

# 平成30年3月期 第2四半期 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11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
- JPX日経中小型株指数 構成銘柄



# 連結損益計算書 要約

【単位：百万円】

|                     | 2016年 3月期<br>第2四半期 |        | 2017年 3月期<br>第2四半期 |        | 2018年 3月期<br>第2四半期 |        |           | 2018年 3月期<br>年間利益計画（公表値） |        |            |
|---------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|-----------|--------------------------|--------|------------|
|                     | 実績                 | 構成比    | 実績                 | 構成比    | 実績<br>A            | 構成比    | 前年<br>同期比 | 年間計画<br>B                | 構成比    | 進捗率<br>A/B |
| 売上高                 | 62,324             | 100.0% | 61,498             | 100.0% | 66,241             | 100.0% | 107.7%    | 126,562                  | 100.0% | 52.3%      |
| 売上原価                | 43,361             | 69.6%  | 43,663             | 71.0%  | 48,127             | 72.7%  | 110.2%    | 93,462                   | 73.8%  | 51.5%      |
| 売上総利益               | 18,962             | 30.4%  | 17,834             | 29.0%  | 18,114             | 27.3%  | 101.6%    | 33,100                   | 26.2%  | 54.7%      |
| 販管費                 | 4,744              | 7.6%   | 5,836              | 9.5%   | 7,126              | 10.8%  | 122.1%    | 14,798                   | 11.7%  | 48.2%      |
| 営業利益                | 14,217             | 22.8%  | 11,997             | 19.5%  | 10,987             | 16.6%  | 91.6%     | 18,301                   | 14.5%  | 60.0%      |
| 経常利益                | 14,147             | 22.7%  | 11,910             | 19.4%  | 10,726             | 16.2%  | 90.1%     | 17,818                   | 14.1%  | 60.2%      |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 9,436              | 15.1%  | 8,059              | 13.1%  | 7,239              | 10.9%  | 89.8%     | 12,176                   | 9.6%   | 59.5%      |

## トピックスおよび主な増減要因

- 第2四半期の業績：売上高・利益ともに、年間計画に対して順調に進捗
- 対前年同期比：売上高は増加、販管費の増加により利益は減少するが、第2四半期計画を上回る進捗

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てきます。

## マンション販売事業における主要商品別売上

|                | 2016年 3月期<br>第2四半期 実績 |                  |        |                  | 2017年 3月期<br>第2四半期 実績 |                  |        |                  | 2018年 3月期<br>第2四半期 実績 |                  |                   |                  | 2018年 3月期<br>主要商品別<br>年間売上計画 |                          |
|----------------|-----------------------|------------------|--------|------------------|-----------------------|------------------|--------|------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
|                | 数量                    |                  | 金額     |                  | 数量                    |                  | 金額     |                  | 数量                    |                  | 金額                |                  | 金額<br>(百万円)<br><b>B</b>      | 対計画<br>進捗率<br><b>A/B</b> |
|                | 戸数                    | 前年<br>同期比<br>(%) | (百万円)  | 前年<br>同期比<br>(%) | 戸数                    | 前年<br>同期比<br>(%) | (百万円)  | 前年<br>同期比<br>(%) | 戸数                    | 前年<br>同期比<br>(%) | (百万円)<br><b>A</b> | 前年<br>同期比<br>(%) |                              |                          |
| ワンルーム<br>マンション | 1,119                 | 142.2%           | 17,907 | 144.0%           | 1,361                 | 121.6%           | 23,633 | 132.0%           | 1,300                 | 95.5%            | 22,330            | 94.5%            | 29,282                       | 76.3%                    |
| ファミリー<br>マンション | 1,237                 | 112.1%           | 38,536 | 117.3%           | 832                   | 67.3%            | 27,016 | 70.1%            | 680                   | 81.7%            | 23,889            | 88.4%            | 66,577                       | 35.9%                    |
| ※一棟販売          | 231                   | 136.7%           | 2,877  | 97.8%            | 565                   | 244.6%           | 7,540  | 262.0%           | 823                   | 145.7%           | 13,378            | 177.4%           | 19,300                       | 69.3%                    |
| ホテル販売          |                       |                  |        |                  |                       |                  |        |                  | 72                    | NA               | 1,053             | NA               | 2,720                        | 38.7%                    |
| 合計             | 2,587                 | 125.5%           | 59,321 | 123.0%           | 2,758                 | 106.6%           | 58,189 | 98.1%            | 2,875                 | 104.2%           | 60,651            | 104.2%           | 117,881                      | 51.5%                    |

