

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20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20年11月10日

TEL 06-4793-1650

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第2四半期	19,079	—	3,819	—	3,848	—	2,080	—
20年3月期第2四半期	12,110	15.6	2,782	△2.6	2,759	△3.3	1,495	△11.6

	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2四半期	28,157.16	28,137.35
20年3月期第2四半期	24,302.82	—

(注) 平成20年3月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は当第2四半期末において非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第2四半期	31,019	17,020	17,020	54.9	230,298.64			
20年3月期	31,534	15,277	15,277	48.4	206,821.50			

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 17,020百万円 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2四半期 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2四半期 —株 20年3月期 —株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 73,893株 20年3月期第2四半期 61,516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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、米国を中心とした世界規模の金融市場の混乱、原油・原材料価格の高騰による企業収益の悪化等の影響から、景気の後退懸念が強まりました。

当不動産業界におきましても、金融市場の混乱に伴い、機関投資家等の投資意欲が減退したことをうけて、資金の流動性の低下が顕著になりました。また、分譲マンション業界においては、地価上昇と建築費増加に伴う販売価格の上昇により、消費者の購買意欲が低下しております。

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て、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、現在の不動産市況において、当社グループの健全な財政状態を活かし、他社が開発した物件のうち、顧客のニーズに合致した立地、価格及び仕様を備えた物件を買取り、販売する事業（買取再販事業）を展開しております。

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19,079百万円（前年同期比57.5%増）、営業利益3,819百万円（同37.3%増）、経常利益3,848百万円（同39.4%増）、四半期純利益2,080百万円（同39.2%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9,203百万円（503戸）、シニア向けマンション売上高4,201百万円（156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2,015百万円（162戸）、その他不動産販売事業収入717百万円（49戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は18,529百万円（前年同期比58.2%増）、営業利益は3,802百万円（同33.5%増）となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、賃貸管理戸数及びマンション管理棟数が増加したこと、自社保有賃貸物件の稼働率が順調に推移したことから、その他事業の売上高は550百万円（前年同期比38.7%増）、営業利益は217百万円（同77.5%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716百万円減少し、27,380百万円（前期末比2.6%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、仕掛販売用不動産が3,208百万円減少しましたが、他社物件を買い取ったことにより、販売用不動産が1,873百万円増加したことであります。

（固定資産）

当第2四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202百万円増加し、3,638百万円（前期末比5.9%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320百万円増加したことであります。

（負債）

当第2四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2,257百万円減少し、13,999百万円（前期末比13.9%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2,422百万円減少したことであります。

（純資産）

当第2四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1,742百万円増加して、17,020百万円（前期末比11.4%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1,711百万円増加したことであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四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1,629百万円増加し、5,713百万円となりました。

（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4,767百万円となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が3,688百万円となったこと、棚卸資産が1,294百万円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350百万円となりました。

これは主に、賃貸不動産の開発による支出が330百万円あ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2,786百万円となりました。

これは主に、金融機関からの借入金金が2,422百万円減少したこと、及び配当金を367百万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2四半期連結会計期間の業績は、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2四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,713,366	4,083,463
受取手形及び売掛金	20,832	26,597
販売用不動産	2,074,712	201,252
仕掛販売用不動産	19,042,897	22,251,055
その他	529,039	1,535,010
流動資産合計	27,380,849	28,097,379
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産	1,605,260	1,594,275
建設仮勘定	1,303,469	982,671
その他	199,967	202,857
有形固定資産合計	3,108,698	2,779,805
無形固定資産		
のれん	27,354	54,709
その他	1,310	1,701
無形固定資産合計	28,664	56,410
投資その他の資産	501,481	600,603
固定資産合計	3,638,843	3,436,818
資産合計	31,019,693	31,534,198
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	348,486	822,786
短期借入金	550,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	2,040,000	3,134,800
未払法人税等	1,623,532	1,187,506
前受金	3,250,432	3,296,814
賞与引当金	34,190	28,190
その他	685,851	455,861
流動負債合計	8,532,493	10,425,958
固定負債		
長期借入金	5,266,600	5,644,200
役員退職慰労引当金	198,286	182,410
負ののれん	1,862	3,725
固定負債合計	5,466,748	5,830,335
負債合計	13,999,242	16,256,294

