

会社説明 2023年9月期



株式会社プレサンスコーポレーション

証券コード： **3254** (東証スタンダード市場)



- 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

2023年11月

目次

I. 事業の特徴

会社プロフィール	p3
主要商品の特徴 ① ロケーション（立地）	p4
主要商品の特徴 ② スペック、平均販売価格	p5
販売方法と主要顧客	p6
事業エリア	p7
強みとその相乗効果	p8
当社の市場ポジション（2022年供給戸数ベース）	p9

補足説明資料

沿革	p20
商品の仕様	p21
ZEH-M（ゼッチ・マンション）への取組み	p22
新築分譲マンション供給実績	p23
エリア別売上戸数、平均売上価格の推移	p24
当社分譲マンションの入居率と賃貸管理戸数の推移	p25

II. 業績および見通し

業績の推移	p11
連結損益計算書 要約	p12
主要商品別の売上実績	p13
連結貸借対照表 要約	p14
棚卸資産（取得済み用地）の状況 <'23年9月末時点>	p15
2024年9月期の業績予想	p16
主要商品の受注状況、2024年9月期売上計画達成見通し	p17
株主還元	p18

I. 事業の特徴

会社プロフィール

商	号	:	株式会社プレサンスコーポレーション
設	立	:	1997年10月
代	表	者	: 代表取締役社長 土井 豊
所	在	地	: 大阪府中央区城見1丁目2番27号 クリスタルタワー27階
資	本	金	: 7,580百万円 (2023年9月30日現在)
従	業	員	数 : 単体 : 390名 (平均年齢 30.5歳、2023年9月30日現在) 連結 : 730名 (平均年齢 32.4歳、2023年9月30日現在)
事	業	内	容 : 都市型マンションの企画・開発から分譲販売、賃貸および建物管理まで、 一貫したサービスをグループで提供
決	算	月	: 9月
上	場	市	場 : 東証スタンダード市場 (証券コード 3254)
親	会	社	: 株式会社オープンハウス (東証プライム市場 証券コード3288) 2023年9月末現在、当社株式 議決権総数の63.74%を保有

