



## 平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22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 上場取引所 東  
 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 (TEL) 06-4793-1650  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部長 (氏名) 土井 豊 配当支払開始予定日 —  
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月9日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	15,397	53.3	3,108	41.4	3,089	41.6	1,733	40.9
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

	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
23年3月期第1四半期	23,445	30	23,417	74
22年3月期第1四半期	16,644	50	—	—

(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
23年3月期第1四半期	37,767	21,393	21,393	56.6	289,331	61	
22年3月期	38,328	20,032	20,032	52.3	270,922	92	

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 21,393百万円 22年3月期 20,032百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金					
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円	銭	円	銭	円	銭
22年3月期	—	0	00	5,000	5,000	00
23年3月期	—	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	0	00	5,000	5,000	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

### 3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）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（累計）	20,587	27.8	3,199	2.1	3,121	0.9	1,766	1.9	23,884	88
通期	33,486	5.0	5,220	10.6	5,066	7.5	2,866	8.5	38,767	88

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] 3 ページ「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注) 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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有

② ①以外の変更 : 無

(注) 「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

23年3月期1Q	73,940株	22年3月期	73,940株
23年3月期1Q	—株	22年3月期	—株
23年3月期1Q	73,940株	22年3月期1Q	73,940株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続きの対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続は終了していません。

※ 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仮定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、[添付資料] 3 ページ「1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

	頁
1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報 .....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	3
2. その他の情報 .....	3
(1) 重要な子会社の異動の概要 .....	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要 .....	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要 .....	3
3. 四半期連結財務諸表 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書 .....	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	7
(5) セグメント情報 .....	7
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	8
4. 補足情報 .....	9
(1) 受注の状況 .....	9
(2) 販売の状況 .....	10

## 1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

### (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、中国を中心とした新興国に牽引されて、生産活動が持ち直していることから、設備投資や雇用の調整は進んでいるものの、ギリシャショックにより、欧州各国政府の財政状態に懸念が生じていること等から、円高の進行によるデフレ圧力が強まっているため、企業の収益環境は依然として厳しく、先行きは不透明であります。

当不動産業界におきましては、住宅ローン減税政策の継続、住宅資金贈与非課税枠の拡大、及び住宅エコポイントの新設といった政策が実施されていることから、適正価格で販売している顧客のニーズに合致したマンションについては、底堅い需要が見込まれております。また、金融機関及び機関投資家の不動産に対する投融資姿勢にも意欲が感じられるようになってきたこと等から、不動産市場の流動性には回復の兆しがみられております。

このような状況におきまして、当社グループは、ブランド力の強化を図るとともに、来期以降の収益を確保するために、健全な財務基盤を活かして、積極的に開発用地を取得しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高15,397百万円（前年同期比53.3%増）、営業利益3,108百万円（同41.4%増）、経常利益3,089百万円（同41.6%増）、四半期純利益1,733百万円（同40.9%増）となりました。

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、ファミリーマンション「ロジェシリーズ」のプレサンスロジェ横濱TENNŌCHŌ（総戸数180戸）等の販売が順調に推移いたしました。その結果、ワンルームマンション売上高5,380百万円（351戸）、ファミリーマンション売上高6,562百万円（180戸）、シニア向けマンション売上高1,091百万円（36戸）、一棟販売売上高1,301百万円（121戸）、その他不動産販売事業収入627百万円（25戸）となり、不動産販売事業の合計売上高は14,962百万円（前年同期比53.7%増）、セグメント利益は2,992百万円（同39.8%増）となりました。

#### (その他)

その他の不動産賃貸事業等におきましては、自社保有物件が堅調に稼働いたしました。その結果、その他の売上高は434百万円（前年同期比40.5%増）、セグメント利益は220百万円（同54.0%増）となりました。

### (2) 連結財政状態に関する定性的情報

#### 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544百万円減少し、33,755百万円（前期末比1.6%減）となりました。その主な要因は、プレサンスロジェ横濱TENNŌCHŌを販売したこと等により、たな卸資産が1,360百万円減少し、現金及び預金が1,090百万円増加したことであります。

