

決算ハイライト：2019年3月期 第1四半期

株式会社プレサンスコーポレーション

2018年8月リリース

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

- **2019年3月期 第1四半期は、前年同期比、売上高127.7%増、営業利益182.6%増**
- **好調な販売を受けて、業績予想通り順調に推移。前年同期比で売上高・利益ともに大幅な増加**

【単位：百万円】

	2017年 3月期 第1四半期		2018年 3月期 第1四半期		2019年 3月期 第1四半期			2019年 3月期 業績予想(通期)		通期予想 に対する 進捗率
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比	金額	構成比	
売上高	33,535	100.0%	35,799	100.0%	81,514	100.0%	227.7%	152,471	100.0%	53.5%
売上原価	23,504	70.1%	25,235	70.5%	57,285	70.3%	227.0%	110,820	72.7%	51.7%
売上総利益	10,031	29.9%	10,564	29.5%	24,229	29.7%	229.3%	41,650	27.3%	58.2%
販管費	3,050	9.1%	3,744	10.5%	4,954	6.1%	132.3%	17,108	11.2%	29.0%
営業利益	6,981	20.8%	6,819	19.0%	19,274	23.6%	282.6%	24,541	16.1%	78.5%
経常利益	6,951	20.7%	6,749	18.9%	19,158	23.5%	283.9%	23,661	15.5%	81.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,707	14.0%	4,575	12.8%	13,111	16.1%	286.6%	16,132	10.6%	81.3%

- **対前年同期比：**
 - ・ 販売好調により売上高+45,714百万円、売上原価率0.2p改善
 - ・ 売上総利益の増加+13,664百万円が、販管費（主に販売手数料および人件費）の増加+1,209百万円を吸収し、営業利益+12,454百万円
- **通期予想の進捗：** 売上高進捗率 53.5%、営業利益進捗率78.5%、当期純利益進捗率 81.3%
⇒ 売上は第1Qに偏重、販管費は期間配分のため、第1Qは高い利益進捗率

マンション販売事業における主要商品別の売上実績

	2017年3月期 第1四半期				2018年3月期 第1四半期				2019年3月期 第1四半期				2019年 3月期 通期予想	通期予想 に対する 進捗率 (%) A/B
	数量		金額		数量		金額		数量		金額		金額	
	戸数	前期比 (%)	(百万円)	前期比 (%)	戸数	前期比 (%)	(百万円)	前期比 (%)	戸数	前期比 (%)	(百万円) A	前期比 (%)	(百万円) B	
ワンルーム マンション	770	102.9%	13,342	110.4%	978	127.0%	16,855	126.3%	1,388	141.9%	24,979	148.2%	41,951	59.5%
ファミリー マンション	429	50.5%	13,820	53.0%	203	47.3%	7,238	52.4%	1,164	573.4%	44,857	619.7%	74,027	60.6%
※一棟販売	323	239.3%	4,367	261.3%	377	116.7%	6,893	157.8%	297	78.8%	4,568	66.3%	13,083	34.9%
ホテル販売					72	NA	1,053	NA	240	333.3%	4,601	436.9%	15,429	29.8%
合計	1,522	87.9%	31,530	79.2%	1,630	107.1%	32,041	101.6%	3,089	189.5%	79,006	246.6%	144,492	54.7%

