

## 平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年8月3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8月7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1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6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1四半期	10,042	△39.5	2,198	△43.4	2,182	△44.2	1,230	△43.3
21年3月期第1四半期	16,588	—	3,882	—	3,914	—	2,171	—

	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1四半期	16,644.50	—
21年3月期第1四半期	29,392.37	29,364.94

## (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1四半期	29,321	18,624	63.5	251,892.22
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1四半期 18,624百万円 21年3月期 17,758百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	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	年間
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
21年3月期	—	—	—	5,000.00	5,000.00
22年3月期	—	—	—	—	—
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

(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  
新規 一社 (社名 ) 除外 一社 (社名 )

(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 有

② ①以外の変更 無

(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。

(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1四半期 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1四半期 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1四半期 73,940株 21年3月期第1四半期 73,880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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界的な金融市場の混乱の影響により、雇用情勢、設備投資、及び個人消費が依然として低迷しているため、厳しい経済環境となっておりますが、各国政府による金融安定化政策等の効果により、経済が安定化する兆しが見え始めております。

当不動産業界におきましても、世界的な金融市場の混乱の影響により、金融機関の融資姿勢、及び機関投資家の投資姿勢が慎重であることから、資金調達環境は依然として厳しい状況であります。販売価格の見直し、住宅ローン減税制度の改正等の影響により、顧客のニーズに合致している一部の商品につきましては、購買意欲に回復の兆しがみられており、在庫調整が進捗しております。

このような状況におきまして、当社グループは健全な財務内容の維持を図りつつ、首都圏において販売代理事業、買取再販事業を展開する等、積極的に事業を展開しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の業績は計画通り進捗し、売上高10,042百万円（前年同期比39.5%減）、営業利益2,198百万円（前年同期比43.4%減）、経常利益2,182百万円（前年同期比44.2%減）、四半期純利益1,230百万円（前年同期比43.3%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、ワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス京都鴨川彩華（総戸数34戸）等の販売が順調に推移する等、計画通り進捗いたしました。その結果、ワンルームマンション売上高6,854百万円（400戸）、シニア向けマンション売上高730百万円（22戸）、一棟販売売上高1,002百万円（78戸）、その他不動産販売事業収入1,144百万円（31戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は9,733百万円（前年同期比40.2%減）、営業利益は2,140百万円（前年同期比44.2%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309百万円（前年同期比1.5%減）、営業利益は143百万円（前年同期比1.1%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1四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154百万円減少し、25,357百万円（前期末比0.6%減）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により、たな卸資産が2,812百万円減少し、現金及び預金が2,681百万円増加したことによることとあります。

(固定資産)

当第1四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94百万円増加し、3,964百万円（前期末比2.4%増）となりました。その主な要因は、賃貸不動産の開発により建設仮勘定が99百万円増加したことによることとあります。

(負債)

当第1四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927百万円減少し、10,696百万円（前期末比8.0%減）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により、借入金が475百万円減少したことによることとあります。

(純資産)

当第1四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866百万円増加し、18,624百万円（前期末比4.9%増）となりました。その主な要因は、四半期純利益の計上に伴い、利益剰余金が860百万円増加したことによることとあります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四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2,681百万円増加し、7,586百万円となりました。

当第1四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3,579百万円（前年同期は6,763百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が2,182百万円となったこと、たな卸資産が2,812百万円減少したこと、法人税等の支払が1,558百万円発生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100百万円（前年同期は68百万円の減少）となりました。

これは主に、賃貸不動産の開発費用が99百万円発生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796百万円（前年同期は2,599百万円の減少）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金475百万円減少したこと、及び配当金を321百万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1四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1四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) 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

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）の適用に伴い、前第1四半期連結会計期間において、流動資産の「その他」に含めていた「貯蔵品」（2,600千円）は、当第1四半期連結会計期間より「原材料及び貯蔵品」として掲記しております。

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1四半期連結会計期間末 (平成21年6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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,586,569	4,904,599
受取手形及び売掛金	35,956	47,362
販売用不動産	3,555,622	3,914,742
仕掛販売用不動産	13,590,914	16,044,679
原材料及び貯蔵品	3,890	2,013
その他	584,304	598,162
流動資産合計	25,357,258	25,511,560
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	2,351,732	2,372,836
建設仮勘定	927,701	828,253
その他(純額)	189,866	194,618
有形固定資産合計	3,469,300	3,395,708
無形固定資産	1,905	1,991
投資その他の資産	493,438	472,894
固定資産合計	3,964,645	3,870,594
資産合計	29,321,903	29,382,155
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	610,367	368,910
短期借入金	765,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	3,180,000	3,500,000
未払法人税等	981,209	1,673,989
前受金	814,336	793,451
賞与引当金	49,340	35,690
その他	704,701	742,806
流動負債合計	7,104,954	7,364,847
固定負債		
長期借入金	3,375,000	4,045,000
役員退職慰労引当金	217,039	214,288
固定負債合計	3,592,039	4,259,288
負債合計	10,696,993	11,624,135
<b>純資産の部</b>		
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	16,441,304	15,580,310
株主資本合計	18,619,013	17,758,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,896	—
評価・換算差額等合計	5,896	—
純資産合計	18,624,910	17,758,019
負債純資産合計	29,321,903	29,382,155

