

平成30年3月期 第1四半期 決算ハイライト

株式会社プレサンスコーポレーション

平成29年8月

証券コード： **3254**（東証一部）

JPX日経インデックス400構成銘柄



連結要約損益計算書

【金額単位：百万円】

	2016年3月期 第1四半期		2017年3月期 第1四半期		2018年3月期 第1四半期		前年 同期比 (%)	2018年3月期 年間利益計画(公表値)		
	実績	構成比	実績	構成比	実績 (A)	構成比		年間計画 (B)	構成比	進捗率 A/B
売上高	41,861	100.0%	33,535	100.0%	35,799	100.0%	106.8%	126,562	100.0%	28.3%
売上原価	29,064	69.4%	23,504	70.1%	25,235	70.5%	107.4%	93,462	73.8%	27.0%
売上総利益	12,797	30.6%	10,031	29.9%	10,564	29.5%	105.3%	33,100	26.2%	31.9%
販管費	2,543	6.1%	3,050	9.1%	3,744	10.5%	122.8%	14,798	11.7%	25.3%
営業利益	10,253	24.5%	6,981	20.8%	6,819	19.0%	97.7%	18,301	14.5%	37.3%
経常利益	10,220	24.4%	6,951	20.7%	6,749	18.9%	97.1%	17,818	14.1%	37.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,815	16.3%	4,707	14.0%	4,575	12.8%	97.2%	12,176	9.6%	37.6%

トピックスおよび主な増減要因

- 今第1四半期の業績は、順調に進捗。公表しています年間利益計画に対して、概ね計画通り
- 対前年同期比：売上・売上総利益は微増、販管費の増加により利益は微減しているが、概ね計画通り
- 公表の年間計画に対する進捗率：順調な経過で、利益も順調に推移

ご参考：コスト抑制のために最短工期で個々のマンション建設を進めています。また、複数の建設現場が同時進行するため、お客様への引渡し（売上計上）が集中する四半期や、比較的少ない四半期がでできます。
[ご参考例] 2016年3月期 第1四半期 売上高

マンション販売事業における主要な売上

	2016年3月期 第1四半期 実績				2017年3月期 第1四半期 実績				2018年3月 第1四半期 実績				2018年3月期 商品別 年間売上計画	
	数量		金額		数量		金額		数量		金額		金額 (百万円) (B)	計画に対 する進捗 (A/B)
	(戸)	前年 同期比 (%)	(百万円)	前年 同期比 (%)	(戸)	前年 同期比 (%)	(百万円)	前年 同期比 (%)	(戸)	前年 同期比 (%)	(百万円) (A)	前年 同期比 (%)		
ワンルーム マンション	748	155.5%	12,086	159.0%	770	102.9%	13,342	110.4%	978	127.0%	16,855	126.3%	29,282	57.6%
ファミリー マンション	849	172.2%	26,067	181.3%	429	50.5%	13,820	53.0%	203	47.3%	7,238	52.4%	66,577	10.9%
※ 一棟販売	135	337.5%	1,671	364.9%	323	239.3%	4,367	261.3%	377	116.7%	6,893	157.8%	19,300	35.7%
ホテル販売									72	NA	1,053	NA	2,720	38.7%
合計	1,732	170.8%	39,825	177.5%	1,522	87.9%	31,530	79.2%	1,630	107.1%	32,041	101.6%	117,881	27.2%

トピックスおよび主な増減要因

- ▶ 対前年同期比：売上高は増加し順調に進捗：戸数… +108戸、金額… +510百万円
- ▶ ワンルームマンション売上の増加が、ファミリーマンション販売の減少分をカバーすることとなったが、竣工に伴う物件の引渡し(売上計上)時期の関係による結果。一棟売りは、売上金額が増加
- ▶ 今期からホテル物件の引渡し(売上計上)がスタート

