

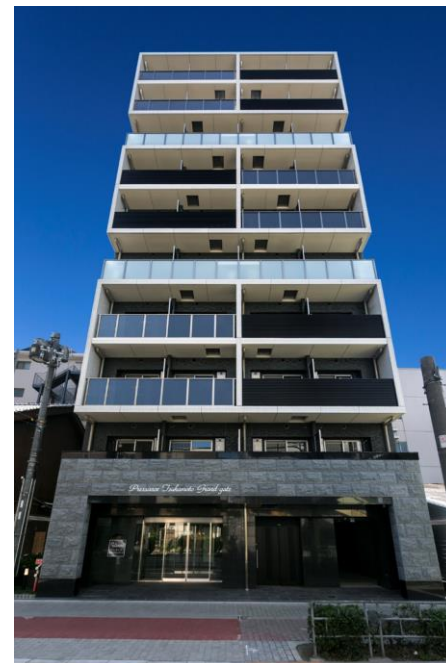
平成30年3月期 第3四半期 決算ハイライト

株式会社プレサンスコーポレーション

平成29年2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



今期業績予想を上方修正

売上高 修正予想 1,306億円: 期初計画1,265億円から41億円(3.2%)増加

営業利益 修正予想 201億円: 期初計画183億円から18億円(10.1%) 増加

損益計算書 要約

【単位：百万円】

主な増減要因

	修正予想 (年間) A		期初計画 B		増減 A - B	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
売上高	130,664	100.0%	126,562	100.0%	4,102	3.2%
売上原価	96,503	73.9%	93,462	73.8%	3,041	3.3%
売上総利益	34,161	26.1%	33,100	26.2%	1,061	3.2%
販管費	14,017	10.7%	14,798	11.7%	▲ 781	-5.3%
営業利益	20,144	15.4%	18,301	14.5%	1,842	10.1%
経常利益	19,572	15.0%	17,818	14.1%	1,754	9.8%
当期純利益	13,368	10.2%	12,176	9.6%	1,191	9.8%

売上高：41億円 上方修正

- マンション販売が期初計画より好調に推移
⇒ 期初計画に対し **+23億円**
✓ファミリーマンションの売上戸数が約50戸増加
✓販売単価が微増（ワンルーム、ファミリー共に）

- その他住宅・不動産販売事業売上の増加
⇒ 期初計画に対し **+19億円**
✓好条件の引き合いがあり、計画外の売却
・土地（2案件）： +11.0億円
・物件（3案件）： + 4.5億円
✓新築マンション関連工事： + 3.4億円

主要商品別売上高

ワンルームマンション	29,706	24.7%	29,282	24.8%	424	1.4%
ファミリーマンション	68,605	57.1%	66,577	56.5%	2,027	3.0%
一棟販売	19,127	15.9%	19,300	16.4%	▲ 172	-0.9%
ホテル販売	2,744	2.3%	2,720	2.3%	23	0.9%
小計	120,183	100.0%	117,881	100.0%	2,302	2.0%
その他住宅・不動産販売	6,110	—	4,194	—	1,916	45.7%

販管費：7.8億円 下方修正

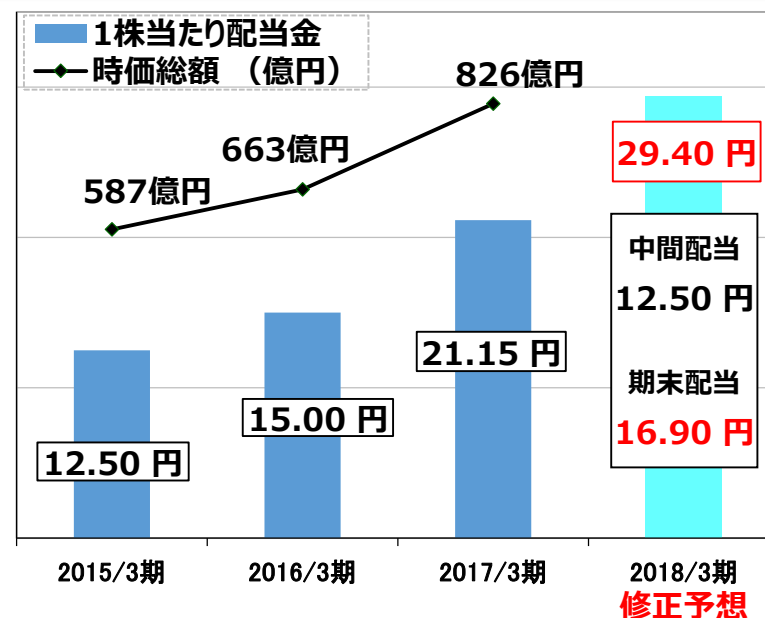
- ✓販売費： 期初計画に対し▲5.6億円
- ✓好調な販売状況が続く、販売促進関連費用が計画より過小な額で推移
- ✓TVCM等の広告宣伝費用が計画より少なくなる見通し（ファミリーマンション）
- ✓人件費： 期初計画に対し▲1.8億円
- ✓一定の増員は達成。積極的な増員機会に備えた予備費が未消化