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
売上高	16,588,830	10,042,276
売上原価	11,646,535	6,819,592
売上総利益	4,942,294	3,222,684
販売費及び一般管理費	1,060,188	1,023,803
営業利益	3,882,105	2,198,881
営業外収益		
受取利息	217	254
受取配当金	5,193	10
違約金収入	53,048	1,399
負ののれん償却額	931	—
その他	4,529	3,260
営業外収益合計	63,919	4,923
営業外費用		
支払利息	31,564	21,060
営業外費用合計	31,564	21,060
経常利益	3,914,460	2,182,744
特別損失		
投資有価証券評価損	67,330	—
特別損失合計	67,330	—
税金等調整前四半期純利益	3,847,130	2,182,744
法人税等	1,675,622	952,050
四半期純利益	2,171,508	1,230,694

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	3,847,130	2,182,744
減価償却費	20,374	26,555
のれん償却額	13,677	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	14,194	13,650
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	7,875	2,751
負ののれん償却額	△931	—
受取利息及び受取配当金	△5,411	△264
支払利息	31,564	21,060
投資有価証券評価損益 (△は益)	67,330	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,037,974	2,812,884
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,245,237	241,456
前受金の増減額 (△は減少)	△2,241,607	20,884
未払消費税等の増減額 (△は減少)	269,148	△44,614
未収消費税等の増減額 (△は増加)	139,524	705
その他	514,357	△118,356
小計	7,960,438	5,159,457
利息及び配当金の受取額	5,536	377
利息の支払額	△28,334	△21,900
法人税等の支払額	△1,174,210	△1,558,781
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,763,429	3,579,152
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△68,008	△99,981
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	△301	△300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,346	△100,281
<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	515,000
長期借入れによる収入	1,700,000	750,000
長期借入金の返済による支出	△2,486,200	△1,740,000
株式の発行による収入	3,456	—
配当金の支払額	△316,703	△321,901
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,599,447	△796,901
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,095,636	2,681,970
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	8,179,100	7,586,569

(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1四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年6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	16,274,994	313,835	16,588,830	—	16,588,830
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,274,994	313,835	16,588,830	—	16,588,830
営業利益	3,836,658	141,609	3,978,267	(96,162)	3,882,105

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6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	9,733,163	309,113	10,042,276	—	10,042,276
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	9,733,163	309,113	10,042,276	—	10,042,276
営業利益	2,140,662	143,195	2,283,857	(84,975)	2,198,881

(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、マンション販売に付随する業務

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1四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日）及び当第1四半期連結累計期間

（自 平成21年4月1日 至 平成21年6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1四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日）及び当第1四半期連結累計期間

（自 平成21年4月1日 至 平成21年6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1四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年6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	175	—	3,125,816	—	76	—	1,274,200	—
ファミリー マンション	3	—	216,929	—	1	—	65,300	—
シニア向け マンション	42	—	1,411,919	—	154	—	4,762,000	—
一棟販売	120	—	1,552,249	—	180	—	2,288,765	—
その他	3	—	131,897	—	35	—	188,209	—
不動産 販売事業	343	—	6,438,812	—	446	—	8,578,474	—

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6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	189	108.0	2,987,700	95.6	125	164.5	1,952,700	153.2
ファミリー マンション	20	666.7	613,539	282.8	22	2,200.0	689,539	1,056.0
シニア向け マンション	59	140.5	1,985,455	140.6	93	60.4	3,091,300	64.9
一棟販売	—	—	1,525	0.1	241	133.9	2,835,567	123.9
その他	26	866.7	1,020,258	773.5	7	20.0	219,400	116.6
不動産 販売事業	294	85.7	6,608,478	102.6	488	109.4	8,788,506	102.4

(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。

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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)				当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6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	404	—	7,510,716	—	400	99.0	6,854,700	91.3
	ファミリーマ ンション	62	—	2,325,229	—	—	—	—	—
	シニア向けマ ンション	153	—	4,134,219	—	22	14.4	730,555	17.7
	一棟販売	162	—	2,015,705	—	78	48.1	1,002,930	49.8
	その他	14	—	289,123	—	31	221.4	1,144,976	396.0
	小計	795	—	16,274,994	—	531	66.8	9,733,163	59.8
その他事業	—	—	313,835	—	—	—	309,113	98.5	
合計	—	795	—	16,588,830	—	531	66.8	10,042,276	60.5

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。  
 3. 一棟販売とは、マンション一棟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。  
 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1四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。