

## 平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月2日

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2月10日

上場取引所 東

TEL 06-4793-1650

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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	%
21年3月期第3四半期	27,361	—	5,596	—	5,640	—	3,025	—
20年3月期第3四半期	18,885	—	4,123	—	4,053	—	2,280	—

	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
21年3月期第3四半期	40,944.57	40,924.63
20年3月期第3四半期	36,736.57	36,635.66

(注)平成20年3月期第3四半期より四半期財務・業績の概況の開示を行っておりますので、前年同四半期の増減率については記載していません。

## (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月期第3四半期	29,190	17,965	61.5	243,086.32
20年3月期	31,534	15,277	48.4	206,821.50

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 17,965百万円 20年3月期 15,277百万円

## 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
20年3月期	—	0.00	—	5,000.00	5,000.00
21年3月期	—	0.00	—	—	—
21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21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	32,706	34.3	5,333	8.3	5,197	7.5	2,908	7.5	39,375.12

(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 — 社(社名) 除外 — 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、3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、3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) 21年3月期第3四半期 73,906株 20年3月期 73,870株  
 ② 期末自己株式数 21年3月期第3四半期 1株 20年3月期 1株  
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第3四半期 73,897株 20年3月期第3四半期 62,083株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、同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、3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。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界規模の金融市場の混乱に伴う、原油価格の乱高下、円高の急激な進行、株式市場の大幅な下落等により、企業収益及び雇用情勢が悪化したため、企業の設備投資が減少し、個人の消費意欲も減退するなど、景気の後退懸念が鮮明になってまいりました。

当不動産業界におきましても、金融市場の混乱の影響から、金融機関の融資姿勢が慎重になりました。また、景気の後退懸念が鮮明になったことから、消費者の購買意欲や機関投資家の投資意欲が減退する等、経営環境は厳しさを増しております。

このような状況におきまして、当社グループは開発用地の情報網、顧客のニーズに応じた企画力、及び販売体制の強化に努め、ブランド力の強化を図るとともに、厳しい経営環境に耐え得る財政基盤を確立してまいりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高27,361百万円（前年同期比44.9%増）、営業利益5,596百万円（前年同期比35.7%増）、経常利益5,640百万円（前年同期比39.1%増）、四半期純利益3,025百万円（前年同期比32.7%増）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」のプレサンス本駒込アカデミア（総戸数83戸）、シニア向けマンション「エイジングシリーズ」のエイジング琵琶湖プレミアビュー（総戸数156戸）、ファミリーマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス塚本アバンポート（総戸数49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12,161百万円（694戸）、シニア向けマンション売上高7,793百万円（275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2,639百万円（213戸）、その他不動産販売事業収入1,562百万円（87戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は26,546百万円（前年同期比45.1%増）、営業利益は5,552百万円（前年同期比31.2%増）となりました。

#### （その他事業）

その他事業におきましては、自社保有賃貸物件が順調に稼働いたしました。その結果、その他事業の売上高は815百万円（前年同期比37.7%増）、営業利益は333百万円（前年同期比93.3%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3四半期連結累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2,478百万円減少し、25,619百万円（前期末比8.8%減）となりました。その主な要因は、不動産販売事業が順調に推移したことにより、棚卸資産が3,570百万円減少し、現金及び預金が2,212百万円増加したことです。

##### （固定資産）

当第3四半期連結累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134百万円増加し、3,571百万円（前期末比3.9%増）となりました。その主な要因は、賃貸不動産の開発等により建設仮勘定が234百万円増加したこと、保有株式の時価下落等により投資有価証券が60百万円減少したことです。

##### （負債）

当第3四半期連結累計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて5,031百万円減少し、11,225百万円（前期末比30.9%減）となりました。その主な要因は、不動産販売事業が順調に推移したことに伴い、借入金が2,533百万円減少したこと、大型物件であるシニア向けマンションの販売により前受金が2,253百万円減少したことです。

##### （純資産）

当第3四半期連結累計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて2,687百万円増加して、17,965百万円（前期末比17.6%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2,656百万円増加したことです。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間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2,212百万円増加し、6,296百万円となりました。

当第3四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5,524百万円となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が5,370百万円となったこと、たな卸資産が3,530百万円減少したこと、前受金が2,253百万円減少したこと、及び法人税等を2,253百万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414百万円となりました。これは主に賃貸不動産の開発資金として346百万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、減少した資金は2,897百万円となりました。これは主に金融機関からの借入金が2,533百万円減少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、物件の引渡の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3四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20年5月9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

（棚卸資産の評価方法）

棚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3四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

① 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 平成19年3月14日）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 通常の販売目的で保有する棚卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「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）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,296,280	4,083,463
受取手形及び売掛金	65,747	26,597
販売用不動産	3,074,495	201,252
仕掛販売用不動産	15,807,385	22,251,055
その他	375,248	1,535,010
流動資産合計	25,619,158	28,097,379
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産	1,590,715	1,594,275
建設仮勘定	1,216,736	982,671
その他	201,772	202,857
有形固定資産合計	3,009,225	2,779,805
無形固定資産		
のれん	13,677	54,709
その他	1,976	1,701
無形固定資産合計	15,654	56,410
投資その他の資産	546,600	600,603
固定資産合計	3,571,479	3,436,818
資産合計	29,190,637	31,534,198
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	202,696	822,786
短期借入金	450,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	3,034,800	3,134,800
未払法人税等	1,277,485	1,187,506
前受金	1,043,188	3,296,814
賞与引当金	18,094	28,190
その他	730,616	455,861
流動負債合計	6,756,881	10,425,958
固定負債		
長期借入金	4,261,000	5,644,200
役員退職慰労引当金	206,287	182,410
負ののれん	931	3,725
固定負債合計	4,468,218	5,830,335
負債合計	11,225,100	16,256,294