主要商品の特徴 ① ロケーション（立地）

市場動向：都心回帰の人口動態トレンド

- ① 仕事・プライベートの両面から、生活の利便性に対するニーズが拡大
- ② 利便性の高いエリアでは、人口が増加

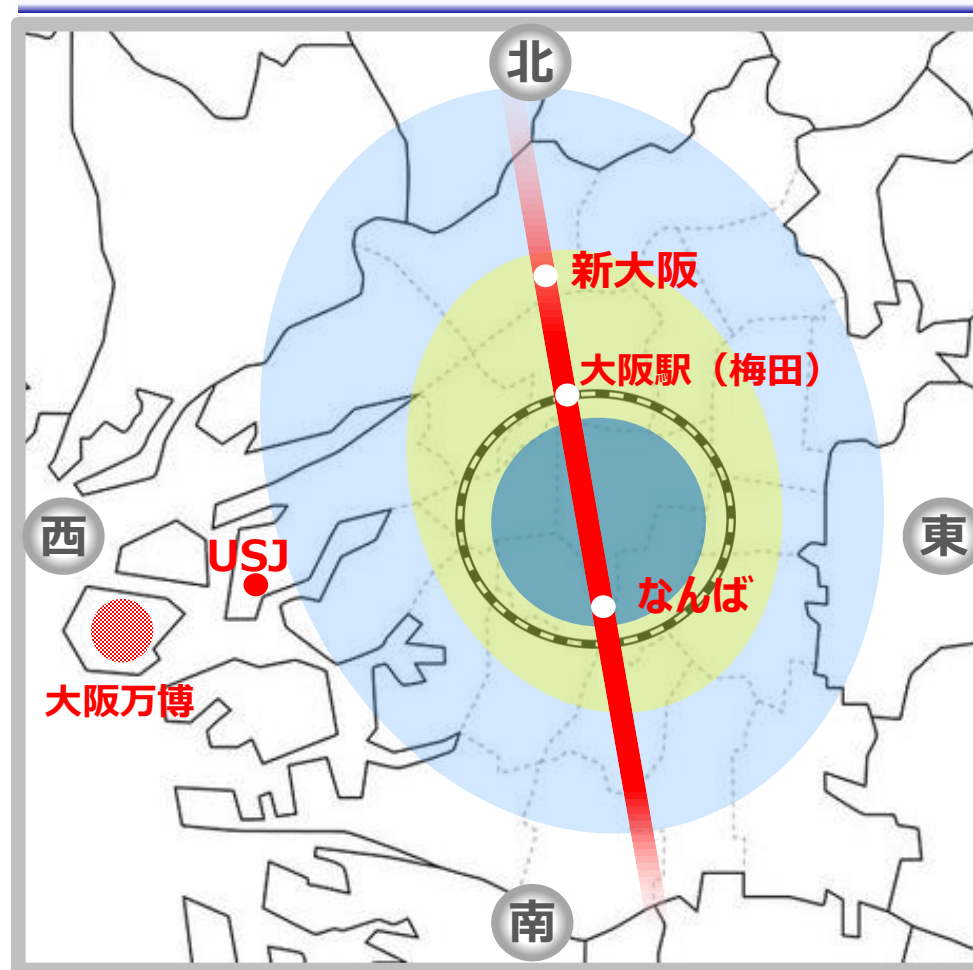
市場ニーズにマッチした
ロケーション

当社マンションの特徴＝『都市型』

- ① 人口が増加傾向にある大都市中心部（1R, F）
- ② 大都市近郊、主要な地方中核都市（主に、F）
- ③ 駅近（1R, F）

- ワンルームマンション中心のエリア
- ワンルームマンション、ファミリーマンションのエリア
- ファミリーマンション中心のエリア

例：大阪での主な供給エリア



大阪メトロ（地下鉄）御堂筋線

主要商品の特徴 ② スペック、平均販売価格

ワンルームマンション

混在

ファミリーマンション

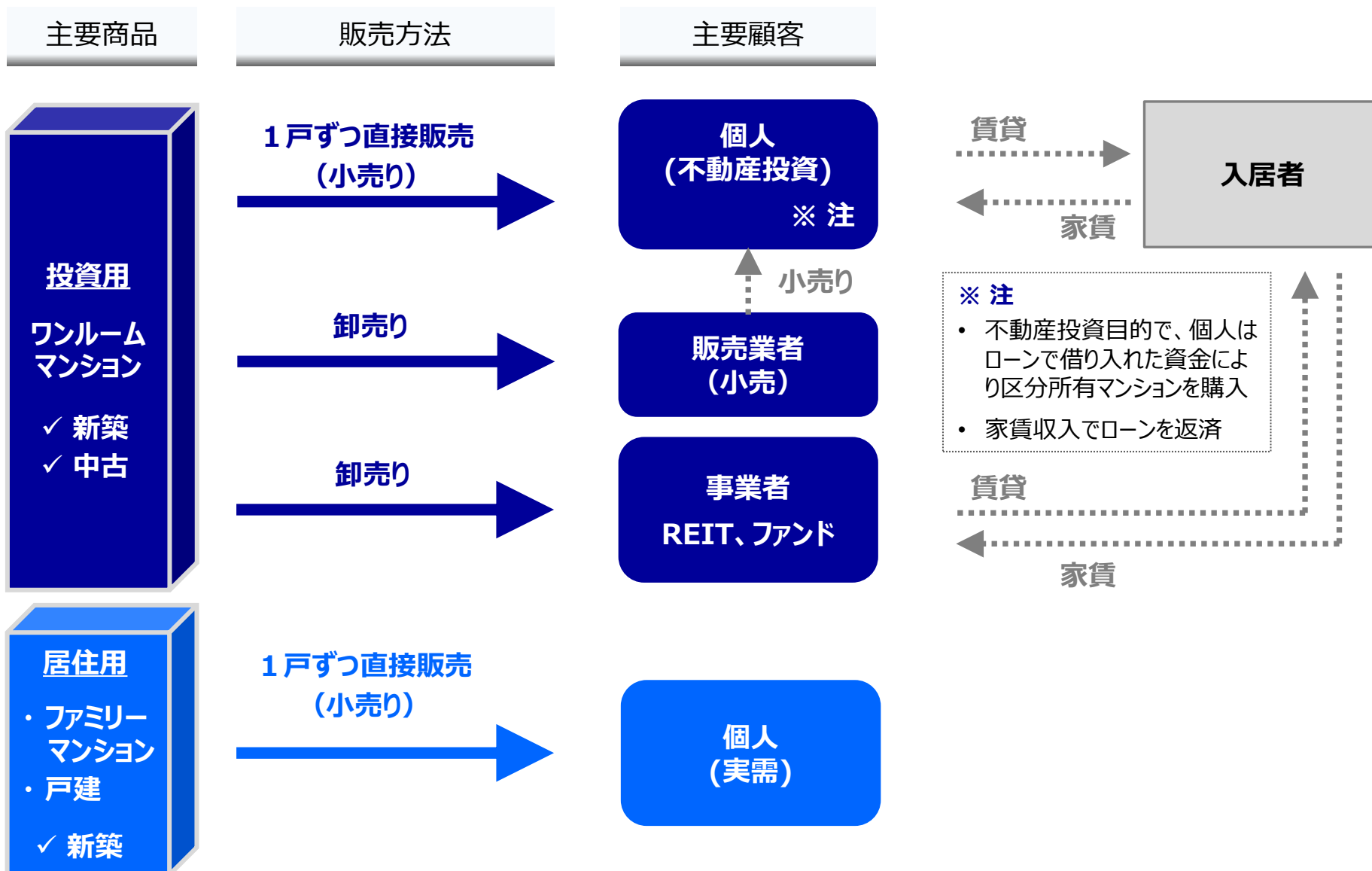
商品スペック

住戸専有面積	約20 ～ 50㎡	約50～100㎡
間取り	1 ROOM～1LDK	1 LDK ～ 4LDK
選定基準	利便性に富む立地 (大学・専門学校、企業、商業施設等に近接)	環境性に富む立地 (小・中学校区、企業、商業施設等に近接)
最寄駅からの距離	駅近 (徒歩 5 分圏内)	駅近 (徒歩 1 0 分圏内)
混在タイプ：ワンルームとファミリーの住戸が1棟内に併存、駅からの距離、選定基準はワンルームに近い		

平均分譲価格

'23年9月期	1,922万円	3,852万円
'22年9月期	1,861万円	4,309万円 ※
一般的な所得の方が、十分購入できる価格帯		
価格動向	土地代・建築費の上昇傾向に対応し、価格転嫁しつつ戸当たり面積の縮小等で価格訴求力を極力維持	
	※ ハイグレード・シリーズ『レジェンド』『グラン』の売上戸数の割合が多かったこと等により、平均価格が高くなった	