※ 一棟販売：マンション一棟もしくは一部を、マンション販売業者へ卸売りする販売形態

連結要約貸借対照表

	2016年3月期		2017年3月期		2017年6月末時点		
	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	117,887	94.9%	171,810	92.7%	176,110	92.8%	4,300
内、販売用不動産	4,173	3.4%	14,324	7.7%	11,930	6.3%	▲ 2,393
内、仕掛販売用不動産	88,376	71.1%	122,174	65.9%	131,352	69.2%	9,177
固定資産	6,390	5.1%	13,497	7.3%	13,633	7.2%	136
資産合計	124,277	100.0%	185,307	100.0%	189,743	100.0%	4,436
流動負債	22,171	17.8%	49,438	26.7%	54,830	28.9%	5,391
内、短期有利子負債	5,408	4.4%	25,410	13.7%	35,932	18.9%	10,522
固定負債	51,781	41.7%	76,253	41.1%	71,414	37.6%	▲ 4,839
内、長期有利子負債	51,297	41.3%	75,691	40.8%	70,833	37.3%	4,857
負債合計	73,953	59.5%	125,691	67.8%	126,244	66.5%	552
純資産合計	50,324	40.5%	59,615	32.2%	63,499	33.5%	3,884
負債純資産合計	124,277	100.0%	185,307	100.0%	189,743	100.0%	4,436

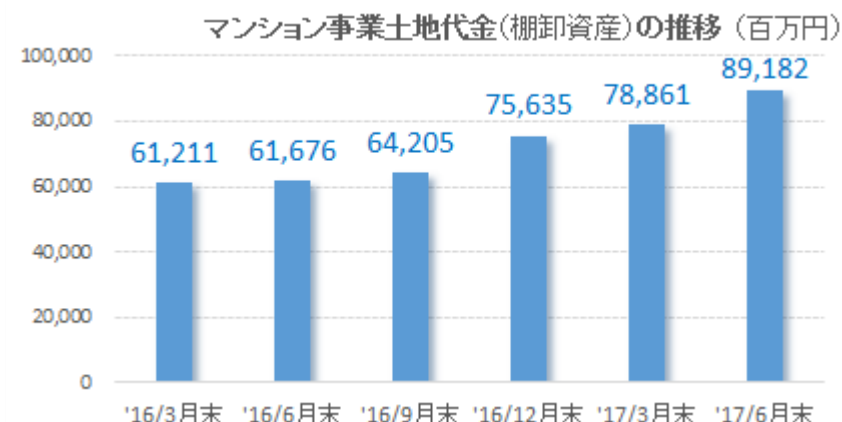
トピックスおよび主な増減要因

- ▶ **棚卸資産 増加:** 積極的な開発用地仕入れを継続し、マンション建築も順調に進行
- ▶ **固定資産 増加:** 100%子会社(ラプレイス)の取得に伴う“のれん代”・・・+199百万円

※ 黄枠内の棚卸資産の詳細については、次ページをご参照ください

2017年6月末時点の棚卸資産(取得済み用地)の状況

	金額(百万円)
販売用不動産(前ページ黄枠内数値)	11,930
マンション事業土地代金 (A)	2,786
その他土地代金	284
建築代金	8,859
仕掛販売用不動産(前ページ黄枠内数値)	131,352
マンション事業土地代金 (B)	86,396
その他土地代金	7,431
建築代金	37,524



	金額(百万円)	数量(戸)	
マンション事業土地代金 合計(A+B)	89,182	15,261	2017年3月期の売上実績を、今後の売上に換算した場合
ワンルームマンション	20,950	5,162	毎期1,700戸前後の売上で推移すると想定すれば、 今後3年分(2020年6月まで)の売上を超える用地を取得済
ファミリーマンション	50,084	6,130	毎期1,900戸前後の売上で推移すると想定すれば、 今後3.2年分(2020年8月まで)の売上を超える用地を取得済
一棟販売	8,160	2,246	2017年3月期の売上実績900戸に対し、 今後2年分(2019年6月まで)の売上に相当する用地を取得済
ホテル販売	9,987	1,723	2020年3月期売上予定分まで取得済

