

# 2021年3月期 決算ハイライト



株式会社プレサンスコーポレーション

証券コード： 3254（東証一部）



2021年5月14日リリース

## 連結損益計算書 要約

- 売上高は、過去最高を記録
- 段階利益は減少
- 概ね計画通りの実績

|                     | 2019年3月期    |        | 2020年3月期    |        | 2021年3月期    |        |        |           |
|---------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|--------|-----------|
|                     | 金額<br>(百万円) | 構成比    | 金額<br>(百万円) | 構成比    | 金額<br>(百万円) | 構成比    | 前期比    | 計画<br>達成率 |
| 売上高                 | 160,580     | 100.0% | 224,011     | 100.0% | 243,813     | 100.0% | 108.8% | 104.0%    |
| 売上原価                | 116,378     | 72.5%  | 170,886     | 76.3%  | 196,541     | 80.6%  | 115.0% | 104.2%    |
| 売上総利益               | 44,201      | 27.5%  | 53,124      | 23.7%  | 47,271      | 19.4%  | 89.0%  | 103.1%    |
| 販管費                 | 17,082      | 10.6%  | 20,515      | 9.2%   | 17,509      | 7.2%   | 85.3%  | 91.5%     |
| 営業利益                | 27,118      | 16.9%  | 32,609      | 14.6%  | 29,762      | 12.2%  | 91.3%  | 111.4%    |
| 経常利益                | 26,531      | 16.5%  | 31,985      | 14.3%  | 29,079      | 11.9%  | 90.9%  | 110.0%    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 18,296      | 11.4%  | 21,892      | 9.8%   | 20,533      | 8.4%   | 93.8%  | 112.6%    |

- 前期比：**
- ・ 売上高：ファミリーマンションを中心に堅調な販売により、198億円増加
  - ・ 売上総利益率：棚卸資産の土地売却および評価損、原価上昇、商品構成比の変化により4.3pt低下
  - ・ 営業利益、経常利益、当期純利益：販管費を抑制し、減少幅を縮小

- 計画比：**
- ・ 売上高および売上総利益は、概ね計画通りに着地
  - ・ 販管費を抑制し、営業利益・経常利益・当期純利益はいずれも10%程度上振れ

## マンション販売事業における主要商品別の売上実績

| マンション<br>販売事業<br><br>主要商品 | 2019年3月期 |            |         |            | 2020年3月期 |            |         |            | 2021年3月期 |            |         |            |           |
|---------------------------|----------|------------|---------|------------|----------|------------|---------|------------|----------|------------|---------|------------|-----------|
|                           | 数量       |            | 金額      |            | 数量       |            | 金額      |            | 数量       |            | 金額      |            |           |
|                           | 戸数       | 前期比<br>(%) | (百万円)   | 前期比<br>(%) | 戸数       | 前期比<br>(%) | (百万円)   | 前期比<br>(%) | 戸数       | 前期比<br>(%) | (百万円)   | 前期比<br>(%) | 計画<br>達成率 |
| ワンルーム<br>マンション※           | 3,243    | 109.1%     | 55,471  | 113.1%     | 5,011    | 154.5%     | 94,555  | 170.5%     | 5,948    | 118.7%     | 99,860  | 105.6%     | 100.6%    |
| ファミリー<br>マンション            | 2,078    | 111.7%     | 77,375  | 108.7%     | 2,109    | 101.5%     | 78,587  | 101.6%     | 2,695    | 127.8%     | 99,681  | 126.8%     | 105.4%    |
| ホテル販売                     | 980      | 535.5%     | 17,625  | 642.3%     | 793      | 80.9%      | 19,292  | 109.5%     | 439      | 55.4%      | 11,620  | 60.2%      | 102.1%    |
| 合計                        | 6,301    | 125.6%     | 150,472 | 122.4%     | 7,913    | 125.6%     | 192,435 | 127.9%     | 9,082    | 114.8%     | 211,162 | 109.7%     | 102.9%    |

**前期比：堅調な販売で売上増加。戸数 +1,169戸、金額 +18,727百万円**

- ・ワンルームマンション： 戸数 +937戸、売上高 + 5,305百万円
- ・ファミリーマンション： 戸数 +586戸、売上高 +21,093百万円
- ・ホテル販売： 棟数 ▲3棟（室数 ▲354室）、売上高 ▲7,671百万円

**計画比：マンション販売事業合計で計画205,252百万円に対し、+5,909百万円**

- ・ワンルームマンション： 計画 99,271百万円に対し、+588百万円
- ・ファミリーマンション： 計画 94,600百万円に対し、+5,081百万円
- ・ホテル販売： 計画 11,380百万円に対し、+240百万円