増配予想： 期末配当の増額

増配内容： ✓ **一株当たり期末配当 16.90円：** 期初予想12.50円から4.40円増配
 ✓ **年間配当 29.40円：** 前期実績21.15円から8.25円増配（増配率39.0%）
 ✓ **配当性向 13%：** 期初予想12.1%から0.9%引き上げ

増配理由： **営業利益が 201億円に拡大** ・ 前期実績 156億円から45億円（28.7%）増加
 ・ 期初予想 183億円から18億円（10.1%）増加

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 (実績)	16.90 円	29.40 円	39.0%	NA	13.0%
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%



※ 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。

株主優待（2018年3月期 予定）

100株以上400株未満
 400株以上

JTBナイスギフト 2,000円分
 JTBナイスギフト 5,000円分

連結損益期計算書 要約

【単位：百万円】

	2016年3月期 第3四半期		2017年3月期 第3四半期		2018年3月期 第3四半期			2018年3月期 修正予想（年間）			修正予想と 前期実績 との比率
	実績	構成比	実績	構成比	実績 A	構成比	前年 同期比	修正数値 B	構成比	進捗率 A/B	
売上高	69,846	100.0%	72,961	100.0%	101,024	100.0%	138.5%	130,664	100.0%	77.3%	129.3%
売上原価	48,611	69.6%	52,169	71.5%	73,692	72.9%	141.3%	96,503	73.9%	76.4%	131.0%
売上総利益	21,235	30.4%	20,791	28.5%	27,331	27.1%	131.5%	34,161	26.1%	80.0%	124.5%
販管費	6,817	9.8%	8,344	11.4%	10,440	10.3%	125.1%	14,017	10.7%	74.5%	118.9%
営業利益	14,418	20.6%	12,447	17.1%	16,891	16.7%	135.7%	20,144	15.4%	83.9%	128.7%
経常利益	14,270	20.4%	12,292	16.8%	16,557	16.4%	134.7%	19,572	15.0%	84.6%	127.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	9,502	13.6%	8,235	11.3%	11,247	11.1%	136.6%	13,368	10.2%	84.1%	127.0%

主な増減要因

- 第3四半期の業績：売上高・利益額ともに、期初計画を上回って進捗 ⇒ 通期業績予想を上方修正
- 対前年同期比：売上高・利益額ともに増加。原価率の微増により利益率は微減するも、営業利益額は44億円大幅増加
- 修正予想の前期実績（通年）からの拡大幅：売上高 295億円（29.3%）、営業利益45億円（28.7%）増加

マンション販売事業における商品別売上

	2016年 3月期 第3四半期 実績				2017年 3月期 第3四半期 実績				2018年 3月期 第3四半期 実績				2018年 3月期 主要商品別 修正予想 (年間)	
	数量		金額		数量		金額		数量		金額		金額 (百万円) B	修正予想 進捗率 A/B
	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)	前年 同期比 (%)	戸数	前年 同期比 (%)	(百万円) A	前年 同期比 (%)		
ワンルーム マンション	1,153	132.1%	18,477	134.9%	1,434	124.4%	24,809	134.3%	1,651	115.1%	28,350	114.3%	29,706	95.4%
ファミリー マンション	1,345	110.4%	42,020	110.4%	1,031	76.7%	33,857	80.6%	1,293	125.4%	45,177	133.4%	68,605	65.9%
※一棟販売	330	167.5%	4,053	124.5%	746	226.1%	9,847	242.9%	1,086	145.6%	17,073	173.4%	19,127	89.3%
ホテル販売									183	NA	2,744	NA	2,744	100.0%
合計	2,828	123.6%	64,552	117.4%	3,211	113.5%	68,514	106.1%	4,213	131.2%	93,345	136.2%	120,183	77.7%

