

決算ハイライト： 2020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

2019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

- ・前期 1 Qは特殊要因があり突出した売上高となった為、今期 1 Qは前年同期比でマイナスだが高水準の売上規模を継続
- ・今期通期業績は前期実績を大幅に上回る予想で、順調に進捗（今期通期予想：売上30.3%増、営業利益20.0%増）

【単位：百万円】

	2018年3月期 第1四半期		2019年3月期 第1四半期		2020年3月期 第1四半期			2020年3月期 業績予想（通期）		通期予想 に対する 進捗率 A/B
	金額	構成比	金額	構成比	金額 A	構成比	前期比	金額 B	構成比	
売上高	35,799	100.0%	81,514	100.0%	68,240	100.0%	83.7%	209,219	100.0%	32.6%
売上原価	25,235	70.5%	57,285	70.3%	48,436	71.0%	84.6%	154,940	74.1%	31.3%
売上総利益	10,564	29.5%	24,229	29.7%	19,804	29.0%	81.7%	54,278	25.9%	36.5%
販管費	3,744	10.5%	4,954	6.1%	5,737	8.4%	115.8%	21,746	10.4%	26.4%
営業利益	6,819	19.0%	19,274	23.6%	14,066	20.6%	73.0%	32,531	15.5%	43.2%
経常利益	6,749	18.9%	19,158	23.5%	13,926	20.4%	72.7%	31,429	15.0%	44.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,575	12.8%	13,111	16.1%	9,603	14.1%	73.2%	21,520	10.3%	44.6%

前年同期比:

- ・前期 1 Q：当社最大規模のレジンド琵琶湖(470戸)の売上があり、例外的に大きな四半期売上高
- ・当期 1 Q：前期のような特別な物件の売上が無いにも拘らず、好調な売上を継続
- ・販管費増加要因：販売委託手数料、ファミリーマンション広告費、新規事業ブライト関連費用、企業CM等の広告宣伝費、人員増に伴う人件費（以上、売上に先行して発生する費用）

通期予想の進捗:

- ・今期 1 Q売上は、通期売上予想に対し計画通り。進捗率32.6%（前期は同50.8%）
- ・売上は第 1 Qに少し偏り、販管費は期間配分のため、第 1 Q末時点の利益進捗率> 売上進捗率

マンション販売事業における主要商品別の売上実績

マンション 販売事業 主要商品	2018年3月期 第1四半期				2019年3月期 第1四半期				2020年3月期 第1四半期				2020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	978	127.0%	16,855	126.3%	1,388	141.9%	24,979	148.2%	1,405	101.2%	28,020	112.2%	70,901	39.5%
ファミリー マンション	203	47.3%	7,238	52.4%	1,164	573.4%	44,857	619.7%	711	61.1%	26,135	58.3%	74,757	35.0%
※一棟販売	377	116.7%	6,893	157.8%	297	78.8%	4,568	66.3%	275	92.6%	4,214	92.3%	24,715	17.1%
ホテル販売	72	NA	1,053	NA	240	333.3%	4,601	436.9%	126	52.5%	2,050	44.5%	18,292	11.2%
合計	1,630	107.1%	32,041	101.6%	3,089	189.5%	79,006	246.6%	2,517	81.5%	60,420	76.5%	188,666	32.0%

前年同期比: ワンルームマンション、ファミリーマンションの好調な売上により、今期1Q売上高は高水準を維持

- ・ ワンルームマンション: 売上高+3,040百万円 (プレサンスTHE神戸 総戸数235戸など)
- ・ ファミリーマンション: 前期のレジエント琵琶湖 (470戸引渡し) 分の売上が減少するも、今1Qも好調な売上を継続
- ・ 一棟販売: 堅調に進捗
- ・ ホテル販売: 引渡し棟数 前1Qで2棟 → 今1Qで1棟、計画通りの売上

通期予想の進捗: 第1Qの売上は、通期業績予想に対して順調に推移 (通期予想に対する進捗率は32.0%)

- ・ 多くの物件の引渡しを予定通り完了。第1Qの主要商品別売上実績は、第1Q計画を達成
- ・ 一棟販売およびホテル販売は、第2Q以降で売上が増加する計画通り、順調に進捗