### 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・・・ +117戸、金額・・・ +2, 462百万円
- 一棟販売の売上増加が、ワンルームマンションとファミリーマンションの売上減少分をカバー
- ワンルームマンション、ファミリーマンションの売上減少は、竣工に伴う物件の引渡し(売上計上)時期の違いによる結果
- ファミリーマンションは、第3四半期以降に引渡し(売上)が多い今期計画であり、順調に進捗
- 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、主にマンション販売業者へ卸売りする販売形態

## 連結貸借対照表 要約

|            | 2016年 3月期末  |            | 2017年 3月期末  |            | 2017年 9月末時点 |            |             |
|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
|            | 実績<br>(百万円) | 構成比<br>(%) | 実績<br>(百万円) | 構成比<br>(%) | 実績<br>(百万円) | 構成比<br>(%) | 増減<br>(百万円) |
| 流動資産       | 117,887     | 94.9%      | 171,810     | 92.7%      | 200,871     | 93.0%      | 29,061      |
| 内、販売用不動産   | 4,173       | 3.4%       | 14,324      | 7.7%       | 11,786      | 5.5%       | ▲ 2,537     |
| 内、仕掛販売用不動産 | 88,376      | 71.1%      | 122,174     | 65.9%      | 145,734     | 67.5%      | 23,559      |
| 固定資産       | 6,390       | 5.1%       | 13,497      | 7.3%       | 15,165      | 7.0%       | 1,668       |
| 資産合計       | 124,277     | 100.0%     | 185,307     | 100.0%     | 216,036     | 100.0%     | 30,729      |
| 流動負債       | 22,171      | 17.8%      | 49,438      | 26.7%      | 61,007      | 28.2%      | 11,569      |
| 内、短期有利子負債  | 5,408       | 4.4%       | 25,410      | 13.7%      | 38,970      | 18.0%      | 13,560      |
| 固定負債       | 51,781      | 41.7%      | 76,253      | 41.1%      | 88,435      | 40.9%      | 12,181      |
| 内、長期有利子負債  | 51,297      | 41.3%      | 75,691      | 40.8%      | 87,822      | 40.7%      | 12,131      |
| 負債合計       | 73,953      | 59.5%      | 125,691     | 67.8%      | 149,442     | 69.2%      | 23,751      |
| 純資産合計      | 50,324      | 40.5%      | 59,615      | 32.2%      | 66,594      | 30.8%      | 6,978       |
| 負債純資産合計    | 124,277     | 100.0%     | 185,307     | 100.0%     | 216,036     | 100.0%     | 30,729      |

### トピックスおよび主な増減要因

- ▶ **現金及び預金の増加**: 新株予約権付社債の発行等・・・+8,704百万円
- ▶ **棚卸資産の増加**: 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・・・+21,022百万円
- ▶ **固定資産の増加**: 自社保有物件の取得に伴う賃貸不動産の増加・・・+801百万円
- ▶ **固定負債の増加**: 新株予約権付社債の発行・・・+7,000百万円