主な増減要因

- 対前年同期比：・ 好調な売れ行きによる売上増加： 戸数・・・ +1,002戸、金額・・・ +24,831百万円
 - ・ 全ての商品セグメントで、売上数量・売上金額ともに増加
 - ・ 仕入強化により、一棟販売が拡大
 - ・ 今期からホテル物件の引渡し（売上計上）がスタート
- 堺筋本町タワー（300戸超）の引渡しが第4四半期に控えており、修正予想に対しファミリーマンションも順調な進捗

※ 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12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%	209,327	93.2%	37,517
内、販売用不動産	4,173	3.4%	14,324	7.7%	15,646	7.0%	1,322
内、仕掛販売用不動産	88,376	71.1%	122,174	65.9%	157,900	70.3%	35,725
固定資産	6,390	5.1%	13,497	7.3%	15,162	6.8%	1,665
資産合計	124,277	100.0%	185,307	100.0%	224,490	100.0%	39,183
流動負債	22,171	17.8%	49,438	26.7%	60,238	26.8%	10,799
内、短期有利子負債	5,408	4.4%	25,410	13.7%	38,799	17.3%	13,389
固定負債	51,781	41.7%	76,253	41.1%	92,474	41.2%	16,221
内、長期有利子負債	51,297	41.3%	75,691	40.8%	91,846	40.9%	16,155
負債合計	73,953	59.5%	125,691	67.8%	152,712	68.0%	27,020
純資産合計	50,324	40.5%	59,615	32.2%	71,777	32.0%	12,162
負債純資産合計	124,277	100.0%	185,307	100.0%	224,490	100.0%	39,183

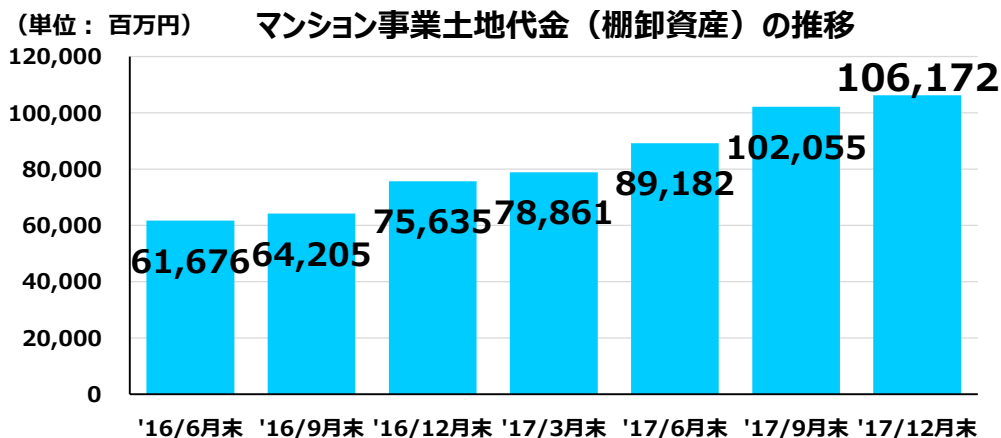
主な増減要因：2017年3月末と12月末の比較

- 流動資産：販売用不動産＋仕掛販売用不動産の増加・・・＋37,047百万円
- 固定資産：海外事業のための関係会社に対する長期貸付金・・・＋1,055百万円、
賃貸不動産の増加・・・＋410百万円
- 負債：銀行借入金の増加・・・＋22,544百万円、新株予約権付社債の発行・・・＋7,000百万円
電子記録債務の減少・・・▲2,518百万円
- 純資産：当期純利益の増加・・・＋11,247百万円、

