株式会社プレサンスコーポレーション

2016年3月期 決算短信 補足資料

2016年5月

目　次

Ⅰ．企業概要

プロフィール　P.2
社名の由来　P.3
沿　革　P.4
企業理念　P.5
事業概要　P.6
主な分譲実績　P.7

Ⅱ．当社の強み・優位性

売上高・経常利益等の推移　P.8
地域別供給戸数等の推移　P.9
地域別分譲マンション供給ランキング　P.10
３つの優位性の相乗効果　P.11
①独自の集中販売方式　P.12
②-1 健全な財務内容　P.13
②-2 自己資本比率・ROE等の推移　P.14
③優れた商品力　P.15
従業員数の推移　P.16

Ⅲ．事業戦略

基本戦略　P.17
ストック事業の拡大　P.18
ストック事業の売上高等の推移　P.19

Ⅳ．業績等の推移　他

連結要約損益計算書　P.20
連結要約貸借対照表　P.21
マンション販売事業における主な販売実績　P.22
2017年3月期の業績見通し①　P.23
2017年3月期の業績見通し②　P.24
2016年3月末 棚卸資産等の状況　P.25
2016年3月末 契約残高等の内訳　P.26

Ⅴ．今期以降の取組　他

ホテル事業に関する取組み　P.27
株主還元実績　P.28
来期以降の主なプロジェクト①　P.29
来期以降の主なプロジェクト②　P.30
中長期的な利益目標　P.31

プロフィール

商　　号	株式会社プレサンスコーポレーション
設　　立	1997年10月
代　表　者	代表取締役社長　山 岸　忍
所　在　地	大阪市中央区城見1丁目2番27号　クリスタルタワー27階
資　本　金	1,472百万円　（2016年3月現在）
従業員数	193名　（単体・2016年3月現在、平均年齢30.8歳）、 325名　（連結・2016年3月現在、平均年齢31.9歳）
事業内容	ワンルームマンションおよびファミリーマンションの企画・開発・分譲 （*ワンルーム　：　投資型分譲マンション* *ファミリー　：　実需向け、自己居住型分譲マンション*）
決　算　月	3月
上場市場	東証一部（証券コード 3254）　JPX日経インデックス400構成銘柄
子　会　社	㈱プレサンス住販 ： ファミリーマンションの販売 ㈱プレサンスコミュニティ ： プレサンスマンションの建物管理、保険代理業務 ㈱プレサンスリアルタ：中古物件売買、仲介事業 ㈱トライスト：建設事業 ㈱プレサンスギャランティ：家賃債務保証業 ㈱プレサンスリアルエステート：不動産ソリューション・コンサルティング事業

社名の由来

Prestige（英） ＋ **Naissance（仏）**

プレステージ：名 声　　ネサンス：誕 生

▼

PRESSANCE

プレサンス

Identity & **Philosophy**

数十年後の将来を託せる価値あるものづくり。
これまでも、これからも。

活力あふれる都市での生活を満喫できる
ハイクオリティ空間を創造。

沿　革

1997年	10月	㈱日経プレステージを設立
1997年	10月	宅地建物取引業免許（大阪府知事（1）第45679号）を取得
1998年	11月	自社ブランド第１棟「プレサンス難波東」を販売
1998年	12月	建物管理業務、保険代理業務を行う㈱プレサンスコミュニティを設立 （現、㈱パシフィック）
1999年	6月	ファミリーマンションの販売を行う㈱日経アシストを設立 （現、㈱プレサンス住販）
1999年	6月	不動産賃貸管理業を開始
2000年	7月	初めての自社開発物件「プレサンス心斎橋EAST」を販売
2002年	4月	㈱プレサンスコーポレーションに商号変更
2003年	5月	東海エリアに初めての自社開発物件として「プレサンス名古屋城前」を販売
2005年	2月	名古屋販売センターを開設
2005年	7月	名古屋販売センターを名古屋支店に昇格
2007年	12月	東京証券取引所市場第２部に上場
2008年	8月	中古物件売買、仲介事業を行う㈱ルームプロ（現、㈱プレサンスリアルタ）を設立
2008年	12月	東京支店を開設
2013年	10月	東京証券取引所市場第１部に上場
2014年	4月	建設事業を行う㈱トライストへの出資と株式取得により子会社化
2014年	8月	家賃債務保証業務を行う㈱プレサンスギャランティを設立
2015年	5月	不動産ソリューション事業を行う㈱プレサンスリアルエステートを設立
2015年	8月	「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に選定

企業理念

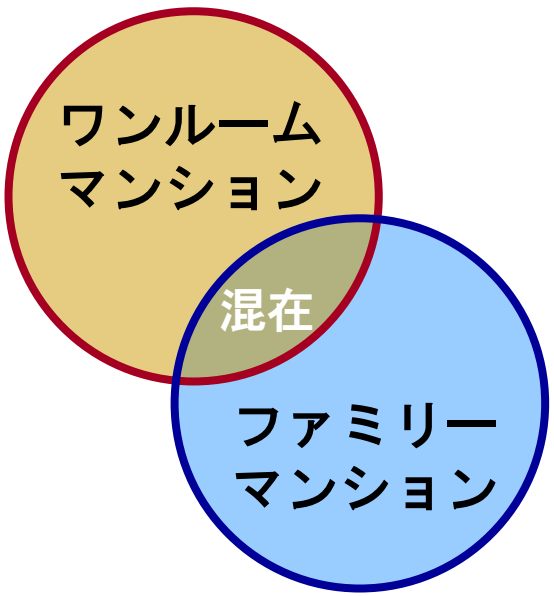
『 一 隅 を 照 ら す 』

「一隅を照らす」とは、「一人一人が自身が置かれたその場所で精一杯努力し、他の人々のためにも働くことでまわりを明るく照らす。それがひいては社会全体を明るく照らし、世界の人々の平和や幸福の実現に結びつく」という天台宗を開いた伝教大師・最澄上人の教えです。

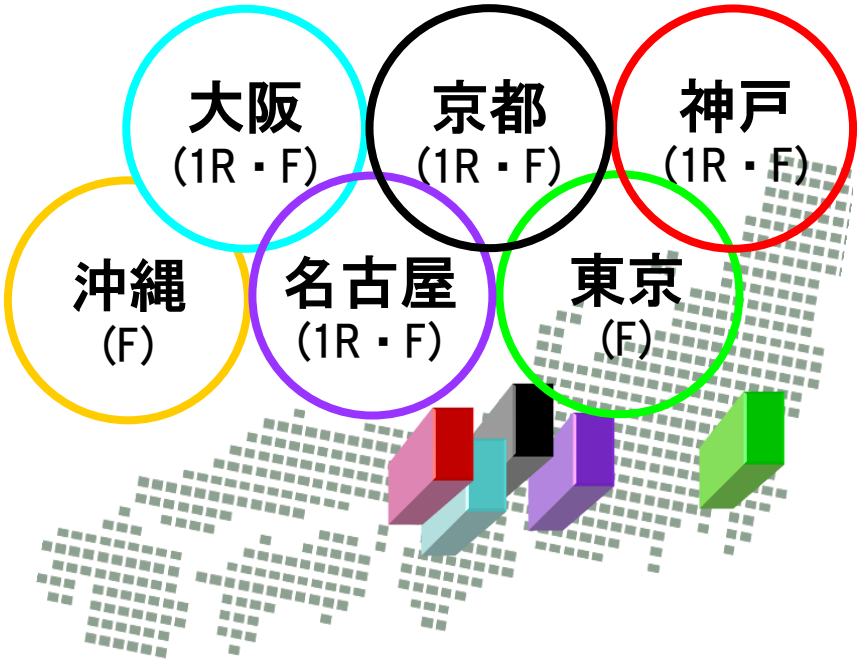
私たちプレサンスコーポレーションは、「一隅を照らす」こころで、社員一人一人が与えられた持ち場で最善を尽くすとともに、これからの企業の社会的使命も重視し、ガバナンス・コンプライアンス・公正な慣行・環境への配慮等を意識した活動を積極的に実践することで、企業の持続的な発展を図って参ります。