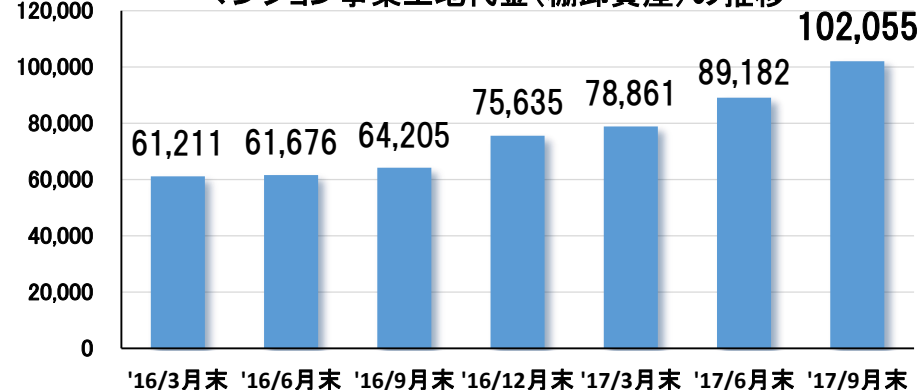
※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページをご参照ください

## 2017年9月末時点の棚卸資産(取得済み用地)の状況

| 前ページ赤枠内数値の内訳        | 金額(百万円) |
|---------------------|---------|
| 販売用不動産(前ページ赤枠内数値)   | 11,786  |
| マンション事業土地代金 (A)     | 2,828   |
| その他土地代金             | 273     |
| 建築代金                | 8,683   |
| 仕掛販売用不動産(前ページ赤枠内数値) | 145,734 |
| マンション事業土地代金 (B)     | 99,225  |
| その他土地代金             | 9,101   |
| 建築代金                | 37,407  |

(単位: 百万円)

マンション事業土地代金(棚卸資産)の推移



|                       | 金額<br>(百万円) | 数量<br>(戸) | 前期の売上戸数実績を使って、将来売上を換算した場合の<br>直近の取得済み用地の規模                   |
|-----------------------|-------------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| マンション事業土地代金合計 (A)+(B) | 102,055     | 16,934    |                                                              |
| ワンルームマンション            | 25,368      | 5,759     | 毎期1,700戸前後の売上で推移すると想定すれば、<br>今後3.4年分(2021年2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            | 53,984      | 6,611     | 毎期1,900戸前後の売上で推移すると想定すれば、<br>今後3.5年分(2021年3月まで)の売上を超える用地を取得済 |
| 一棟販売                  | 9,898       | 2,447     | 2017年3月期の売上実績900戸に対し、<br>今後2.7年分(2020年7月まで)の売上に相当する用地を取得済    |
| ホテル販売                 | 12,805      | 2,117     | 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37棟、約2,900戸分あり。内、ワンルーム約1,900戸、ファミリー約900戸、ホテル約100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102,054百万円は、2018年3月期 第2四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(11,786百万円)と仕掛販売用不動産(145,734百万円)の合計から、その他土地代金(273+9,101=9,375百万円)、建築代金(8,683+37,407=46,090百万円)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。



# 2017年9月末時点の受注状況と今期売上計画の達成見通し

## 第2Q末時点の受注残高

|         | 2018年3月期 第2Q末時点の 実績数値 |             |                  |             |           |             |
|---------|-----------------------|-------------|------------------|-------------|-----------|-------------|
|         | 受注残高 合計<br>A+B        |             | 売上計上予定時期の内訳      |             |           |             |
|         |                       |             | 今期中<br>(第3Q以降) A |             | 来期以降<br>B |             |
|         | 数量<br>(戸)             | 金額<br>(百万円) | 数量<br>(戸)        | 金額<br>(百万円) | 数量<br>(戸) | 金額<br>(百万円) |
| ワンルーム M | 602                   | 10,546      | 384              | 6,616       | 218       | 3,930       |
| ファミリー M | 2,448                 | 94,803      | 1,029            | 41,013      | 1,419     | 53,790      |
| 一棟販売    | 1,198                 | 16,346      | 423              | 5,833       | 775       | 10,513      |
| ホテル販売   | 655                   | 11,606      | 111              | 1,674       | 544       | 9,932       |
| 合計      | 4,903                 | 133,303     | 1,947            | 55,138      | 2,956     | 78,165      |

## トピックス

➢ 今期第2四半期終了(9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、98.2%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:

