

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21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21年11月6日

TEL 06-4793-1650

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
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
21年3月期第2四半期	19,079	—	3,819	—	3,848	—	2,080	—

	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
22年3月期第2四半期	23,441.83	—
21年3月期第2四半期	28,157.16	28,137.35

(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
22年3月期第2四半期	34,287	19,129	55.8	258,720.04
21年3月期	29,382	17,758	60.4	240,167.97

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 19,129百万円 21年3月期 17,758百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	0.00	—	5,000.00	5,000.00
22年3月期	—	0.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	5,000.00	5,000.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成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	31,893	0.0	4,792	△11.3	4,699	△14.1	2,623	△6.8	35,478.90

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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

(2) 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 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 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(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もの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

(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) 22年3月期第2四半期 73,940株 21年3月期 73,940株

② 期末自己株式数 22年3月期第2四半期 一株 21年3月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第2四半期 73,940株 21年3月期第2四半期 73,893株

※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条件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、4ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

定性的情報・財務諸表等

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、各国政府による内需拡大政策が消費意欲を喚起したことから、設備稼働率が上昇する等、生産活動に回復の兆しがみられております。一方、円高の進行により、企業間の価格競争が激化し、物価が下落基調で推移していることから、企業の収益環境は全体的に厳しく、雇用情勢の先行きも依然として不透明であります。

当不動産業界におきましては、政府が住宅ローン減税政策を実施したこと、及び不動産価格が下落基調にて推移したことを背景として、顧客の購買意欲が刺激されたことにより、在庫調整が一段と進んでおります。

また、金融機関及び機関投資家の投融资姿勢は、依然として慎重ではありますが、資金力のある企業は、このような状況を好機と捉え、積極的に開発用地を取得し始めている等、不動産市場の流動性に回復の兆しがみられております。

このような状況におきまして、当社グループは、顧客のニーズに合致したマンションを適正な価格で提供することで、ブランド力の強化を図るとともに、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、積極的に開発用地を取得いたしました。

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16,104百万円（前年同期比15.6%減）、営業利益3,133百万円（前年同期比18.0%減）、経常利益3,093百万円（前年同期比19.6%減）、四半期純利益1,733百万円（前年同期比16.7%減）となりました。

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、第2四半期において販売予定でありました物件が、第3四半期に完成することとなったため、売上高が当初の計画より減少いたしました。ワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス名古屋STATIONアブソリュート（総戸数115戸）等の販売は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10,028百万円（601戸）、ファミリーマンション売上高839百万円（21戸）、シニア向けマンション売上高1,515百万円（46戸）、一棟販売売上高1,493百万円（118戸）、その他不動産販売事業収入1,638百万円（48戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は15,515百万円（前年同期比16.3%減）、営業利益は3,083百万円（前年同期比18.9%減）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、自社保有物件が堅調に稼働いたしました。その結果、その他事業の売上高は589百万円（前年同期比7.1%増）、営業利益は225百万円（前年同期比3.8%増）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(1) 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4,087百万円増加し、29,599百万円（前期末比16.0%増）となりました。その主な要因は、マンション販売が順調に推移したこと等により、現金及び預金が4,907百万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817百万円増加し、4,688百万円（前期末比21.1%増）となりました。その主な要因は、自社保有の賃貸不動産であるスーパーコートJR奈良駅前が完成したことにより賃貸不動産が1,289百万円増加したこと、建設仮勘定が477百万円減少したことです。

(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3,533百万円増加し、15,157百万円（前期末比30.4%増）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したことにより、借入金が増加したことです。

(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1,371百万円増加し、19,129百万円（前期末比7.7%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1,363百万円増加したことです。

(2) 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4,907百万円増加し、9,812百万円となりました。

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2,786百万円（前年同期は4,767百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が3,090百万円となったこと、たな卸資産が768百万円減少したこと、法人税等を1,561百万円支払っ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882百万円（前年同期は350百万円の減少）となりました。

これは主に、自社保有の賃貸不動産であるスーパーコートJ R奈良駅前の開発費用等を883百万円支払っ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3,003百万円（前年同期は2,786百万円の減少）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増加したこと、及び配当金を368百万円支払っ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、概ね順調に推移しており、現時点においては平成21年5月8日発表の連結業績予想に変更はございません。

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）

該当事項はありません。

(2) 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

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もり、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2四半期連結累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) 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

該当事項はありません。

5. 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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,812,084	4,904,599
受取手形及び売掛金	31,141	47,362
販売用不動産	3,907,403	3,914,742
仕掛販売用不動産	15,283,803	16,044,679
原材料及び貯蔵品	7,841	2,013
その他	556,871	598,162
流動資産合計	29,599,146	25,511,560
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	3,662,470	2,372,836
建設仮勘定	350,656	828,253
その他(純額)	188,319	194,618
有形固定資産合計	4,201,446	3,395,708
無形固定資産	1,819	1,991
投資その他の資産	485,134	472,894
固定資産合計	4,688,400	3,870,594
資産合計	34,287,547	29,382,155
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	791,750	368,910
短期借入金	500,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	6,853,600	3,500,000
未払法人税等	1,390,960	1,673,989
前受金	1,066,558	793,451
賞与引当金	33,910	35,690
その他	484,120	742,806
流動負債合計	11,120,899	7,364,847
固定負債		
長期借入金	3,813,600	4,045,000
役員退職慰労引当金	223,288	214,288
固定負債合計	4,036,888	4,259,288
負債合計	15,157,787	11,624,135
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	16,943,899	15,580,310
株主資本合計	19,121,608	17,758,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,151	—
評価・換算差額等合計	8,151	—
純資産合計	19,129,759	17,758,019
負債純資産合計	34,287,547	29,382,155