事業概要

商品構成



事業エリア



タイプ	住戸専用面積	間取り	特　徴	選定基準
ワンルーム	約20 ～ 50㎡	1ROOM～1LDK	・都心型 ・主要駅より徒歩5分圏内	利便性に富む立地 （大学・専門学校、企業、商業施設等）
ファミリー	約50～100㎡	1LDK ～ 5LDK	・都心型、郊外型 ・主要駅より徒歩10分圏内	環境性に富む立地 （小・中学校区、企業、商業施設等）
混在	約20～100㎡	1ROOM～5LDK	・都心型、郊外型 ・主要駅より徒歩5分圏内	上記2項目のうちワンルームタイプに近い基準

主な分譲実績

大阪府	184棟	11,940戸
愛知県	105棟	6,673戸
京都府	61棟	2,847戸
兵庫県	43棟	2,725戸
滋賀県	7棟	713戸
沖縄県	14棟	654戸
東京都	10棟	585戸
神奈川県	2棟	226戸
埼玉県	1棟	29戸
岐阜県	1棟	88戸
三重県	1棟	98戸
エイジング	8棟	1,120戸
合計	437棟	27,698戸

（注）棟数、戸数は1998年11月から2016年3月31日の累計販売状況

プレサンス ロジェ 神崎川
（大阪市）

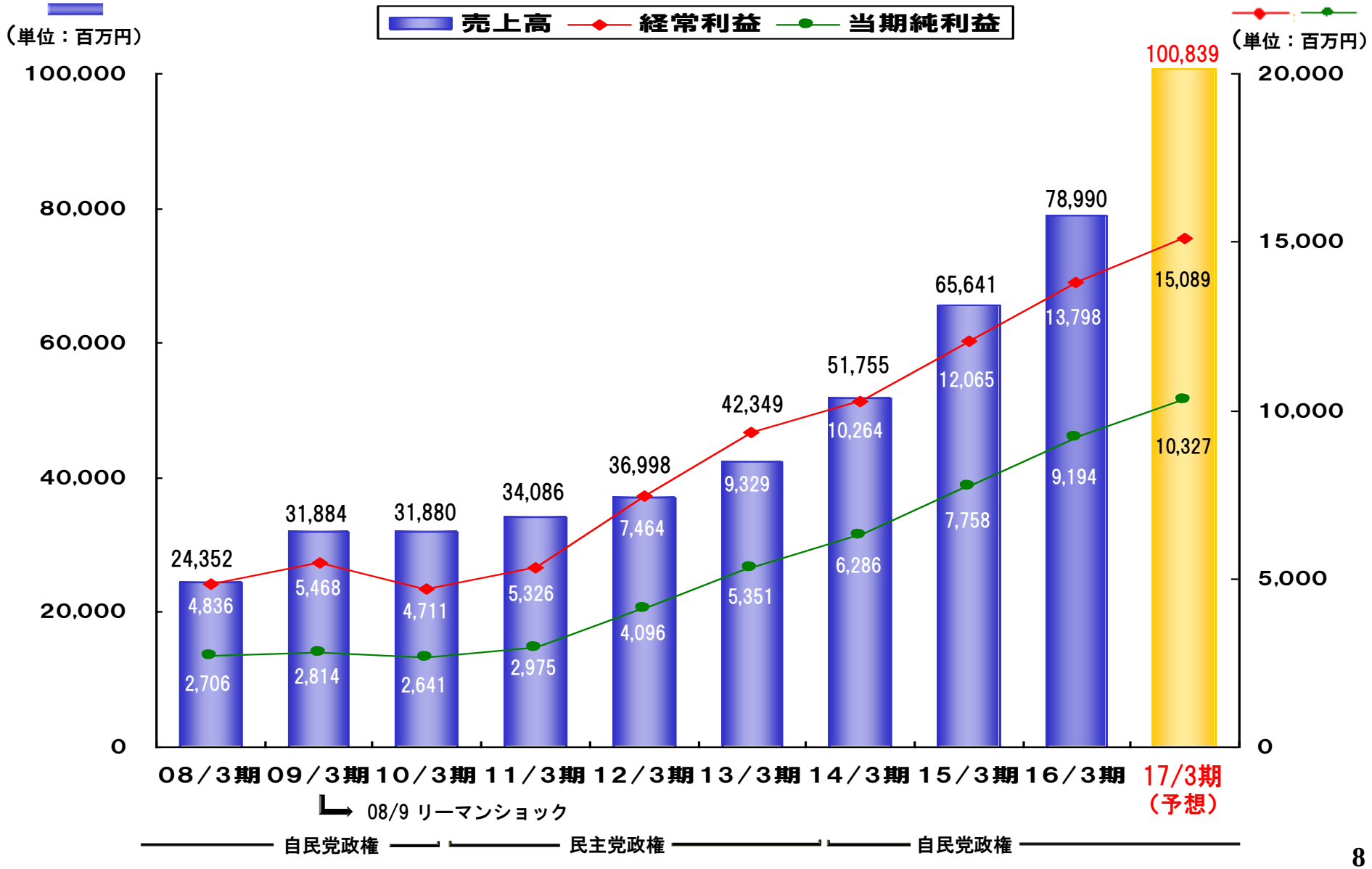
プレサンス ロジェ 松尾レーヴタワー
（那覇市）

プレサンス名古屋STATIONサティナ
（名古屋市）

プレサンス ロジェ 烏丸五条
（京都市）

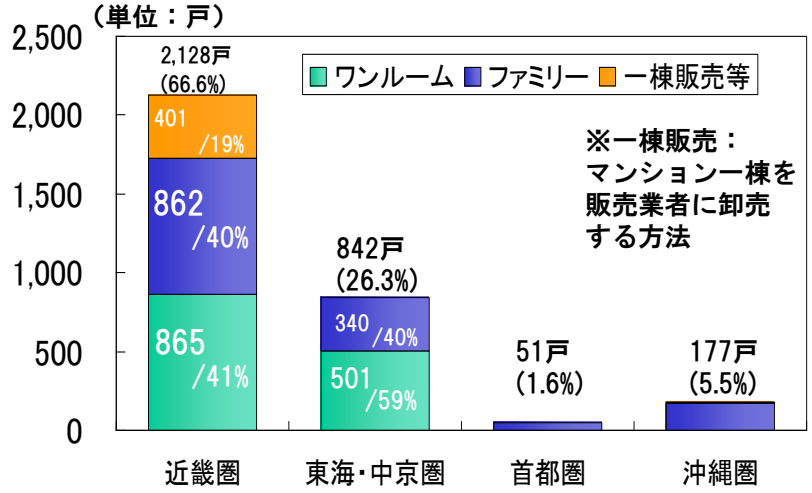
プレサンス ジェネ 新神戸