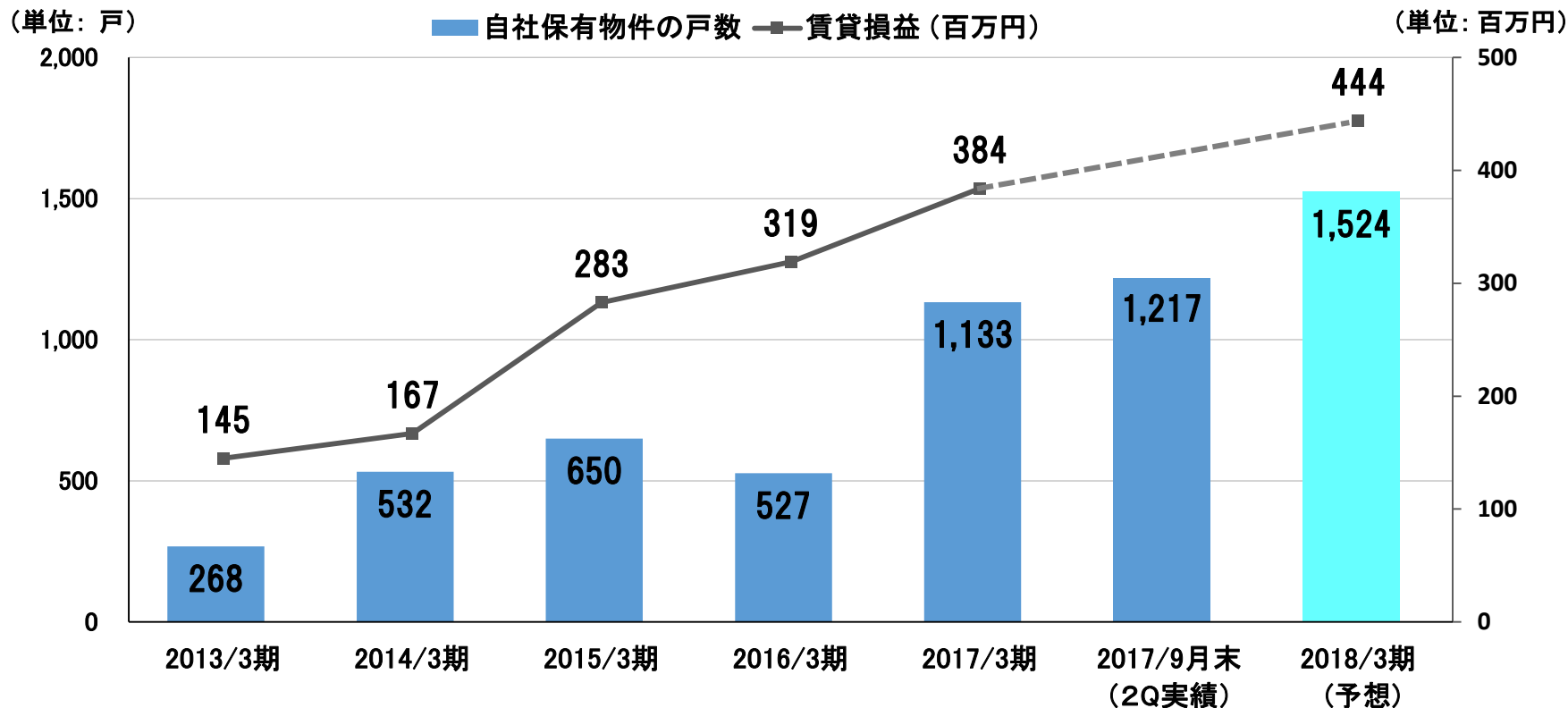
- 以下の状態にある物件の契約売買金額の合計
- ・ 主に建設中で、
- ・ 売買契約の締結は完了しているが、
- ・ 購入者への物件の引渡しが未完了