- ✓ 土地決済(当社名義で登記完了)している物件を、棚卸資産に計上しています。
(土地売買契約締結済みで土地決済未了の物件は、別に42棟、約3,200戸分あり。内、ワンルーム約2,000戸、ファミリー約1,000戸、ホテル約200室)
- ✓ (A)+(B)のマンション事業土地代金(棚卸資産合計の一部)の合計金額89,182百万円は、2018年3月期 第1四半期決算短信の貸借対照表に記載している販売用不動産(11,930百万円)と仕掛販売用不動産(131,352百万円)の合計から、その他土地代金(284+7,431=7,715百万円)、建築代金(8,859+37,524=46,383百万円)を差し引いた金額です。※ その他土地代金には、中古住宅流通事業や戸建分譲事業などの用地関係費等が含まれます。

今期売上計画の達成見通し 2017年6月末時点

第1Q末時点の受注残高

	2018年3月期 第1Q末時点の 実績数値					
	受注残高 合計 (A+B)		今期中に (第2Q以降) 売上計上予定 (A)		来期以降に 売上計上予定 (B)	
	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルーム M	372	6,305	372	6,305	0	0
ファミリー M	2,374	90,700	1,335	51,522	1,039	39,177
一棟販売	1,267	17,662	873	12,357	394	5,304
ホテル販売	411	7,415	111	1,674	300	5,740
合計	4,424	122,083	2,691	71,860	1,733	50,223

トピックス

▶ 今期第1四半期終了(6月末)時点、年間売上計画に対し、実績と売上計上予定を併せて、88.1%進捗

▶ 当社の計上基準:

- ・ 受注 = 売買契約の締結
- ・ 売上計上 = 物件の引渡し

⇒ 受注残高:

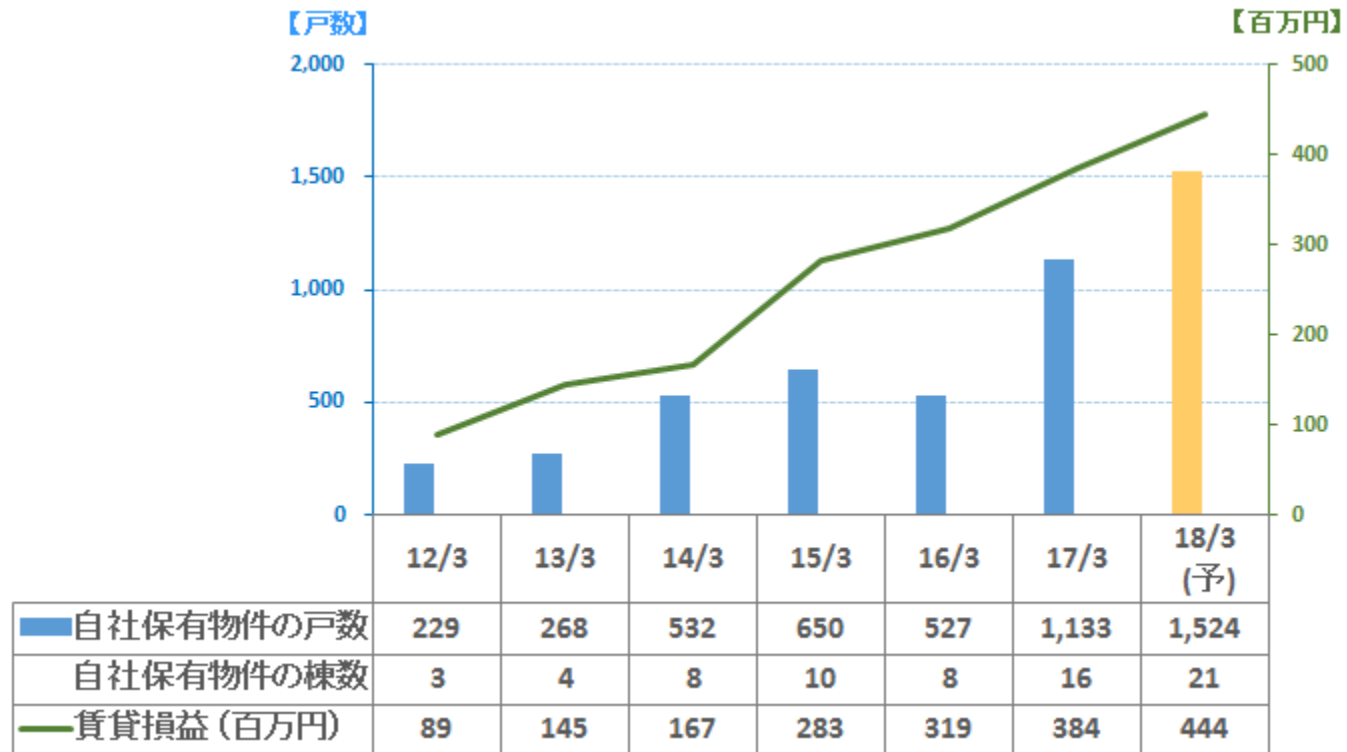
- 以下の状態にある物件の契約売買金額の合計
- ・ 主に建設中で、
 - ・ 売買契約の締結は完了しているが、
 - ・ 引渡し(=購入者名義での所有権登記)が未完了