ステーションフロント（神戸市）

売上高・経常利益・当期純利益の推移

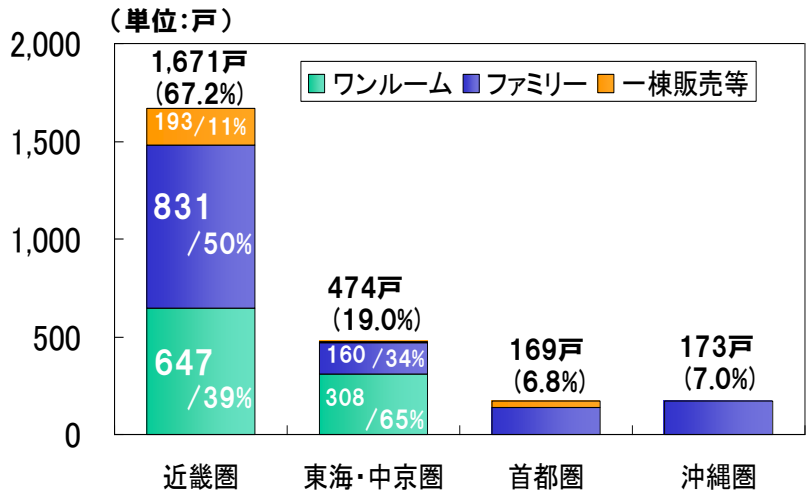


地域別供給戸数 及び 物件平均価格の推移

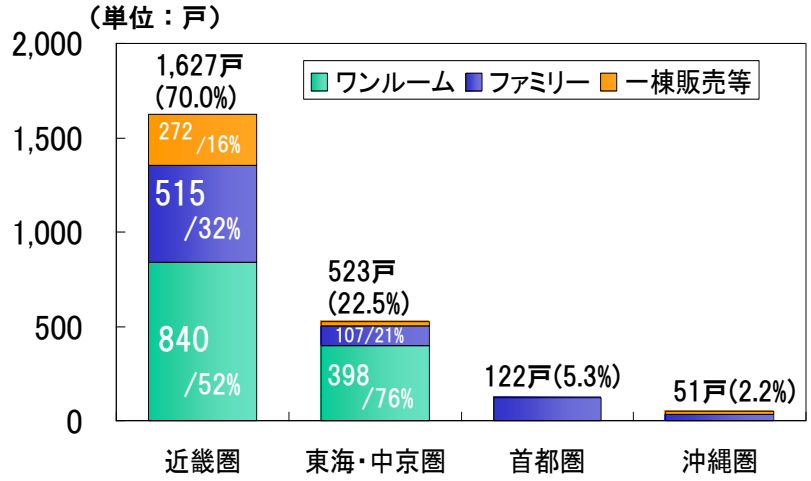
16/3期 ▶ 供給戸数 3,198戸



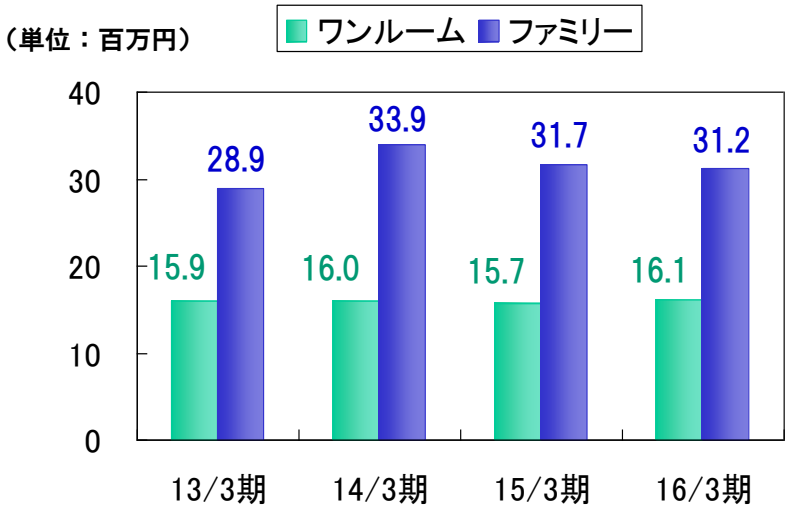
15/3期 ▶ 供給戸数 2,487戸



14/3期 ▶ 供給戸数 2,323戸



物件平均価格



地域別分譲マンション供給ランキング

近畿圏 分譲マンション供給ランキング
6年連続
第1位

東海・中京圏 名古屋市内 分譲マンション供給ランキング
〈名古屋市内〉5年連続・〈東海・中京圏〉4年連続
第1位

全国 分譲マンション供給ランキング
第6位

2015年 近畿圏 分譲マンション供給ランキング

1	プレサンスコーポレーション	1,669戸
2	日本エスリード	1,377戸
3	住友不動産	915戸
4	野村不動産	856戸
5	和田興産	838戸

2015年 東海・中京圏 分譲マンション供給ランキング

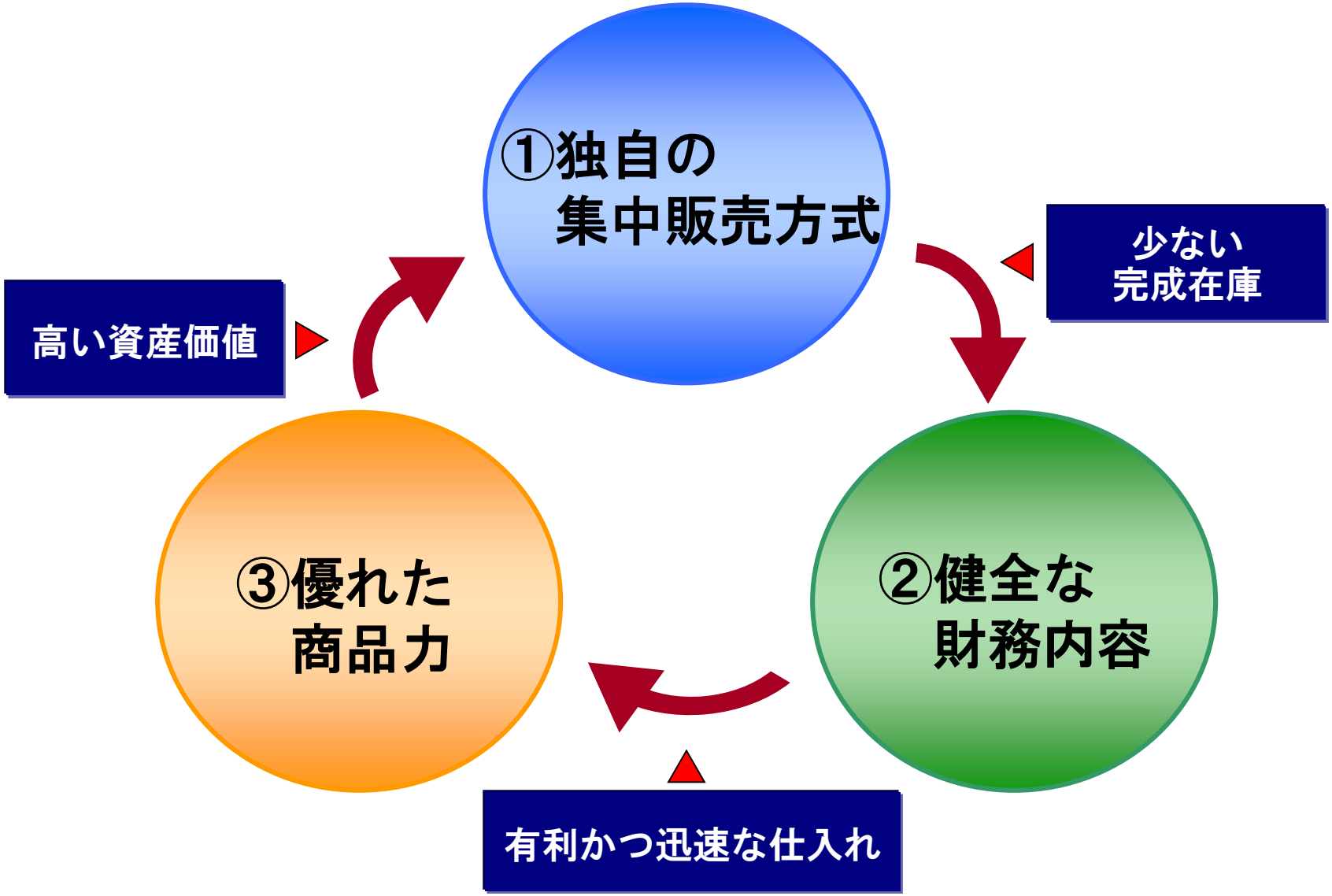
1	プレサンスコーポレーション	695戸
2	野村不動産	374戸
3	大和ハウス工業	342戸
4	大京	298戸
5	矢作地所	287戸

2015年 全国 分譲マンション供給ランキングでも 第6位にランクイン!

