	311,882	23,061
販売用不動産	※1 12,717,694	※1 10,052,524
仕掛販売用不動産	※1 18,904,104	※1 17,075,275
販売用不動産前渡金	—	401,060
前払費用	177,914	134,407
繰延税金資産	1,224,868	1,646,730
その他	207,464	63,436
流動資産合計	43,863,161	42,968,188
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,410,945	2,411,195
減価償却累計額	△899,748	△966,173
建物(純額)	※1 1,511,196	※1 1,445,022
構築物	52,675	52,675
減価償却累計額	△39,302	△40,908
構築物(純額)	※1 13,373	※1 11,767
機械及び装置	135,658	135,658
減価償却累計額	△114,879	△118,990
機械及び装置(純額)	※1 20,779	※1 16,667
車両運搬具	18,574	18,574
減価償却累計額	△15,926	△16,770
車両運搬具(純額)	2,648	1,803
工具、器具及び備品	180,231	187,950
減価償却累計額	△175,075	△179,217
工具、器具及び備品(純額)	※1 5,155	※1 8,732
土地	※1 2,876,971	※1 2,876,971
リース資産	15,177	15,177
減価償却累計額	△5,783	△8,313
リース資産(純額)	9,394	6,864
有形固定資産合計	4,439,518	4,367,828
無形固定資産		
ソフトウェア	9,526	7,998
電話加入権	9,683	9,683
リース資産	24,709	19,683
無形固定資産合計	43,918	37,365
投資その他の資産		
投資有価証券	148,492	210,168
関係会社株式	105,000	105,000
関係会社長期貸付金	20,000	20,000
長期前払費用	66,207	42,654
差入保証金	93,087	99,262
繰延税金資産	62,140	39,804
その他	49,696	49,944
投資その他の資産合計	544,625	566,834
固定資産合計	5,028,062	4,972,028
資産合計	48,891,223	47,940,216

(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	4,312,294	5,010,153
短期借入金	500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,686,410	※1 8,432,150
リース債務	7,932	7,932
未払金	179,809	302,001
未払法人税等	687,121	1,073,161
未払消費税等	—	35,155
前受金	477,080	659,474
賞与引当金	139,305	146,246
その他	414,867	288,909
流動負債合計	11,404,823	15,955,185
固定負債		
長期借入金	※1 12,434,314	※1 6,462,801
リース債務	27,875	19,942
退職給付引当金	120,003	131,017
役員退職慰労引当金	257,562	232,437
その他	379,368	378,696
固定負債合計	13,219,124	7,224,895
負債合計	24,623,947	23,180,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
資本準備金	2,870,350	2,870,350
その他資本剰余金	1,146	1,021
資本剰余金合計	2,871,496	2,871,371
利益剰余金		
利益準備金	31,593	31,593
その他利益剰余金		
別途積立金	18,600,000	18,800,000
繰越利益剰余金	832,030	1,083,371
利益剰余金合計	19,463,623	19,914,964
自己株式	△61,898	△62,043
株主資本合計	24,256,221	24,707,292
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,055	52,844
評価・換算差額等合計	11,055	52,844
純資産合計	24,267,276	24,760,136
負債純資産合計	48,891,223	47,940,216