販売方法と主要顧客

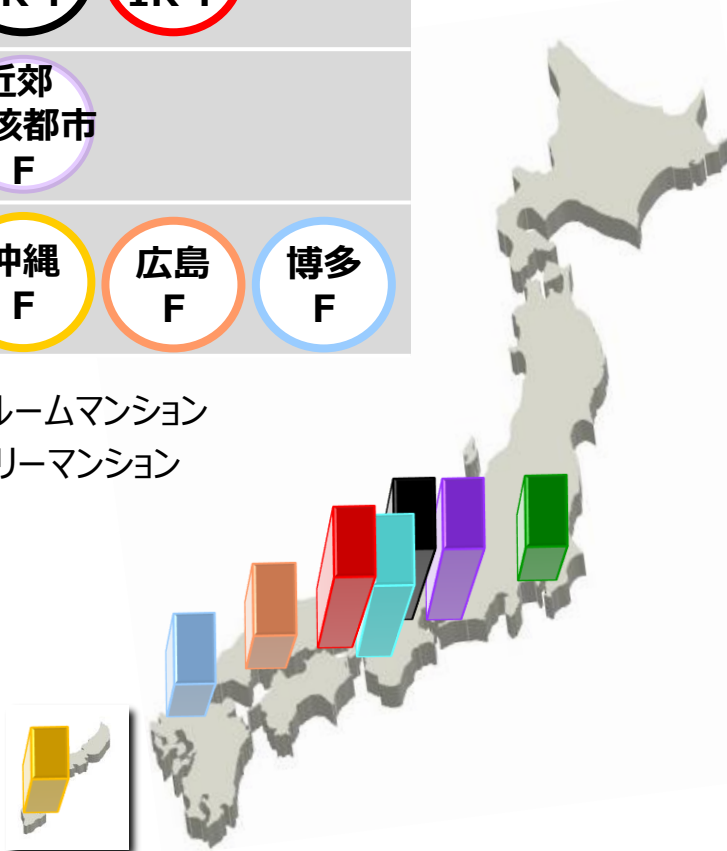


事業エリア

- 近畿圏、中京圏に堅固な事業基盤を確保

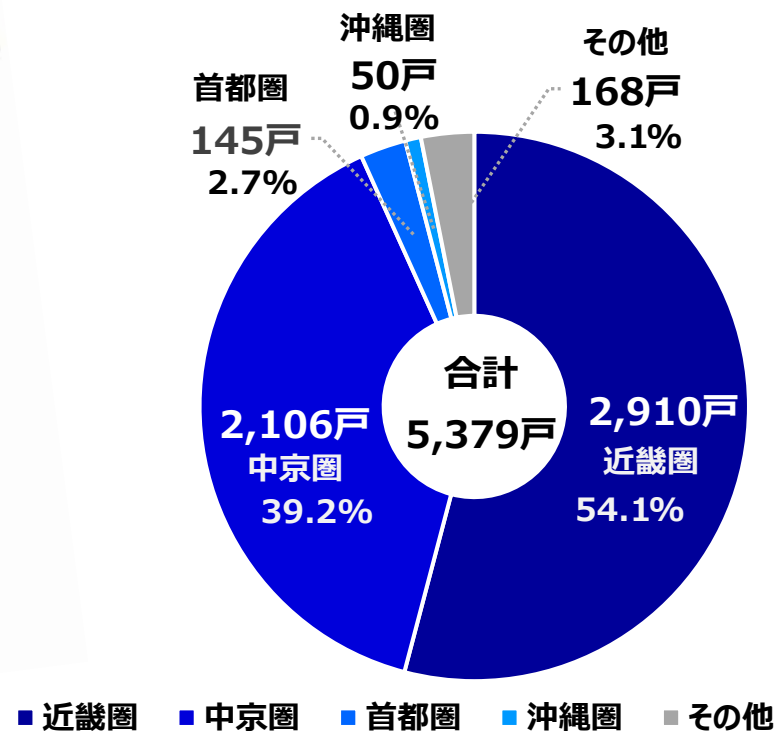
近畿圏	大阪 1R・F	京都 1R・F	神戸 1R・F	
中京圏	名古屋 1R・F	近郊 中核都市 F		
その他	東京 1R・F	沖縄 F	広島 F	博多 F

1R : ワンルームマンション
F : ファミリーマンション

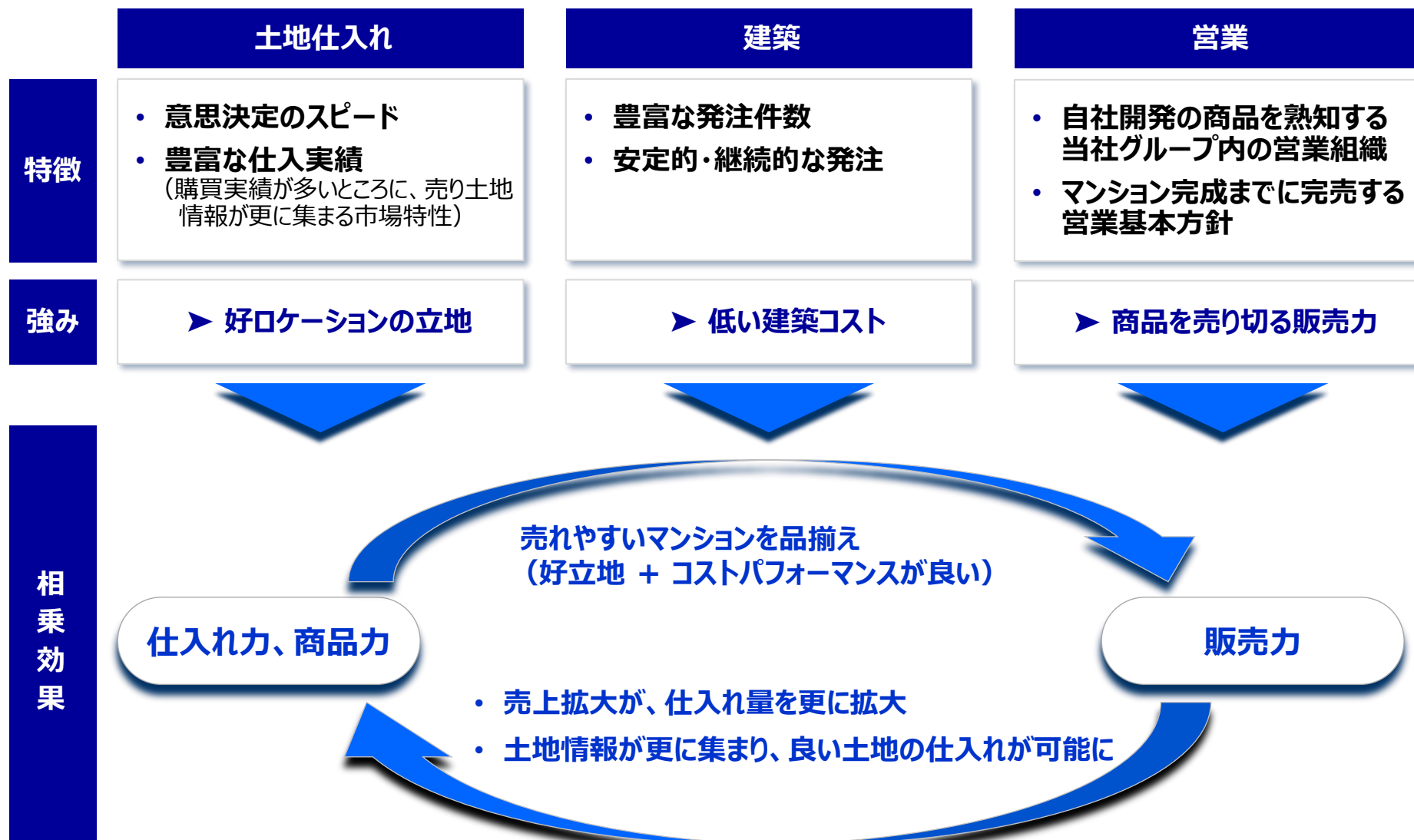


- その他エリアの中核都市でも事業を展開

エリア別の売上戸数
(’23年9月期実績)
(ワンルームマンション、ファミリーマンション)



強みとその相乗効果



当社の市場ポジション（2022年供給戸数ベース）

2022.1.1～2022.12.31におけるマンション供給（発売）実績 『(株)不動産経済研究所調べデータ』を基に当社が表を作成

エリア		近畿		東海・中京		全国	
当社のランキング		13年連続 1位		11年連続 1位		2位	
当社供給実績		2,049 戸		1,420 戸		3,760 戸	
エリア全体の供給実績		17,858 戸		6,351 戸		72,967 戸	
当社の市場シェア ※		11.5 %		22.4 %		5.2 %	
トップ5社と それぞれの 供給戸数	1位	プレサンス コーポレーション	2,049戸	プレサンス コーポレーション	1,420戸	野村不動産	4,240戸
	2位	エスリード	1,177戸	エスリード	1,037戸	プレサンス コーポレーション	3,760戸
	3位	関電不動産開発	1,141戸	オープンハウス・ディ ベロップメント	780戸	三井不動産 レジデンシャル	3,420戸
	4位	阪急阪神不動産	976戸	日商エステム	274戸	住友不動産	3,109戸
	5位	和田興産	750戸	矢作地所	239戸	エスリード	2,214戸