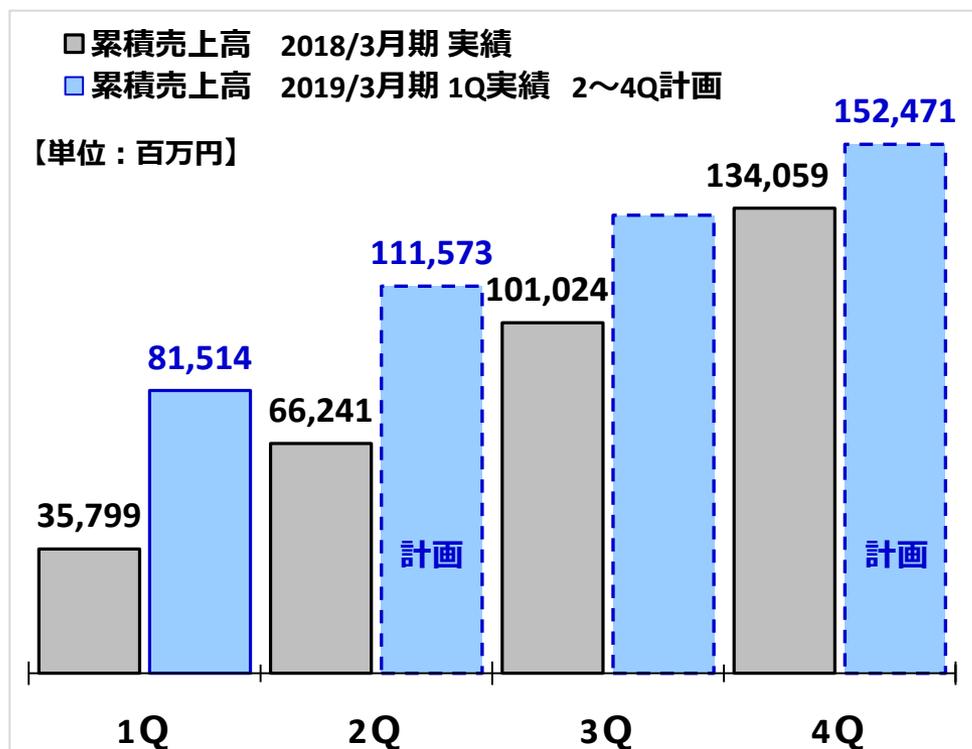
- ▶ **対前年同期比：販売好調により、売上増加。戸数 +1,459戸、金額 +46,965百万円**
 - ・ワンルームマンション：戸数+410戸、売上高+8,124百万円（プレサンス大阪福島シェル 124戸など）
 - ・ファミリーマンション：大幅増加、戸数+961戸、売上高+37,618百万円（レジェンド琵琶湖 470戸など）
 - ・ホテル販売：引渡し棟数 前期第1Qで1棟 → 当期第1Qで2棟、売上高+3,548百万円
- ▶ **通期予想の進捗：第1Q・第2Qの業績が大きな割合を占める通期業績予想の通り、順調に推移**
 - ・ワンルームマンション／ファミリーマンション：多くの物件の引渡しを、計画通り完了
 - ・一棟販売：計画通りに堅調に推移
 - ・ホテル販売：今期からの売上拡大が、予想通り順調に経過

