



平成 20 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 20 年 2 月 5 日

上場会社名 株式会社プレサンスコーポレーション 上場取引所 東証二部
 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 TEL (06) 4793-1650

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期第 3 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(%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 (当期) 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 3 月期第 3 四半期	18,885	—	4,123	—	4,053	—	2,280	—
19 年 3 月期第 3 四半期	—	—	—	—	—	—	—	—
19 年 3 月期	20,241		4,386		4,351		2,415	

	1 株当たり四半期 (当期) 純利益		潜在株式調整後 1 株当たり四半期 (当期) 純利益	
	円	銭	円	銭
20 年 3 月期第 3 四半期	36,736	57	36,635	66
19 年 3 月期第 3 四半期	—	—	—	—
19 年 3 月期	39,272	96	—	—

(注) 当第 3 四半期より四半期概況の開示を行っておりますので、前年同四半期の実績及び増減率については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		%	円	銭	
20 年 3 月期第 3 四半期	26,972		14,844		55.0	201,924	39	
19 年 3 月期第 3 四半期	—		—		—	—	—	
19 年 3 月期	23,698		10,965		46.0	178,250	36	

(注) 当第 3 四半期より四半期概況の開示を行っておりますので、前年同四半期の実績については記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
20 年 3 月期第 3 四半期	937		△831		979		4,429	
19 年 3 月期第 3 四半期	—		—		—		—	
19 年 3 月期	△3,688		△509		3,386		3,343	

(注) 当第 3 四半期より四半期概況の開示を行っておりますので、前年同四半期の実績については記載しておりません。

2. 平成20年3月期の連結業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）【参考】

平成20年3月期の連結業績予想につきましては、平成19年11月19日に発表いたしました予想を変更しておりません。

(%表示は対前期増減率)

通 期	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
	24,307	20.1	4,782	9.0	4,589	5.5	2,477	2.5	38,156	49

3. 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) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 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。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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 3 四半期におけるわが国の経済は、企業の業績や設備投資は堅調を維持したものの、原油価格の高騰、サブプライムローン問題による米国経済の後退懸念、及び株価の下落など不安要因が増えていることから先行き不透明感が強まりました。

当不動産業界におきましても建築資材の上昇、並びに改正建築基準法の施行に伴う建築確認の厳格化による影響で住宅着工件数が減少しており、先行き不透明感が増しておりますが、都心部をはじめとするオフィス需要、並びに超高層マンション等の利便性が高いマンション需要は引き続き旺盛でありました。

このような状況におきまして、当社グループは多様化する顧客のニーズに応え、主力事業である投資型マンションを中心として、シニア向けマンション及びファミリーマンションの企画開発、並びに販売活動を積極的に展開しブランド力の強化を図ってまいりました。

これらの結果、当第 3 四半期の業績は、売上高 18,885 百万円、営業利益 4,123 百万円、経常利益 4,053 百万円、四半期純利益 2,280 百万円となりました。

なお、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、投資型マンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス名古屋駅前ビーフレックス (総戸数 78 戸)、並びにシニア向けマンション「エイジングシリーズ」のエイジングコート堺東 (総戸数 89 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 10,453 百万円 (660 戸)、ファミリーマンション売上高 1,294 百万円 (42 戸) シニア向けマンション売上高 2,308 百万円 (89 戸)、一棟販売売上高 3,864 百万円 (323 戸) その他不動産販売事業収入 370 百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は 18,293 百万円、営業利益は 4,232 百万円となりました。

(その他事業)

賃貸管理戸数の増加、マンション管理棟数の増加、及び自社保有賃貸用マンションの増加に伴い、管理収入及び受取家賃収入が増加し、その他事業の売上高は 592 百万円、営業利益は 172 百万円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(流動資産)

当第 3 四半期末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて 2,528 百万円増加し、24,316 百万円 (前期末比 11.6%増) となりました。その主な要因は、不動産販売事業において物件の販売が順調に推移したことにより、現金及び預金が 1,055 百万円増加したこと、並びにマンション開発用地の取得に伴い仕掛販売用不動産が 1,319 百万円増加したこととあります。

(固定資産)

当第 3 四半期末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて 746 百万円増加し、2,656 百万円 (前期末比 39.1%増) となりました。その主な要因は、その他事業において賃貸用マンションであるプレサンス泉シティアーク (名古屋市中区) が完成し、賃貸用不動産が 841 百万円増加したこととあります。

(負債)

当第 3 四半期末における負債は、前連結会計年度末に比べて 605 百万円減少して 12,128 百万円 (前期末比 4.8%減) となりました。その主な要因は、不動産販売事業のマンション完成に伴い、借入金が 620 百万円減少したこととあります。

(純資産)

当第 3 四半期末における純資産は、前連結会計年度末に比べて 3,879 百万円増加して、14,844 百万円 (前期末比 35.4%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 2,077 百万円増加したこと、並びに増資に伴い資本金 901 百万円及び資本剰余金が 901 百万円増加したこととあります。