※ 『(株)不動産経済研究所2023年2月21日公表データ』を基に当社が算出

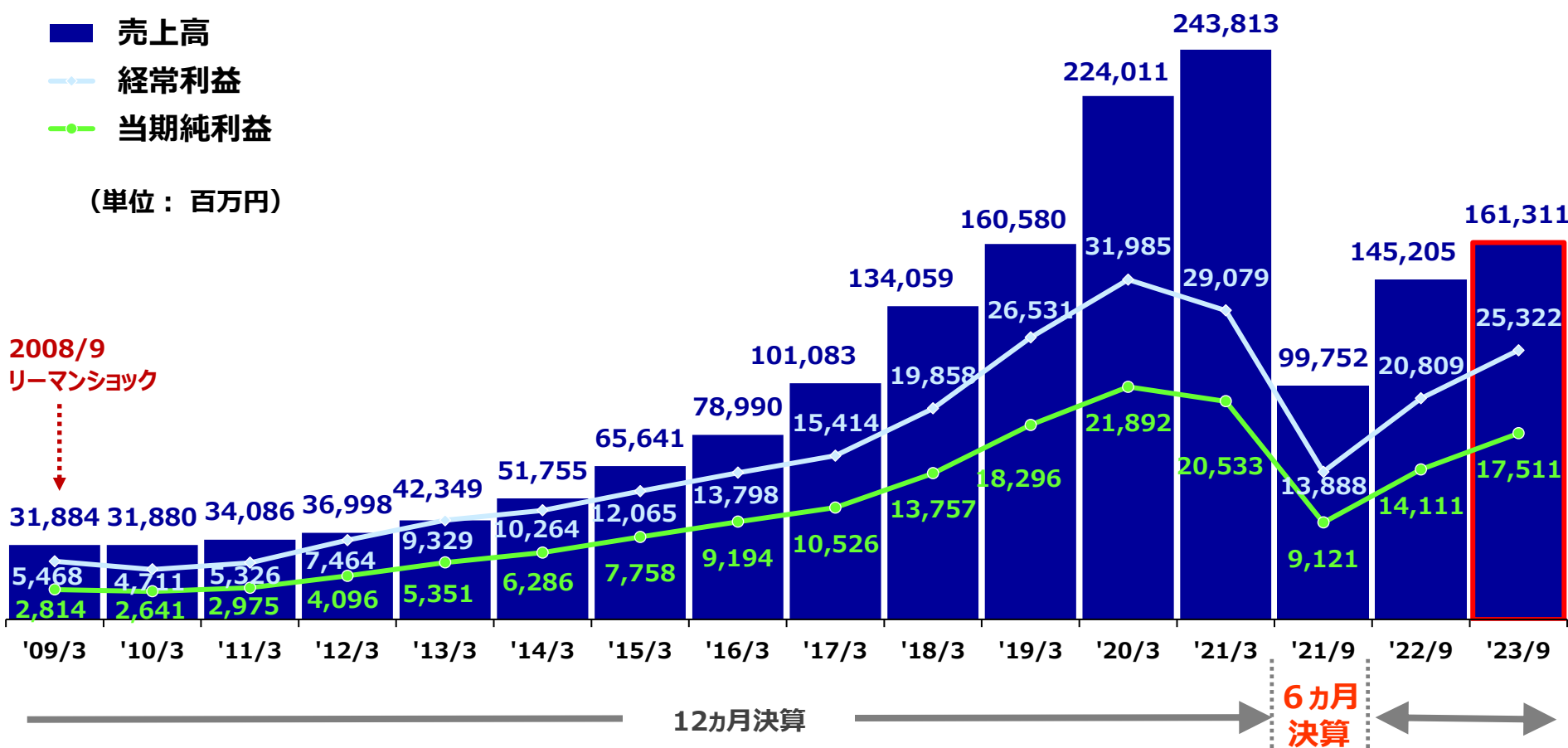
Ⅱ．業績および見通し

業績の推移

- リーマンショック以降、土地仕入れを継続的に強化し、11期連続で最高売上高を更新（'11/3期～'21/3期）
- '21/3期に棚卸資産を評価損計上及び売却した為、'21/3期の利益及び'21/9期の売上・利益が縮小
- '21/9期は決算期変更の移行期のため、6カ月の変則決算（事業年度の末日：3月31日⇒9月30日）

■ 売上高
—●— 経常利益
—●— 当期純利益

（単位：百万円）



連結損益計算書 要約

- ・ 前期比で、増収増益を達成
- ・ 売上はほぼ修正計画通り、利益は売上総利益率のアップにより修正計画を上回って着地

	22/9期 実績 '21.10.1~'22.9.30		'23/9期 実績 '22.10.1~'23.9.30			'23/9期 修正 計画 '22.10.1~'23.9.30		修正計画に 対する 達成率 A/B
	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	145,205	100.0%	161,311	100.0%	111.1%	160,600	100.0%	100.4%
売上原価	109,741	75.6%	119,182	73.9%	108.6%	120,000	74.7%	99.3%
売上総利益	35,464	24.4%	42,128	26.1%	118.8%	40,600	25.3%	103.8%
販管費	14,815	10.2%	16,599	10.3%	112.0%	16,600	10.3%	100.0%
営業利益	20,648	14.2%	25,529	15.8%	123.6%	24,000	14.9%	106.4%
経常利益	20,809	14.3%	25,322	15.7%	121.7%	23,600	14.7%	107.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	14,111	9.7%	17,511	10.9%	124.1%	16,300	10.1%	107.4%

- 前期比：**
- ・ 売上高：販売戸数の増加（+1,022戸）
 - ・ 売上総利益率：1.7ptアップ[°]：商品構成の違い、原価上昇に対応し販売価格を改善
 - ・ 販管費は増加したが、売上高構成比はほぼ変わらず

- 計画比：**
- ・ 利益は計画を上回って着地[・]：商品構成の小幅な変動と売上原価低減により、売上総利益率の改善

主要商品の売上実績

主要商品	22年9月期 実績 '21.10.1~'22.9.30				'23年9月期 実績 '22.10.1~'23.9.30				'23年9月期 修正 計画 '22.10.1~23.9.30	
	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) A	前期比 (%)	(百万円) B	達成率 A/B
ワンルーム マンション	3,022	49.2%	51,685	51.6%	3,549	117.4%	62,561	121.0%	62,642	99.9%
ファミリー マンション	1,482	82.1%	63,863	90.0%	1,830	123.5%	70,503	110.4%	68,494	102.9%
戸建	199	138.2%	8,024	166.0%	218	109.5%	8,890	110.8%	10,015	88.8%
中古 マンション	487	151.7%	6,892	147.4%	615	126.3%	9,548	138.5%	10,415	91.7%
合計	5,190	61.7%	130,466	72.2%	6,212	119.7%	151,503	116.1%	151,568	100.0%

前期比: 全商品が、戸数・金額ともに前期売上を上回って着地

- ・ ワンルームマンション: 戸数+527戸、売上+10,876百万円
- ・ ファミリーマンション: 戸数+348戸、売上+6,639百万円
- ・ 戸建: 戸数+19戸、売上+865百万円
- ・ 中古マンション: 戸数+128戸、売上+2,655百万円

