

# 決算ハイライト：2019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

2018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

- ▶ **2019年3月期 第2四半期は、前年同期比、売上高83.2%増、営業利益134.6%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2四半期		2018年3月期 第2四半期		2019年3月期 第2四半期			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	61,498	100.0%	66,241	100.0%	121,350	100.0%	183.2%	152,471	100.0%	79.6%
売上原価	43,663	71.0%	48,127	72.7%	86,788	71.5%	180.3%	110,820	72.7%	78.3%
売上総利益	17,834	29.0%	18,114	27.3%	34,562	28.5%	190.8%	41,650	27.3%	83.0%
販管費	5,836	9.5%	7,126	10.8%	8,784	7.2%	123.3%	17,108	11.2%	51.3%
営業利益	11,997	19.5%	10,987	16.6%	25,777	21.2%	234.6%	24,541	16.1%	105.0%
経常利益	11,910	19.4%	10,726	16.2%	25,583	21.1%	238.5%	23,661	15.5%	108.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,059	13.1%	7,239	10.9%	17,402	14.3%	240.4%	16,132	10.6%	107.9%

- ▶ **対前年同期比：**
  - ・ 販売好調により売上高 +55,108百万円、商品構成比の違いにより売上原価率1.2p低下
  - ・ 売上総利益の増加+16,448百万円が、販管費（主に販売手数料および人件費）の増加 +1,658百万円を吸収し、営業利益+14,789百万円
- ▶ **通期予想の進捗：** 売上高進捗率 79.6%、営業利益進捗率105.0%、当期純利益進捗率 107.9%  
⇒ 売上は第1Q・第2Qに偏重、販管費は期間配分のため、第2Qまでは高い利益進捗率

## 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2四半期				2018年3月期 第2四半期				2019年3月期 第2四半期				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	1,361	121.6%	23,633	132.0%	1,300	95.5%	22,330	94.5%	1,638	126.0%	29,780	133.4%	41,951	71.0%
ファミリー マンション	832	67.3%	27,016	70.1%	680	81.7%	23,889	88.4%	1,639	241.0%	61,985	259.5%	74,027	83.7%
一棟販売 ※	565	244.6%	7,540	262.0%	823	145.7%	13,378	177.4%	503	61.1%	7,392	55.3%	13,083	56.5%
ホテル販売					72	NA	1,053	NA	980	1361.1%	17,625	1673.4%	15,429	114.2%
合計	2,758	106.6%	58,189	98.1%	2,875	104.2%	60,651	104.2%	4,760	165.6%	116,784	192.5%	144,492	80.8%

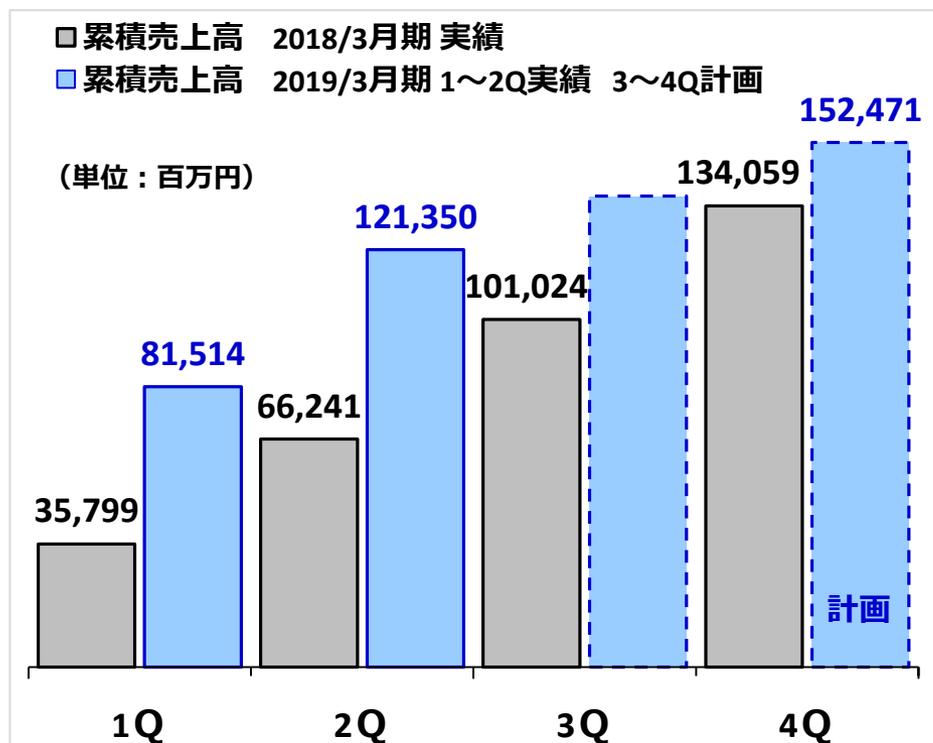
- ▶ **対前年同期比：販売好調により、売上増加。戸数 +1,885戸、金額 +56,133百万円**
  - ・ワンルームマンション：戸数+338戸、売上高+7,450百万円（プレサンス立売堀パークシティ 総戸数148戸など）
  - ・ファミリーマンション：大幅増加、戸数+959戸、売上高+38,096百万円（レジンド琵琶湖 総戸数486戸など）
  - ・一棟販売：前期比では減少だが、計画通り。戸数▲320戸、売上高▲5,986百万円
  - ・ホテル販売：引渡し棟数 前期2Q迄で1棟 → 今期2Q迄で7棟、売上高+16,572百万円
- ▶ **通期予想の進捗：第1Q・第2Qの業績が大きな割合を占める通期業績予想の通り、順調に進捗**
  - ・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順調に進捗。今期の売上計画分を完了。来期引渡し予定分の1案件を前倒しで売却。