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、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより業績に偏重が生じる傾向があります。なお、当第 3 四半期の業績は、概ね計画通りに推移しており、現時点においては平成 19 年 11 月 19 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) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

（法人税等の計上基準）

法定実効税率をベースとした年間予測税率により計算いたしております。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

（固定資産の減価償却の方法の変更）

法人税法の改正（（所得税法の一部を改正する法律 平成 19 年 3 月 30 日 法律第 6 号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号））に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得する有形固定資産の減価償却費については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

なお、この変更により営業利益、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軽微であります。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円、%)

科 目	前年同四半期末 (平成19年3月期 第3四半期末)	当四半期末 (平成20年3月期 第3四半期末)	増減		(参考) 前期末 (平成19年3月期末)
	金額	金額	金額	増減率	金額
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	—	4,429,378	—	—	3,373,465
2. 売掛金	—	118,970	—	—	60,718
3. 販売用不動産	—	35,952	—	—	43,716
4. 仕掛販売用不動産	—	18,847,020	—	—	17,527,033
5. 繰延税金資産	—	102,123	—	—	102,123
6. その他	—	783,055	—	—	681,363
流動資産合計	—	24,316,501	—	—	21,788,421
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 賃貸用不動産	—	1,610,641	—	—	768,909
(2) その他	—	551,905	—	—	596,802
有形固定資産合計	—	2,162,547	—	—	1,365,712
2. 無形固定資産					
(1) のれん	—	68,386	—	—	109,418
(2) その他	—	2,044	—	—	3,075
無形固定資産合計	—	70,430	—	—	112,493
3. 投資その他の資産					
(1) 繰延税金資産	—	69,785	—	—	68,984
(2) その他	—	353,675	—	—	362,934
投資その他の資産合計	—	423,461	—	—	431,919
固定資産合計	—	2,656,439	—	—	1,910,125
資産合計	—	26,972,940	—	—	23,698,546

(単位：千円、%)

科 目	前年同四半期末 (平成 19 年 3 月期 第 3 四半期末)	当四半期末 (平成 20 年 3 月期 第 3 四半期末)	増減		(参考) 前期末 (平成 19 年 3 月期末)
	金額	金額	金額	増減率	金額
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び買掛金	—	1,492,361	—	—	1,004,251
2. 1年以内返済予定長期借入金	—	2,334,800	—	—	1,812,200
3. 未払法人税等	—	794,577	—	—	1,244,506
4. 前受金	—	2,013,687	—	—	2,036,163
5. 賞与引当金	—	13,173	—	—	22,400
6. その他	—	434,062	—	—	443,713
流動負債合計	—	7,082,661	—	—	6,563,235
II 固定負債					
1. 長期借入金	—	4,865,800	—	—	6,009,000
2. 役員退職慰勞引当金	—	174,535	—	—	151,160
3. 負ののれん	—	5,269	—	—	9,902
固定負債合計	—	5,045,604	—	—	6,170,062
負債合計	—	12,128,266	—	—	12,733,297
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	—	1,103,502	—	—	202,062
2. 資本剰余金	—	1,033,502	—	—	132,062
3. 利益剰余金	—	12,709,083	—	—	10,631,369
株主資本合計	—	14,846,088	—	—	10,965,494
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	—	△1,415	—	—	△245
評価・換算差額等合計	—	△1,415	—	—	△245
純資産合計	—	14,844,673	—	—	10,965,248
負債純資産合計	—	26,972,940	—	—	23,698,546

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

(単位：千円、%)

科 目	前年同四半期 (平成19年3月期 第3四半期)	当四半期 (平成20年3月期 第3四半期)	増 減		(参考) 前期 (平成19年3月期)
	金額	金額	金額	増減率	金額
I 売上高	—	18,885,342	—	—	20,241,933
II 売上原価	—	12,336,059	—	—	12,885,365
売上総利益	—	6,549,282	—	—	7,356,568
III 販売費及び一般管理費	—	2,426,008	—	—	2,969,840
営業利益	—	4,123,274	—	—	4,386,728
IV 営業外収益	—	78,808	—	—	41,130
V 営業外費用	—	148,524	—	—	75,953
経常利益	—	4,053,557	—	—	4,351,905
VI 特別利益	—	617	—	—	7,005
VII 特別損失	—	514	—	—	4,139
税金等調整前四半期 (当期) 純利益	—	4,053,660	—	—	4,354,771
税金費用	—	1,772,943	—	—	1,938,856
四半期(当期) 純利益	—	2,280,716	—	—	2,415,915

