



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月5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
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月8日
 配当支払開始予定日 —
 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

(氏名) 山岸 忍
 (氏名) 土井 豊

TEL 06-4793-1650

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	35,065	29.0	8,561	17.4	8,529	17.7	5,253	26.9
25年3月期第2四半期	27,178	58.3	7,290	72.8	7,248	75.2	4,139	75.5

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 5,251百万円 (26.9%) 25年3月期第2四半期 4,139百万円 (75.4%)

	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
26年3月期第2四半期	348.07	343.31
25年3月期第2四半期	275.24	274.93

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率
	百万円	%	百万円	%	%
26年3月期第2四半期	64,443		36,396		56.4
25年3月期	62,208		31,473		50.5

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 36,349百万円 25年3月期 31,400百万円

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	円 銭	円 銭
25年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	50.00	50.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無
 平成26年3月期(予想) 期末配当金の内訳 普通配当 40円00銭 記念配当 10円00銭

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	52,288	23.5	10,004	6.5	9,892	6.0	6,095	13.9	402.34

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 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、添付資料3ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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)

26年3月期2Q	15,206,700 株	25年3月期	15,039,400 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

26年3月期2Q	— 株	25年3月期	— 株
----------	-----	--------	-----

③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期2Q	15,093,021 株	25年3月期2Q	15,039,400 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レビュー手続の対象外であり、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連結財務諸表に対する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

(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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
4. 補足情報	10
(1) 受注の状況	10
(2) 販売の状況	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、第2次安倍内閣の経済政策により、円安・株高が進んでおり、デフレ経済脱却による景気回復への期待感が高まっていることから、企業業績や雇用情勢に改善の兆しがみえるなど、緩やかに回復いたしました。

当不動産業界におきましては、大幅な金融緩和政策により、資金調達環境が改善していることを背景として、不動産取引は回復基調で推移しております。また、住宅ローン減税政策等の住宅取得支援制度が継続して実施されていること、雇用情勢に改善の兆しがみられることから、都心部の新築分譲マンション契約率は、堅調に推移いたしました。

このような状況におきまして、当社グループは、「既成概念や枠にとらわれず、常に創意工夫をし、都市と人間の最適な環境創造を通じて社会に貢献する」という経営理念に基づき、都心部を中心として顧客のニーズに合致した分譲マンションを適正価格で供給してまいりました。

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35,065百万円（前年同期比29.0%増）、営業利益8,561百万円（同17.4%増）、経常利益8,529百万円（同17.7%増）、四半期純利益5,253百万円（同26.9%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、ワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス京都四条烏丸響（総戸数72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12,962百万円（813戸）、ファミリーマンション売上高18,515百万円（567戸）、シニア向けマンション売上高190百万円（7戸）、一棟販売売上高1,846百万円（179戸）、その他住宅販売売上高516百万円（30戸）、不動産販売附帯事業売上高111百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は34,141百万円（前年同期比29.6%増）、セグメント利益は8,303百万円（同17.2%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924百万円（前年同期比11.8%増）、セグメント利益は496百万円（同17.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当第2四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2,251百万円増加し、61,386百万円（前期末比3.8%増）となりました。その主な要因は、プレサンス京都四条烏丸響（総戸数72戸）を販売したこと等により、たな卸資産が6,360百万円減少し、現金及び預金が8,869百万円増加したことです。

(固定資産)

当第2四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17百万円減少し、3,056百万円（前期末比0.6%減）となりました。その主な要因は、名古屋支店の新事務所の敷金を差し入れたこと等により、差入保証金が30百万円増加したこと、減価償却費の計上により賃貸不動産が40百万円減少したことです。

(負債)

当第2四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2,688百万円減少し、28,046百万円（前期末比8.7%減）となりました。その主な要因は、利益の計上により未払法人税等が1,111百万円増加したことに対して、金融機関からの融資を返済したことにより借入金金が2,158百万円、手形期日の到来により支払手形及び買掛金が1,754百万円減少したことです。

(純資産)

当第2四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4,922百万円増加し、36,396百万円（前期末比15.6%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4,727百万円増加したことです。