(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	18,260,106	25,102,646
その他の事業収入	1,319,049	1,522,744
売上高合計	19,579,155	26,625,391
売上原価		
不動産売上原価	※1 13,231,457	※1 19,743,764
その他の事業原価	596,427	888,933
売上原価合計	13,827,884	20,632,697
売上総利益	5,751,271	5,992,693
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	630,379	853,827
給料及び賞与	1,489,986	1,600,739
賞与引当金繰入額	139,305	146,246
退職給付費用	60,275	62,480
役員退職慰労引当金繰入額	19,250	6,750
法定福利及び厚生費	177,860	197,345
租税公課	218,124	273,192
通信交通費	151,105	180,544
支払手数料	109,038	84,804
減価償却費	61,723	59,432
地代家賃	50,434	76,738
その他	330,988	476,713
販売費及び一般管理費合計	3,438,471	4,018,815
営業利益	2,312,800	1,973,878
営業外収益		
受取利息	2,024	1,545
受取配当金	1,419	3,101
解約違約金収入	6,100	5,777
保証金敷引収入	17,472	16,425
受取事務手数料	※2 18,000	※2 18,000
受取賃貸料	※2 15,329	※2 16,564
その他	9,957	12,536
営業外収益合計	70,303	73,949
営業外費用		
支払利息	549,054	453,818
その他	39,113	10,704
営業外費用合計	588,168	464,522
経常利益	1,794,935	1,583,305

(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	※3 5,764	—
特別利益合計	5,764	—
特別損失		
固定資産売却損	※4 705	—
公開買付関連費用	—	109,923
特別損失合計	705	109,923
税引前当期純利益	1,799,994	1,473,381
法人税、住民税及び事業税	671,610	1,051,768
法人税等調整額	162,062	△415,519
法人税等合計	833,673	636,248
当期純利益	966,321	837,132

売上原価明細書

① 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		4,745,032		6,863,880	
2. 仲介手数料		101,512		155,233	
3. その他		308,060		300,963	
土地売上原価計		5,154,605	38.9	7,320,076	37.1
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		7,660,110		10,912,843	
2. 設計監理料		263,507		279,716	
3. その他		25,010		74,013	
建物売上原価計		7,948,628	60.1	11,266,573	57.1
III たな卸資産評価損		128,223	1.0	1,157,114	5.8
不動産売上原価		13,231,457	100.0	19,743,764	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。

② その他の事業原価明細書

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. 支払家賃・管理費		342,110	57.4	649,121	73.0
2. 賃貸営業費		53,931	9.0	58,457	6.6
3. 減価償却費		35,498	6.0	31,547	3.6
4. 租税公課		89,746	15.0	76,833	8.6
5. 修繕保守費		17,872	3.0	11,539	1.3
6. 水道光熱費		54,109	9.1	58,624	6.6
7. 保険料		3,157	0.5	2,808	0.3
その他の事業原価		596,427	100.0	888,933	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	1,983,000	1,983,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,870,350	2,870,350
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,870,350	2,870,350
その他資本剰余金		
当期首残高	1,159	1,146
当期変動額		
自己株式の処分	△13	△124
当期変動額合計	△13	△124
当期末残高	1,146	1,021
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	31,593	31,593
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	31,593	31,593
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	16,600,000	18,600,000
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000,000	200,000
当期変動額合計	2,000,000	200,000
当期末残高	18,600,000	18,800,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	2,251,502	832,030
当期変動額		
別途積立金の積立	△2,000,000	△200,000
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
当期変動額合計	△1,419,472	251,341
当期末残高	832,030	1,083,371

(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)
自己株式		
当期首残高	△61,832	△61,898
当期変動額		
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	21	203
当期変動額合計	△65	△145
当期末残高	△61,898	△62,043
株主資本合計		
当期首残高	23,675,773	24,256,221
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
当期変動額合計	580,447	451,071
当期末残高	24,256,221	24,707,292
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	2,914	11,055
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	8,140	41,789
当期末残高	11,055	52,844
評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,914	11,055
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	8,140	41,789
当期末残高	11,055	52,844
純資産合計		
当期首残高	23,678,687	24,267,276
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	588,588	492,860
当期末残高	24,267,276	24,760,136

(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。

(重要な会計方針)

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を採用しております。

(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）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 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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よる簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 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よる簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

③ 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法）を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(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) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用

法人税法の規定による均等償却を採用しております。

④ 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 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。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

(4) 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。

⑤ ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を行っております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

(3) ヘッジ方針

金利変動リスク軽減のための取引に限定し、借入債務を伴わない取引は一切行わない方針としております。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の評価を省略しております。