1	住友不動産	5,398戸
2	野村不動産	4,556戸
3	三井不動産レジデンシャル	4,308戸
4	三菱地所レジデンス	4,005戸
5	大和ハウス工業	2,770戸
6	プレサンスコーポレーション	2,512戸
7	東急不動産	1,838戸
8	東京建物	1,501戸
9	大京	1,440戸
10	タカラレーベン	1,399戸

※2015年 不動産経済研究所調べ（2016年2月現在）
2015年1～12月の供給戸数の合計

3つの優位性の相乗効果



①独自の集中販売方式

営業部門全体で１物件を集中販売

社内競争を促し、営業員の士気の向上を図る

自社開発の同一ブランドのみの販売

物件の仕様・特長の細かい点まで熟知

潜在的需要ユーザーの掘り起こし

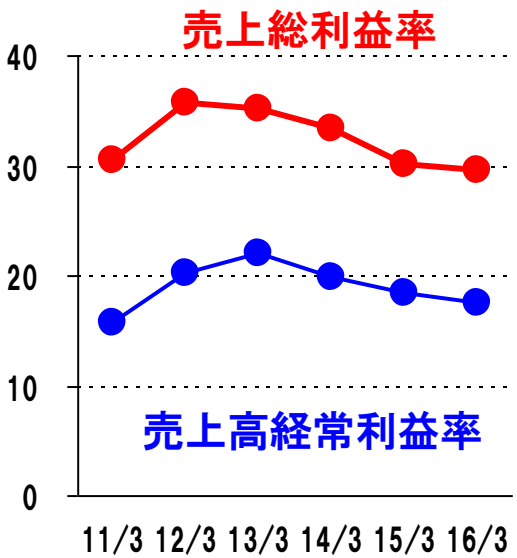
需要や市況などの変化への対応力を発揮

↓

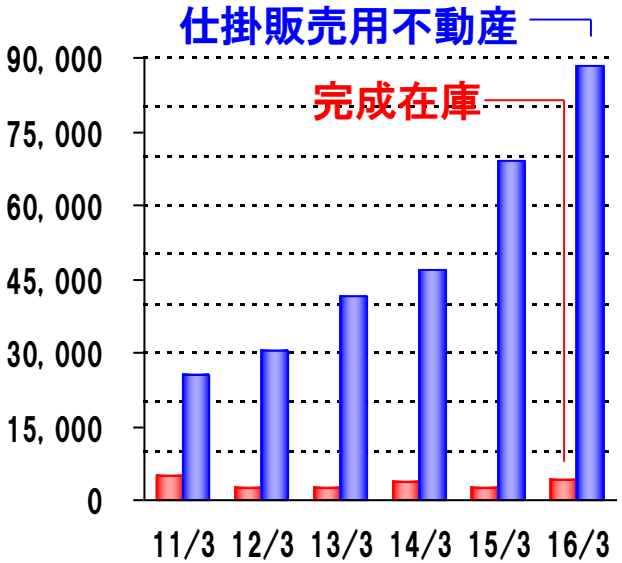
早期完売と安定した売上の維持

②-1　健全な財務内容

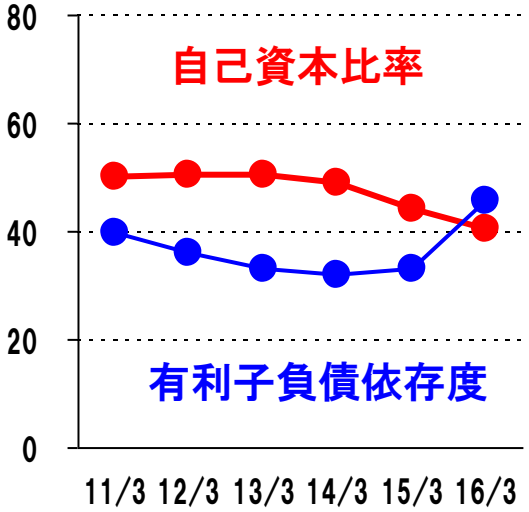
利 益 率 （連結）



棚卸資産 （連結）



安 全 性 （連結）



高利益水準の維持

最小限の完成在庫

早期資金回収

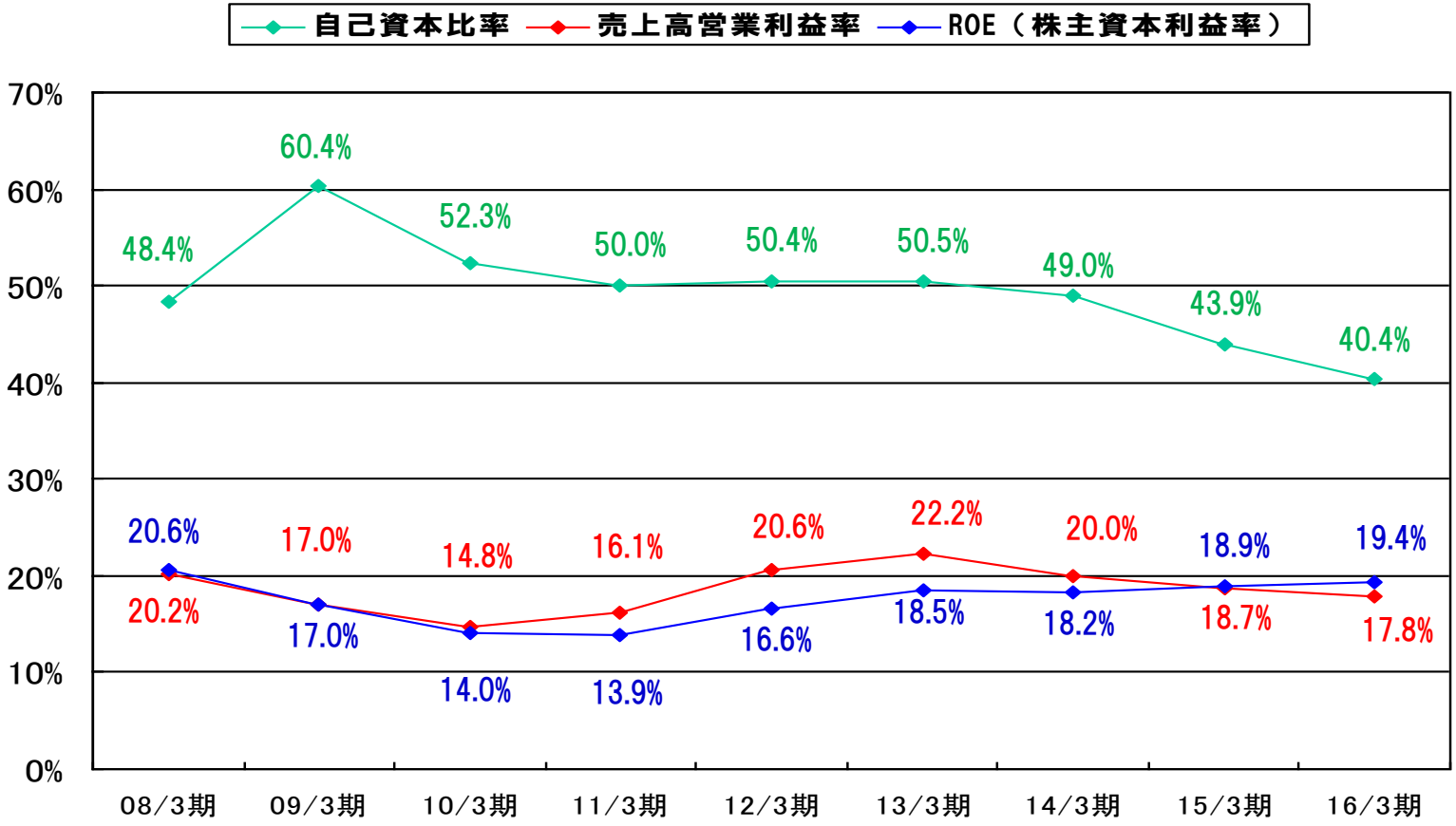
プロジェクト融資の早期返済

高い自己資本比率を維持

優れた財務内容によって有利な仕入れが可能

※有利子負債依存度＝（長短借入金＋社債・転換社債）÷ 総資産

②-2　自己資本比率 / 売上高営業利益 / ROE等の推移



■過去3年間の営業利益、ROE、時価総額の3つの指標で、一定の基準を満たした為に、2015年8月にJPX400銘柄に選定されました。