通常、竣工した時に物件が引き渡され、受注高が、売上に振替計上されます。

今期計画に対する進捗状況

	2018年3月期 第1Q 実績 売上高 (C)		+	受注残高の内、 今期中(第2Q以降)に 売上計上予定 (A)		=	第1Q末時点で既に、 今期中の売上見通しが立っ ている数値 (D)=(C)+(A)		÷	今期1年間の 売上高 公表計画値(E) に対する進捗状況	
	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)	進捗率(%) D/E
ワンルーム M	978	16,855		372	6,305		1,350	23,160		29,282	79.1%
ファミリー M	203	7,238		1,335	51,522		1,538	58,761		66,577	88.3%
一棟販売	377	6,893		873	12,357		1,250	19,251		19,300	99.7%
ホテル販売	72	1,053		111	1,674		183	2,728		2,720	100.3%
合計	1,630	32,041		2,691	71,860		4,321	103,901		117,881	88.1%

自社保有物件数および賃貸料等の収益の推移



- ✓ 管理戸数・棟数は、各期末日時点の数値で、賃貸損益は期間損益のため、単純比例する関係ではありません。
- ✓ 16/3期中に、自社保有から販売用不動産へ振替えを行ったため、期末時点の戸数は損益に関連した戸数よりも減少しています。
- ✓ 賃貸損益＝(受取家賃収入、礼金等)－(減価償却費、固定資産税、改装費等の原価に相当する諸費用)

配当の推移と予想

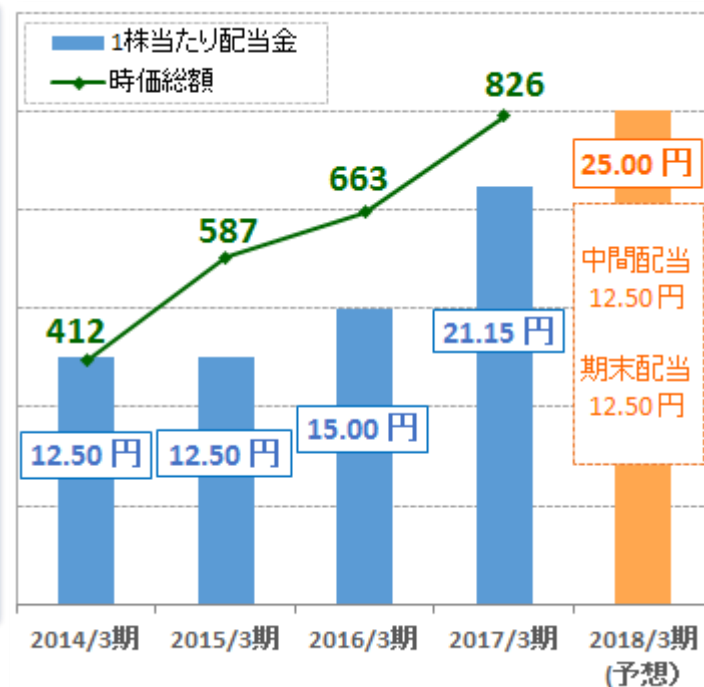
2018年3月期に予定している1株当たり配当額:

中間配当12.5円、期末配当12.5円、年間配当25円の予想(3.85円の増配)

※ 利益配分に関する基本方針: 将来の事業展開のための内部留保とのバランスを考慮の上、中間と期末の年2回継続的に安定した配当を実施していくこととしており、株主還元を今後も状況に応じ適切に実施してまいります。

基準日	年間配当			前期比 増配率	配当総額 (百万円)	配当性向
	第2四半期	期末	合計			
2018年3月期 (予想)	12.50 円	12.50 円	25.00 円	18.2%	NA	12.1%
2017年3月期 (株式分割後換算)	8.75 円	12.40 円	21.15 円	41.0%	1,250	11.8%
2016年3月期 (株式分割後換算)	0.00 円	15.00 円	15.00 円	20.0%	882	9.8%
2015年3月期 (株式分割後換算)	0.00 円	12.50 円	12.50 円	0.0%	769	9.9%
2014年3月期 (株式分割後換算)	0.00 円	12.50 円	12.50 円	42.9%	766	12.1%

※ 平成28年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っています。
上表の数値は、当該株式分割を考慮に入れた数値を記載しています。



プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー



地上30階建て 高層免震タワー

- 契約状況 2017年6月末 時点 (2017年3月末時点)
 - 契約済戸数: **311 / 337 戸** (289 / 337 戸)
 - 契約率: **92.3 %** (85.8 %)
 - ※ 優先分譲住戸を含む
- 引渡し予定: 2018年3月
- 住所: 大阪府中央区久太郎町1丁目

販売・建築ともに順調に推移しています。

プレサンス レジェンド 琵琶湖



琵琶湖最大級スケール、全邸レイクビュー

- 契約状況 2017年6月末 時点 (2017年3月末時点)
 - 契約済戸数: **425 / 486 戸** (364 / 486 戸)
 - 契約率: **87.4 %** (74.9 %)
 - ※ 優先分譲住戸を含む
- 引渡し予定: 2018年6月
- 住所: 滋賀県大津市茶が崎

販売・建築ともに順調に推移しています。

ホテル事業の状況

2017年4月以降で新規2物件を追加し、16棟のホテル物件を開発中（1棟の既築物件を買取り保有）

ホテル運営パターン ※ 計画変更等により、ホテル運営パターン(A, B, C)・部屋数・完成予定時期に変更が生じる場合があります

A: ホテル事業会社へ売却	9 物件
B: 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託	4 物件
C: 自社で保有し、ホテル運営業者と共同で運営	4 物件

2018年3月期 完成予定	大阪市浪速区稲荷	A	JR難波駅	72室
	大阪市浪速区元町	A	JR難波駅	111室
	大阪市中央区平野町	C	地下鉄堺筋線 北浜駅	116室
2019年3月期 完成予定	大阪市浪速区敷津東	A	地下鉄御堂筋線 大国町駅	300室
	大阪市中央区南船場	A	地下鉄御堂筋線 心斎橋駅	124室
	京都市下京区大宮通	A	阪急電鉄 大宮駅	122室
	福岡市博多区上川端町	A	福岡市地下鉄箱崎線 中洲川端駅	204室
	大阪市淀川区西宮原	A	JR新大阪駅	120室
	京都市中京区	C	NA	63室
	京都市東山区八坂通	C	京阪電鉄 清水五条駅	7室
2020年3月期 完成予定	大阪市淀川区西中島	A	地下鉄御堂筋線 西中島駅	152室
	京都市下京区油小路通り	B	京都市営地下鉄 五条駅	137室
	広島市中区幟町	B	広島電鉄 胡町(えびすちょう)駅	126室
	横浜市中区港町	B	JR関内駅	256室
	大阪市中央区南本町	A	地下鉄御堂筋線 本町駅	215室
	京都市南区西九条蔵王町	C	JR京都駅	122室
2017年3月期 買取保有	神戸市中央区御幸通	B	JR三ノ宮駅	135室

※ 赤字は新規追加物件



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@pressannce.co.jp