※ ワンルーム： 前期までの「一棟販売」を、「ワンルームマンション」に含めて表示。  
 (一棟のワンルームマンションの中で、当社が個人顧客に直接販売する住戸(前期まで「ワンルーム」と表示)と、販売業者等に卸売りする住戸(前期まで「一棟販売」と表示)が混在する案件が発生しているため)

## 連結貸借対照表 要約

|            | 2019年3月期末 |        | 2020年3月期末 |        | 2021年3月期末 |        |          |
|------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|----------|
|            | 実績 (百万円)  | 構成比    | 実績 (百万円)  | 構成比    | 実績 (百万円)  | 構成比    | 増減 (百万円) |
| 流動資産       | 280,591   | 92.9%  | 296,066   | 95.3%  | 249,040   | 92.7%  | ▲47,026  |
| 内、販売用不動産   | 9,603     | 3.2%   | 27,074    | 8.7%   | 8,538     | 3.2%   | ▲18,535  |
| 内、仕掛販売用不動産 | 225,302   | 74.6%  | 217,964   | 70.1%  | 142,143   | 52.9%  | ▲75,820  |
| 固定資産       | 21,350    | 7.1%   | 14,712    | 4.7%   | 19,722    | 7.3%   | 5,009    |
| 資産合計       | 301,942   | 100.0% | 310,779   | 100.0% | 268,762   | 100.0% | ▲42,017  |
| 流動負債       | 82,916    | 27.5%  | 107,318   | 34.5%  | 81,344    | 30.3%  | ▲25,973  |
| 内、短期有利子負債  | 54,467    | 18.0%  | 73,084    | 23.5%  | 56,980    | 21.2%  | ▲16,104  |
| 固定負債       | 124,407   | 41.2%  | 86,770    | 27.9%  | 47,284    | 17.6%  | ▲39,485  |
| 内、長期有利子負債  | 123,619   | 40.9%  | 85,903    | 27.6%  | 46,469    | 17.3%  | ▲39,434  |
| 負債合計       | 207,323   | 68.7%  | 194,088   | 62.5%  | 128,629   | 47.9%  | ▲65,458  |
| 純資産合計      | 94,618    | 31.3%  | 116,690   | 37.5%  | 140,132   | 52.1%  | 23,441   |
| 負債純資産合計    | 301,942   | 100.0% | 310,779   | 100.0% | 268,762   | 100.0% | ▲42,017  |

### 主な増減要因：2020年3月末との比較

流動資産：販売用不動産▲18,535百万円、仕掛販売用不動産▲75,820百万円

固定資産：賃貸不動産(純額)+6,745百万円（7物件を追加、1物件を販売用不動産に振替え）

負債：銀行借入金▲55,538百万円

純資産：第三者割当増資+5,000百万円、当期純利益計上額 20,533百万円

自己資本比率：前期末から14.7pt上昇し、51.8%

※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページに記載

## 棚卸資産（取得済み用地）の状況 <2021年3月末時点>

### 棚卸資産 内訳

(百万円)

|          | マンション事業土地代金 | その他土地代金 | 建築代金   | 計<br>(前ページ赤枠内数値) |
|----------|-------------|---------|--------|------------------|
| 販売用不動産   | 2,105       | 17      | 6,416  | 8,538            |
| 仕掛販売用不動産 | 88,465      | 9,941   | 43,736 | 142,143          |
| 計        | 90,570      | 9,958   | 50,152 | 150,681          |

### マンション事業土地代金の商品別 内訳

金額：90,570百万円



戸数：14,490戸



※ ワンルーム： 前期までの「一棟販売」を、「ワンルーム」に含めて表示。

(一棟のワンルームマンションの中で、当社が個人顧客に直接販売する住戸(前期まで「ワンルーム」と表示)と、販売業者等に卸売する住戸(前期まで「一棟販売」と表示)が混在する案件が発生しているため)