■売上高営業利益率の低下は、ワンルーム、ファミリーよりも粗利率の低い一棟販売売上の比率上昇による点が、主な要因となります。

■自己資本比率の低下は、積極的に、借入を伴う将来の売上につながる用地仕入を行った点が要因となります。

■16/3期のROE（株主資本利益率）の上昇は、2015年8月に2,864百万円の自己株式の取得を行った点が要因となります。

③優れた商品力

立　地：利便性・先進性を重視　→　都心主要駅から徒歩10分圏

仕　様：高級感・快適性・機能性を重視　→　高付加価値

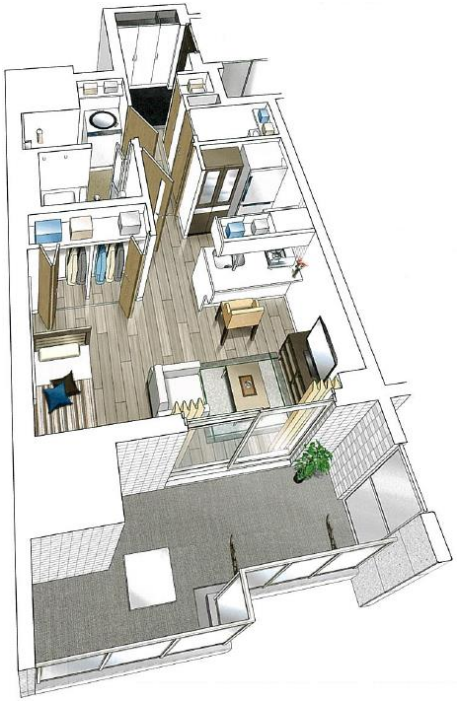
価　格：高いコストパフォーマンス　→　リーズナブルな販売価格

機能性

①浴室換気乾燥機付
　ユニットバス
②ガス温水式床暖房
③オートライトセンサー

快適性

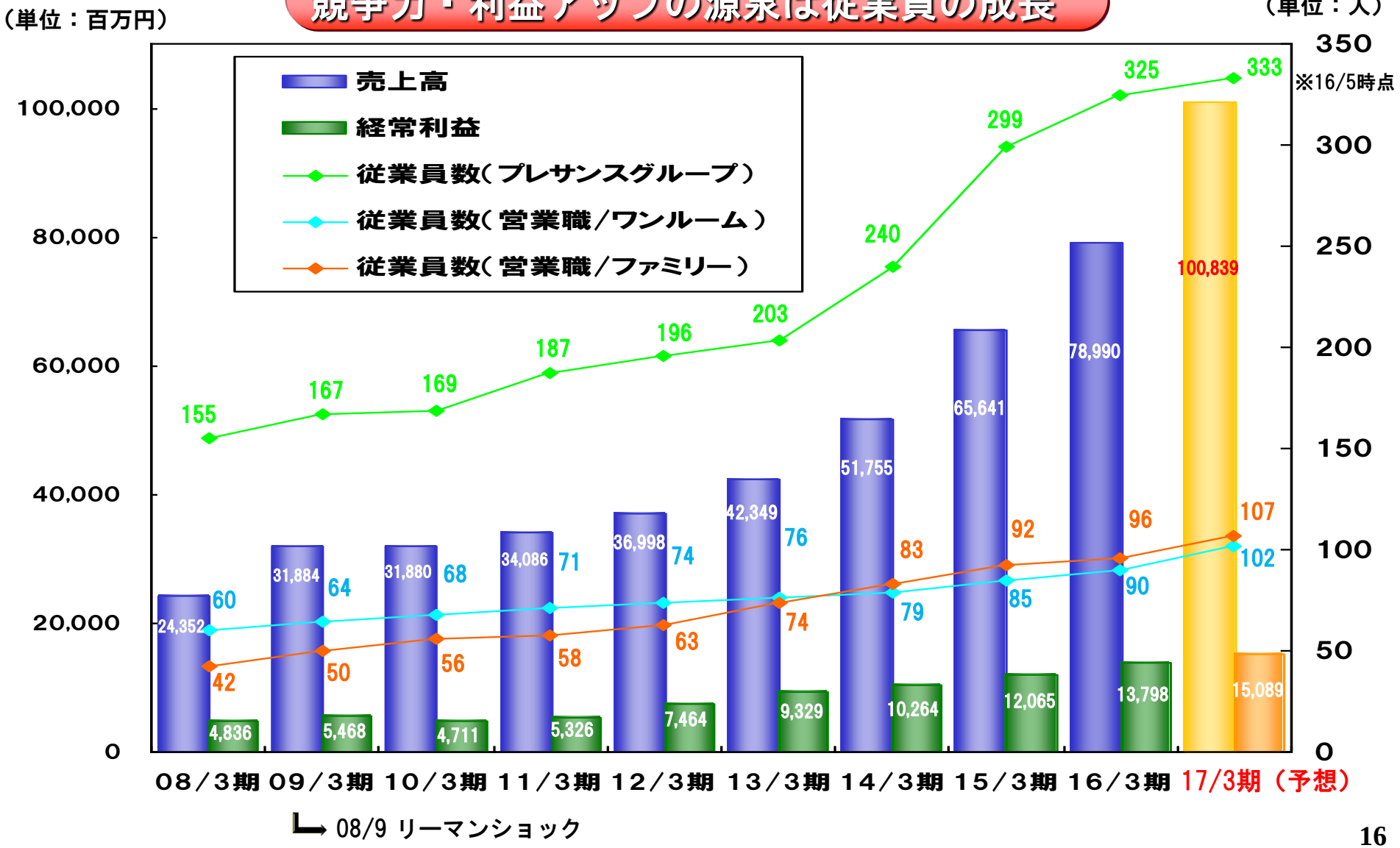
①CATV（最大159ｃｈ）
②防音サッシT-2
③遮音フローリング



長期にわたる高い資産価値・ブランド価値

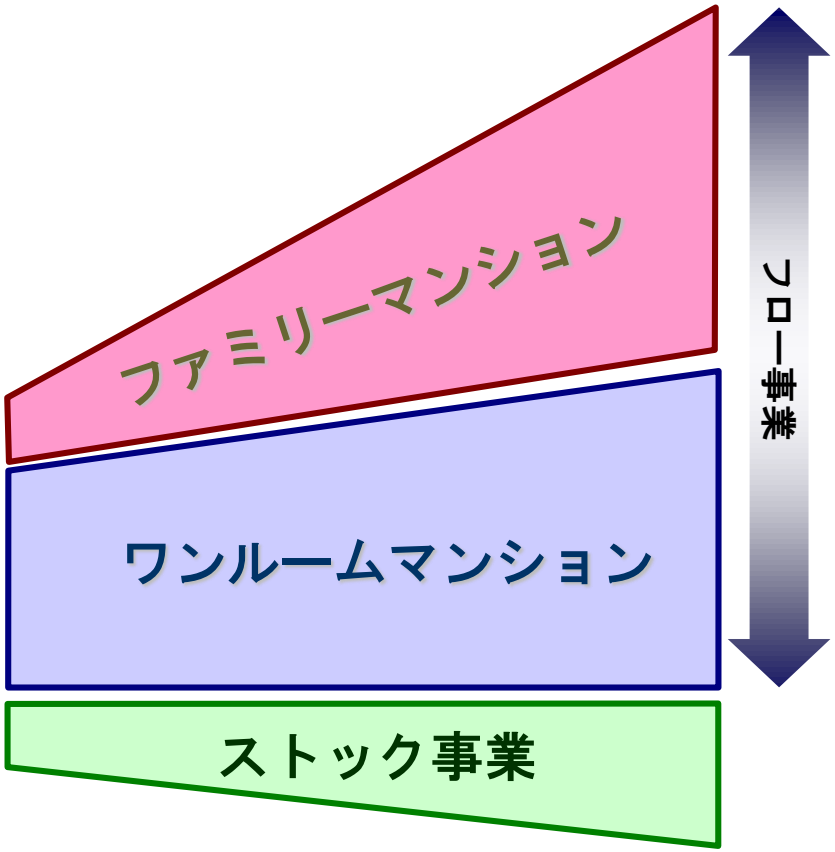
従業員数の推移

競争力・利益アップの源泉は従業員の成長



ストック事業の拡大

- 不動産賃貸管理事業の拡大
- 建物管理事業の拡大
- マンション賃貸事業の拡大



ストック事業の拡大

不動産賃貸管理の拡大

オーナーの賃貸管理負担の軽減と
高い入居率維持による収益性の確保

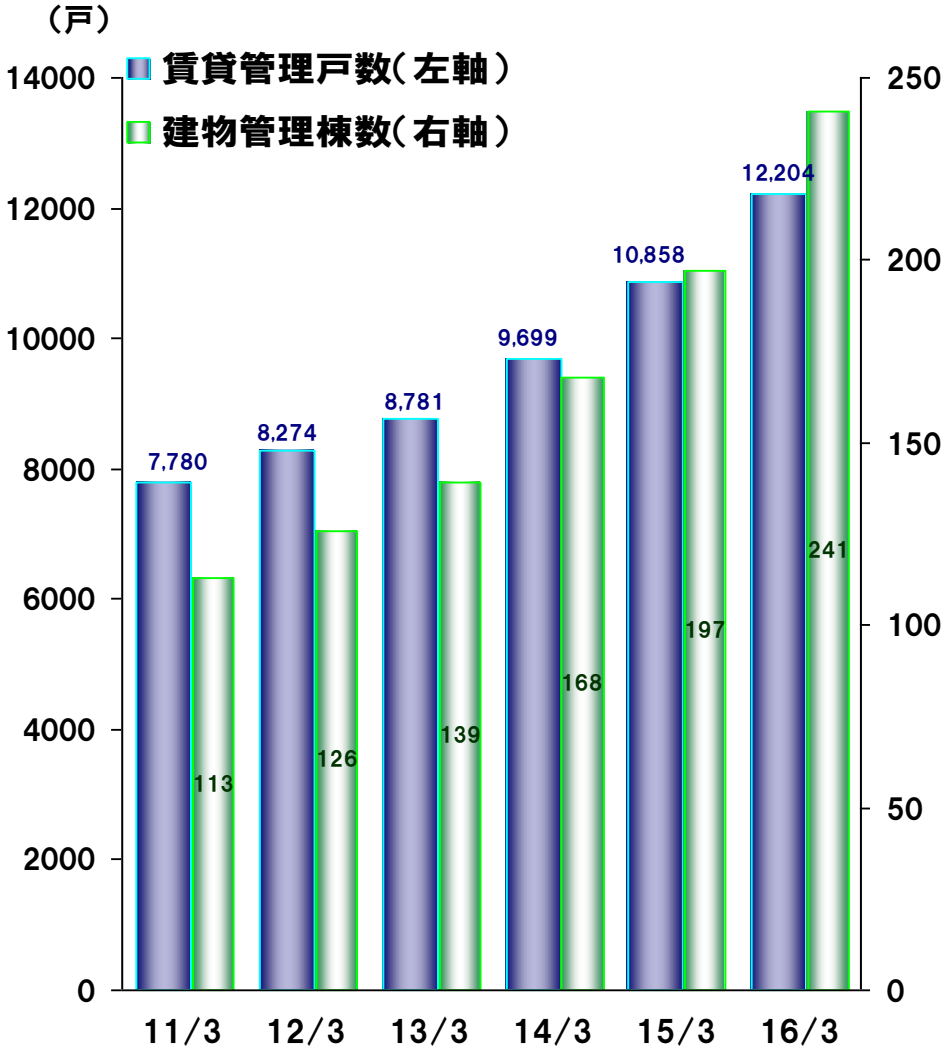
建物管理の拡大

専門スタッフのきめ細かい管理に
よる長期にわたる資産価値の維持

賃貸事業の拡大