※ 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

棚卸資産（取得済み用地）の状況《2017年12月末時点》

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）	15,646
マンション事業土地代金 (A)	4,059
その他土地代金	13
建築代金	11,574
仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）	157,900
マンション事業土地代金 (B)	102,114
その他土地代金	17,220
建築代金	38,566



	金額 (百万円)	数量 (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 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)	106,172	17,544	
ワンルームマンション	27,565	6,187	毎期2,000戸前後の売上で推移すると想定すれば、 今後3.1年分（2021年1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	54,909	6,701	毎期2,000戸前後の売上で推移すると想定すれば、 今後3.4年分（2021年5月まで）の売上を超える用地を取得済
一棟販売	11,156	2,604	2017年3月期の売上実績900戸に対し、 今後2.9年分（2020年11月まで）の売上に相当する用地を取得済
ホテル販売	12,542	2,052	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40棟、約3,300戸分あり。内、ワンルーム約2,000戸、ファミリー約1,200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106,172百万円は、2018年3月期 第3四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（15,646百万円）と仕掛販売用不動産（157,900百万円）の合計から、その他土地代金（13+17,220=17,233百万円）、建築代金（11,574+38,566=50,140百万円）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。

受注状況と今期売上計画（修正予想）の達成見通し《2017年12月末時点》

第3四半期末時点の受注残高

	2018年3月期 第3Q末時点の実績数値					
	受注残高 合計 A + B		売上計上予定時期の内訳			
			今期中 (第4Q) A		来期以降 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	880	15,545	66	1,193	814	14,351
ファミリー M	2,245	88,871	488	22,833	1,757	66,038
一棟販売	1,044	14,123	133	1,831	911	12,291
ホテル販売	660	11,758	0	0	660	11,758
合計	4,829	130,298	687	25,858	4,142	104,440

トピックス

- ▶ 今期第3四半期終了（12月末）時点、**修正予想（年間売上高）に対し、売上高実績と売上計上予定を併せ、99.2% まで進捗**

受注残高は、以下の状態にある物件の契約売買金額の合計

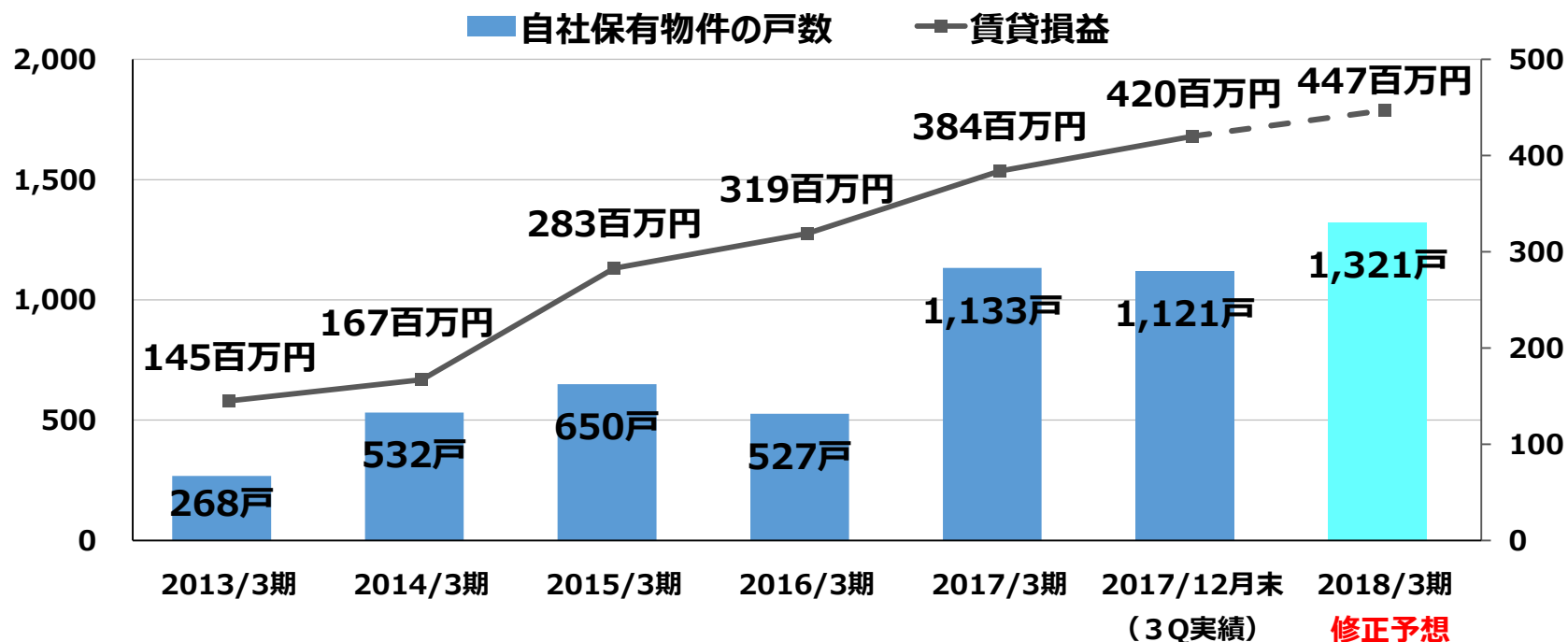
- ・主に建設中
- ・売買契約の締結は完了
- ・購入者への物件の引渡しは未完了