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,122,222	1,120,494
資本剰余金	1,052,222	1,050,494
利益剰余金	15,791,092	13,134,761
株主資本合計	17,965,537	15,305,750
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	17,965,537	15,277,904
負債純資産合計	29,190,637	31,534,198

(2) 四半期連結損益計算書  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
売上高	27,361,466
売上原価	18,725,309
売上総利益	8,636,157
販売費及び一般管理費	3,039,702
営業利益	5,596,455
営業外収益	
受取利息	2,840
受取配当金	5,196
違約金収入	103,658
負ののれん償却額	2,794
その他	25,420
営業外収益合計	139,909
営業外費用	
支払利息	92,295
その他	4,000
営業外費用合計	96,295
経常利益	5,640,069
特別損失	
減損損失	94,042
固定資産除却損	944
投資有価証券評価損	174,966
特別損失合計	269,954
税金等調整前四半期純利益	5,370,115
法人税等	2,344,434
四半期純利益	3,025,680

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	5,370,115
減価償却費	62,562
減損損失	94,042
のれん償却額	41,031
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△10,095
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	23,877
負ののれん償却額	△2,794
受取利息及び受取配当金	△8,036
支払利息	92,295
有形固定資産除却損	944
投資有価証券評価損益 (△は益)	174,966
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,530,350
仕入債務の増減額 (△は減少)	△620,090
前受金の増減額 (△は減少)	△2,253,626
未払消費税等の増減額 (△は減少)	297,311
未収消費税等の増減額 (△は増加)	139,191
その他	921,986
<b>小計</b>	<b>7,854,033</b>
利息及び配当金の受取額	8,174
利息の支払額	△83,981
法人税等の支払額	△2,253,470
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,524,755</b>
<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	△346,191
無形固定資産の取得による支出	△864
投資有価証券の取得による支出	△67,251
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△414,307</b>
<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)	△1,050,000
長期借入れによる収入	2,080,000
長期借入金の返済による支出	△3,563,200
株式の発行による収入	3,456
配当金の支払額	△367,887
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△2,897,631</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,212,817
現金及び現金同等物の期首残高	4,083,463
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,296,280

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(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】

当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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	26,546,242	815,224	27,361,466	—	27,361,466
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	26,546,242	815,224	27,361,466	—	27,361,466
営業利益	5,552,138	333,922	5,886,060	(289,605)	5,596,455

(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】

当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12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】

当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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。



「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期連結累計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

科目	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
	金額 (千円)
I 売上高	18,885,342
II 売上原価	12,336,059
売上総利益	6,549,282
III 販売費及び一般管理費	2,426,008
営業利益	4,123,274
IV 営業外収益	78,808
V 営業外費用	148,524
経常利益	4,053,557
VI 特別利益	617
VII 特別損失	514
税金等調整前四半期 純利益	4,053,660
税金費用	1,772,943
四半期純利益	2,280,716

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第3四半期連結累計期間(自平成19年4月1日至平成19年12月31日)

	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
区分	金額(千円)
<b>I 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	4,053,660
減価償却費	65,223
のれん償却額	41,031
賞与引当金の増減額	△9,227
役員退職慰労引当金の増減額	23,375
負ののれん償却額	△4,632
受取利息及び配当金	△4,032
支払利息	96,262
固定資産売却益	△617
固定資産除却損	514
たな卸資産の増減額	△1,312,223
仕入債務の増減額	488,110
前受金の増減額	△22,475
未払消費税等の増減額	△122,506
未収消費税等の増減額	△40,550
その他	1,987
小計	3,253,901
利息及び配当金の受取額	3,957
利息の支払額	△98,744
法人税等の支払額	△2,221,138
営業活動によるキャッシュ・フロー	937,976
<b>II 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	△862,428
有形固定資産の売却による支出	1,580
投資有価証券の取得による支出	△940
投資有価証券の売却による収入	447
投資活動によるキャッシュ・フロー	△831,717
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
長期借入れによる純増減額	2,050,000
長期借入金の返済による支出	△2,670,600
株式の発行による収入	1,802,880
配当金の支払額	△203,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	979,277
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額</b>	1,085,535
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	3,343,843
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	4,429,378

(3) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年12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)
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	18,293,198	592,143	18,885,342	—	18,885,342
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	18,293,198	592,143	18,885,342	—	18,885,342
営業費用	14,061,033	419,377	14,480,410	281,657	14,762,068
営業利益	4,232,164	172,766	4,404,931	(281,657)	4,123,274

【所在地別セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日）

本邦以外の国また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3四半期連結累計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

6. その他の情報

(1) 受注の状況

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

事業	契約高		契約残高	
	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
ワンルームマンション	558	9,599,516	169	3,097,400
ファミリーマンション	3	217,154	—	—
シニア向けマンション	108	3,587,377	98	3,278,500
一棟販売	279	3,288,462	288	3,401,675
その他不動産	70	1,811,951	29	725,259
不動産販売事業	1,018	18,504,462	584	10,502,835

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 上記金額には、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。

(2) 販売の状況

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

事業の種類別セグメント の名称	区分	販売高	
		数量 (戸)	金額 (千円)
不動産販売事業	ワンルームマンション	694	12,161,216
	ファミリーマンション	63	2,390,754
	シニア向けマンション	275	7,793,177
	一棟販売	213	2,639,008
	その他	87	1,562,085
	小計	1,332	26,546,242
その他事業	—	—	815,224
合計		1,332	27,361,466

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 上記金額には、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。