(3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前年同四半期 (平成19年3月期 第3四半期)	当四半期 (平成20年3月期 第3四半期)	(参考) 前期 (平成19年3月期)
区分	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前四半期(当期)純利益	—	4,053,660	4,354,771
減価償却費	—	65,223	38,770
のれん償却額	—	41,031	54,709
賞与引当金の増減額	—	△9,227	5,480
役員退職慰労引当金の増減額	—	23,375	30,500
負ののれん償却額	—	△4,632	△6,177
受取利息及び配当金	—	△4,032	△2,417
支払利息	—	96,262	75,953
固定資産売却益	—	△617	△3,255
固定資産除却損	—	514	4,139
投資有価証券売却益	—	—	△3,750
たな卸資産の増減額	—	△1,312,223	△6,905,259
仕入債務の増減額	—	488,110	144,344
前受金の増減額	—	△22,475	738,189
未払消費税等の増減額	—	△122,506	115,147
未収消費税等の増減額	—	△40,550	79,533
その他	—	1,987	△608,887
小 計	—	3,253,901	△1,888,207
利息及び配当金の受取額	—	3,957	2,363
利息の支払額	—	△98,744	△71,362
法人税等の支払額	—	△2,221,138	△1,731,016
営業活動によるキャッシュ・フロー	—	937,976	△3,688,223
II 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	—	—	△20,046
定期預金の払戻による収入	—	29,622	50,088
有形固定資産の取得による支出	—	△862,428	△531,526
有形固定資産の売却による収入	—	1,580	8,818
無形固定資産の取得による支出	—	—	△200
投資有価証券の取得による支出	—	△940	△30,873
投資有価証券の売却による収入	—	447	14,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△831,717	△509,489
III 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	—	—	△470,000
長期借入れによる収入	—	2,050,000	6,750,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,670,600	△2,708,800
株式の発行による収入	—	1,802,880	—
配当金の支払額	—	△203,002	△184,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	979,277	3,386,652
IV 現金及び現金同等物の増減額	—	1,085,535	△811,061
V 現金及び現金同等物の期首残高	—	3,343,843	4,154,904
VI 現金及び現金同等物の期末残高	—	4,429,378	3,343,843

(4) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

当四半期 (平成 20 年 3 月期第 3 四半期)

(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	18,293,198	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

(参考) 前期 (平成 19 年 3 月期)

(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	19,551,204	690,728	20,241,933	—	20,241,933
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,551,204	690,728	20,241,933	—	20,241,933
営業費用	15,035,562	459,582	15,495,145	360,060	15,855,205
営業利益	4,515,641	231,146	4,746,788	(360,060)	4,386,728

(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、当第 3 四半期は 281,657 千円、前連結会計年度は 360,060 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]

当第 3 四半期及び前連結会計年度におきまして、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 四半期及び前連結会計年度におきまして、海外売上高がないため該当事項はありません。

(5) 受注及び販売の状況

[受注状況]

当四半期 (平成20年3月期第3四半期)

(単位:千円)

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 (%)
ワンルーム マンション	575	—	10,693,087	—	449	—	8,639,700	—
ファミリー マンション	58	—	2,095,215	—	58	—	2,077,200	—
シニア向け マンション	109	—	2,982,266	—	213	—	5,858,000	—
一棟販売	88	—	1,040,907	—	222	—	2,752,218	—
その他 不動産	—	—	125,409	—	—	—	—	—
不動産 販売事業	830	—	16,936,884	—	942	—	19,327,118	—

(参考) 前期 (平成19年3月期)

(単位:千円)

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 (%)
ワンルーム マンション	826	115.8	13,182,407	113.8	534	109.2	8,400,217	104.3
ファミリー マンション	87	54.4	2,525,410	58.5	42	41.2	1,277,000	50.5
シニア向け マンション	153	382.5	4,129,000	387.8	193	482.5	5,183,700	491.5
一棟販売	443	149.7	5,432,577	152.0	457	212.6	5,574,940	215.5
その他 不動産	1	—	261,200	—	1	—	17,630	—
不動産 販売事業	1,510	124.9	25,530,594	124.3	1,227	145.0	20,453,487	143.8

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 上記金額は、マンション販売の契約状況を記載しております。

3 上記金額には、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および個人に販売する方法であります。

5 その他不動産の数量1戸は、分譲マンション内の商業用店舗であります。

〔販売実績〕

(単位：千円)

事業の種類別 セグメントの 名称	区分	当四半期 (平成 20 年 3 月期第 3 四半期)				(参考) 前期 (平成 19 年 3 月期)			
		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	660	—	10,453,602	—	781	157.5	12,833,790	165.4
	ファミリー マンション	42	—	1,294,835	—	147	76.6	3,775,190	65.8
	シニア向け マンション	89	—	2,308,907	—	—	—	—	—
	一棟販売	323	—	3,864,982	—	201	101.0	2,444,502	111.2
	その他	1	—	370,870	—	—	—	497,720	20.8
	小計	1,115	—	18,293,198	—	1,129	116.6	19,551,204	108.0
その他事業	—	—	592,143	—	—	—	690,728	132.4	
合計	—	1,115	—	18,885,342	—	1,129	116.6	20,241,933	108.7

(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および個人に販売する方法であります。

4 その他不動産の数量 1 戸は、分譲マンション内の商業用店舗であります。