(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20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第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)
売上高	19,079,342	16,104,931
売上原価	13,229,895	10,956,711
売上総利益	5,849,446	5,148,219
販売費及び一般管理費	2,029,797	2,014,538
営業利益	3,819,649	3,133,681
営業外収益		
受取利息	2,716	1,124
受取配当金	5,193	81
違約金収入	68,858	8,665
負ののれん償却額	1,862	—
その他	16,104	4,455
営業外収益合計	94,734	14,326
営業外費用		
支払利息	62,204	54,686
その他	4,000	—
営業外費用合計	66,204	54,686
経常利益	3,848,179	3,093,321
特別損失		
固定資産売却損	—	317
固定資産除却損	944	2,290
投資有価証券評価損	158,511	—
特別損失合計	159,456	2,608
税金等調整前四半期純利益	3,688,723	3,090,713
法人税等	1,608,106	1,357,424
四半期純利益	2,080,616	1,733,289

(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20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第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)
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	3,688,723	3,090,713
減価償却費	40,851	73,627
のれん償却額	27,354	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,000	△1,780
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	15,876	9,000
負ののれん償却額	△1,862	—
受取利息及び受取配当金	△7,909	△1,206
支払利息	62,204	54,686
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	317
有形固定資産除却損	944	2,290
投資有価証券評価損益 (△は益)	158,511	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,294,621	768,214
仕入債務の増減額 (△は減少)	△474,300	422,840
前受金の増減額 (△は減少)	△46,381	273,106
未払消費税等の増減額 (△は減少)	188,355	△164,078
未収消費税等の増減額 (△は増加)	139,509	538
その他	900,762	△122,301
小計	5,993,260	4,405,969
利息及び配当金の受取額	7,954	1,319
利息の支払額	△59,097	△59,865
法人税等の支払額	△1,174,676	△1,561,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,767,441	2,786,244
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△330,101	△883,552
有形固定資産の売却による収入	—	1,972
無形固定資産の取得による支出	△36	—
投資有価証券の取得による支出	△20,650	△667
投資活動によるキャッシュ・フロー	△350,787	△882,247
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)	△950,000	250,000
長期借入れによる収入	2,080,000	4,950,000
長期借入金の返済による支出	△3,552,400	△1,827,800
株式の発行による収入	3,456	—
配当金の支払額	△367,806	△368,712
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,786,750	3,003,487
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,629,902	4,907,485
現金及び現金同等物の期首残高	4,083,463	4,904,599
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,713,366	9,812,084

(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20年4月1日 至 平成20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	18,529,028	550,314	19,079,342	—	19,079,342
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	18,529,028	550,314	19,079,342	—	19,079,342
営業利益	3,802,723	217,488	4,020,212	(200,562)	3,819,649

当第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20年4月1日 至 平成20年9月30日）及び当第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支店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20年4月1日 至 平成20年9月30日）及び当第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。

(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。

6. その他の情報

(1) 受注の状況

前第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20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	372	—	6,293,716	—	174	—	2,749,200	—
ファミリー マンション	3	—	217,154	—	—	—	—	—
シニア向け マンション	88	—	2,940,479	—	197	—	6,223,500	—
一棟販売	120	—	1,553,257	—	180	—	2,289,773	—
その他不動産	32	—	817,473	—	29	—	487,961	—
不動産 販売事業	615	—	11,822,081	—	580	—	11,750,434	—

当第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

(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」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。

7. 前連結会計年度より四半期決算短信を開示しておりますので、前第2四半期連結累計期間につきましては、前年同期比を記載しておりません。

(2) 販売の状況

事業の種類 別セグメン トの名称	区分	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)				当第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)			
		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	503	—	9,203,616	—	601	119.5	10,028,500	109.0
	ファミリーマ ンション	63	—	2,390,754	—	21	33.3	839,998	35.1
	シニア向けマ ンション	156	—	4,201,279	—	46	29.5	1,515,165	36.1
	一棟販売	162	—	2,015,705	—	118	72.8	1,493,407	74.1
	その他不動産	49	—	717,672	—	48	98.0	1,638,732	228.3
	小計	933	—	18,529,028	—	834	89.4	15,515,803	83.7
その他事業	—	—	550,314	—	—	—	589,127	107.1	
合計	—	933	—	19,079,342	—	834	89.4	16,104,931	84.4

- (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「その他不動産」には、中古物件等を含めております。
 5. 前連結会計年度より四半期決算短信を開示しておりますので、前第2四半期連結累計期間につきましては、前年同期比を記載しておりません。