通常、竣工時に物件が引き渡され、受注高を売上高に振替計上します。

修正予想に対する進捗状況

	2018年3月期 第3Q末時点の実績 売上高 C		+	受注残高の内、 今期中(第4Q)に 売上計上予定 A		=	第3Q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		÷	修正予想 今期の売上高(E) に対する進捗状況 (第3Q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)	進捗率 (%) D / E
ワンルーム M	1,651	28,350		66	1,193		1,717	29,544		29,706	99.5%
ファミリー M	1,293	45,177		488	22,833		1,781	68,010		68,605	99.1%
一棟販売	1,086	17,073		133	1,831		1,219	18,905		19,127	98.8%
ホテル販売	183	2,744		0	0		183	2,744		2,744	100.0%
合計	4,213	93,345		687	25,858		4,900	119,203		120,183	99.2%

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棟	8棟	10棟	8棟	16棟	16棟	19棟
-----------	----	----	-----	----	-----	-----	-----

主な増減要因

- 入居率が計画より高く推移し、賃貸収益が増加：
- 修正予想の期初予想からの変更点：戸数▲203 棟数▲2（好条件のオファーがあった2物件を来期に売却予定）
自社保有 = 『賃貸用不動産』 → 『販売用不動産』に振替え

- ✓ 保有戸数・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)

ホテル事業のピック

2017年10月以降で新たに1物件を追加。

開発済み及び開発中18棟、リノベーション1棟、既築買取1棟、計20棟のホテルを事業化

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) ・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

13 物件 (内、2物件を開発完了・引渡済み)