※ 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

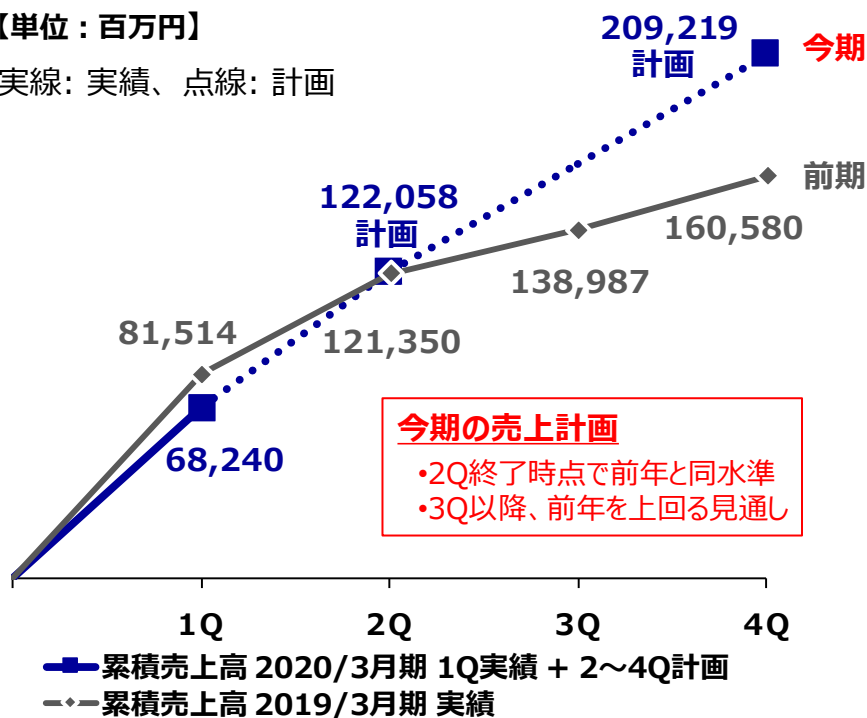
四半期毎の業績推移

今期の売上は、第3Q以降に前年実績を上回り、通期では前期比30.3%増の計画。順調な進捗と見通し
前期は売上が1Qに大きく偏重したが、今期は前期ほどの偏りがない各四半期の売上計画

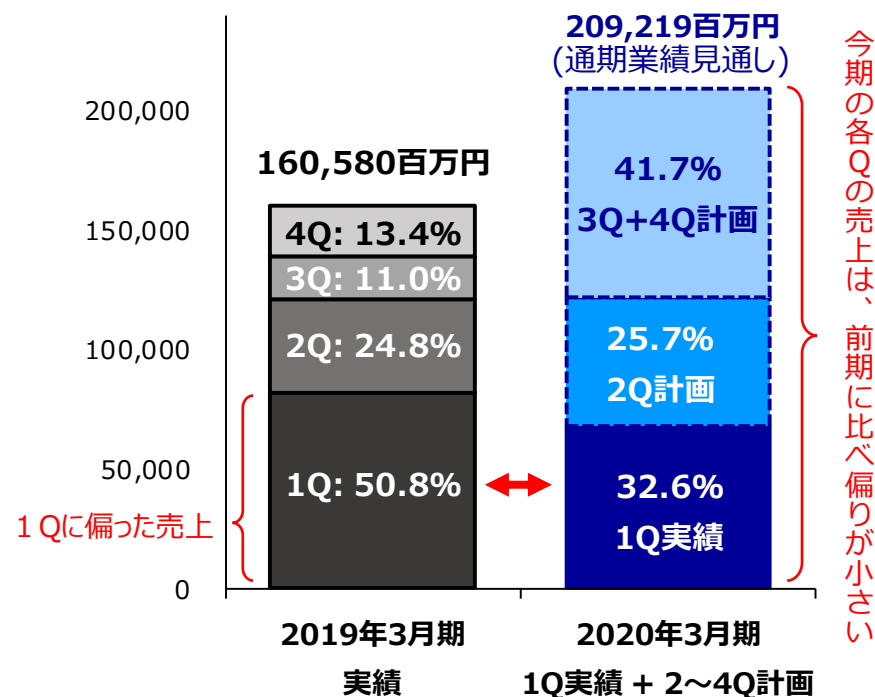
① 四半期毎の累積売上高（前期と今期の比較）

【単位：百万円】

実線：実績、点線：計画



② 四半期毎の売上高の分布



※ マンション販売では、マンションの竣工後に引渡しが行なわれる際に売上計上を行うため、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