## 中期経営計画

決算期（事業年度の末日）を3月31日から9月30日に変更の予定 → 2021年9月期は、変則的な6ヵ月決算

2021年6月25日に開催予定の第24期定時株主総会で「定款一部変更の件」が承認されることを条件として

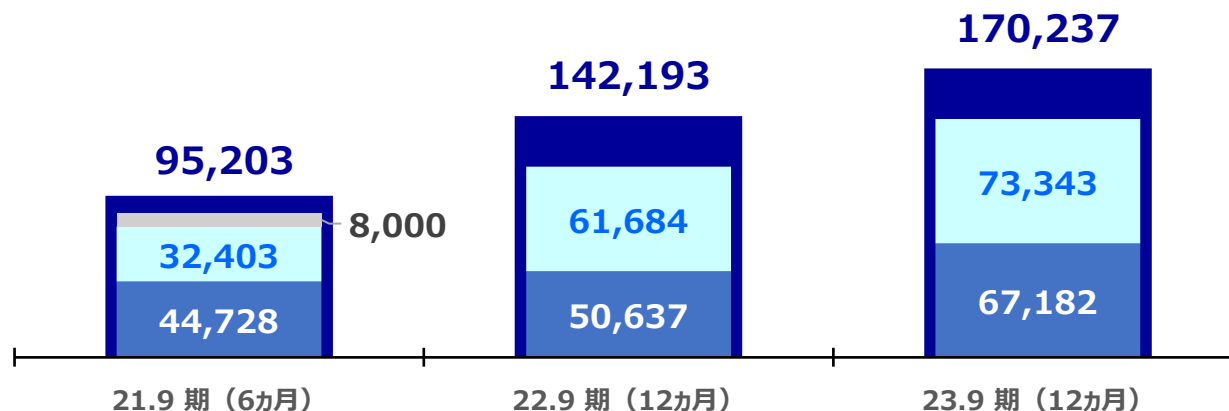
- 2021年4月～同年9月の計画を、2021年2月12日開示時より上方修正：売上高 +1,689百万円(1.8%増)、営業利益 +2,028百万円(20.6%増)、当期純利益 +1,430百万円(22.5%増)
- 減収・減益の要因：手元資金の拡充を優先するため、土地仕入れの抑制および仕入済み土地の売却を実施した為
- 2022年10月～2023年9月期には業績回復に転じる

(単位：百万円)

| 決算期 変更後 | 2021年4月～2021年9月<br>6ヵ月 | 2021年10月～2022年9月<br>12ヵ月 | 2022年10月～2023年9月<br>12ヵ月 |
|---------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 売上高     | 95,203                 | 142,193                  | 170,237                  |
| 営業利益    | 11,883                 | 11,884                   | 17,085                   |
| 当期純利益   | 7,791                  | 7,165                    | 10,797                   |

### 主要商品別の売上

- 全売上高
- ホテル
- F
- 1R



## 2021年9月期の売上計画の達成見通しと受注（契約）状況<2021年4月1日時点>

2021年9月期スタート時に、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分の数値）により、不動産販売事業の**通期売上計画90,712百万円の72.5%**を既に確保済み（薄黄色部分の数値）

### 2021年3月期末時点 受注残高

| 主要商品        | 受注残高合計<br>2021年3月期末時 |             |
|-------------|----------------------|-------------|
|             | 数量<br>(戸)            | 金額<br>(百万円) |
| ワンルームマンション  | 3,000                | 46,226      |
| ファミリーマンション  | 1,052                | 44,418      |
| ホテル販売       | 180                  | 4,250       |
| その他住宅・不動産販売 | 96                   | 2,980       |
| 合計          | 4,328                | 97,875      |

| 引渡し予定時期 内訳 |             |            |             |
|------------|-------------|------------|-------------|
| 2021年9月期 A |             | 2022年9月期以降 |             |
| 数量<br>(戸)  | 金額<br>(百万円) | 数量<br>(戸)  | 金額<br>(百万円) |
| 2,114      | 34,053      | 886        | 12,173      |
| 628        | 24,911      | 424        | 19,506      |
| 180        | 4,250       | 0          | 0           |
| 96         | 2,580       | 0          | 400         |
| 3,018      | 65,795      | 1,310      | 32,079      |

注：受注残高＝以下の状態にある物件の契約売買金額の合計

- ・主に建築中で、引渡し前
- ・売買契約の締結は完了
- ・購入者への物件の引渡しが未完了

通常、竣工後に物件を顧客に引き渡し、受注高を売上高に振替計上

### 売上高予想に対する進捗状況

| 主要商品        | 受注残高のうち、<br>今期中に売上計上予定<br>A |             | 今期の売上高計画<br>に対する売上確保率 |              |
|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|--------------|
|             | 数量<br>(戸)                   | 金額<br>(百万円) | 金額 B<br>(百万円)         | 売上確保率<br>A/B |
| ワンルームマンション  | 2,114                       | 34,053      | 44,728                | 76.1%        |
| ファミリーマンション  | 628                         | 24,911      | 32,403                | 76.9%        |
| ホテル販売       | 180                         | 4,250       | 8,000                 | 53.1%        |
| その他住宅・不動産販売 | 96                          | 2,580       | 5,581                 | 46.2%        |
| 合計          | 3,018                       | 65,795      | 90,712                | 72.5%        |