⑥ その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は「繰延消費税（長期前払費用）」に計上し5年間で均等償却を行っております。

(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。

これによる損益への影響は軽微であります。

(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)
現金及び預金	418,118千円	439,490千円
販売用不動産	11,712,312千円	9,353,438千円
仕掛販売用不動産	12,397,615千円	10,105,108千円
建物(純額)	1,477,723千円	1,412,995千円
構築物(純額)	7,209千円	6,279千円
機械及び装置(純額)	2,390千円	1,900千円
工具、器具及び備品(純額)	3,058千円	1,673千円
土地	2,786,952千円	2,786,952千円
計	28,805,381千円	24,107,837千円

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	4,686,410千円	8,432,150千円
長期借入金	12,434,314千円	6,462,801千円
計	17,120,724千円	14,894,951千円

2. 保証債務

以下の連結子会社について、リース会社からのリース契約及び延払売買契約並びに金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

債務保証

	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)	
綜電株式会社	97,832千円	綜電株式会社	83,673千円
エスリード住宅流通株式会社	17,714千円	エスリード住宅流通株式会社	8,846千円
計	115,547千円	計	92,520千円

(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)
	128,223千円	1,157,114千円

※2 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事務手数料	18,000千円	18,000千円
関係会社からの受取賃借料	15,329千円	16,564千円

※3 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)
建物	5,764千円	—

※4 固定資産売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)
土地	705千円	—

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
普通株式	33	0	0	33
合計	33	0	0	33

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
普通株式	33	0	0	34
合計	33	0	0	34

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引 (借主側)
所有権移転外ファイナンス・リース取引

1. リース資産の内容

(1)有形固定資産

主として複合機 (工具、器具及び備品) であります。

(2)無形固定資産

ソフトウェアであります。

2. リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「③ 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	21,825	13,750	8,074
合計	21,825	13,750	8,074

(単位：千円)

	当事業年度 (平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	21,825	16,868	4,956
合計	21,825	16,868	4,956

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(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)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	3,117	3,117
1年超	4,956	1,838
合計	8,074	4,956

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(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)
支払リース料	5,898	3,117
減価償却費相当額	5,898	3,117

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(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105,000千円、前事業年度の貸借対照表計上額は105,000千円)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		
未払事業税	50,151千円	79,676千円
賞与引当金	52,935千円	55,573千円
退職給付引当金	42,815千円	46,836千円
役員退職慰労引当金	92,337千円	82,747千円
会員権評価損	29,201千円	30,066千円
投資有価証券評価損	20,305千円	20,305千円
たな卸資産評価損	1,107,485千円	1,502,961千円
その他	48,480千円	40,323千円
繰延税金資産小計	1,443,714千円	1,858,492千円
評価性引当額	△156,596千円	△155,854千円
繰延税金資産合計	1,287,117千円	1,702,637千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△108千円	△16,102千円
繰延税金負債合計	△108千円	△16,102千円
繰延税金資産の純額	1,287,009千円	1,686,534千円

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
流動資産－繰延税金資産	1,224,868千円	1,646,730千円
固定資産－繰延税金資産	62,140千円	39,804千円

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

	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 (調整)	40.7%	38.0%
留保金課税	—	2.2
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1	2.9
住民税均等割	0.2	0.3
評価性引当額の増減	△0.3	△0.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	5.3	—
その他	△1.7	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.3	43.2

(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	1,572.56円	1,604.53円
1株当たり当期純利益金額	62.62円	54.25円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり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)
当期純利益金額(千円)	966,321	837,132
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)	966,321	837,132
期中平均株式数(千株)	15,431	15,431

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

6. その他

役員の変動

新任取締役候補（平成25年6月27日付就任予定）

取締役 箭本浩一（現 総務部長）

取締役 小松裕邦（現 事業第二部長）