【単位：百万円】

	2018年3月期末		2019年3月期末		2019年6月期末		
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減
流動資産	227,161	92.6%	280,591	92.9%	275,447	93.1%	▲5,144
内、販売用不動産	11,275	4.6%	9,603	3.2%	13,420	4.5%	3,816
内、仕掛販売用不動産	180,461	73.5%	225,302	74.6%	221,883	75.0%	▲3,418
固定資産	18,237	7.4%	21,350	7.1%	20,317	6.9%	▲1,032
資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	295,765	100.0%	▲6,177
流動負債	67,537	27.5%	82,916	27.5%	73,498	24.9%	▲9,417
内、短期有利子負債	40,473	16.5%	54,467	18.0%	48,090	16.3%	▲6,377
固定負債	102,689	41.8%	124,407	41.2%	119,526	40.4%	▲4,880
内、長期有利子負債	102,021	41.6%	123,619	40.9%	118,727	40.1%	▲4,892
負債合計	170,226	69.4%	207,323	68.7%	193,024	65.3%	▲14,298
純資産合計	75,172	30.6%	94,618	31.3%	102,740	34.7%	8,121
負債純資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	295,765	100.0%	▲6,177

主な増減要因：2019年3月末との比較

- ・流動資産：仕掛販売用不動産 ▲3,418百万円（多数の物件を引渡し）、販売用不動産+3,816百万円
- ・固定資産：賃貸不動産（純額）▲1,114百万円
- ・負債：銀行借入金 ▲11,269百万円、前受金 ▲1,790百万円（マンション引渡増による）
- ・純資産：当期純利益計上額 9,603百万円

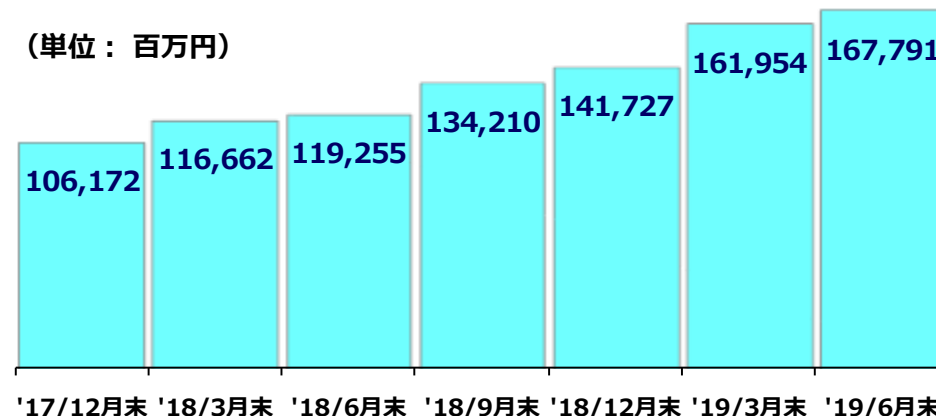
※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページに記載

棚卸資産（取得済み用地）の状況 <2019年6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）	13,420
マンション事業土地代金 ㉠	4,156
その他土地代金	12
建築代金	9,251
仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）	221,883
マンション事業土地代金 ㉡	163,635
その他土地代金	16,286
建築代金	41,962

マンション事業土地代金（棚卸資産）の推移

（単位：百万円）



	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 ㉠+㉡	167,791	25,221	
ワンルームマンション	58,329	11,922	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	76,384	7,934	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	19,419	3,779	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
ホテル販売	13,658	1,586	—

✓ 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

（土地売買契約締結済みで土地決済未了の物件は、別に49棟、3,735戸分あり。内、ワンルーム2,772戸、ファミリー963戸）

✓ ㉠+㉡ 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167,791百万円は、2020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（13,420百万円）と仕掛販売用不動産（221,883百万円）の合計から、その他土地代金（12+16,286=16,298百万円）、建築代金（9,251+41,962=51,213百万円）を差し引いた金額

※ 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る。

今期売上計画の達成見通しと受注（契約）状況（マンション販売事業）＜2019年7月1日時点＞

2019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			
	2019年6月末時点		2020年3月期 A		2021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	1,570	29,701	1,570	29,701	0	0
ファミリーマンション	2,016	73,901	1,042	38,985	974	34,915
一棟販売	1,775	28,903	1,010	16,892	765	12,010
ホテル販売	1,054	25,708	664	16,242	390	9,466
その他住宅・不動産販売	36	6,044	36	6,044	0	0
合計	6,451	164,258	4,322	107,865	2,129	56,392