計画比: 全体としては、修正した今期業績予想（2023年5月15日 開示）の通りに着地

- ・ 戸建、中古マンションの未達分を、ファミリーマンションの計画を上回った実績がカバー

連結貸借対照表 要約

	'21年9月末		'22年9月末		'23年9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	237,376	92.7%	233,724	93.0%	248,889	91.4%	15,164
内、現金及び預金	103,138	40.3%	106,658	42.4%	110,147	40.4%	3,488
内、販売用不動産	23,491	9.2%	12,075	4.8%	8,171	3.0%	▲3,904
内、仕掛販売用不動産	102,347	40.0%	108,538	43.2%	126,241	46.4%	17,703
固定資産	18,648	7.3%	17,644	7.0%	23,430	8.6%	5,785
資産合計	256,024	100.0%	251,369	100.0%	272,319	100.0%	20,950
流動負債	54,131	21.1%	33,166	13.2%	32,528	11.9%	▲637
内、短期有利子負債	39,148	15.3%	18,675	7.4%	10,952	4.0%	▲7,722
固定負債	53,637	21.0%	57,435	22.8%	63,524	23.3%	6,089
内、長期有利子負債	52,798	20.6%	57,175	22.7%	63,266	23.2%	6,090
負債合計	107,768	42.1%	90,601	36.0%	96,052	35.3%	5,451
純資産合計	148,256	57.9%	160,768	64.0%	176,266	64.7%	15,498
負債純資産合計	256,024	100.0%	251,369	100.0%	272,319	100.0%	20,950

主な増減要因：'22年9月末との比較

流動資産： 現預金+3,488百万円、販売用不動産▲3,904百万円、仕掛販売用不動産+17,703百万円、

固定資産： 賃貸不動産+3棟、中古マンションの保有数増加

負債： 金融機関からの有利子負債計▲1,632百万円、電子記録債務+2,974百万円、未払法人税等+3,527百万円、買掛金+1,388百万円、前受金▲1,493百万円

純資産： 当期純利益計上額17,511百万円

自己資本比率： 64.6% ('22年9月末から0.8ptアップ)

※ 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 <'23年9月末時点>

棚卸資産 内訳

(百万円)

	主要商品の土地代金	その他土地代金	建築代金	計 (前ページ赤枠内数値)
販売用不動産	2,092	465	5,613	8,171
仕掛販売用不動産	96,942	522	28,776	126,241
計	99,035	987	34,390	134,413