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<br>第2Q 実績<br>売上高 C |             | + | 受注残高の内、<br>今期中(第3Q以降)に<br>売上計上予定 A |             | = | 第2Q末時点で既に、<br>今期中の売上見通しが立っ<br>ている数値 D=C+A |             | ÷ | 今期1年間の<br>売上高 公表計画値 E<br>に対する進捗状況 |               |
|---------|-----------------------------|-------------|---|------------------------------------|-------------|---|-------------------------------------------|-------------|---|-----------------------------------|---------------|
|         | 数量<br>(戸)                   | 金額<br>(百万円) |   | 数量<br>(戸)                          | 金額<br>(百万円) |   | 数量<br>(戸)                                 | 金額<br>(百万円) |   | 金額 E<br>(百万円)                     | 進捗率(%)<br>D/E |
| ワンルーム M | 1,300                       | 22,330      |   | 384                                | 6,616       |   | 1,684                                     | 28,946      |   | 29,282                            | 98.9%         |
| ファミリー M | 680                         | 23,889      |   | 1,029                              | 41,014      |   | 1,709                                     | 64,904      |   | 66,577                            | 97.5%         |
| 一棟販売    | 823                         | 13,378      |   | 423                                | 5,833       |   | 1,246                                     | 19,212      |   | 19,300                            | 99.5%         |
| ホテル販売   | 72                          | 1,053       |   | 111                                | 1,675       |   | 183                                       | 2,728       |   | 2,720                             | 100.3%        |
| 合計      | 2,875                       | 60,651      |   | 1,947                              | 55,138      |   | 4,822                                     | 115,790     |   | 117,881                           | 98.2%         |

## 自社保有物件数および賃貸損益の推移



|           |   |   |    |   |    |    |    |
|-----------|---|---|----|---|----|----|----|
| 自社保有物件の棟数 | 4 | 8 | 10 | 8 | 16 | 17 | 21 |
|-----------|---|---|----|---|----|----|----|

- ✓ 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)
- ✓ 賃貸損益は、期中での開示をしておりません。

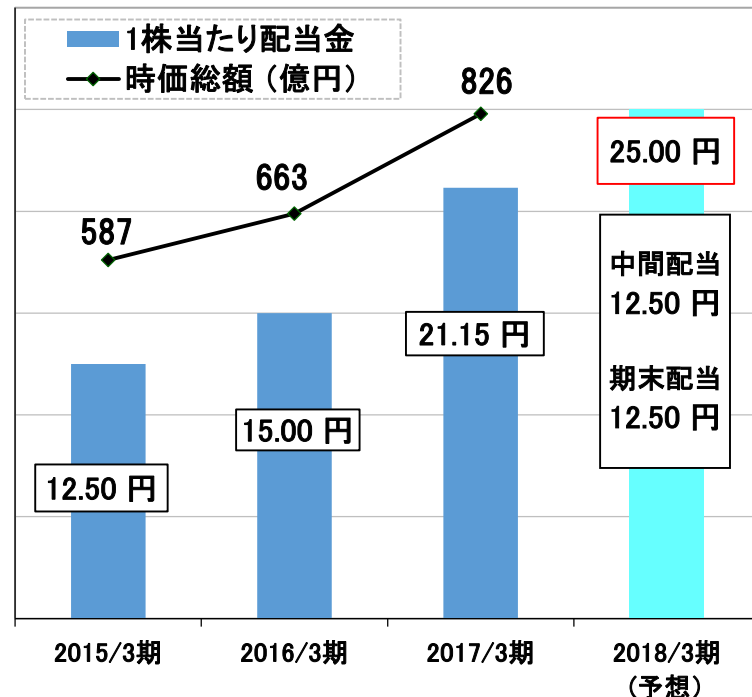
## 配当の推移と予想

- 2018年 3月期の予想： 中間配当12.5円、期末配当12.5円、年間配当25円（3.85円の増配）
- 毎年2桁（10%強）の営業利益成長と、配当性向の引上げを目標とし、配当金額の継続的な拡大を目指す