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合わせ

86.7% 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

- ・主に建築中で、引渡し前
- ・売買契約の締結は完了
- ・購入者への物件の引渡しが無完了

通常、竣工後に物件を顧客に引き渡し、
受注高を売上高に振替計上

売上高予想に対する進捗状況

	2020年3月期 第1Q末時点の 売上高 実績 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、今期中の売上 見通しが、既に立っている数値 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	1,405	28,020	+	1,570	29,701	=	2,975	57,721	÷	70,901	81.4%
ファミリーマンション	711	26,135		1,042	38,985		1,753	65,120		74,757	87.1%
一棟販売	275	4,214		1,010	16,892		1,285	21,107		24,715	85.4%
ホテル販売	126	2,050		664	16,242		790	18,292		18,292	100.0%
その他住宅・不動産販売	43	5,760		36	6,044		79	11,804		12,035	98.1%
合計	2,560	66,181		4,322	107,865		6,882	174,047		200,702	86.7%

ホテル事業

引渡し済み10棟、開発中11棟、自社保有1棟、リノベーション1棟 計23棟のホテル案件

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（具体的な売却先・候補先あり） 22 物件（引渡し済の物件含む）

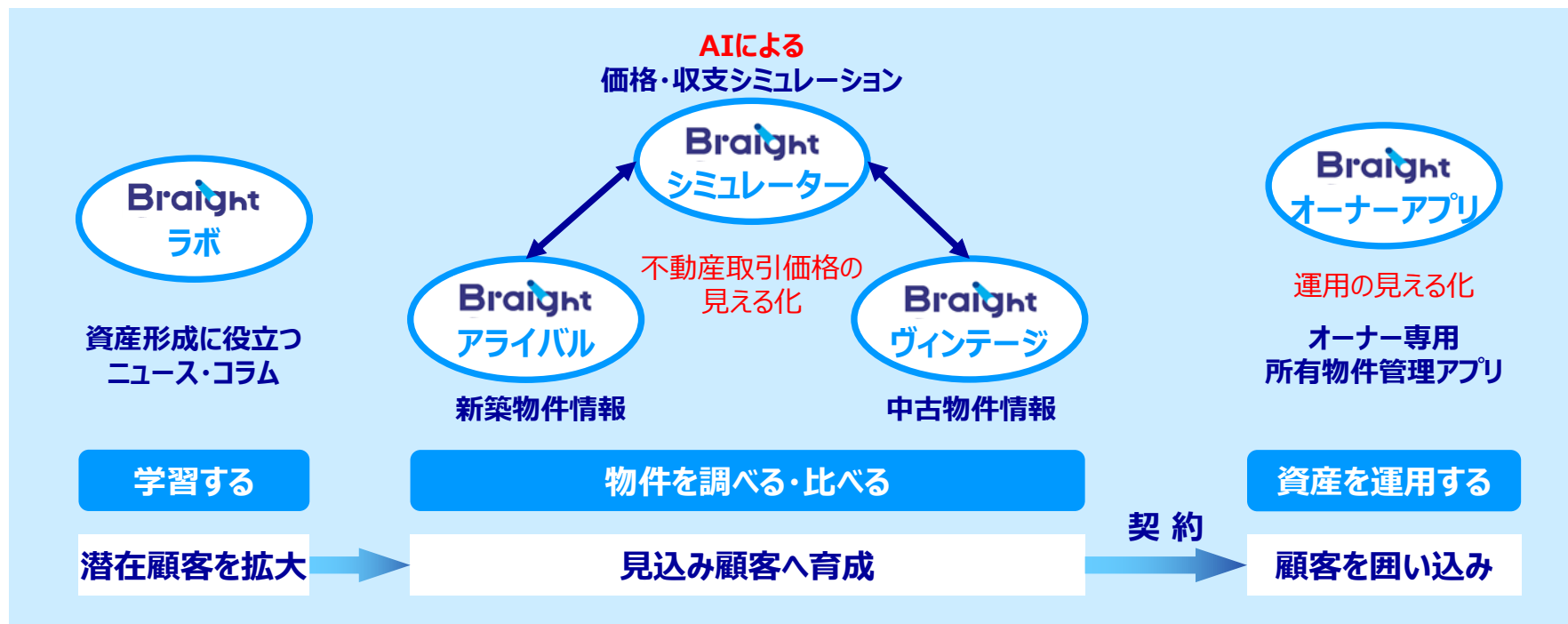
B： 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託 1 物件

