

決算ハイライト：2020年3月期 第2四半期

株式会社プレサンスコーポレーション

2019年11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

- ・ 今期2Q累計期間の売上高は、前年同期を上回る実績
- ・ 売上高および各段階利益は、今年5月に公表した2Qまでの業績予想を上回る実績（通期業績予想は変更なし）

	2018年3月期 第2四半期		2019年3月期 第2四半期		2020年3月期 第2四半期			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 (百万円)	構成比	金額 (百万円)	構成比	金額 A (百万円)	構成比	前期比	金額 B (百万円)	構成比	
売上高	66,241	100.0%	121,350	100.0%	125,383	100.0%	103.3%	209,219	100.0%	59.9%
売上原価	48,127	72.7%	86,788	71.5%	90,929	72.5%	104.8%	154,940	74.1%	58.7%
売上総利益	18,114	27.3%	34,562	28.5%	34,453	27.5%	99.7%	54,278	25.9%	63.5%
販管費	7,126	10.8%	8,784	7.2%	10,783	8.6%	122.8%	21,746	10.4%	49.6%
営業利益	10,987	16.6%	25,777	21.2%	23,669	18.9%	91.8%	32,531	15.5%	72.8%
経常利益	10,726	16.2%	25,583	21.1%	23,398	18.7%	91.5%	31,429	15.0%	74.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,239	10.9%	17,402	14.3%	15,660	12.5%	90.0%	21,520	10.3%	72.8%

前年同期比:

- ・ 前期：当社最大規模のレジンド琵琶湖(486戸)の売上があり、売上高が大幅に拡大
- ・ 今期：ワンルームマンションの売上拡大により、前年同期を上回る売上高
- ・ 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、不動産テック関連費用、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:

- ・ 通期業績予想に対し、2Qまでの売上進捗率 59.9%、営業利益進捗率 72.8%と順調に進捗
- ・ 営業利益は、期初の2Q業績予想(累計) 20,487百万円に対し、実績23,669百万円(15.5%増)

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2四半期				2019年3月期 第2四半期				2020年3月期 第2四半期				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	1,300	95.5%	22,330	94.5%	1,638	126.0%	29,780	133.4%	2,161	131.9%	43,462	145.9%	70,901	61.3%
ファミリー マンション	680	81.7%	23,889	88.4%	1,639	241.0%	61,985	259.5%	1,402	85.5%	52,764	85.1%	74,757	70.6%
※一棟販売	823	145.7%	13,378	177.4%	503	61.1%	7,392	55.3%	672	133.6%	9,965	134.8%	24,715	40.3%
ホテル販売	72	NA	1,053	NA	980	1361.1%	17,625	1673.4%	129	13.2%	3,050	17.3%	18,292	16.7%
合計	2,875	104.2%	60,651	104.2%	4,760	165.6%	116,784	192.5%	4,364	91.7%	109,243	93.5%	188,666	57.9%

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販売が続き、高水準の売上高を維持

- ・ ワンルームマンション: 売上高+13,681百万円、戸数+523戸 (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: 高水準の売上を継続
- ・ 一棟販売: 堅調に進捗
- ・ ホテル販売: 今期は、2Qまでに2棟の売上を計上。3Q以降にも売上を計画

通期予想の進捗: 2Qまでの売上は、通期予想に対する進捗率57.9%と順調に進捗

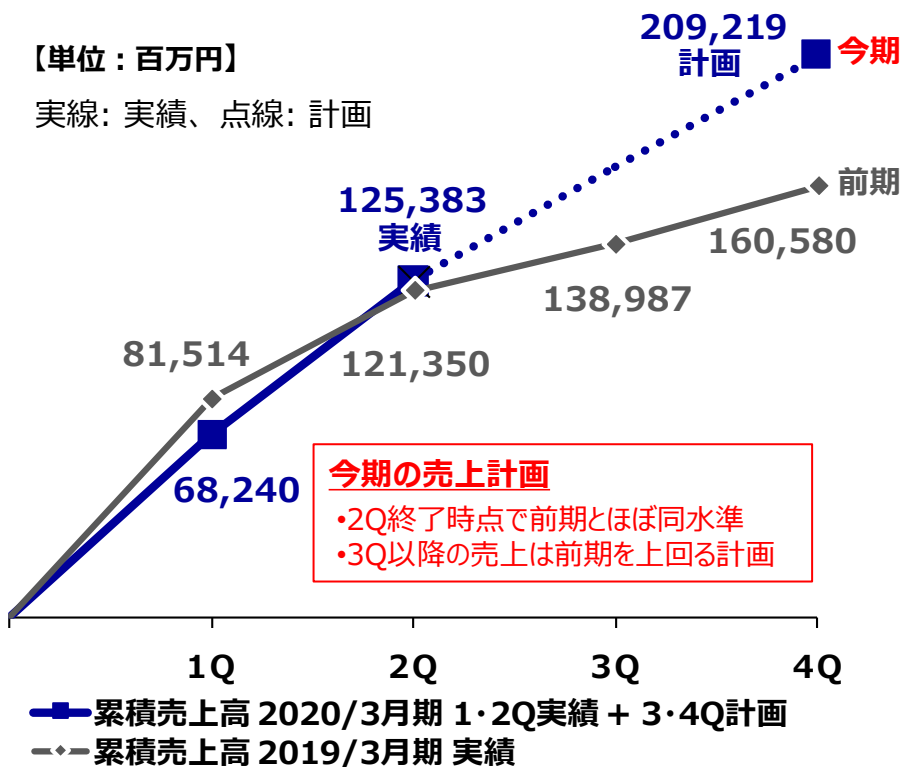
- ・ 物件の引渡しを予定通り完了
- ・ 一棟販売およびホテル販売は、2Qまで順調に進捗。同商品の今期売上は、3・4Qの方が大きくなる計画

