

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年8月4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20年8月8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1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第1四半期	16,588	—	3,882	—	3,914	—	2,171	—
20年3月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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1四半期	29,392.37	29,364.94
20年3月期第1四半期	—	—

(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
21年3月期第1四半期	30,948	17,111	55.3	231,528.54
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1四半期 17,111百万円 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
20年3月期	—	—	—	5,000.00	5,000.00
21年3月期	—	—	—	—	—
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)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結結果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2四半期連結結果計期間	18,330	51.4	3,190	14.7	3,139	13.7	1,756	17.5	23,779.44
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1四半期 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1四半期 一株 20年3月期 一株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結結果計期間) 21年3月期第1四半期 73,880株 20年3月期第1四半期 一株

※ 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 1 四半期連結会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金融市場の混乱に加えて、原油・原材料価格の高騰、円高の進行等により先行き不透明感が強まっております。

当不動産業界におきましても米国のサブプライムローン問題に伴う金融市場の混乱によって不動産市場の流動性に変化がみられました。不動産販売事業においては、原材料価格の高騰から建築費が増加する傾向にあり、地価上昇と建築費増加に伴う販売価格の上昇を背景に、消費者の購買意欲に翳りが見え始めております。また、好調であった都心のオフィス賃貸に関しましても、空室率の上昇が見られるなど需要が低下し始めております。

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。

これらの結果、当第 1 四半期連結会計期間の業績は、売上高 16,588 百万円、営業利益 3,882 百万円、経常利益 3,914 百万円、四半期純利益 2,171 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、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」のエイジングコート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 7,510 百万円（404 戸）、シニア向けマンション売上高 4,134 百万円（153 戸）、ファミリーマンション売上高 2,325 百万円（62 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 289 百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は 16,274 百万円、営業利益は 3,836 百万円となりました。

(その他事業)

賃貸管理戸数の増加及びマンション管理棟数の増加に伴い、売上高が増加いたしました。その結果、その他事業の売上高は 313 百万円、営業利益は 141 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

(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 589 百万円減少し、27,507 百万円（前期末比 2.1%減）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 4,095 百万円増加し、仕掛販売用不動産が 5,634 百万円減少したことです。

(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 3 百万円増加し、3,440 百万円（前期末比 0.1%増）となりました。その主な要因は、自社保有の賃貸物件に関する有形固定資産が 67 百万円増加しましたが、減価償却累計額が 20 百万円増加したこと及び株価の下落により投資有価証券が 20 百万円、長期繰延税金資産が 19 百万円減少したことによるものであります。

(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 2,419 百万円減少して 13,836 百万円（前期末比 14.9%減）となりました。その主な要因は、不動産販売事業の物件の販売に伴い、借入金 が 2,286 百万円減少したこと、及び前受金が 2,241 百万円減少したことです。

(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 1,833 百万円増加して、17,111 百万円（前期末比 12.0%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 1,802 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 1 四半期連結会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 4,095 百万円増加し、8,179 百万円となりました。

当第 1 四半期連結会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、獲得した資金は 6,763 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 3,847 百万円となったこと、棚卸資産が 4,037 百万円減少したこと、仕入債務が 1,245 百万円増加したこと及び前受金が 2,241 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、使用した資金は 68 百万円となりました。これは主に自社保有の賃貸物件に関する有形固定資産の取得による支出が 68 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、使用した資金は 2,599 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 2,286 百万円減少したこと及び配当金を 316 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 1 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 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

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、当第 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り下げの方法）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 1 四半期 連結会計期間末 (平成 20 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 20 年 3 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,179,100	4,083,463
受取手形及び売掛金	27,612	26,597
販売用不動産	1,797,625	201,252
仕掛販売用不動産	16,616,707	22,251,055
その他	886,647	1,535,010
流動資産合計	27,507,692	28,097,379
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産	1,619,806	1,594,275
建設仮勘定	1,009,965	982,671
その他	197,987	202,857
有形固定資産合計	2,827,759	2,779,805
無形固定資産		
のれん	41,031	54,709
その他	1,458	1,701
無形固定資産合計	42,490	56,410
投資その他の資産	570,205	600,603
固定資産合計	3,440,455	3,436,818
資産合計	30,948,147	31,534,198

(単位：千円)

	当第 1 四半期 連結会計期間末 (平成 20 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 20 年 3 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,068,023	822,786
短期借入金	—	1,500,000
1年以内返済予定の長期借入金	1,964,800	3,134,800
未払法人税等	1,691,366	1,187,506
前受金	1,055,207	3,296,814
賞与引当金	42,384	28,190
その他	793,937	455,861
流動負債合計	7,615,720	10,425,958
固定負債		
長期借入金	6,028,000	5,644,200
役員退職慰労引当金	190,285	182,410
負ののれん	2,794	3,725
固定負債合計	6,221,079	5,830,335
負債合計	13,836,799	16,256,294
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	14,936,919	13,134,761
株主資本合計	17,111,364	15,305,750
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△16	△27,846
評価・換算差額等合計	△16	△27,846
純資産合計	17,111,348	15,277,904
負債純資産合計	30,948,147	31,534,198

(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)

	当第 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)
売上高	16,588,830
売上原価	11,646,535
売上総利益	4,942,294
販売費及び一般管理費	1,060,188
営業利益	3,882,105
営業外収益	
受取利息	217
受取配当金	5,193
違約金収入	53,048
負ののれん償却額	931
その他	4,529
営業外収益合計	63,919
営業外費用	
支払利息	31,564
営業外費用合計	31,564
経常利益	3,914,460
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
法人税等	1,675,622
四半期純利益	2,171,508

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第 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)
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	3,847,130
減価償却費	20,374
のれん償却額	13,677
賞与引当金の増減額 (△は減少)	14,194
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	7,875
負ののれん償却額	△931
受取利息及び受取配当金	△5,411
支払利息	31,564
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
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,245,237
前受金の増減額 (△は減少)	△2,241,607
未払消費税等の増減額 (△は減少)	269,148
未収消費税等の増減額 (△は増加)	139,524
その他	514,357
小計	7,960,438
利息及び配当金の受取額	5,536
利息の支払額	△28,334
法人税等の支払額	△1,174,210
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,763,429
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	△68,008
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,346
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)	△1,500,000
長期借入れによる収入	1,700,000
長期借入金の返済による支出	△2,486,200
株式の発行による収入	3,456
配当金の支払額	△316,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,599,447
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,095,636
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	8,179,100

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

a. 【事業の種類別セグメント情報】

当第 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

(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

b. 【所在地別セグメント情報】

当第 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)

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。

c. 【海外売上高】

当第 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)

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. 受注及び販売の状況

(1) 受注状況

当第 1 四半期連結会計期間 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)

区分	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	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
その他不動産	3	131,897	35	188,209
不動産販売事業	343	6,438,812	446	8,578,474

- (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。

(2) 販売実績

当第 1 四半期連結会計期間 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 6 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	404	7,510,716
	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
	一棟販売	162	2,015,705
	その他	14	289,123
	小 計	795	16,274,994
その他事業	—	—	313,835
合 計		795	16,588,830

- (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。