

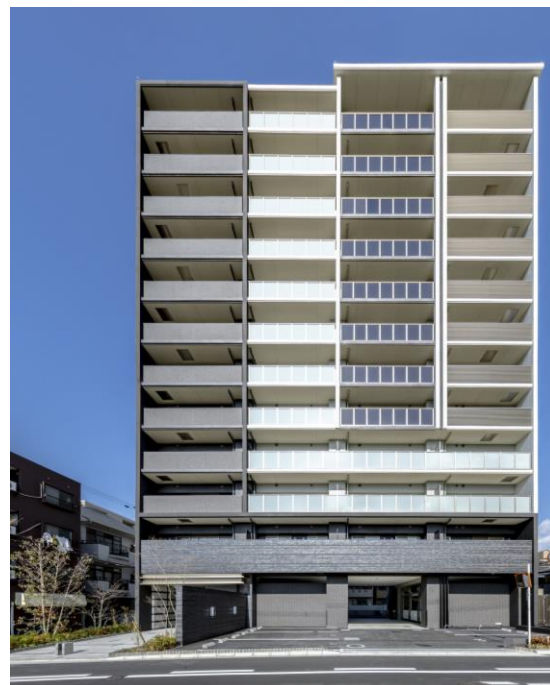
# 2023年9月期 2Q 決算ハイライト

株式会社プレサンスコーポレーション



証券コード： 3254（東証スタンダード市場）

- JPX日経インデックス400 構成銘柄
- JPX日経中小型株指数 構成銘柄



2023年5月15日リリース

## '23年9月期 上半期および通期の業績予想を上方修正

### 上半期（単位：百万円）

	修正前	修正後	増減額	増減%
売上高	78,353	<b>85,615</b>	7,262	9.3%
営業利益	12,619	<b>15,172</b>	2,552	20.2%
経常利益	12,264	<b>15,092</b>	2,828	23.1%
当期純利益	8,461	<b>10,430</b>	1,968	23.3%

・ 5月9日、上半期業績予想の修正を開示

### 通期（単位：百万円）

	修正前	修正後	増減額	増減%
売上高	160,242	<b>160,600</b>	357	0.2%
営業利益	22,020	<b>24,000</b>	1,979	9.0%
経常利益	21,268	<b>23,600</b>	2,331	11.0%
当期純利益	14,690	<b>16,300</b>	1,609	11.0%

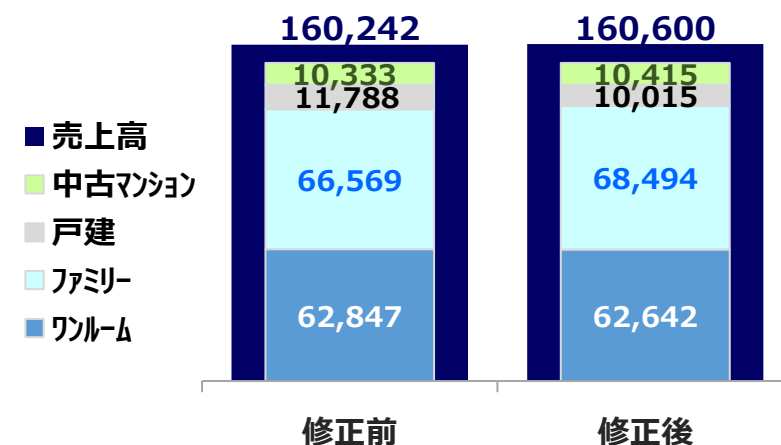
・ 5月15日、通期業績予想の修正を開示

※ 次ページ以降の年間計画は、修正後の値を使用

### 通期業績予想の修正理由

- ・ **売上高**： 下半期に計画していた一部売上を、上半期に前倒して計上
- ・ **売上総利益**： 予定物件の入れ替え、販売価格のアップデート等により、売上総利益が1,269百万円（3.2%）増加
- ・ **販管費**： 販売費・人件費の抑制・見直しにより、762百万円減少