※ 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

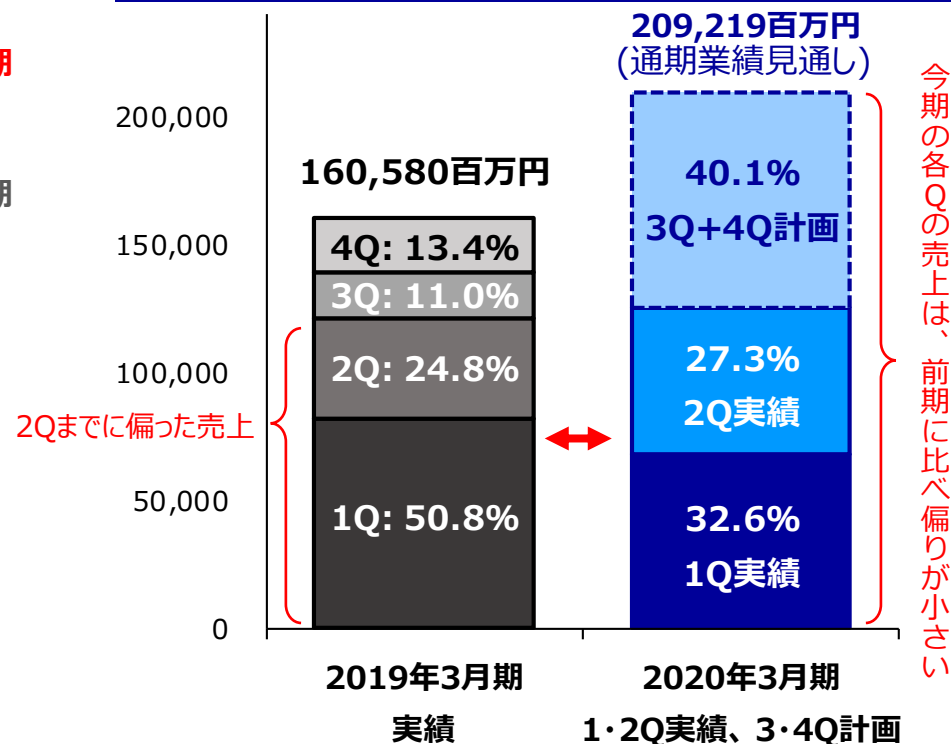
四半期毎の業績推移

- ・ **今期2Q単独(7~9月)の売上は前年同期比で増加。2Q累計売上高は、前期比103.3%、4,032百万円の増加**
- ・ **今期2Qまでの売上進捗率は、通期業績予想に対し59.9% (前年同期は同75.6%の偏重)**

① 四半期毎の累積売上高 (前期と今期の比較)



② 四半期毎の売上高の分布



※ マンション販売では、マンション竣工後、引渡しが行われる時点で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9月末		
	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%	292,246	93.3%	11,654
内、販売用不動産	11,275	4.6%	9,603	3.2%	12,651	4.0%	3,047
内、仕掛販売用不動産	180,461	73.5%	225,302	74.6%	231,506	73.9%	6,204
固定資産	18,237	7.4%	21,350	7.1%	21,005	6.7%	▲345
資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	313,251	100.0%	11,309
流動負債	67,537	27.5%	82,916	27.5%	75,960	24.2%	▲6,955
内、短期有利子負債	40,473	16.5%	54,467	18.0%	47,437	15.1%	▲7,030
固定負債	102,689	41.8%	124,407	41.2%	128,310	41.0%	3,903
内、長期有利子負債	102,021	41.6%	123,619	40.9%	127,481	40.7%	3,861
負債合計	170,226	69.4%	207,323	68.7%	204,271	65.2%	▲3,052
純資産合計	75,172	30.6%	94,618	31.3%	108,980	34.8%	14,361
負債純資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	313,251	100.0%	11,309