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
純資産の部		
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	14,846,028	13,134,761
株主資本合計	17,020,473	15,305,750
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△22	△27,846
評価・換算差額等合計	△22	△27,846
純資産合計	17,020,451	15,277,904
負債純資産合計	31,019,693	31,534,198

(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)

	当第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)
売上高	19,079,342
売上原価	13,229,895
売上総利益	5,849,446
販売費及び一般管理費	2,029,797
営業利益	3,819,649
営業外収益	
受取利息	2,716
受取配当金	5,193
違約金収入	68,858
負ののれん償却額	1,862
その他	16,104
営業外収益合計	94,734
営業外費用	
支払利息	62,204
その他	4,000
営業外費用合計	66,204
経常利益	3,848,179
特別損失	
固定資産除却損	944
投資有価証券評価損	158,511
特別損失合計	159,456
税金等調整前四半期純利益	3,688,723
法人税等	1,608,106
四半期純利益	2,080,616

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第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)

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
減価償却費	40,851
のれん償却額	27,354
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,000
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	15,876
負ののれん償却額	△1,862
受取利息及び受取配当金	△7,909
支払利息	62,204
有形固定資産除却損	944
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
仕入債務の増減額 (△は減少)	△474,300
前受金の増減額 (△は減少)	△46,381
未払消費税等の増減額 (△は減少)	188,355
未収消費税等の増減額 (△は増加)	139,509
その他	900,762
小計	5,993,260
利息及び配当金の受取額	7,954
利息の支払額	△59,097
法人税等の支払額	△1,174,676
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,767,441
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
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△350,787
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
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	△3,552,400
株式の発行による収入	3,456
配当金の支払額	△367,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,786,750
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,629,902
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	5,713,366

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

(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】

当第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）

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）

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

(1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高		12,110,441 100.0
II 売上原価		7,670,196 63.3
売上総利益		4,440,245 36.7
III 販売費及び一般管理費		1,657,820 13.7
営業利益		2,782,425 23.0
IV 営業外収益		
1. 受取利息	2,266	
2. 受取配当金	1,165	
3. 解約違約金収入	30,135	
4. 負ののれん償却額	3,088	
5. その他	8,568	45,224 0.4
V 営業外費用		
1. 支払利息	64,491	
2. その他	3,376	67,867 0.6
経常利益		2,759,781 22.8
VI 特別利益		
1. 固定資産売却益	617	617 0.0
VII 特別損失		
1. 固定資産除却損	514	514 0.0
税金等調整前中間純利益		2,759,884 22.8
法人税、住民税及び事業税	1,267,276	
法人税等調整額	△2,403	1,264,872 10.5
中間純利益		1,495,012 12.3

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	2,759,884
減価償却費	41,085
のれん償却額	27,354
賞与引当金の増減額	3,950
役員退職慰労引当金の増減額	15,500
負ののれん償却額	△3,088
受取利息及び配当金	△3,431
支払利息	64,491
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	24,103
仕入債務の増減額	△720,733
前受金の増減額	864,668
未払消費税等の増減額	△107,552
その他	△352,763
小計	2,613,365
利息及び配当金の受取額	3,351
利息の支払額	△66,493
法人税等の支払額	△1,233,599
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,316,623

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
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	△510,133
有形固定資産の売却による収入	1,580
投資有価証券の取得による支出	△641
投資有価証券の売却による収入	223
投資活動によるキャッシュ・フロー	△479,348
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入による収入	1,400,000
長期借入金の返済による支出	△884,400
配当金の支払額	△203,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	312,597
IV 現金及び現金同等物の増加額	1,149,872
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,343,843
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	4,493,716

(3) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19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	11,713,539	396,902	12,110,441	—	12,110,441
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,713,539	396,902	12,110,441	—	12,110,441
営業費用	8,864,549	274,405	9,138,955	189,061	9,328,016
営業利益	2,848,989	122,496	2,971,486	(189,061)	2,782,425

(注) 1. 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

2. 営業費用のうち「消去又は全社」に含めた配賦不能営業費用の金額は、189,061千円でありその主なものは、当社での総務部門等管理部門に係る費用であります。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19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】

前中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19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. その他の情報

(1) 受注状況

当第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)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
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

- (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) 販売状況

当第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	503	9,203,616
	ファミリーマンション	63	2,390,754
	シニア向けマンション	156	4,201,279
	一棟販売	162	2,015,705
	その他	49	717,672
	小計	933	18,529,028
その他事業	—	—	550,314
合計		933	19,079,342

- (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。