キャッシュ・フローの状況

当第2四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8,869百万円増加し、23,307百万円(前期末比61.4%増)となりました。

当第2四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11,397百万円（前年同期は9,776百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が8,525百万円あったこと、ファミリーマンションの販売活動が順調に進捗したため、たな卸資産が6,360百万円減少したこと等により資金が増加したのに対して、法人税等の支払により、資金が2,171百万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27百万円（前年同期は32百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産を取得し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2,500百万円（前年同期は2,748百万円の減少）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金を2,158百万円返済したこと、及び配当金を525百万円支払ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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2四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25年10月4日発表の連結業績予想に変更はございません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(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に含めて表示しております。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,497,536	23,367,174
売掛金	34,601	25,012
販売用不動産	2,347,549	7,613,911
仕掛販売用不動産	41,337,262	29,665,704
原材料及び貯蔵品	74,498	118,859
その他	843,845	596,112
流動資産合計	59,135,295	61,386,773
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	2,299,597	2,258,635
その他(純額)	224,613	232,613
有形固定資産合計	2,524,210	2,491,249
無形固定資産	6,499	1,949
投資その他の資産	542,917	563,071
固定資産合計	3,073,628	3,056,271
資産合計	62,208,923	64,443,045
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,684,283	1,930,189
1年内返済予定の長期借入金	2,533,800	2,781,800
未払法人税等	2,205,983	3,317,097
前受金	2,964,774	2,717,574
賞与引当金	52,890	58,795
その他	1,072,150	1,405,707
流動負債合計	12,513,882	12,211,164
固定負債		
長期借入金	17,871,050	15,464,150
役員退職慰労引当金	350,775	371,685
固定負債合計	18,221,825	15,835,835
負債合計	30,735,707	28,046,999
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,228,814	1,340,905
資本剰余金	1,158,814	1,270,905
利益剰余金	29,003,098	33,730,111
株主資本合計	31,390,726	36,341,921
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,809	7,506
その他の包括利益累計額合計	9,809	7,506
新株予約権	72,680	46,617
純資産合計	31,473,215	36,396,045
負債純資産合計	62,208,923	64,443,045

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	27,178,042	35,065,878
売上原価	17,027,051	23,077,590
売上総利益	10,150,991	11,988,288
販売費及び一般管理費	2,860,083	3,427,083
営業利益	7,290,908	8,561,205
営業外収益		
受取利息	1,579	1,824
受取配当金	733	625
違約金収入	36,482	18,227
仕入割引	5,703	15,442
その他	23,225	26,050
営業外収益合計	67,724	62,170
営業外費用		
支払利息	110,503	89,630
その他	—	4,000
営業外費用合計	110,503	93,630
経常利益	7,248,129	8,529,745
特別利益		
固定資産売却益	8	—
特別利益合計	8	—
特別損失		
固定資産除却損	2,001	4,088
特別損失合計	2,001	4,088
税金等調整前四半期純利益	7,246,136	8,525,656
法人税等	3,106,744	3,272,265
少数株主損益調整前四半期純利益	4,139,391	5,253,391
四半期純利益	4,139,391	5,253,391

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	4,139,391	5,253,391
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	116	△2,302
その他の包括利益合計	116	△2,302
四半期包括利益	4,139,507	5,251,089
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,139,507	5,251,089
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	7,246,136	8,525,656
減価償却費	78,469	56,357
株式報酬費用	21,979	13,588
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,650	5,905
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	20,000	20,910
受取利息及び受取配当金	△2,313	△2,449
支払利息	110,503	89,630
固定資産売却損益 (△は益)	△8	—
固定資産除却損	2,001	4,088
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,963,031	6,360,836
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,799,980	△1,754,094
前受金の増減額 (△は減少)	△237,792	△247,200
未払消費税等の増減額 (△は減少)	137,308	356,257
未収消費税等の増減額 (△は増加)	6,824	256,780
その他	△803,977	△24,157
小計	12,346,793	13,662,109
利息及び配当金の受取額	2,627	2,806
利息の支払額	△107,467	△95,720
法人税等の支払額	△2,465,033	△2,171,724
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,776,921	11,397,470
投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	△31,136	△26,646
固定資産の売却による収入	47	—
投資有価証券の取得による支出	△935	△832
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,024	△27,479
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,223,000	3,810,000
長期借入金の返済による支出	△6,446,800	△5,968,900
株式の発行による収入	—	184,531
配当金の支払額	△525,104	△525,984
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,748,904	△2,500,352
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,995,991	8,869,637
現金及び現金同等物の期首残高	15,543,787	14,437,536
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,539,779	23,307,174