※ 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

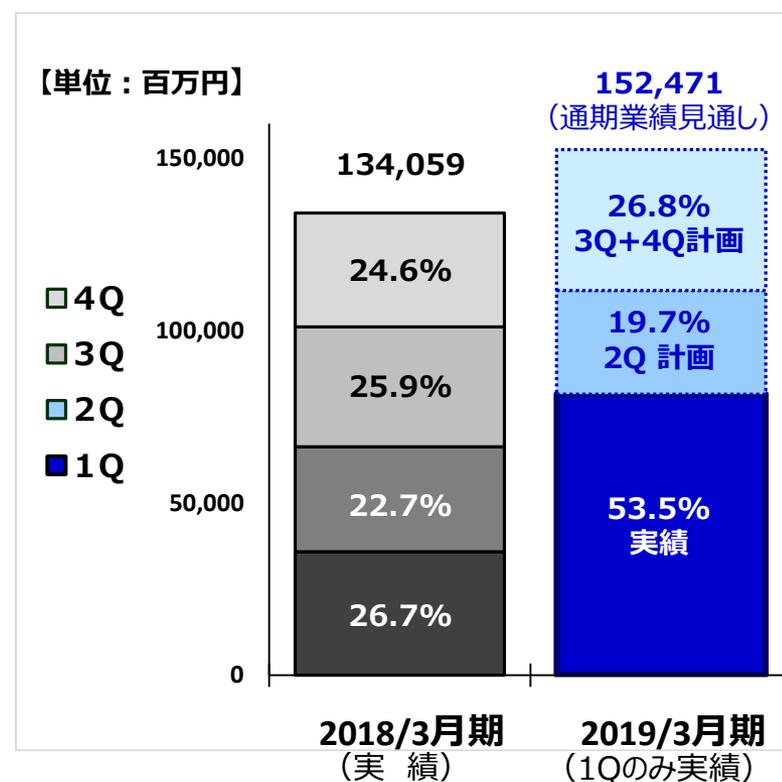
四半期毎の業績推移

- 当2019/3期、第1四半期に売上が偏る期初計画通り、順調に進捗
- 前2018/3期、四半期ごとの業績がほぼ均等に推移

① 四半期累積売上高/営業利益（前期と今期のパターン比較）



② 四半期別の売上高比率



※ マンション販売は、マンションの竣工後に引渡しが行なわれる際に売上高が計上されるため、用地仕入・開発計画・工期により四半期毎の業績に偏重が生じる場合があります。

連結貸借対照表 要約

	2017年3月期末		2018年3月期末		2018年6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	171,810	92.7%	227,161	92.6%	219,219	91.9%	▲ 7,941
内、販売用不動産	14,324	7.7%	11,275	4.6%	15,549	6.5%	4,274
内、仕掛販売用不動産	122,174	65.9%	180,461	73.5%	157,614	66.0%	▲ 22,846
固定資産	13,497	7.3%	18,237	7.4%	19,430	8.1%	1,192
資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	238,649	100.0%	▲ 6,749
流動負債	49,438	26.7%	67,537	27.5%	52,128	21.8%	▲ 15,408
内、短期有利子負債	25,410	13.7%	40,473	16.5%	33,029	13.8%	▲ 7,443
固定負債	76,253	41.1%	102,689	41.8%	96,241	40.3%	▲ 6,448
内、長期有利子負債	75,691	40.8%	102,021	41.6%	95,555	40.0%	▲ 6,466
負債合計	125,691	67.8%	170,226	69.4%	148,369	62.2%	▲ 21,856
純資産合計	59,615	32.2%	75,172	30.6%	90,279	37.8%	15,107
負債純資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	238,649	100.0%	▲ 6,749

主な増減要因：2018年3月末との比較

- ▶ **流動資産**：仕掛販売用不動産 ▲22,846百万円（多数の物件を引渡し）、販売用不動産+4,274百万円
- ▶ **固定資産**：賃貸不動産（純額）+944百万円
- ▶ **負債**：銀行借入金 ▲11,009百万円、前受金 ▲5,555百万円（マンション引渡増）、
新株予約権付社債の権利行使 ▲2,900百万円
- ▶ **純資産**：当期純利益計上額 13,111百万円

✓ 『『税効果会計に係る会計基準』の一部改正』等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年3月期末の流動資産と固定資産については、遡及処理した数値を記載しております。

※ 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 <2018年6月末時点>

(単位：百万円)

マンション事業土地代金（棚卸資産）の推移



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)	15,549
マンション事業土地代金 (A)	3,127
その他土地代金	1,110
建築代金	11,312
仕掛販売用不動産 (前ページ赤枠内数値)	157,614
マンション事業土地代金 (B)	116,128
その他土地代金	17,382
建築代金	24,103

