



平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月4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 (氏名) 山岸 忍

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部長 (氏名) 土井 豊

四半期報告書提出予定日 平成22年11月8日

TEL 06-4793-1650

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期第2四半期	22,044	36.9	3,917	25.0	3,856	24.7	2,196	26.7
22年3月期第2四半期	16,104	△15.6	3,133	△18.0	3,093	△19.6	1,733	△16.7

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
23年3月期第2四半期	29,700.60	29,679.33
22年3月期第2四半期	23,441.83	—

(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
23年3月期第2四半期	38,463	21,852	56.8	295,538.07
22年3月期	38,328	20,032	52.3	270,922.92

(参考) 自己資本 23年3月期第2四半期 21,852百万円 22年3月期 20,032百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
22年3月期	—	0.00	—	5,000.00	5,000.00
23年3月期	—	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	5,000.00	5,000.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	33,486	5.0	5,220	10.6	5,066	7.5	2,866	8.5	38,767.88

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、[添付資料]3ページ「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無
新規 一社（社名 _____）、除外 一社（社名 _____）
（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有
（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 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） 23年3月期2Q 73,940株 22年3月期 73,940株
② 期末自己株式数 23年3月期2Q 一株 22年3月期 一株
③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 73,940株 22年3月期2Q 73,940株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー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

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等については、[添付資料]3ページ「1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

	頁
1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 継続企業の前提に関する注記	7
(5) セグメント情報	7
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
4. 補足情報	9
(1) 受注の状況	9
(2) 販売の状況	10

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新興国の需要に牽引されて、回復基調を辿ってまいりましたが、欧州における信用不安等により円高が進行したこと、雇用環境及び所得環境に回復の兆しがみえず、内需が低迷していることから、企業の収益環境は依然として厳しい状況であります。

当不動産業界におきましては、住宅需要を喚起する各種政策が実施されていること等から、需給バランスが改善したことにより、販売在庫は適正水準まで回復いたしました。また、金融機関及び機関投資家の不動産に対する投融资姿勢にも回復の兆しがみられてきたこと等から、資金調達環境も改善したことにより、不動産市場に一定の流動性がみられるようになっております。

このような状況におきまして、当社グループは、「既成概念や枠にとらわれず、常に創意工夫をし、都市と人間の最適な環境創造を通じて社会に貢献する」という経営理念に基づき、ブランド力の強化を図りつつ、来期以降の収益を確保するために、健全な財務基盤を活かして、積極的に開発用地を取得しております。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高22,044百万円（前年同期比36.9%増）、営業利益3,917百万円（同25.0%増）、経常利益3,856百万円（同24.7%増）、四半期純利益2,196百万円（同26.7%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ファミリーマンション「ロジェシリーズ」のプレサンスロジェ横濱TENNŌCHŌ（総戸数180戸）等の販売が順調に推移いたしました。その結果、ワンルームマンション売上高8,697百万円（556戸）、ファミリーマンション売上高6,562百万円（180戸）、シニア向けマンション売上高2,390百万円（78戸）、一棟販売売上高2,483百万円（229戸）、その他不動産販売事業収入1,112百万円（46戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は21,247百万円（前年同期比36.9%増）、セグメント利益は3,728百万円（同20.9%増）となりました。

(その他)

その他の不動産賃貸事業等におきましては、自社保有物件が堅調に稼働いたしました。その結果、その他の売上高は797百万円（前年同期比35.4%増）、セグメント利益は395百万円（同75.5%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて174百万円増加し、34,474百万円（前期末比0.5%増）となりました。その主な要因は、プレサンスロジェ横濱TENNŌCHŌを販売したこと等により、たな卸資産が3,223百万円減少し、現金及び預金が3,693百万円増加したことです。

(固定資産)

当第2四半期連結会計期間末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて39百万円減少し、3,988百万円（前期末比1.0%減）となりました。その主な要因は、賃貸不動産の減価償却費を63百万円計上したことです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて1,684百万円減少し、16,611百万円（前期末比9.2%減）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したことに伴い、金融機関からの借入金が1,366百万円増加したこと、支払手形が3,852百万円減少したこと、及び未払法人税等が931百万円増加したことです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて1,820百万円増加し、21,852百万円（前期末比9.1%増）となりました。その主な要因は、四半期純利益の計上等に伴い、利益剰余金が1,826百万円増加したことです。

キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末と比べ3,643百万円増加し、11,158百万円(前期末比48.5%増)となりました。

当第2四半期連結累計期間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2,735百万円（前年同期は2,786百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が3,831百万円あったこと、マンションの引渡しが順調に推移し、たな卸資産が3,223百万円減少したことにより資金が増加したのに対して、仕入債務が3,867百万円減少したこと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88百万円（前年同期は882百万円の減少）となりました。

これは主に、定期預金を50百万円預入れたことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は997百万円（前年同期は3,003百万円の増加）となりました。

これは主に、積極的に開発用地を取得したことに伴い、金融機関からの借入金が1,366百万円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの主力事業であるマンション販売事業は、顧客への引渡しをもって売上が計上されるため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い業績に偏重が生じる傾向があります。なお、当第2四半期連結累計期間の業績は、順調に推移しており、現時点においては平成22年5月7日発表の連結業績予想に変更はございません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

① 簡便な会計処理

(たな卸資産の評価方法)

たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

(繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法)

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

② 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(法人税等の計上基準)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

(資産除去債務に関する会計基準の適用)

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、税金等調整前四半期純利益は、24百万円減少しております。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,208,330	7,514,335
受取手形及び売掛金	40,707	33,153
販売用不動産	6,378,021	7,724,908
仕掛販売用不動産	16,332,662	18,209,573
原材料及び貯蔵品	1,541	2,225
その他	513,414	815,527
流動資産合計	34,474,678	34,299,723
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	2,905,835	2,969,097
建設仮勘定	368,249	354,053
その他(純額)	208,489	198,656
有形固定資産合計	3,482,574	3,521,808
無形固定資産	4,439	4,908
投資その他の資産	501,683	501,575
固定資産合計	3,988,697	4,028,292
資産合計	38,463,375	38,328,016
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,452	3,869,945
短期借入金	390,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,728,800	4,789,200
未払法人税等	1,659,912	728,164
前受金	662,334	981,780
賞与引当金	43,145	28,395
その他	866,060	693,505
流動負債合計	5,352,705	11,090,990
固定負債		
長期借入金	11,001,800	6,965,200
役員退職慰労引当金	256,785	239,785
固定負債合計	11,258,585	7,204,985
負債合計	16,611,290	18,295,975
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,123,854	1,123,854
資本剰余金	1,053,854	1,053,854
利益剰余金	19,678,669	17,852,306
株主資本合計	21,856,378	20,030,015
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△4,293	2,024
評価・換算差額等合計	△4,293	2,024
純資産合計	21,852,084	20,032,040
負債純資産合計	38,463,375	38,328,016

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
売上高	16,104,931	22,044,647
売上原価	10,956,711	15,682,563
売上総利益	5,148,219	6,362,084
販売費及び一般管理費	2,014,538	2,444,253
営業利益	3,133,681	3,917,830
営業外収益		
受取利息	1,124	1,230
受取配当金	81	288
違約金収入	8,665	16,972
その他	4,455	12,674
営業外収益合計	14,326	31,165
営業外費用		
支払利息	54,686	92,100
営業外費用合計	54,686	92,100
経常利益	3,093,321	3,856,896
特別利益		
固定資産売却益	—	495
特別利益合計	—	495
特別損失		
固定資産売却損	317	83
固定資産除却損	2,290	1,122
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	24,500
特別損失合計	2,608	25,706
税金等調整前四半期純利益	3,090,713	3,831,684
法人税等	1,357,424	1,635,622
少数株主損益調整前四半期純利益	—	2,196,062
四半期純利益	1,733,289	2,196,062