B : 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託

7 物件

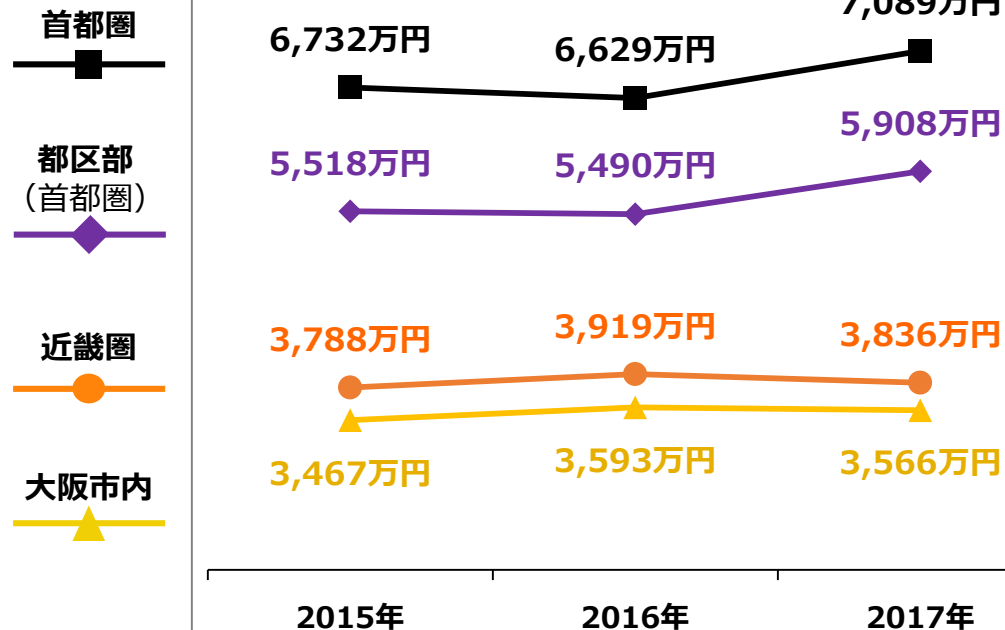
下表内の赤字は新規追加物件

	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(引渡済み)	JR難波駅	111
	大阪市中央区平野町	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
	大阪市中央区南船場	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
	大阪市淀川区西宮原	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	B	京阪電鉄 清水五条駅	7
	秋田市中通3丁目(※注)	B	秋田新幹線、JR羽越本線 秋田駅	238
2020年3月期 完成予定	京都市下京区油小路通り	A	京都市営地下鉄 五条駅	166
	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	277
	大阪市中央区南本町	A	地下鉄御堂筋線 本町駅	174
	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	119
	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	12
	那覇市西2丁目	A	ゆいレール 旭橋駅	234
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

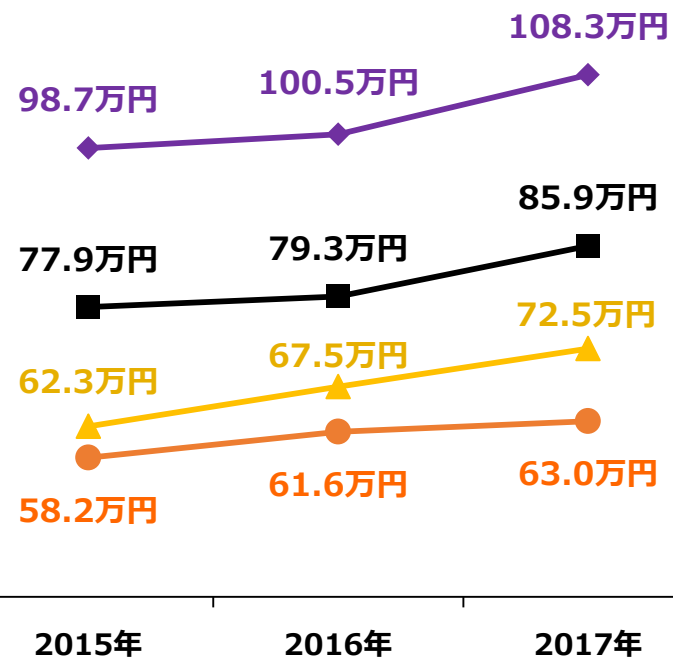
※ 注 : リノベーション案件

マンション平均価格①（首都圏と近畿圏の市場比較）

エリアごとの市場平均価格



エリアごとの市場㎡単価



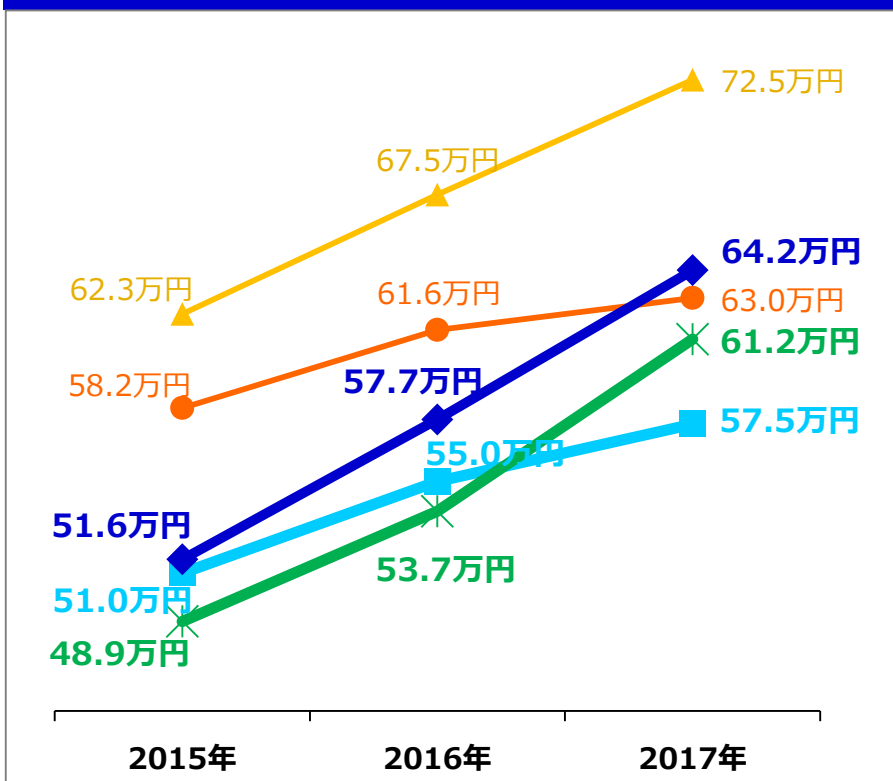
- 近畿圏の価格水準： 実需の範囲内にあると推測され、需要は底堅い
- ㎡単価： 1戸当たり面積は中心エリアで減少 ⇒ 買いやすい販売価格（圏全体と中心部の平均価格と㎡単価が逆転）