	金額 (百万円)	数量 (戸)	将来の売上計画と比較した取得済み用地の規模
マンション事業土地代金合計 (A) + (B)	119,255	18,799	
ワンルームマンション	32,170	6,951	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
ファミリーマンション	60,740	6,894	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	13,013	2,886	2021年3月期売上予定分まで取得済
ホテル販売	13,330	2,068	2021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53棟、4,452戸分あり。内、ワンルーム2,787戸、ファミリー-1,665戸）
- ✓ (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119,255百万円は、2019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（15,549百万円）と仕掛販売用不動産（157,614百万円）の合計から、その他土地代金（1,110+17,382=18,492百万円）、建築代金（11,312+24,103=35,416百万円）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の達成見通し（マンション販売事業） <2018年6月末時点>

2018年6月末時点 受注残高

区 分	受注残高合計 A + B		引渡し予定時期 内訳			
	2018年6月末時点		2019年3月期 A		2020年3月期以降 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)
ワンルームマンション	904	17,139	754	14,148	150	2,991
ファミリーマンション	1,397	51,007	671	23,751	726	27,256
一棟販売	1,532	21,535	582	7,874	950	13,661
ホテル販売	1,070	24,211	542	9,681	528	14,530
合計	4,903	113,894	2,549	55,454	2,354	58,440