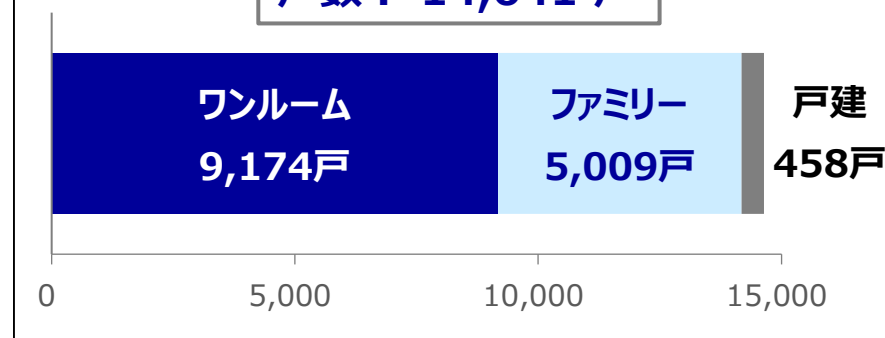


主要商品別の棚卸資産・土地代金の内訳

金額：99,035百万円

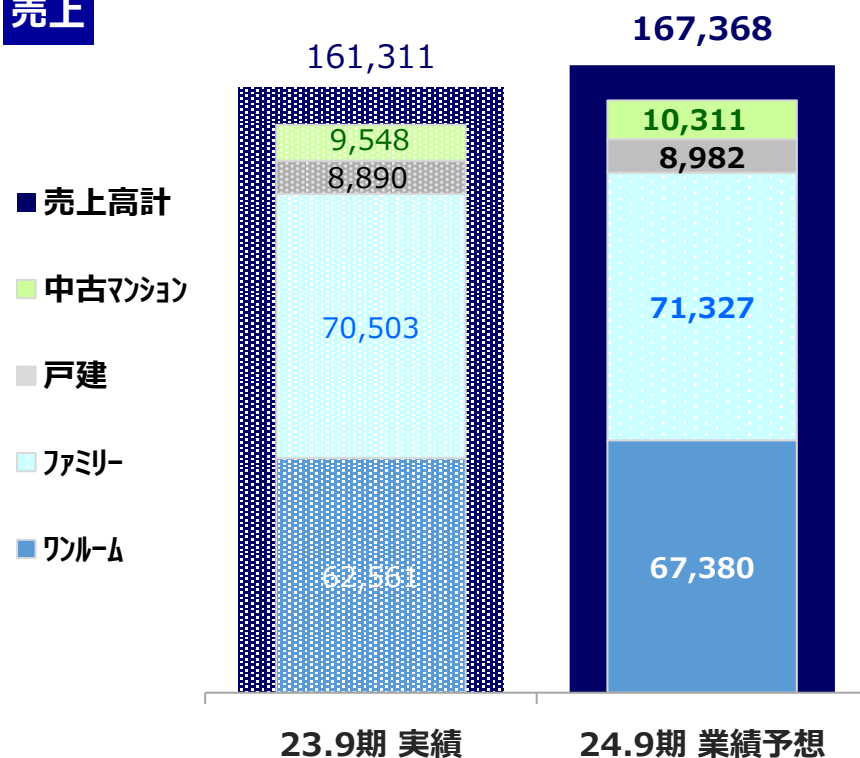


戸数：14,641 戸

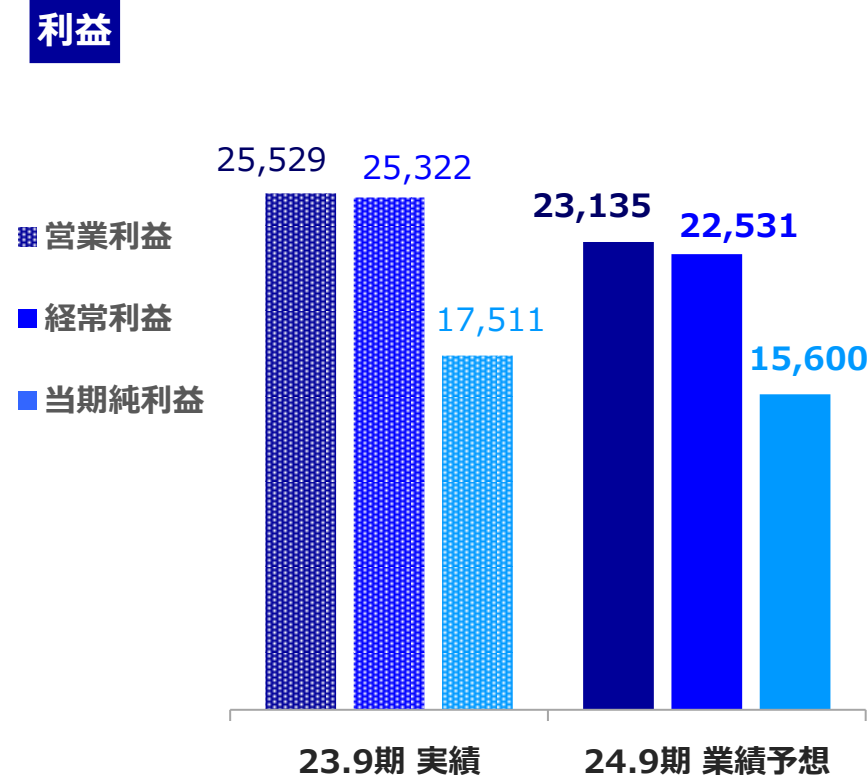


2024年9月期の業績予想

売上



利益



『2024年9月期の業績予想』を、2023年11月14に開示

- ・ 販売戸数の増加、ワンルームマンション・ファミリーマンションの販売価格の改善等により増収の見通し
- ・ 原価上昇による売上総利益率の低下、人件費および販売費の増加等により、減益の見通し

主要商品の受注（契約）状況、2024年9月期売上計画達成見通し '23年10月1日時点

'24年9月期スタート時に、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分）により、
主要商品の**通期売上計画158,158百万円の 43.3%** を既に確保済み（薄黄色部分）

'23年9月期末時点 受注残高

主要商品	受注残高合計	
	'23年9月期末時点 数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルームマンション	1,950	34,027
ファミリーマンション	944	38,798
戸建	33	1,287
中古マンション	48	787
その他不動産販売	3	147
合計	2,978	75,049

引渡し予定時期 内訳			
'24年9月期 A		'25年9月期以降 B	
数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
1,753	31,254	197	2,773
851	34,927	93	3,871
33	1,287	0	0
48	787	0	0
3	147	0	0
2,688	68,405	290	6,644

注：受注残高＝以下の状態にある物件の売買契約金額の合計

- ・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未完了

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

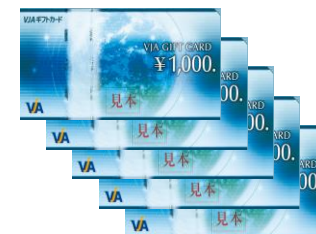
'24年9月期 売上計画に対する進捗状況

	受注残高のうち、 '24年9月期に 売上計上予定		'24年9月期の売上計画 に対する売上確保率	
	数量 (戸)	金額 A (百万円)	金額 B (百万円)	売上確保率 A/B
ワンルームマンション	1,753	31,254	67,380	46.4%
ファミリーマンション	851	34,927	71,327	49.0%
戸建	33	1,287	8,982	14.3%
中古マンション	48	787	10,311	7.6%
その他不動産販売	3	147	156	94.3%
合計	2,688	68,405	158,158	43.3%

株主還元

‘23年9月期：期末配当の支払いおよび優待品の発送は、2023年12月下旬の予定

1株当たり 配当額 (基準日)	中間配当 (‘23年3月末)	期末配当 (‘23年9月末)	年間合計	配当性向
	19円	21円	40円	15.7%
株主優待 1期につき1回 (基準日)	贈呈対象となる保有株式数 (‘23年9月末)	贈呈品 ‘23年12月下旬から順次発送予定		
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)		



‘24年9月期 予想

1株当たり 配当額 (基準日)	中間配当 (‘24年3月末)	期末配当 (‘24年9月末)	年間合計	配当性向
	21円	21円	42円	18.6%
株主優待 1期につき1回 (基準日)	贈呈対象となる保有株式数 (‘24年9月末)	贈呈品 ‘24年12月下旬から順次発送予定		
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)		