# 株主還元

## 2021年3月期 (実績+2021年6月末支払い予定)

|                |                        |                                  |              |
|----------------|------------------------|----------------------------------|--------------|
| 配当額<br>(1株当たり) | 中間配当<br>(実績)           | 期末配当<br>(6月末支払い予定)               | 年間合計<br>(予定) |
|                | 13円                    | 16円                              | 29円          |
| 株主優待           | 保有株式数<br>(2021年3月期末時点) | 贈呈品<br>(6月末から順次発送予定)             |              |
|                | 400株以上 ※               | VJAギフトカード 5,000円分<br>(1,000円×5枚) |              |



※ 400株以上保有の株主様へ、一律に同じ優待品を2021年6月末から順次発送予定

## 2021年9月期 (6ヶ月間の変則期のため、『前期実績の半分を2021年12月末頃に贈呈』の予想)

|                |                                 |   |  |
|----------------|---------------------------------|---|--|
| 配当額<br>(1株当たり) | 2021年9月期<br>(予想) (2021年9月末 基準日) |   |  |
|                | 16円                             |   |  |
| 株主優待           | 保有株式数<br>(2021年9月期末時点)          | 贈呈品                                     |  |
|                | 400株以上 ※                        | UCギフトカード 2,500円分<br>(1,000円×2枚、500円×1枚) |  |



※ 2021年12月末に、400株以上保有の株主様へ、一律に同じ優待品を贈呈予定



# 株式会社オープンハウスとの事業シナジーの進捗状況

## 関東圏での当社の投資用マンション開発分譲事業の展開

- ・ オープンハウス・ディベロップメント社からの土地情報の提供により、検討する土地情報が大幅に増加
- ・ オープンハウス・ディベロップメント社からの土地購入または紹介により、関東圏での3案件の開発が進行

| 案件 | ロケーション | 種類            | 戸数   | 土地売買契約                        | 土地決済 | 販売                 |
|----|--------|---------------|------|-------------------------------|------|--------------------|
| 1  | 東京     | 投資用ワンルームマンション | 32戸  | 締結済み                          | 決済済み | 当社                 |
|    |        | 居住用ファミリーマンション | 4戸   |                               |      | オープンハウス・ディベロップメント社 |
|    |        | 計             | 36戸  | 区の条例により、一定数のファミリーマンション戸が必要な案件 |      |                    |
| 2  | 横浜     | 投資用ワンルームマンション | 102戸 | 締結済み                          | 未決済  | 当社                 |
| 3  | 東京     | 投資用ワンルームマンション | 52戸  | 締結済み                          | 未決済  | 当社                 |

オープンハウス・ディベロップメント社が、関西圏における戸建事業の用地仕入を開始。

## 当社の市場ポジション（2020年供給戸数ベース）

2020.1.1～2020.12.31におけるマンション供給（発売）実績 『(株)不動産経済研究所調べデータ』を基に当社が表を作成

| エリア                     | 近畿       |                   | 東海・中京   |                       | 全国       |                   |        |
|-------------------------|----------|-------------------|---------|-----------------------|----------|-------------------|--------|
| 当社のランキング                | 11年連続 1位 |                   | 9年連続 1位 |                       | 1位（初）    |                   |        |
| 当社供給実績                  | 2,766 戸  |                   | 1,204 戸 |                       | 4,342 戸  |                   |        |
| エリア全体の供給実績              | 15,195 戸 |                   | 5,386 戸 |                       | 59,907 戸 |                   |        |
| 当社の市場シェア ※              | 18.2 %   |                   | 22.4 %  |                       | 7.2 %    |                   |        |
| トップ5社と<br>それぞれの<br>供給戸数 | 1位       | プレサンス<br>コーポレーション | 2,766戸  | プレサンス<br>コーポレーション     | 1,204戸   | プレサンス<br>コーポレーション | 4,342戸 |
|                         | 2位       | イスリード             | 1,861戸  | オープンハウス・ディ<br>ベロップメント | 586戸     | 野村不動産             | 3,791戸 |
|                         | 3位       | 日本エスコン            | 670戸    | 野村不動産                 | 417戸     | 住友不動産             | 3,512戸 |
|                         | 4位       | 和田興産              | 654戸    | 住友不動産                 | 315戸     | 三井不動産<br>レジデンシャル  | 2,334戸 |
|                         | 5位       | 近鉄不動産             | 535戸    | イスリード                 | 290戸     | イスリード             | 2,151戸 |

※ 『(株)不動産経済研究所2021年2月24日公表データ』を基に当社が算出



株式会社プレサンスコーポレーション

(注) 本資料のうち、業績見通し等に記載されている将来の数値は、開示時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいますので、実際の業績は、業況の変化などにより異なる場合があります。

<お問合せ先>

株式会社プレサンスコーポレーション 管理本部 経営企画部 IR室

TEL : 06-4793-1650(代) FAX : 06-4793-1651

E-mail : [psc@pressance.co.jp](mailto:psc@pressance.co.jp)