今期第1四半期終了（6月末）時点、
年間売上高予想に対し、
売上高実績と売上計上予定を併せ
93.1% まで確保済み

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が未完了

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。

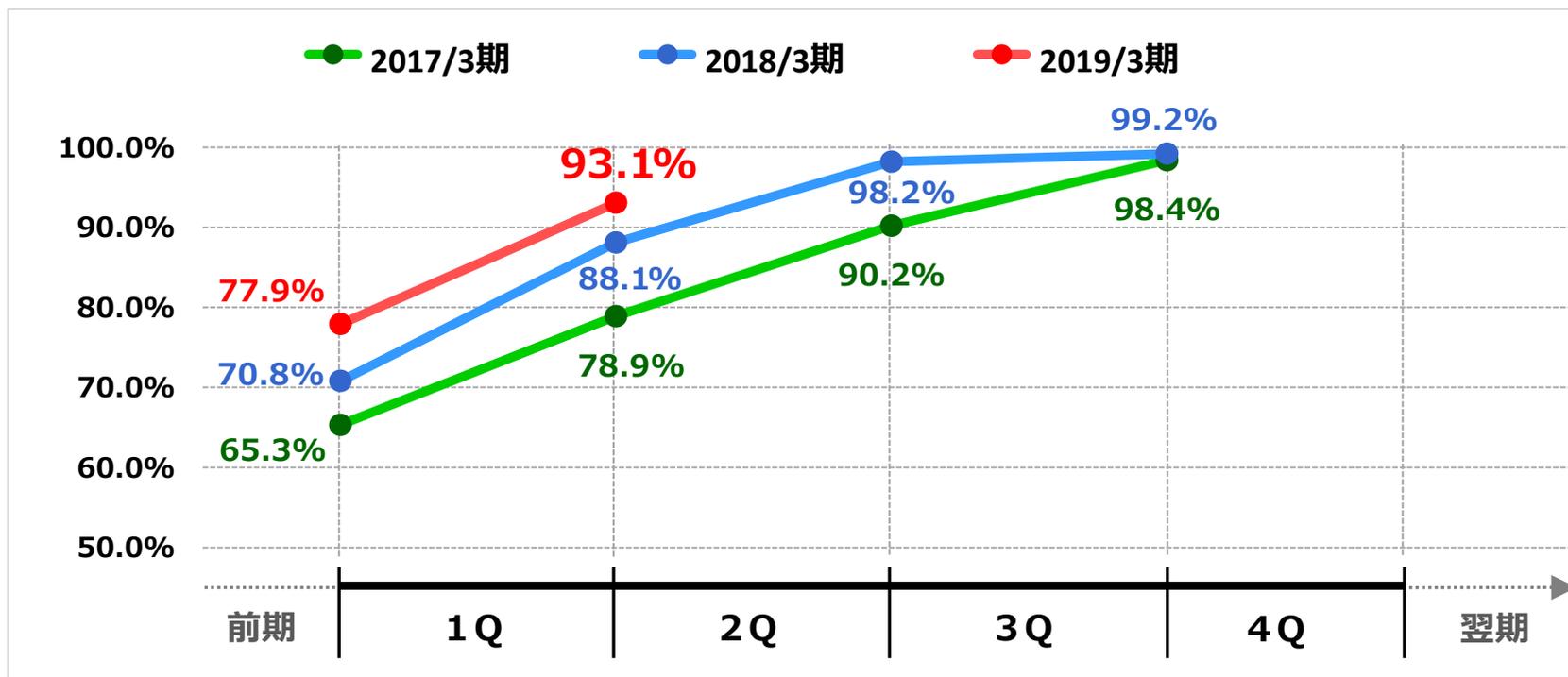
売上高予想に対する進捗状況

	2019年3月期 第1Q末時点の実績 売上高 C		+	受注残高の内、 今期中(第2~4Q)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		÷	今期の売上高計画(E) に対する売上確保率 (第1Q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
ワンルームマンション	1,388	24,979		754	14,148		2,142	39,127		41,951	93.3%
ファミリーマンション	1,164	44,857		671	23,751		1,835	68,608		74,027	92.7%
一棟販売	297	4,568		582	7,874		879	12,442		13,083	95.1%
ホテル販売	240	4,601		542	9,681		782	14,282		15,429	92.6%
合計	3,089	79,006		2,549	55,454		5,638	134,460		144,492	93.1%

各四半期の初日時点における売上確保率の推移（不動産販売事業）

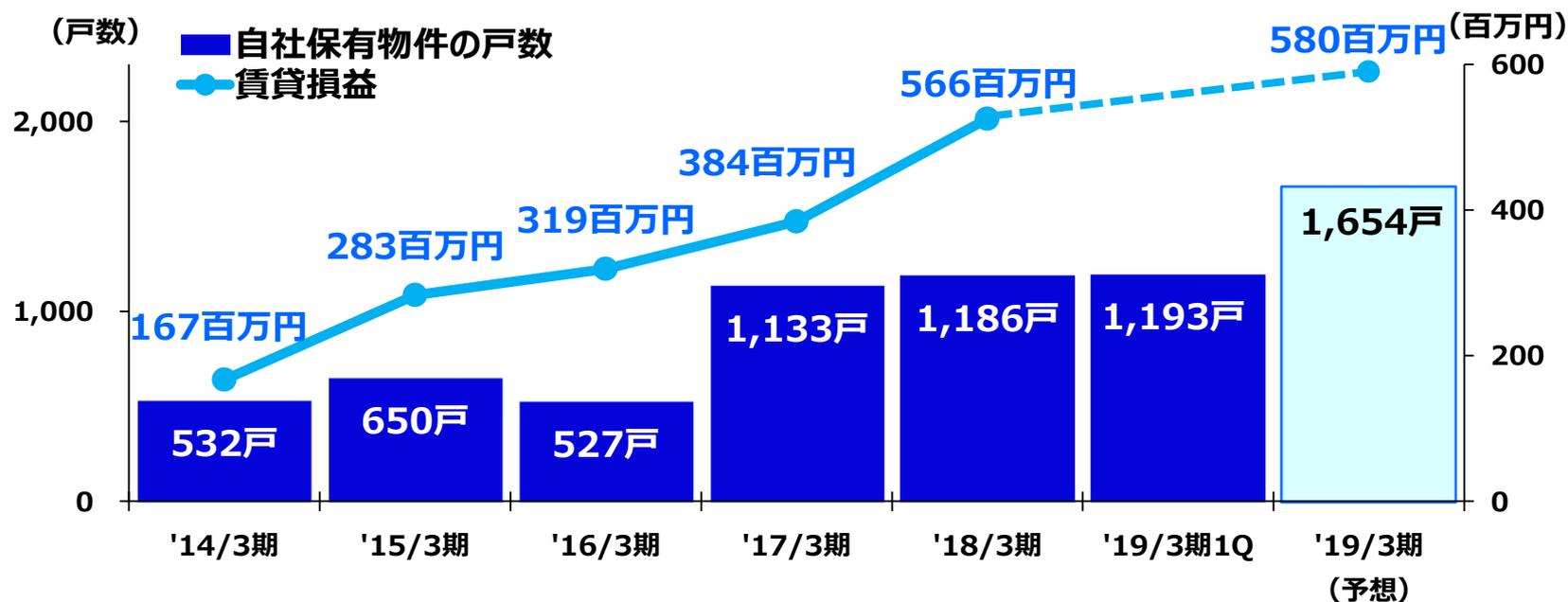
- 2018年7月1日時点、通期予想売上高の確保率 93.1%（不動産販売事業）
- 好調な販売を受け、過去2期を上回る高い水準で推移