補足説明資料

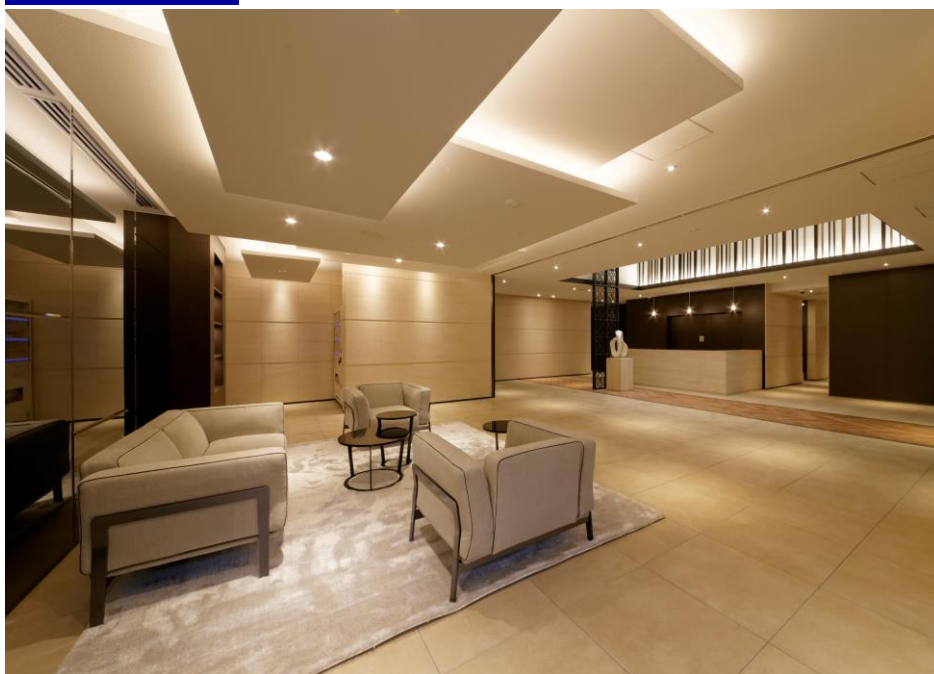
沿革

1997年	10月	(株)日経プレステージを設立
1997年	10月	宅地建物取引業免許（大阪府知事（1）第45679号）を取得
1998年	11月	自社ブランド第1棟「プレサンス難波東」を販売
1998年	12月	建物管理業務、保険代理業務を行う(株)プレサンスコミュニティを設立（現、(株)パシフィック）
1999年	6月	ファミリーマンションの販売を行う(株)日経アシストを設立（現、(株)プレサンス住販）
1999年	6月	不動産賃貸管理業を開始
2000年	7月	初の自社開発物件「プレサンス心斎橋EAST」を販売
2002年	4月	(株)プレサンスコーポレーションに商号変更
2003年	5月	東海エリアで初めての自社開発物件「プレサンス名古屋城前」を販売
2005年	2月	名古屋販売センターを開設
2005年	7月	名古屋販売センターを名古屋支店に昇格
2007年	12月	東京証券取引所市場第2部に上場
2008年	8月	中古物件売買、仲介事業を行う(株)ルームプロ（現、(株)プレサンスリアルタ）を設立
2008年	12月	東京支店を開設
2013年	10月	東京証券取引所市場第1部に上場
2014年	4月	建設事業を行う(株)トライストへの出資と株式取得により子会社化
2014年	8月	家賃債務保証業務を行う(株)プレサンスギャランティを設立
2017年	1月	貸借銘柄に選定
2020年	5月	株式会社オープンハウスと資本業務提携を締結、同社の持分法適用関連会社に
2021年	1月	TOBおよび第三者割当増資により、株式会社オープンハウスの連結子会社に
2021年	6月	決算期（事業年度の末日）を3月31日から9月30日に変更
2021年	8月	JPX 日経インデックス 400 及び JPX 日経中小型株指数の構成銘柄に選定
2022年	4月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴い、スタンダード市場に区分変更

商品の仕様

高付加価値：高級感・安全性・快適性・機能性を重視した鉄筋コンクリート造の分譲マンション

高級感



安全性

- TVカメラ付きオートロックシステム
- 防犯性能の高いドア・キー

快適性

- IoT照明器具（ワンルーム）
- 防音サッシ（T-2）
- 遮音フローリング（LL45）
- 高遮音性界壁（TDL56）
- ガス温水床暖房（主にファミリー）

機能性

- 浴室換気乾燥機付ユニットバス
- オートライトセンサー

長期にわたる高い資産価値・ブランド価値

ZEH-M（ゼッチ・マンション）への取り組み

社会的関心の高まり及び顧客ニーズの拡大に応え、環境に配慮した省エネマンション（ZEH-M）の開発をスタート

■ 竣工済みおよび開発中の案件： ZEH-M Oriented（ゼッチ・エム・オリエンティッド） 2023年9月30日時点

マンション・タイプ	案件数	戸数	所在地
投資用ワンルームマンション	3	219戸	京都市、名古屋市、大阪市
ファミリーマンション	3	270戸	大阪府門真市、名古屋市、大阪市

■ ZEH-M Orientedの評価基準（6階建て以上の集合住宅が対象）

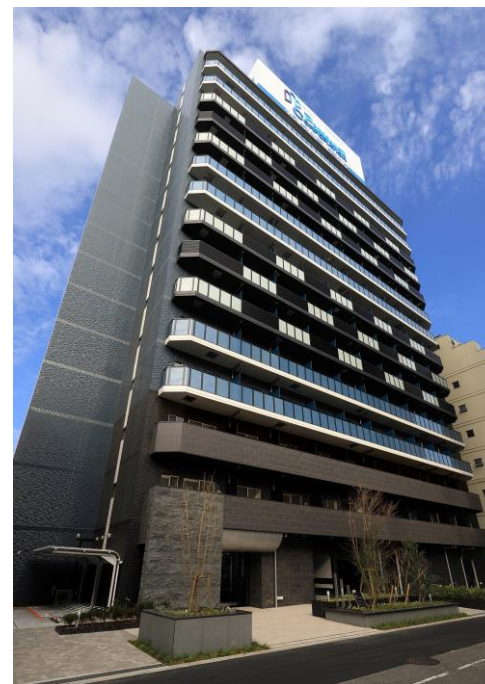
住棟での評価				住戸での評価			
外皮断熱性能 ※ 全住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 共用部を含む住棟全体で以下を達成		目指すべき水準	外皮断熱性能 ※ 当該住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 当該住戸で以下を達成		
	再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む	
強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	再エネ不要	6階建て以上	強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	再エネ不要	

（出所：『集合住宅におけるZEHの設計ガイドライン』 集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会）

新築分譲マンション供給実績

大阪府	467 棟	32,589 戸
愛知県	279 棟	18,900 戸
兵庫県	88 棟	6,811 戸
京都府	103 棟	5,536 戸
滋賀県	14 棟	1,715 戸
沖縄県	29 棟	1,647 戸
東京都	27 棟	1,621 戸
広島県	7 棟	521 戸
福岡県	4 棟	217 戸
その他	33 棟	2,395 戸
合計	1,051 棟	71,952 戸

(注) 棟数、戸数は1998年11月から2023年9月30日迄の累計供給実績



プレサンス難波クチュール
(大阪市/ワンルームマンション)



プレサンスレジェンド
堺筋本町タワー
(大阪市/ファミリーマンション)



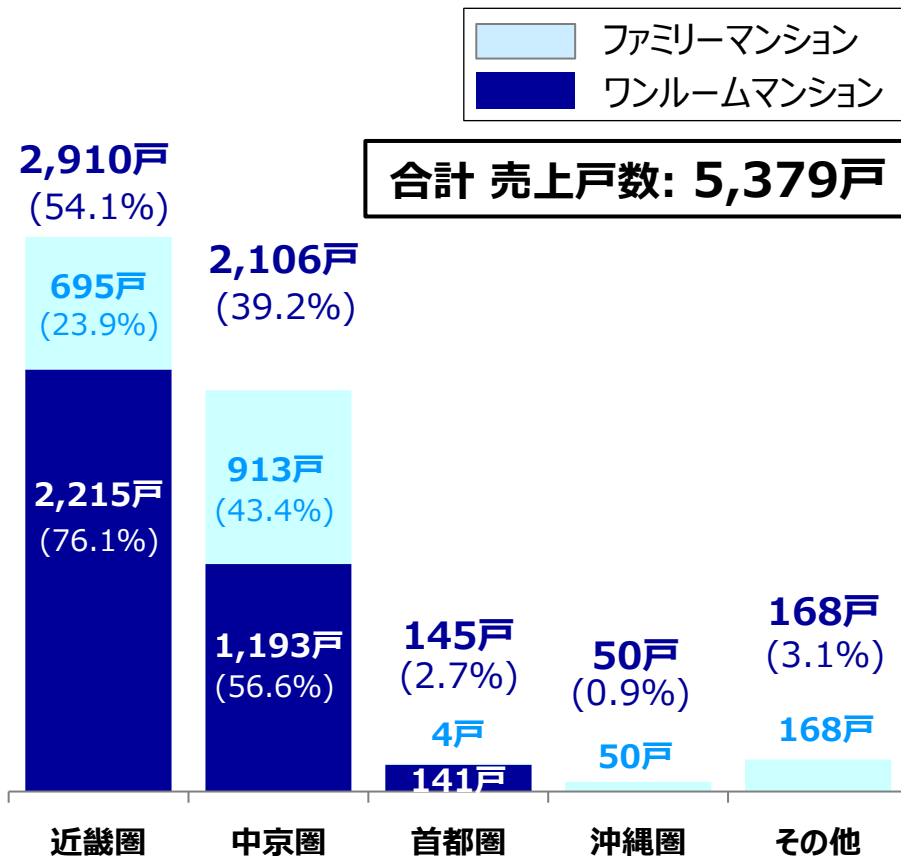
プレサンスロジェ
神戸ポートアイランド
(神戸市/ファミリーマンション)