出典：(株)不動産掲載研究所 2018.1.22発表『首都圏マンション市場動向』『近畿圏のマンション市場動向』-2017年のまとめ-

- 注）・ 首都圏はワンルームマンションを含まない、近畿圏は含む数値
 ・ 金額は、消費税込み販売価格
 ・ 中京・東海圏の資料は未公表（20108年1月末現在）

マンション平均価格②（近畿圏市場と当社の比較）

㎡単価の比較: 近畿エリア と 当社ファミリーマンション



70㎡換算の戸当たり価格の比較

市場価格（参考値）	
首都圏 都区部	7,581万円
大阪市	5,075万円
当社ファミリーマンション価格（参考値）	
大阪市内	4,494万円
名古屋市	4,284万円

注) ・ 一般的なマンションの広さの基準として使われることが多い3LDK, 70㎡を想定して当社試算

・ 金額は、消費税込み販売価格

当社マンションの『高いコストパフォーマンス（㎡単価）⇒ 価格競争力』

データ出所 ・ (株)不動産掲載研究所 2018.1.22発表『首都圏マンション市場動向』『近畿圏のマンション市場動向』-2017年のまとめ-
 ・ 当社社内データ（各年1月～12月の販売価格ベース）

近畿圏のマンション市況

- ✓ 不動産経済研究所（本社 東京）『近畿圏のマンション市場動向 -2017年のまとめ-』概要 2018年1月22日発表
- ✓ 同研究所 大阪所長 笹原雪恵氏：『首都圏よりはまだ手が届く水準で、実需は底堅い』 ※

■ 近畿圏で新規発売された民間分譲マンション戸数

2016年	2017年	増減
1万8,676戸	1万9,560戸	884戸（4.7%）の増加

■ 発売戸数が前年より増加した地域

大阪市部	大阪府下	滋賀県	和歌山県
15.4%増	6.2%増	147.2%増	10.1%増

- ・ 大阪市中心部へのタワーマンション供給が増加
- ・ 投資用マンションの供給が、新たなエリアへ拡大（京橋地区等）
- ・ 滋賀県でも2件の大型マンションの供給

■ 戸当たり平均価格（近畿圏）

2016年	2017年	増減
3,919万円	3,836万円	83万円（2.1%）のダウン 5年ぶりのダウン。

■ m²当たり価格（近畿圏）

2016年	2017年	増減
61.6万円	63.0万円	1.4万円(2.3%)の アップ。5年連続アップ

■ 月間契約率（近畿圏）

2016年	2017年	増減
71.9%	76.1%	4.2ポイントのアップ

- ・ 好不調の目安とされる70%を年間を通して上回る
- ・ 上期は76.9%、下期75.5%。

■ 近畿圏における2018年の新規発売の見込み 1万8,000戸程度、対2017年比8.0%減

※ 日本経済新聞2018年1月23日 地域経済面掲載記事『マンション供給4.7%増 昨年の近畿 契約率、7割を上回る』より抜粋



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