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)

1. 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

(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	26,350,933	26,350,933	827,109	27,178,042
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	26,350,933	26,350,933	827,109	27,178,042
セグメント利益	7,084,893	7,084,893	422,141	7,507,034

(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、損害保険代理事業、マンションの内装工事等を含んでおります。

2. 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	7,084,893
「その他」の区分の利益	422,141
全社費用(注)	△216,126
四半期連結損益計算書の営業利益	7,290,908

(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。

3. 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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

1. 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

(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	34,141,505	34,141,505	924,373	35,065,878
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	34,141,505	34,141,505	924,373	35,065,878
セグメント利益	8,303,671	8,303,671	496,531	8,800,202

(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、損害保険代理事業、マンションの内装工事等を含んでおります。

2. 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	8,303,671
「その他」の区分の利益	496,531
全社費用（注）	△238,997
四半期連結損益計算書の営業利益	8,561,205

(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。

3. 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。

4. 補足情報

(1) 受注の状況

前第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9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	375	94.7	5,751,264	91.6	118	138.8	1,708,450	129.1
	ファミリー マンション	349	58.2	10,992,393	66.2	688	73.0	21,207,271	79.1
	シニア向け マンション	32	56.1	748,262	49.4	6	28.6	157,028	24.1
	一棟販売	91	102.2	938,255	87.9	164	78.5	1,848,140	72.7
	その他住宅 販売	59	78.7	916,301	68.7	5	45.5	147,290	54.2
	その他不動産 販売	—	—	156	0.2	—	—	—	—
報告セグメント計		906	74.4	19,346,634	72.0	981	76.9	25,068,181	77.6

当第2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9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	506	134.9	7,785,035	135.4	146	123.7	2,237,860	131.0
	ファミリー マンション	781	223.8	24,433,127	222.3	970	141.0	28,709,964	135.4
	シニア向け マンション	—	—	—	—	—	—	—	—
	一棟販売	222	244.0	3,076,735	327.9	200	122.0	2,909,299	157.4
	その他住宅 販売	27	45.8	458,066	50.0	2	40.0	27,826	18.9
	その他不動産 販売	—	—	—	—	—	—	—	—
報告セグメント計		1,536	169.5	35,752,965	184.8	1,318	134.4	33,884,950	135.2

(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. その他住宅販売とは、中古住宅流通事業、戸建分譲事業等、新築マンション以外の住宅の販売であります。

6. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。

7. 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2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)				当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9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	518	96.1	8,557,561	102.0	813	156.9	12,962,075	151.5
	ファミリー マンション	540	457.6	14,835,736	412.4	567	105.0	18,515,099	124.8
	シニア向け マンション	31	48.4	725,645	41.2	7	22.6	190,957	26.3
	一棟販売	80	69.0	1,054,948	83.0	179	223.8	1,846,035	175.0
	その他住宅 販売	72	93.5	998,428	81.4	30	41.7	516,175	51.7
	その他不動産 販売	3	—	84,664	—	—	—	—	—
	不動産販売 附帯事業	—	—	93,948	75.9	—	—	111,162	118.3
報告セグメント計		1,244	136.1	26,350,933	161.0	1,596	128.3	34,141,505	129.6
その他		—	—	827,109	102.9	—	—	924,373	111.8
合計		1,244	136.1	27,178,042	158.3	1,596	128.3	35,065,878	129.0

- (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. その他住宅販売とは、中古住宅流通事業、戸建分譲事業等、新築マンション以外の住宅の販売であります。
 5. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。
 6. 不動産販売附帯事業とは、マンションの販売代理手数料、及び不動産販売事業に附随して発生する事務手数料等であります。