プレサンス伏見アーバンベース
(名古屋市/ワンルームマンション)

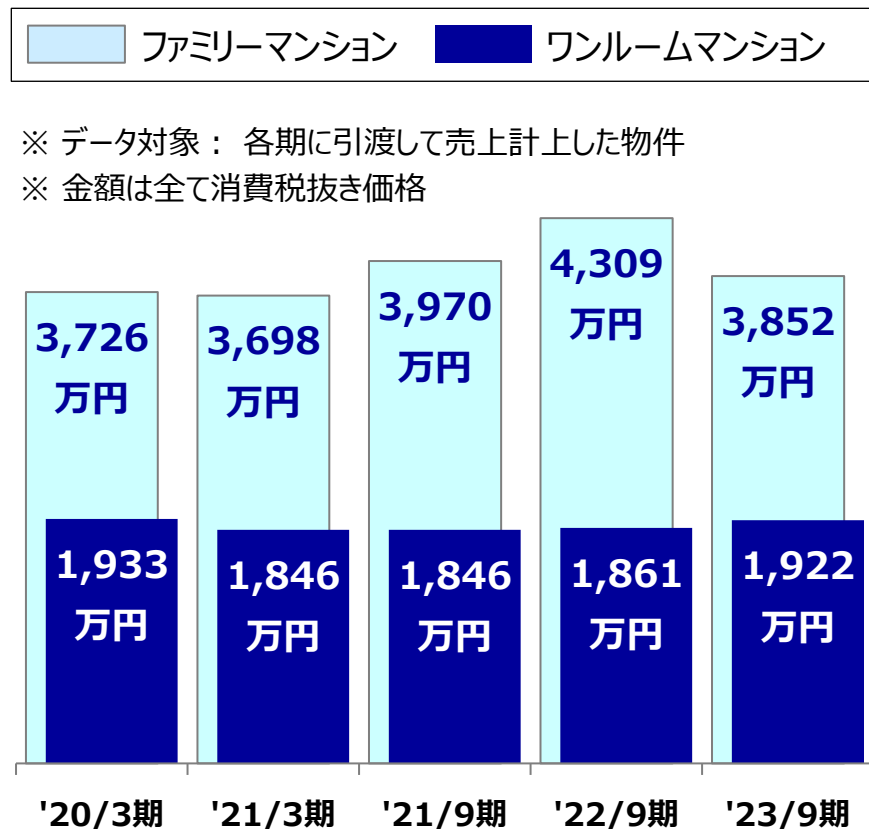
エリア別売上戸数、平均売上価格の推移

エリア別売上戸数（'23年9月期 実績）



- 近畿、中京圏に注力して活動

平均売上価格（実績推移）

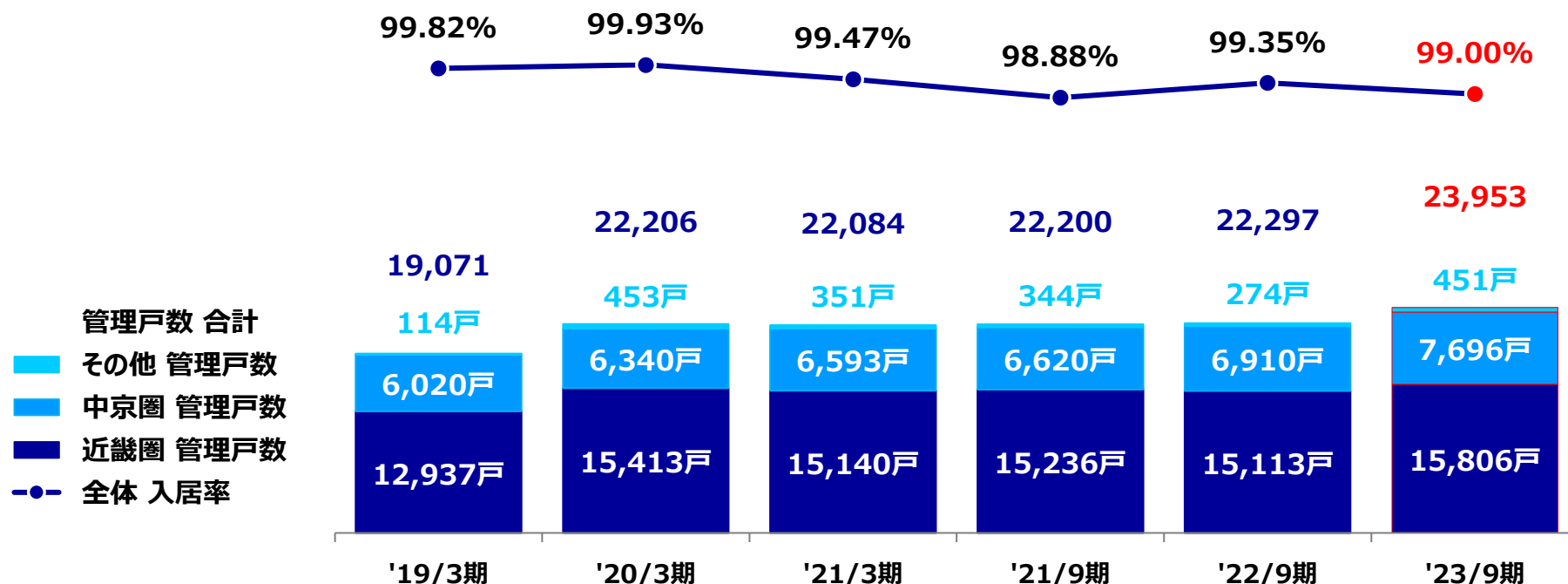


※ データ対象：各期に引渡して売上計上した物件

※ 金額は全て消費税抜き価格

- スケールメリットにより価格を抑えて供給
- 主要顧客は一般的な収入の世帯

当社分譲マンションの入居率と賃貸管理戸数の推移



- ・ 当社の分譲マンションの入居率は、高い水準を継続
 ∴『大都市中心部＋駅近』の立地、高品質な設備・仕様、賃料の競争力
 ⇒ 投資リターン（＝毎月の家賃収入）を、ほぼ途切れずに期待できる＝販売が好調な要因
- ・ 2023年9月末時点、当社が賃貸管理する物件全体の入居率は **99.00%**
- ・ コロナ感染症拡大の影響により、法人契約等が減少したが、回復傾向にあり高い入居率を維持

※ 入居率計算式：（管理総戸数－空室戸数）÷ 管理総戸数（各期末日時点）

空室戸数のカウント方法：既に入居者は退去済みで、次の入居申込み（見通し）も未だない純粋な空き住戸数



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