##### (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15百万円減少し、4,012百万円（前期末比0.4%減）となりました。その主な要因は、株価が下落したことにより、投資有価証券が14百万円減少したことであります。

##### (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1,921百万円減少し、16,374百万円（前期末比10.5%減）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したことに伴い、金融機関からの借入金が1,657百万円増加したこと、工事代金を支払ったことにより、支払手形が3,852百万円減少したことであります。

##### (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1,361百万円増加し、21,393百万円（前期末比6.8%増）となりました。その主な要因は、四半期純利益の計上等に伴い、利益剰余金が1,363百万円増加したことであります。

## 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1,040百万円増加し、8,555百万円（前期末比13.9%増）となりました。

当第1四半期連結結果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、減少した資金は192百万円（前年同期は3,579百万円の増加）となりました。

これは主に、たな卸資産が1,360百万円減少したものの、工事代金の支払により仕入債務が3,860百万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76百万円（前年同期は100百万円の減少）となりました。

これは主に、定期預金を50百万円預入れ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、増加した資金は1,309百万円（前年同期は796百万円の減少）となりました。

これは主に、積極的に開発用地を取得したことに伴い、金融機関からの借入金が1,657百万円増加したこと及び配当金を347百万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1四半期連結結果計期間の業績は、順調に推移しており、現時点においては平成22年5月7日発表の連結業績予想に変更はございません。

## 2. その他の情報

### (1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

#### 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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

#### （資産除去債務に関する会計基準の適用）

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、税金等調整前四半期純利益は、24百万円減少しております。

3. 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22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,605,211	7,514,335
受取手形及び売掛金	42,243	33,153
販売用不動産	9,188,846	7,724,908
仕掛販売用不動産	15,385,611	18,209,573
原材料及び貯蔵品	1,494	2,225
その他	531,777	815,527
流動資産合計	33,755,183	34,299,723
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産（純額）	2,937,466	2,969,097
建設仮勘定	360,308	354,053
その他（純額）	211,335	198,656
有形固定資産合計	3,509,110	3,521,808
無形固定資産	4,666	4,908
投資その他の資産	498,901	501,575
固定資産合計	4,012,678	4,028,292
資産合計	37,767,862	38,328,016
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	9,342	3,869,945
短期借入金	970,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,138,800	4,789,200
未払法人税等	1,339,523	728,164
前受金	425,411	981,780
賞与引当金	45,942	28,395
その他	894,627	693,505
流動負債合計	4,823,647	11,090,990
固定負債		
長期借入金	11,303,000	6,965,200
役員退職慰労引当金	248,035	239,785
固定負債合計	11,551,035	7,204,985
負債合計	16,374,682	18,295,975
<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	19,216,152	17,852,306
株主資本合計	21,393,861	20,030,015
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△681	2,024
評価・換算差額等合計	△681	2,024
純資産合計	21,393,179	20,032,040
負債純資産合計	37,767,862	38,328,016

(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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
売上高	10,042,276	15,397,043
売上原価	6,819,592	10,942,474
売上総利益	3,222,684	4,454,568
販売費及び一般管理費	1,023,803	1,345,611
営業利益	2,198,881	3,108,957
営業外収益		
受取利息	254	102
受取配当金	10	170
違約金収入	1,399	12,681
その他	3,260	10,231
営業外収益合計	4,923	23,184
営業外費用		
支払利息	21,060	42,316
営業外費用合計	21,060	42,316
経常利益	2,182,744	3,089,824
特別利益		
固定資産売却益	—	495
特別利益合計	—	495
特別損失		
投資有価証券評価損	—	9,787
固定資産売却損	—	83
固定資産除却損	—	1,122
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	24,500
特別損失合計	—	35,494
税金等調整前四半期純利益	2,182,744	3,054,825
法人税等	952,050	1,321,280
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,733,545
四半期純利益	1,230,694	1,733,545