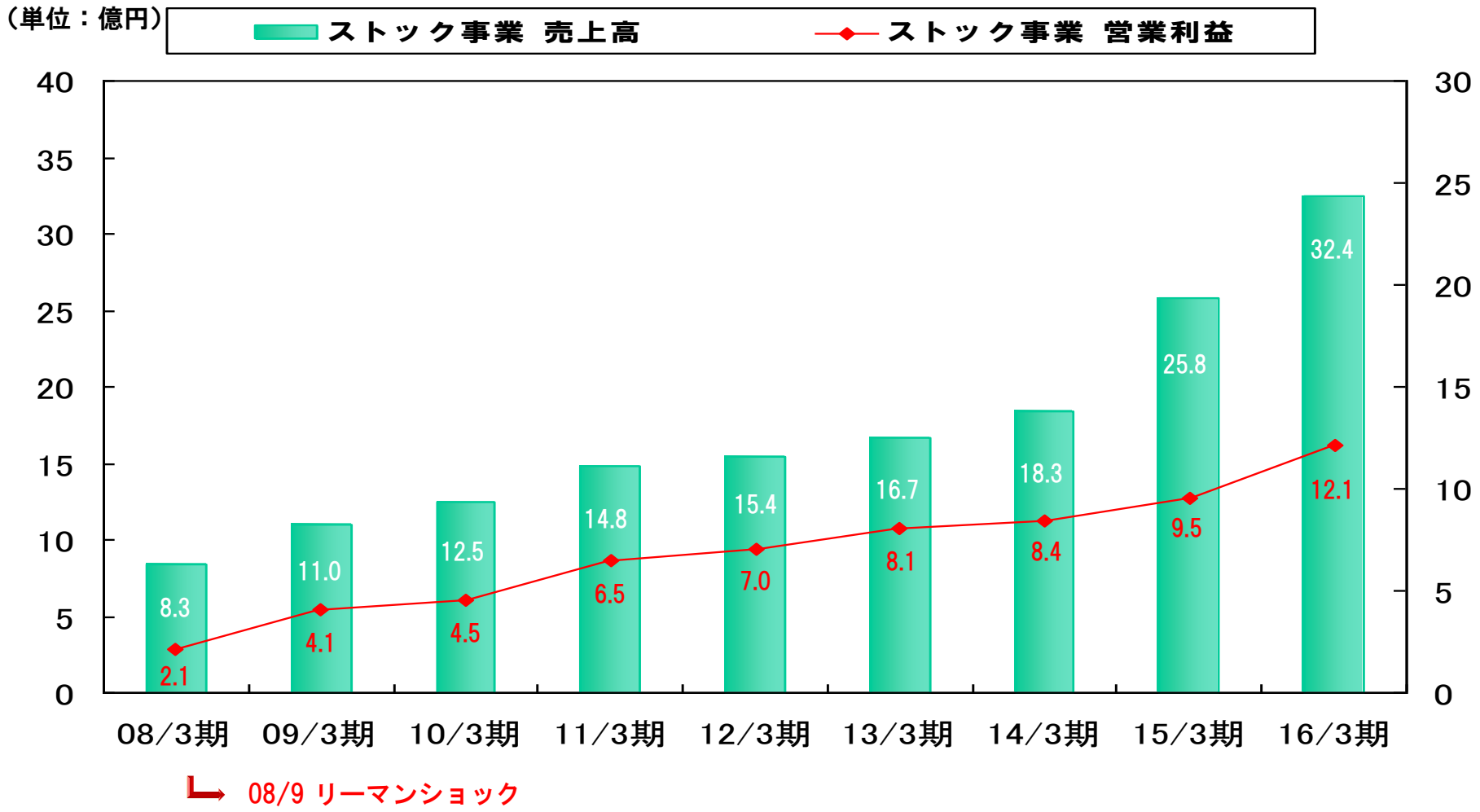
ワンルームマンション等の優良な
賃貸物件を自社保有

安定的な収入源の確保



（出所）賃貸管理戸数：株式会社プレサンスコーポレーション
建物管理棟数：株式会社プレサンスコミュニティ

ストック事業の売上高及び営業利益の推移



連結要約損益計算書

■　6期連続の2ケタ増益で、過去最高益を更新。（当期純利益ベース）

（単位：百万円）

	2014年3月期 実績（百分比）	2015年3月期 実績（百分比） （A）	2016年3月期 実績（百分比） （B）	増減（B－A）	前年同期比(%)	（参考） 2016年3月期 当初計画
売上高	51,755 (100.0%)	65,641 (100.0%)	78,990 (100.0%)	13,349	＋ 20.3%	78,540
売上原価	34,509 (66.7%)	45,903 (69.9%)	55,611 (70.4%)	9,707	＋ 21.1%	55,730
売上総利益	17,245 (33.3%)	19,737 (30.1%)	23,379 (29.6%)	3,641	＋ 18.5%	22,810
販管費	6,911 (13.4%)	7,475 (11.4%)	9,321 (11.8%)	1,846	＋ 24.7%	9,318
営業利益	10,334 (20.0%)	12,262 (18.7%)	14,057 (17.8%)	1,795	＋ 14.6%	13,492
経常利益	10,264 (19.8%)	12,065 (18.4%)	13,798 (17.5%)	1,733	＋ 14.4%	13,238
当期純利益	6,286 (12.1%)	7,758 (11.8%)	9,194 (11.6%)	1,436	＋ 18.5%	8,794