		住 所	運営パターン	最 寄 駅	室数
2018年3月期	1	大阪市浪速区稲荷	引渡し済（2017年 4月）	J R難波駅	72
	2	大阪市浪速区元町	引渡し済（2017年10月）	J R難波駅	111
2019年3月期	1	大阪市中央区南船場	引渡し済（2018年 4月）	大阪メトロ御堂筋線 心斎橋駅	124
	2	大阪市中央区平野町	引渡し済（2018年 4月）	大阪メトロ堺筋線 北浜駅	116
	3	大阪市淀川区西宮原	引渡し済（2018年 7月）	J R新大阪駅	120
	4	大阪市浪速区敷津東	引渡し済（2018年 7月）	大阪メトロ御堂筋線 大国町駅	300
	5	京都市中京区天神山町	引渡し済（2018年 9月）	京都市営地下鉄烏丸線 四条駅	63
	6	京都市下京区五条大宮通	引渡し済（2018年 9月）	阪急電鉄京都線 大宮駅	122
	7	神戸市中央区御幸通	引渡し済（2018年 9月）	J R三ノ宮駅	135
2020年3月期	1	広島市中区幟町	引渡し済（2019年 6月）	広島電鉄 胡(えびす)町駅	126
	2	大阪市中央区南本町	A	大阪メトロ御堂筋線 本町駅	174
	3	京都市下京区油小路通	A	京都市営地下鉄烏丸線 五条駅	166
	4	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
	5	京都市南区西九条蔵王町	A	J R京都駅	120
2021年3月期以降	1	京都市東山区八坂通	A（2019年3月期完成済）	京阪電鉄 清水五条駅	7
	2	秋田市中通3丁目 ※	B（2021年3月期以降引渡）	秋田新幹線、JR羽越本線 秋田駅	234
	3	京都市中京区大炊町	A	京都市営地下鉄烏丸線 丸太町駅	12
	4	横浜市中区尾上町	A	J R関内駅	277
	5	那覇市西2丁目	A	ゆいレール 旭橋駅	240
	6	大阪市浪速区元町2丁目	A	J R難波駅	300
	7	大阪市中央区千日前	A	大阪メトロ御堂筋線／南海電鉄 なんば駅	182
	8	福岡市博多区店屋町	A	福岡市地下鉄箱崎線 呉服町駅	180
	9	大阪市北区兎我野町	A	大阪メトロ谷町線 東梅田駅	117

※ リノベーション案件

不動産テック活用の進捗① Braight（ブライト）の全体構想、スタートした取り組み

ブライト = “不動産投資” 情報を、AIで “見える化” するウェブ・マーケティング



ターゲット属性を絞った広告、マス広告をスタート

目的	内容	デジタル広告	アナログ広告
Braightの ✓ 会員獲得 ✓ 認知度アップ	- BraightのPR - 当社が選ばれる理由 - おすすめ物件の紹介 - イベント・キャンペーン申込み	- ディスプレイ - リスティング - アフィリエイト - SNS - メール	- 郵送DM - 新聞広告 (日経全国版)

不動産テック活用の進捗② 第1Qの成果

Bright (ブライト) 4月～6月の実績

会員数	1,071人		
	新 築	中 古	合 計
受注高 (税込)	125百万円	513百万円	638百万円
受注件数	6件	37件	43件

会員数の増加に伴って受注を獲得し、好調にスタート

IoT機器を、新築ワンルームマンションに標準装備

IoT化で、より快適な暮らしを入居者へ (ソニー製マルチファンクション・ライト LGTC-10セットモデル)

- ◎ 様々なスマートホーム機能：
- ・ 照明やエアコン等を遠隔操作
 - ・ センサーが留守宅を不審者からみまもり (警告音 + 入居者へメール通知) 等

第1Qに、同機器を導入して完成した物件

『プレサンス 広小路通 葵』等の3物件、計236戸

今期中に、同機器を導入して完成する予定の物件

上記以外に、23物件、約2,300戸



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 経営企画部 IR室

TEL : 06-4793-1650(代) FAX : 06-4793-1651

E-mail : psc@pressance.co.jp