※ 利益配分に関する基本方針：「将来の事業展開に向けた内部留保とのバランスを考慮の上、中間と期末の年2回の継続的な安定した配当の実施」を方針としており、株主還元を今後も状況に応じ適切に実施して参ります。

| 基準日                    | 年間配当    |         |         | 前期比<br>増配率 | 配当総額<br>(百万円) | 配当性向  |
|------------------------|---------|---------|---------|------------|---------------|-------|
|                        | 第2四半期   | 期末      | 合計      |            |               |       |
| 2018年 3月期<br>(予想)      | 12.50 円 | 12.50 円 | 25.00 円 | 18.2%      | NA            | 12.1% |
| 2017年 3月期<br>(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<br>(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<br>(株式分割後換算) | 0.00 円  | 12.50 円 | 12.50 円 | 0.0%       | 769           | 9.9%  |

※ 2016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。





## ファミリー・マンション事業のトピック

### 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
 

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <u>2017年9月末 時点</u>          | (2017年6月末時点)  |
| ・ 契約済戸数: <b>326 / 337 戸</b> | (311 / 337 戸) |
| ・ 契約率: <b>96.7 %</b>        | (92.3 %)      |
- ※ 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



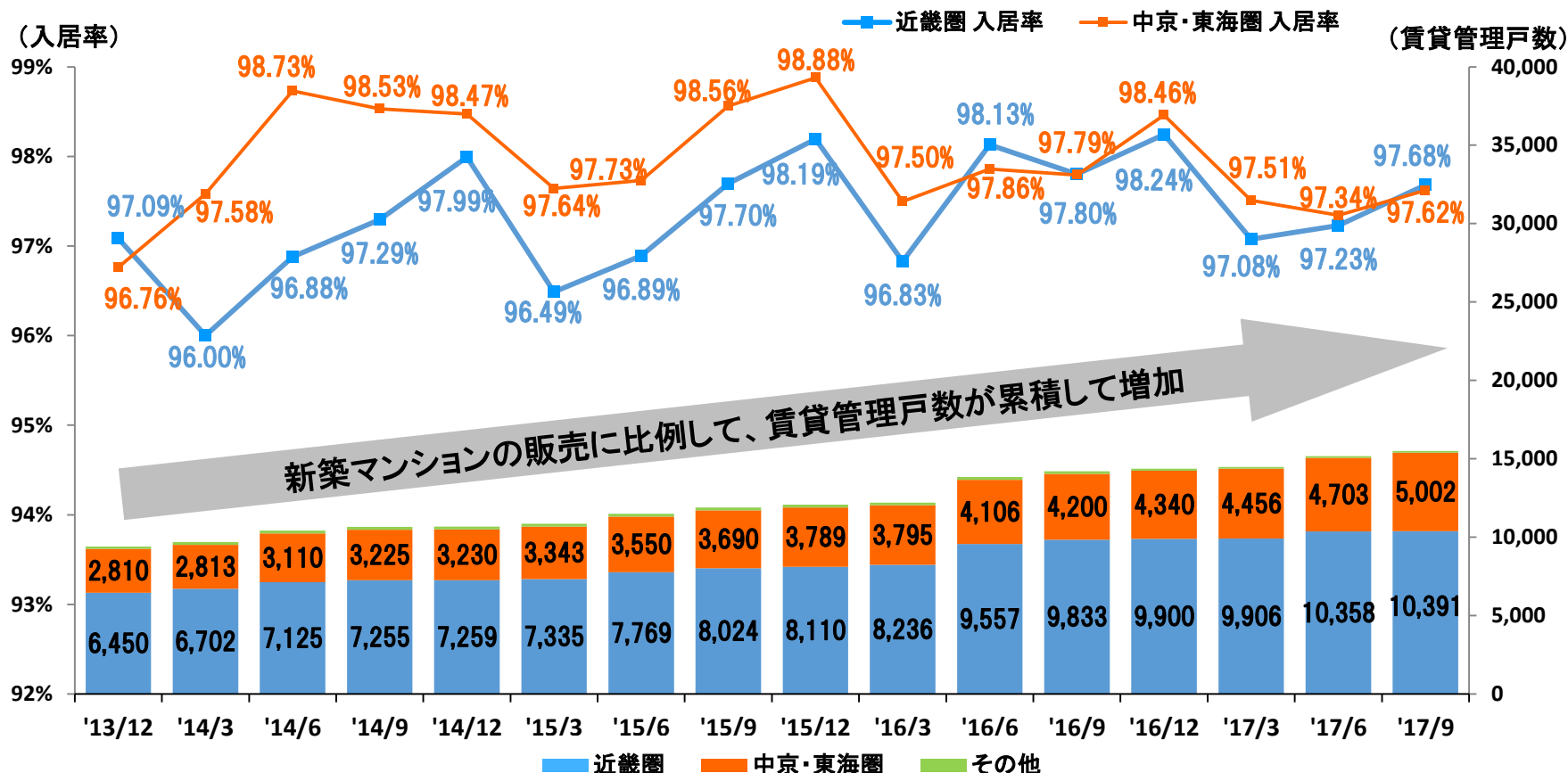
- 契約状況
 

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <u>2017年9月末 時点</u>          | (2017年6月末時点)  |
| ・ 契約済戸数: <b>472 / 486 戸</b> | (425 / 486 戸) |
| ・ 契約率: <b>97.1 %</b>        | (87.4 %)      |
- ※ 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。

# ワンルーム・マンション事業のトピック

## 当社が賃貸管理するワンルームマンションの戸数と入居率の推移



- ✓ 都市中心部のマンションは入居率が高く、ほぼ途切れずに投資リターン(＝毎月の家賃収入)を期待できる
- ✓ 2017年9月末時点の当社賃貸管理物件全体の入居率は、97.67%

## ホテル事業のトピック

**2017年7月以降で新たに3物件を追加、計19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

14 物件