連結要約貸借対照表

（単位：百万円）

	2014年3月期 実績（構成比）	2015年3月期 実績（構成比） （A）	2016年3月期 実績（構成比） （B）	増減（B－A）
流動資産	70,796 （92.4%）	94,070 （92.6%）	117,887 （94.9%）	＋ 23,817
内、販売用不動産	3,638	2,602	4,173 ※1	＋ 1,571
内、仕掛販売用不動産	46,912	68,854	88,376 ※2	＋ 19,521
固定資産	5,817 （7.6%）	7,478 （7.4%）	6,390 （5.1%）	▲1,088
資産合計	76,614 （100.0%）	101,549 （100.0%）	124,277 （100.0%）	＋ 22,728
流動負債	19,358 （25.3%）	28,647 （28.2%）	22,171 （17.8%）	▲6,476
内、短期有利子負債	5,116	1,835	5,408	▲ 307
固定負債	19,700 （25.7%）	28,269 （27.8%）	51,781 （41.7%）	＋ 23,512
内、長期有利子負債	19,307	27,831	51,297	＋23,465
負債合計	39,059 （51.0%）	56,916 （56.0%）	73,953 （59.5%）	＋ 17,036
純資産合計	37,555 （49.0%）	44,632 （44.0%）	50,324 （40.5%）	＋ 5,692
負債純資産合計	76,614 （100.0%）	101,549 （100.0%）	124,277 （100.0%）	＋ 22,728

※1　販売用不動産　4,173百万円
- 土地代金　1,247百万円・・・①
- 建築代金　2,926百万円

➡ ①②の土地代金については、25ページの「棚卸資産の状況」にて説明

※2　仕掛販売用不動産　88,376百万円
- 土地代金　59,964百万円・・・②
- 建築代金　23,597百万円
- その他費用　4,815百万円　※中古住宅流通事業や、戸建分譲事業等の用地関係費

マンション販売事業における主な販売実績

（単位：百万円）

	2014年3月期 実績				2015年3月期 実績				2016年3月期 実績				2017年3月期 予想	
	数量（戸）	前年同期比（%）	金 額	前年同期比（%）	数量（戸）	前年同期比（%）	金 額	前年同期比（%）	数量（戸）	前年同期比（%）	金 額	前年同期比（%）	金 額	前年同期比（%）
ワンルームマンション	1,238	173.9%	19,759	174.2%	955	77.1%	15,005	75.9%	1,366	143.0%	21,966	146.4%	32,859	149.6%
ファミリーマンション	775	94.7%	26,301	111.3%	1,300	167.7%	41,180	156.6%	1,429	109.9%	44,931	109.1%	50,072	111.4%
一棟販売	249	191.5%	2,607	159.3%	217	87.1%	3,475	133.3%	401	184.8%	4,922	141.6%	11,649	236.6%
合 計	2,262	136.3%	48,667	132.9%	2,472	109.3%	59,661	122.6%	3,196	129.3%	71,821	120.4%	94,581	131.7%

2017年3月期の業績見通し①

■ 2016年3月期の売上高及び利益ともに過去最高を更新、
2017年3月期の売上高は1,000億円越え、また利益も過去最高益となる見通し。

（単位：百万円）

	2014年3月期 実績（百分比）	2015年3月期 実績（百分比）	2016年3月期 実績（百分比）	2017年3月期 予想（百分比）	前年 同期比(%)
売上高	51,755 (100.0%)	65,641 (100.0%)	78,990 (100.0%)	100,839 (100.0%)	＋ 27.7%
売上原価	34,509 (66.7%)	45,903 (69.9%)	55,611 (70.4%)	73,217 (72.6%)	＋31.7%
売上総利益	17,245 (33.3%)	19,737 (30.1%)	23,379 (29.6%)	27,622 (27.4%)	＋18.1%
販管費	6,911 (13.4%)	7,475 (11.4%)	9,321 (11.8%)	12,155 (12.1%)	＋30.4%
営業利益	10,334 (20.0%)	12,262 (18.7%)	14,057 (17.8%)	15,466 (15.3%)	＋ 10.0%
経常利益	10,264 (19.8%)	12,065 (18.4%)	13,798 (17.5%)	15,089 (15.0%)	＋ 9.4%
当期純利益	6,286 (12.1%)	7,758 (11.8%)	9,194 (11.6%)	10,327 (10.2%)	＋ 12.3%

2017年3月期の業績見通し②

■　2017年3月期　主な販売物件

ワンルーム

売上高見込 32,859百万円（前期比49.6%増）

・プレサンス新大阪ザ・シティ（186戸）
・プレサンス玉造駅前（128戸）
・プレサンス松屋町駅前デュオ（126戸）
・プレサンス江戸堀（112戸）

ファミリー

売上高見込 50,072百万円（前期比11.4%増）

・プレサンス ロジェ 須磨妙法寺 桜の杜 WEST HILLS（228戸）
・プレサンス ロジェ 尼崎（184戸）
・プレサンス ロジェ 上前津駅前Ⅱ（126戸）

一棟販売

売上高見込 11,649百万円（前期比136.6%増）

総販売戸数800戸台（前年比200%）

【プレサンス ロジェ 須磨妙法寺 桜の杜 WEST HILLS、EAST HILLS】

■　マイナス金利の導入により、多くの金融機関が住宅ローン金利を引き下げた為、エンドユーザーの購買・投資意欲が高まり、今後もファミリー・ワンルーム物件ともに販売が堅調に推移していくことが予想されます。

2016年3月末　棚卸資産（取得済用地）の状況

区　分	2016年3月末 棚卸資産（取得済用地）		2016年3月期の引渡実績を ベースにした今後の見通し
	数量 （戸）	金額 （百万円）	
ワンルーム マンション	5,083	17,684	毎期1,600～1,700戸の引渡で推移すると仮定すれば、 2019年3月期までの3期分の用地取得済。
ファミリー マンション	4,881	36,465	毎期1,500～1,800戸の引渡で推移すると仮定すれば、 2019年3月期までの3期分の用地取得済。
一棟販売	2,273	7,062	前期400戸程度の引渡実績があり、 その5倍程度の用地取得済。
合　計	12,237	61,211	※21ページの①＋②の土地代金の合計

（注）　1．棚卸資産の数量は、土地決済（引渡）が完了している物件のみ計上しております。
【土地契約済、未決済物件は別途27棟で約2,300戸分有り（内ワンルーム約1,500戸、ファミリー約800戸）】

2．棚卸資産の合計金額(61,211百万円)は、2016年3月期 決算短信の貸借対照表に計上している販売用不動産4,173百万円及び仕掛用不動産88,376百万円の合計から、建築代金（2,926百万円＋23,597百万円＝26,523百万円）及びその他費用（4,815百万円：中古住宅流通事業や戸建分譲事業等の用地関係費）を控除したものであります。

2016年3月末 契約残高 （受注残高） の内訳等

区 分	2016年3月末 契約残高（受注残高）							
	数量（戸）	金額（百万円）	内 訳					
			2017年3月期 引渡予定		マンション販売事業		2018年3月期 引渡予定	
			数量（戸）	金額（百万円）	2017年3月期 売上高予想（百万円）	売上高予想に対する進捗率（%）	数量（戸）	金額（百万円）
ワンルーム マンション	952	16,305	952	16,305	32,859	49.6%	0	0
ファミリー マンション	1,334	46,516	1,051	34,328	50,072	68.6%	283	12,188
一棟販売	896	11,776	846	11,123	11,649	95.5%	50	653
合 計	3,182	74,597	2,849	61,756	94,581	65.3% ※	333	12,841

※ マンション販売事業の今期の売上高予想に対し、期首で65.3%の受注進捗。

ホテル事業に関する取組み

ホテル不足による需要の増加

訪日外国人旅行者の増加等を背景として、ホテルが不足しており、その需要が旺盛であることから、これまで培ったノウハウを活かし、ホテル事業に取組み、新たな事業軸として収益の向上を図ります。