### 主要商品ごとの通期業績予想



# 連結損益計算書 要約

2023年5月9日、2023年9月期 第2四半期業績予想を上方修正、同年5月15日、年間計画を上方修正

	'22/9期 2Q 実績 '21.10.1~'22.3.31		'23/9期 2Q 実績 '22.10.1~'23.3.31			'23/9期 修正年間計画 '22.10.1~'23.9.30		修正 年間計画 進捗率 A/B
	金額 (百万円)	構成比	金額 A (百万円)	構成比	前年 同期比	金額 B (百万円)	構成比	
売上高	71,785	100.0%	85,615	100.0%	119.3%	160,600	100.0%	53.3%
売上原価	53,012	73.8%	62,322	72.8%	117.6%	120,000	74.7%	51.9%
売上総利益	18,772	26.2%	23,293	27.2%	124.1%	40,600	25.3%	57.4%
販管費	7,783	10.8%	8,121	9.5%	104.3%	16,600	10.3%	48.9%
営業利益	10,988	15.3%	15,172	17.7%	138.1%	24,000	14.9%	63.2%
経常利益	11,178	15.6%	15,092	17.6%	135.0%	23,600	14.7%	64.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	6,907	9.6%	10,430	12.2%	151.0%	16,300	10.1%	64.0%

- 前年同 期間比：**
- ・ 売上：新築ワンルームマンション、ファミリーマンションおよび中古マンションの売上数が増加
  - ・ 前年同期間には、商業施設の売上（約60億）があったが、今期はナシ
  - ・ 売上総利益率：1.0ptアップ<sup>°</sup>：諸費用サービスの計上を販管費から売上高の減額に変更した影響を上回って、商品構成比の違いと粗利率の高い物件を多く計上した結果
  - ・ 販管費：諸費用サービスの計上基準変更による販売費の減少、人件費および自社保有物件に係る租税公課の増加

**修正前計画比：** 売上が下半期から上半期へシフト、販管費の抑制もあり、営業利益・経常利益・当期純利益が増加

## 主要商品の売上実績

主要商品	'22/9期 2Q 実績 '21.10.1~'22.3.31				'23/9期 2Q 実績 '22.10.1~'23.3.31				'23/9期 修正年間計画 '22.10.1~23.9.30	
	数量		金額		数量		金額		金額	
	戸数	前年同期比 (%)	(百万円)	前年同期比 (%)	戸数	前年同期比 (%)	(百万円) A	前年同期比 (%)	(百万円) B	進捗率 A/B
ワンルームマンション	1,588	49.4%	27,243	52.4%	2,238	140.9%	38,796	142.4%	62,642	61.9%
ファミリーマンション	702	74.8%	29,315	80.1%	909	129.5%	34,770	118.6%	68,494	50.8%
戸建	55	79.7%	2,276	99.0%	44	80.0%	1,875	82.4%	10,015	18.7%
中古マンション	193	112.2%	2,765	111.5%	334	173.1%	4,977	180.0%	10,415	47.8%
合計	2,538	57.8%	61,601	65.9%	3,525	138.9%	80,419	130.5%	151,568	53.1%

**前期同期間比: ワンルームマンション、ファミリーマンション、中古マンションが増加、戸建は微減**

- ・ ワンルームマンション: 戸数+650戸、売上+11,552百万円
- ・ ファミリーマンション: 戸数+207戸、売上+5,454百万円
- ・ 戸建: 戸数▲11戸、売上▲401百万円
- ・ 中古マンション: 戸数+141戸、売上+2,211百万円

**修正前計画比: 主にワンルームマンションの売上が、下半期から上半期へ前倒し計上され、全体の売上を押し上げ**

他社が建築したワンルームマンション1物件（1棟）を計画外で仕入れ、外部販売会社へ卸売りして売上計上したことも、売上が上振れた一因

販売費と人件費を抑制した一方、自社保有物件関連の租税公課が上振れ、販管費合計で87百万円の下振れ

## 連結貸借対照表 要約

	'21年9月末		'22年9月末		'23年3月末		
	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	237,376	92.7%	233,724	93.0%	239,023	91.3%	5,298
内、現金及び預金	103,138	40.3%	106,658	42.4%	111,372	42.5%	4,713
内、販売用不動産	23,491	9.2%	12,075	4.8%	14,583	5.6%	2,507
内、仕掛販売用不動産	102,347	40.0%	108,538	43.2%	106,633	40.7%	▲1,904
固定資産	18,648	7.3%	17,644	7.0%	22,744	8.7%	5,100
資産合計	256,024	100.0%	251,369	100.0%	261,768	100.0%	10,398
流動負債	54,131	21.1%	33,166	13.2%	28,320	10.8%	▲4,845
内、短期有利子負債	39,148	15.3%	18,675	7.4%	8,238	3.1%	▲10,437
固定負債	53,637	21.0%	57,435	22.8%	63,476	24.2%	6,041
内、長期有利子負債	52,798	20.6%	57,175	22.7%	63,219	24.2%	6,043
負債合計	107,768	42.1%	90,601	36.0%	91,797	35.1%	1,196
純資産合計	148,256	57.9%	160,768	64.0%	169,970	64.9%	9,202
負債純資産合計	256,024	100.0%	251,369	100.0%	261,768	100.0%	10,398