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,090,713	3,831,684
減価償却費	73,627	77,614
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,780	14,750
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	9,000	17,000
受取利息及び受取配当金	△1,206	△1,519
支払利息	54,686	92,100
固定資産売却損益 (△は益)	317	△411
固定資産除却損	2,290	1,122
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	24,500
たな卸資産の増減額 (△は増加)	768,214	3,223,797
仕入債務の増減額 (△は減少)	422,840	△3,867,492
前受金の増減額 (△は減少)	273,106	△319,446
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△164,078	309,503
未収消費税等の増減額 (△は増加)	538	215,347
その他	△122,301	△84,829
小計	4,405,969	3,533,721
利息及び配当金の受取額	1,319	1,798
利息の支払額	△59,865	△92,151
法人税等の支払額	△1,561,178	△707,686
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,786,244	2,735,682
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	—	△50,000
固定資産の取得による支出	△883,552	△40,568
固定資産の売却による収入	1,972	2,282
投資有価証券の取得による支出	△667	△709
投資活動によるキャッシュ・フロー	△882,247	△88,995
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)	250,000	390,000
長期借入れによる収入	4,950,000	6,041,000
長期借入金の返済による支出	△1,827,800	△5,064,800
配当金の支払額	△368,712	△368,891
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,003,487	997,308
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,907,485	3,643,995
現金及び現金同等物の期首残高	4,904,599	7,514,335
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,812,084	11,158,330

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

(単位: 千円)

	不動産販売事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	15,515,803	589,127	16,104,931	—	16,104,931
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,515,803	589,127	16,104,931	—	16,104,931
営業利益	3,083,722	225,646	3,309,368	(175,687)	3,133,681

(注) 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

[所在地別セグメント情報]

前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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子会社がないため該当事項はありません。

[海外売上高]

前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

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

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

(単位: 千円)

	報告セグメント		その他 (注)	合計
	不動産販売事業	計		
売上高				
外部顧客への売上高	21,247,210	21,247,210	797,437	22,044,647
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	21,247,210	21,247,210	797,437	22,044,647
セグメント利益	3,728,660	3,728,660	395,940	4,124,601

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸・仲介・管理、損害保険代理業、マンションの内装工事等を含んでおります。

3. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	3,728,660
「その他」の区分の利益	395,940
全社費用（注）	△206,770
四半期連結損益計算書の営業利益	3,917,830

（注）全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない一般管理費であります。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

（追加情報）

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項はありません。

4. 補足情報

(1) 受注の状況

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

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	374	100.5	5,839,790	92.8	109	62.6	1,630,990	59.3
ファミリー マンション	83	2,766.7	2,351,175	1,082.7	64	—	1,587,177	—
シニア向け マンション	124	140.9	4,050,265	137.7	134	68.0	4,371,500	70.2
一棟販売	56	46.7	605,468	39.0	257	142.8	2,949,033	128.8
その他 不動産	46	143.8	1,383,525	169.2	10	34.5	144,789	29.7
不動産 販売事業	683	111.1	14,230,225	120.4	574	99.0	10,683,490	90.9

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日）

セグメント の名称	区分	契約高				契約残高			
		数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	408	109.1	6,501,677	111.3	88	80.7	1,395,900	85.6
	ファミリー マンション	118	142.2	3,746,297	159.3	112	175.0	3,413,063	215.0
	シニア向け マンション	98	79.0	2,887,244	71.3	49	36.6	1,370,483	31.4
	一棟販売	258	460.7	2,637,055	435.5	169	65.8	1,733,051	58.8
	その他 不動産	43	93.5	1,248,568	90.2	1	10.0	393,444	271.7
報告セグメント計		925	135.4	17,020,842	119.6	419	73.0	8,305,942	77.7

- (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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。
 5. 「その他不動産」の数量には、中古物件等を含めております。
 6. 「その他不動産」の契約残高の内、381,850千円は土地の売却に関するものであります。
 7. 報告セグメントに含まれない事業セグメントについては、該当事項はありません。

(2) 販売の状況

セグメント の名称	区分	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)				当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30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	601	119.5	10,028,500	109.0	556	92.5	8,697,838	86.7
	ファミリー マンション	21	33.3	839,998	35.1	180	857.1	6,562,705	781.3
	シニア向け マンション	46	29.5	1,515,165	36.1	78	169.6	2,390,761	157.8
	一棟販売	118	72.8	1,493,407	74.1	229	194.1	2,483,153	166.3
	その他 不動産	48	98.0	1,638,732	228.3	46	95.8	1,112,752	67.9
報告セグメント計		834	89.4	15,515,803	83.7	1,089	130.6	21,247,210	136.9
その他		—	—	589,127	107.1	—	—	797,437	135.4
合計		834	89.4	16,104,931	84.4	1,089	130.6	22,044,647	136.9

- (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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。
 4. 「不動産販売事業」における「その他不動産」の数量には、中古物件等を含めております。