ホテル事業への用地の転用

大阪・京都の中核駅に隣接したワンルーム事業用地の中から、ホテル事業として取り組んだ方が収益向上が見込まれる用地をこれに転用します。

ホテル事業の多角的な展開

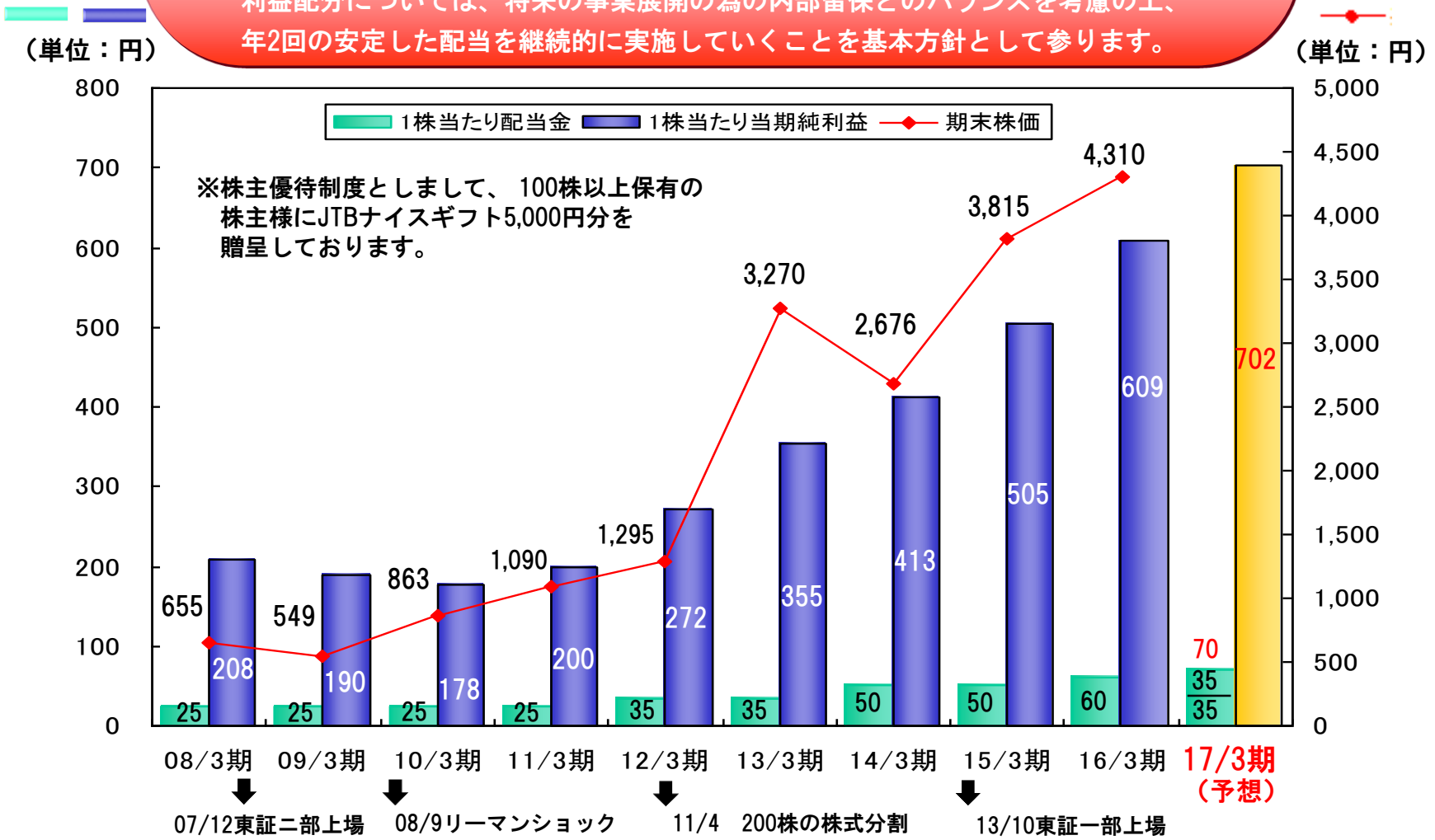
①ホテル事業会社への売却や、②自社で保有し、ホテル運営会社へ運営を委託、また将来的には、③自社で保有し、自社で運営を行う事等を視野に入れ、多角的に検討中であります。
現在、①ホテル事業会社への売却、あるいは、②自社で保有し、ホテル運営会社へ運営の委託を行う、以下の5物件をホテル事業としてスタートさせています。

（完成予定）

2018/3期	大阪市浪速区稲荷①	【JR難波駅 周辺、72室】
	大阪市浪速区元町①	【JR難波駅 周辺、80室】
	京都市下京区大宮通①	【阪急電鉄 大宮駅周辺、96室】
2019/3期	大阪市浪速区敷津東①	【地下鉄御堂筋線 大国町駅周辺、252室】
	大阪市中央区平野町②	【地下鉄堺筋線 北浜駅周辺、126室】

株主還元実績

今期より、株主の皆様への利益還元の機会を充実させる為、中間配当を実施いたします。また、直近の配当予想から10円増配し、1株当たり中間配当35円、期末配当35円とし、年間配当70円を予定しております。
利益配分については、将来の事業展開の為の内部留保とのバランスを考慮の上、年2回の安定した配当を継続的に実施していくことを基本方針として参ります。



来期以降の主なプロジェクト①

■ 総486戸 ※ の過去最大級プロジェクト

「プレサンス レジェンド 琵琶湖（ファミリー）」

（所在地）滋賀県大津市茶が崎字小麦尻1番15他（地番）
（竣　工）平成30年2月中旬 予定
（2018年）

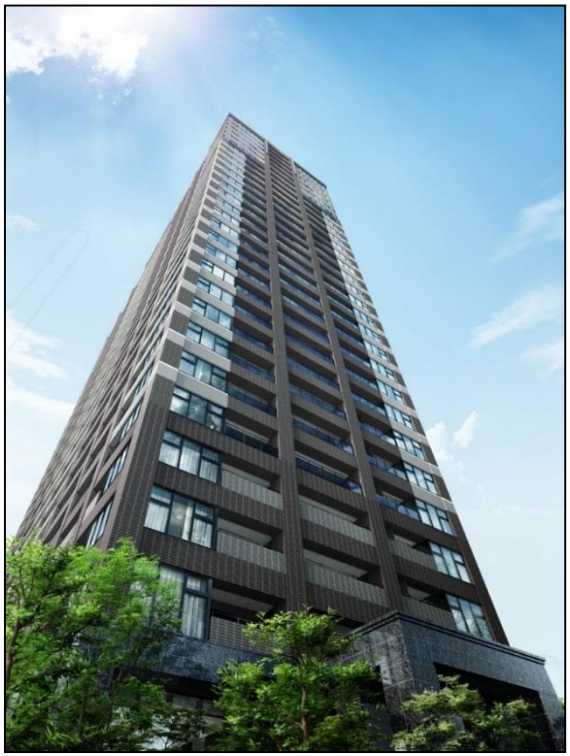
※ 当初計画の総戸数497戸⇒486戸に変更。（11戸減少）
事前アンケートの反響により、上層階のスタンダードタイプをグランドプレミアムタイプ（専有面積が広く、ハイグレード仕様）に変更いたしました。

滋賀県の旅亭「紅葉」跡地に、琵琶湖畔最大級のスケールで、全邸レイクビューを実現するレジデンスが誕生します。
徒歩7分のJR湖西線「大津京」駅から「京都」駅まで10分というスピーディーなアクセスにより、京都市内はもちろん大阪方面へのアプローチもスムーズな立地、周辺にはイオン西大津店をはじめとするショッピング施設など、多彩な生活施設が充実しております。

来期以降の主なプロジェクト②

■ 大阪エリア　初の免震タワーマンションプロジェクト

「プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー（ファミリー）」



（所在地）大阪市中央区久太郎町一丁目31番1 他
（竣　工）平成30年1月下旬 予定
（2018年）

大阪市営地下鉄の堺筋線及び中央線「堺筋本町」駅から徒歩2分の立地に地上30階建、総戸数337戸の超高層免震タワー「プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー」が誕生します。

近年の都市部で進む小家族化、ディンクスにも対応した40㎡台のコンパクトタイプから、 130㎡超のファミリータイプまでをご用意しました。また、パーティルーム、スカイラウンジ、フィットネス等多彩な共用施設の設置を予定しております。

中長期的な利益目標

営業利益の目標値

当社は、中長期計画を策定していない為、来期以降の具体的な数値目標はありませんが、経済環境が悪化する等の特別な要因がなければ、毎期、営業利益ベースで前期比2桁増（10%強）を目標値とし、それに伴い、配当を含めた株主還元を安定的に実施して参ります。

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㈹　FAX：06-4793-1651
E-mail：psc@pressannce.co.jp