### 主な増減要因：'22年9月末との比較

**流動資産：** 現預金+4,713百万円、販売用不動産+2,507百万円、仕掛販売用不動産▲1,904百万円、

**固定資産：** 賃貸用不動産 ワンルームマンション2物件増+3,924百万円、中古マンション+936百万円

**負債：** 金融機関からの有利子負債計▲4,393百万円、未払法人税+3,581百万円、電子記録債務+2,881百万円、買掛金▲599百万円、前受金▲649百万円

**純資産：** 当期純利益計上+10,430百万円

**自己資本比率：** 64.8% (2022年9月末から1.0ptアップ)

※ 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 <'23年3月末時点>

### 棚卸資産 内訳

(百万円)

	主要商品の土地代金	その他土地代金	建築代金	計 (前ページ赤枠内数値)
販売用不動産	4,641	320	9,621	14,583
仕掛販売用不動産	84,079	846	21,707	106,633
計	88,721	1,166	31,328	121,216



### 主要商品別の棚卸資産・土地代金の内訳

金額：88,721百万円



戸数：12,666戸





# 主要商品の受注（契約）状況、2023年9月期売上計画達成見通し '23年4月1日時点

'23年9月期2Q末（=3Qスタート）時点で、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分）により、  
**主要商品の年間売上計画151,949百万円の83.0%を既に確保済み**（薄黄色部分）

受注残高 2Q末時点 '23年3月末	受注残高合計 A+B '23年3月末時点		引渡し予定時期 内訳			
	数量 (戸)	金額 (百万円)	'23年9月期 A		'24年9月期以降 B	
			数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルームマンション	1,744	27,740	909	15,619	835	12,120
ファミリーマンション	1,092	44,914	662	26,656	430	18,257
戸建	46	1,986	46	1,986	0	0
中古マンション	64	997	64	997	0	0
その他不動産販売	2	86	0	0	2	86
合計	2,948	75,725	1,681	45,260	1,267	30,464

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	'23年9月期 2Q末時点の 売上高実績 C		+	受注残高の内、 今期中に 売上計上予定 A		=	2Q末時点で、今期中の売上 の見通しが既に立っている 数値 D = C + A		÷	今期の修正売上高予想(E) に対する売上高確保率 (2Q末時点)	
	数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		金額 E (百万円)	売上高確保率 D/E
ワンルームマンション	2,238	38,796		909	15,619		3,147	54,416		62,642	86.9%
ファミリーマンション	909	34,770		662	26,656		1,571	61,427		68,494	89.7%
戸建	44	1,875		46	1,986		90	3,862		10,015	38.6%
中古マンション	334	4,977		64	997		398	5,974		10,415	57.4%
その他不動産販売	1	381		0	0		1	381		381	100.0%
合計	3,526	80,800		1,681	45,260		5,207	126,061		151,949	83.0%

## 当社の市場ポジション（2022年供給戸数ベース）

2022.1.1～2022.12.31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	13年連続 1位		11年連続 1位		2位		
当社供給実績	2,049 戸		1,420 戸		3,760 戸		
エリア全体の供給実績	17,858 戸		6,351 戸		72,967 戸		
当社の市場シェア ※	11.5 %		22.4 %		5.2 %		
トップ5社と それぞれの 供給戸数	1位	プレサンス コーポレーション	2,049戸	プレサンス コーポレーション	1,420戸	野村不動産	4,240戸
	2位	エスリード	1,177戸	エスリード	1,037戸	プレサンス コーポレーション	3,760戸
	3位	関電不動産開発	1,141戸	オープンハウス・ディ ベロップメント	780戸	三井不動産 レジデンシャル	3,420戸
	4位	阪急阪神不動産	976戸	日商エステム	274戸	住友不動産	3,109戸
	5位	和田興産	750戸	矢作地所	239戸	エスリード	2,214戸

※ 『(株)不動産経済研究所2022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

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

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