各四半期の初日時点における不動産販売事業の売上確保率の推移



※ 売上確保率 =
$$\frac{\text{第1Q売上高実績} + \text{今期中の売上計上を予定する受注残高（第1Q末時点）}}{\text{通期業績見通し（売上高）}}$$

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	'14/3期	'15/3期	'16/3期	'17/3期	'18/3期	'19/3期1Q	'19/3期 (予想)
	8棟	10棟	8棟	16棟	18棟	19棟	26棟

- 1Q中の増減：戸数+7, 棟数+1 (1物件を新たに自社保有)
- 2Q~4Qの見通し：戸数+461, 棟数+7
 - ・上記の予定物件は期中に竣工し、その後期末までの数カ月間だけ賃貸収入(142百万円予定)が発生
 - ・一方、改装費等を含む原価は128百万円、その結果、新たに自社保有する物件の損益は+14百万円

- ✓ 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期および'18/3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

開発中 17棟、リノベーション 1棟、既築買取1棟、計19棟のホテルを計画

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 17 物件
 B : 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託 2 物件

完成期		住所	運営パターン	最寄駅	室数
2019年3月期	1	大阪市中央区南船場	A(2018年4月引渡済)	地下鉄御堂筋線 心齋橋駅	124
	2	大阪市中央区平野町	A(2018年4月引渡済)	地下鉄堺筋線 北浜駅	116
	3	大阪市淀川区西宮原	A	J R新大阪駅	120
	4	大阪市浪速区敷津東	A	地下鉄御堂筋線 大国町駅	300
	5	京都市下京区五条大宮通	A	阪急電鉄京都線 大宮駅	122
	6	京都市中京区天神山町	A	地下鉄烏丸線 四条駅	63
	7	京都市東山区八坂通	B(翌期以降引渡)	京阪電鉄 清水五条駅	7
	8	神戸市中央区御幸通	A(既築買取物件)	J R三ノ宮駅	135
2020年3月期	1	秋田市中通3丁目 ※	B(翌期以降引渡)	秋田新幹線、JR羽越本線 秋田駅	234
	2	広島市中区熈町	A	広島電鉄 胡(えびす)町駅	126
	3	大阪市中央区南本町	A	地下鉄御堂筋線 本町駅	174
	4	京都市下京区油小路通り	A	地下鉄烏丸線 五条駅	169
	5	福岡市博多区上川端町	A	地下鉄箱崎線 中洲川端駅	204
	6	京都市南区西九条蔵王町	A	J R京都駅	120
	7	京都市中京区大炊町	A	地下鉄烏丸線 丸太町駅	12
2021年3月期	1	横浜市中区尾上町	A	J R関内駅	277
	2	那覇市西2丁目	A	ゆいレール 旭橋駅	240
	3	大阪市浪速区元町2丁目	A	J R難波駅	300
	4	大阪市中央区千日前	A	地下鉄御堂筋線/南海電鉄 なんば駅	182

※ リノベーション案件



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@pressance.co.jp