B: 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託

5 物件

C: 自社で保有し、ホテル運営業者と共同で運営

1 物件

下表内の赤字は新規追加物件

|                | 住 所          | 運営パターン  | 最 寄 駅            | 室数  |
|----------------|--------------|---------|------------------|-----|
| 2018年3月期 完成予定  | 大阪市浪速区稲荷     | A(引渡済み) | JR難波駅            | 72  |
|                | 大阪市浪速区元町     | A       | JR難波駅            | 111 |
|                | 大阪府中央区平野町    | A(翌期引渡) | 地下鉄堺筋線 北浜駅       | 116 |
| 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 |
|                | 大阪府中央区南船場    | A       | 地下鉄御堂筋線 心斎橋駅     | 124 |
|                | 京都市下京区大宮通    | A       | 阪急電鉄 大宮駅         | 122 |
|                | 大阪府淀川区西宮原    | A       | JR新大阪駅           | 120 |
|                | 京都市中京区天神山町   | A       | 地下鉄烏丸線 四条駅       | 63  |
|                | 京都市東山区八坂通    | C       | 京阪電鉄 清水五条駅       | 7   |
| 2020年3月期 完成予定  | 大阪府淀川区西中島3丁目 | A       | 地下鉄御堂筋線 西中島駅     | 140 |
|                | 京都市下京区油小路通り  | A       | 京都市営地下鉄 五条駅      | 154 |
|                | 広島市中区幟町      | B       | 広島電鉄 胡町(えびすちょう)駅 | 126 |
|                | 横浜市中区尾上町     | B       | JR関内駅            | 279 |
|                | 大阪府中央区南本町    | A       | 地下鉄御堂筋線 本町駅      | 180 |
|                | 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 |
|                | 京都市南区西九条蔵王町  | B       | JR京都駅            | 122 |
|                | 大阪市浪速区元町2丁目  | A       | JR難波駅            | 404 |
|                | 京都市中京区大炊町    | B       | 地下鉄烏丸線 烏丸丸太町駅    | 16  |
|                | 那覇市西2丁目      | A       | ゆいレール 旭橋駅        | 234 |
| 2017年3月期 買取り保有 | 神戸市中央区御幸通    | B       | JR三ノ宮駅           | 135 |



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](mailto:psc@pressannce.co.jp)