主な増減要因：2019年3月期末との比較

- ・流動資産：販売用不動産+3,047百万円、仕掛販売用不動産+6,204百万円
- ・固定資産：賃貸不動産（純額）▲850百万円（新たに保有1物件、販売用不動産に振替2物件）
- ・負債：銀行借入金▲3,168百万円、前受金▲2,922百万円（マンション引渡増による）
- ・純資産：当期純利益計上額 15,660百万円

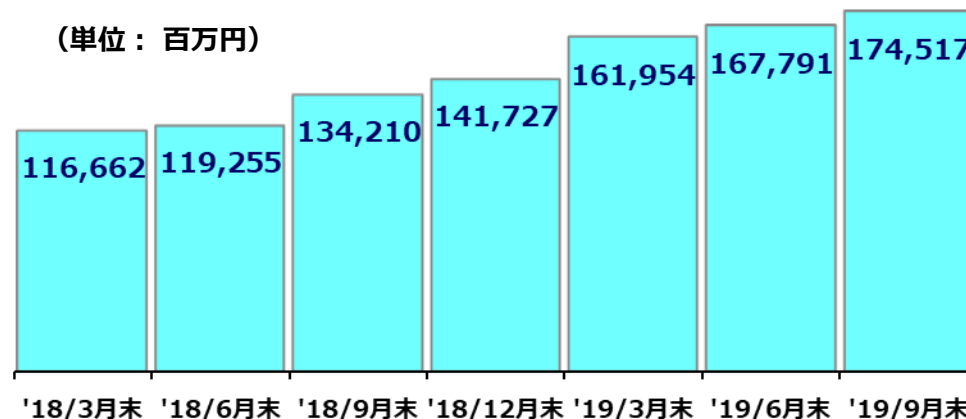
※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページに記載

棚卸資産（取得済み用地）の状況 <2019年9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）	12,651
マンション事業土地代金 (A)	3,810
その他土地代金	7
建築代金	8,832
仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）	231,506
マンション事業土地代金 (B)	170,706
その他土地代金	14,865
建築代金	45,934

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 (A) + (B)	174,517	26,481	
ワンルームマンション	66,374	13,101	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	74,243	7,553	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	20,716	4,012	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	13,181	1,815	—

- ✓ 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38棟、2,712戸分あり。内、ワンルーム2,084戸、ファミリー628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174,517百万円は、2020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（12,651百万円）と仕掛販売用不動産（231,506百万円）の合計から、その他土地代金（7+14,865=14,873百万円）、建築代金（8,832+45,934=54,767百万円）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10月1日時点>

2019年9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			
	'20年3月期 2Q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	1,548	28,492	1,198	21,937	350	6,555
ファミリーマンション	1,878	67,908	503	18,420	1,375	49,488
一棟販売	2,125	35,096	606	11,509	1,519	23,587
ホテル販売	1,066	26,254	664	16,242	402	10,011
その他住宅・不動産販売	44	2,200	44	2,200	0	0
合計	6,661	159,952	3,015	70,309	3,646	89,642

今期2Q終了（9月末）時点で、
 通期売上高予想に対し、
 売上実績と今期に売上計上予定の
 受注済み分を合わせ、
95.4% まで今期の売上を確保済み

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

	20年3月期 2Q末時点の 売上高 実績 C		+	受注残高の内、 今期中(3~4Q)に 売上計上予定 A		=	2Q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 (2Q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	2,161	43,462		1,198	21,937		3,359	65,399		70,901	92.2%
ファミリーマンション	1,402	52,764		503	18,420		1,905	71,185		74,757	95.2%
一棟販売	672	9,965		606	11,509		1,278	21,474		24,715	86.9%
ホテル販売	129	3,050		664	16,242		793	19,292		18,292	105.5%
その他住宅・不動産販売	101	11,993		44	2,200		145	14,193		12,035	117.9%
合計	4,465	121,236		3,015	70,309		7,480	191,545		200,702	95.4%

不動産テックを活用した取り組みと進捗

当社の不動産テック = “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

【プレサンス・ブライト】



資産形成に役立つ
ニュース・コラム

学習する

潜在顧客を拡大



物件を調べる・比べる

見込み顧客へ育成



運用の見える化

オーナー専用
所有物件管理アプリ

資産を運用する

顧客を囲い込み

契約

2019年4月～9月の実績

※ () 内は2Q単独の数値

会員数 (人)	3,218		(2,147)	
	新築	中古	合計	
受注高 (百万円・税抜)	299 (166)	1,049 (551)	1,349	(718)
受注件数 (件)	15 (8)	77 (40)	92	(48)

会員数は順調に増加中。あわせて、継続的に受注を積み上げ



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