(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21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	2,182,744	3,054,825
減価償却費	26,555	38,650
賞与引当金の増減額 (△は減少)	13,650	17,547
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,751	8,250
受取利息及び受取配当金	△264	△272
支払利息	21,060	42,316
固定資産売却損益 (△は益)	—	△411
固定資産除却損	—	1,122
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	9,787
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	24,500
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,812,884	1,360,024
仕入債務の増減額 (△は減少)	241,456	△3,860,602
前受金の増減額 (△は減少)	20,884	△556,369
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△44,614	189,733
未収消費税等の増減額 (△は増加)	705	215,347
その他	△118,356	14,753
小計	5,159,457	559,204
利息及び配当金の受取額	377	551
利息の支払額	△21,900	△44,399
法人税等の支払額	△1,558,781	△707,454
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,579,152	△192,098
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△50,000
有形固定資産の取得による支出	△99,981	△28,542
有形固定資産の売却による収入	—	2,282
投資有価証券の取得による支出	△300	△299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△100,281	△76,559
<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)	515,000	970,000
長期借入れによる収入	750,000	4,905,000
長期借入金の返済による支出	△1,740,000	△4,217,600
配当金の支払額	△321,901	△347,866
財務活動によるキャッシュ・フロー	△796,901	1,309,534
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,681,970	1,040,875
現金及び現金同等物の期首残高	4,904,599	7,514,335
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,586,569	8,555,211

(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) セグメント情報等

〔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〕

前第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。

〔セグメント情報〕

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、マンションの企画開発と販売を主たる事業としており、「不動産販売事業」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		その他 (注)	合計
	不動産販売事業	計		
売上高				
外部顧客への売上高	14,962,869	14,962,869	434,174	15,397,043
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	14,962,869	14,962,869	434,174	15,397,043
セグメント利益	2,992,710	2,992,710	220,532	3,213,243

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、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を含んでおります。

3. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	2,992,710
「その他」の区分の利益	220,532
全社費用（注）	△104,286
四半期連結損益計算書の営業利益	3,108,957

（注）全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない一般管理費であります。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

（追加情報）

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(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。

#### 4. 補足情報

##### (1) 受注の状況

前第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 不動産	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

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）

セグメント の名称	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 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	197	104.2	3,084,677	103.2	82	65.6	1,296,700	66.4
	ファミリー マンション	57	285.0	1,920,185	313.0	51	231.8	1,586,951	230.1
	シニア向け マンション	30	50.8	897,695	45.2	23	24.7	680,120	22.0
	一棟販売	104	—	1,011,327	—	123	51.0	1,289,345	45.5
	その他 不動産	28	107.7	593,437	58.2	7	100.0	156,084	71.1
報告セグメント計		416	141.5	7,507,323	113.6	286	58.6	5,009,201	57.0

- (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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。  
 5. 「その他不動産」の数量には、中古物件等を含めております。  
 6. 報告セグメントに含まれない事業セグメントについては、該当事項はありません。

(2) 販売の状況

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21年4月1日 至平成21年6月30日)				当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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	400	99.0	6,854,700	91.3	351	87.8	5,380,038	78.5
	ファミリー マンション	—	—	—	—	180	—	6,562,705	—
	シニア向け マンション	22	14.4	730,555	17.7	36	163.6	1,091,575	149.4
	一棟販売	78	48.1	1,002,930	49.8	121	155.1	1,301,133	129.7
	その他 不動産	31	221.4	1,144,976	396.0	25	80.6	627,417	54.8
報告セグメント計		531	66.8	9,733,163	59.8	713	134.3	14,962,869	153.7
その他		—	—	309,113	98.5	—	—	434,174	140.5
合計		531	66.8	10,042,276	60.5	713	134.3	15,397,043	153.3

- (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、マンション一棟もしくはその一部をマンション販売業者に卸売する方法であります。  
 4. 「不動産販売事業」における「その他不動産」の数量には、中古物件等を含めております。