※ 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

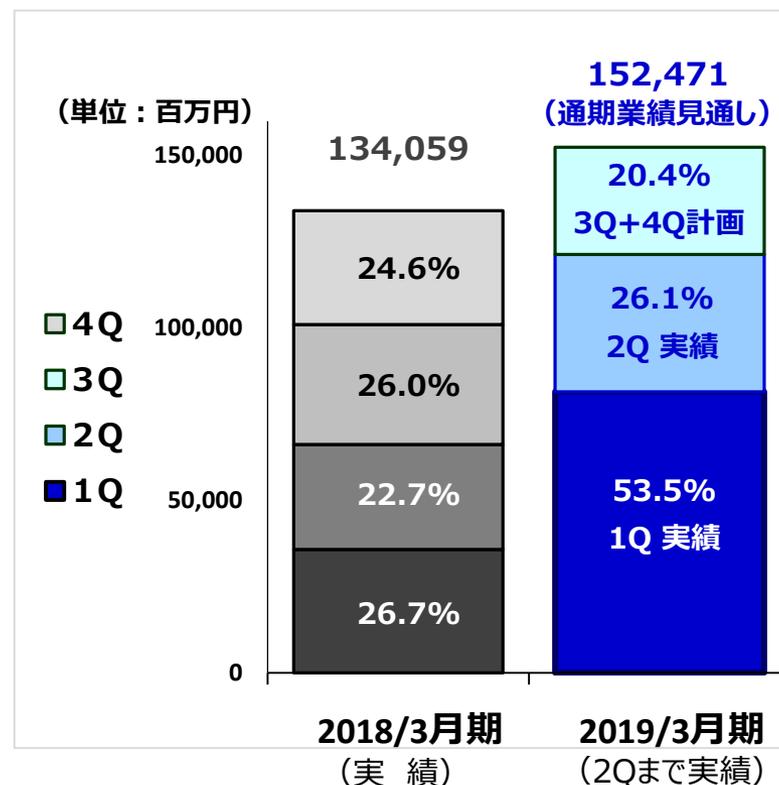
## 四半期毎の業績推移（売上高）

- ▶ 当2019/3期は、売上が第1・第2Qに偏る期初計画通り、順調に進捗
- ▶ 前2018/3期は、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、顧客に引渡しした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	171,810	92.7%	227,161	92.6%	242,193	92.6%	15,031
内、販売用不動産	14,324	7.7%	11,275	4.6%	17,737	6.8%	6,461
内、仕掛販売用不動産	122,174	65.9%	180,461	73.5%	169,961	65.0%	▲ 10,500
固定資産	13,497	7.3%	18,237	7.4%	19,407	7.4%	1,169
資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	261,600	100.0%	16,201
流動負債	49,438	26.7%	67,537	27.5%	56,567	21.6%	▲ 10,969
内、短期有利子負債	25,410	13.7%	40,473	16.5%	33,789	12.9%	▲ 6,683
固定負債	76,253	41.1%	102,689	41.8%	110,357	42.2%	7,667
内、長期有利子負債	75,691	40.8%	102,021	41.6%	109,629	41.9%	7,607
負債合計	125,691	67.8%	170,226	69.4%	166,924	63.8%	▲ 3,301
純資産合計	59,615	32.2%	75,172	30.6%	94,675	36.2%	19,503
負債純資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	261,600	100.0%	16,201

### 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 ▲10,500百万円（多数の物件を引渡し）、販売用不動産+6,461百万円
- ▶ **固定資産**：賃貸不動産（純額）+409百万円（新たに保有+3物件、販売用不動産へ振替▲2物件）
- ▶ **負債**：買掛金(電子記録債務含む)▲3,286百万円、未払い法人税+4,306百万円、銀行借入金+3,824百万円、前受金 ▲6,035百万円（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 17,402百万円

✓ 『「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9月末時点>

前ページ赤枠内数値の内訳	金額（百万円）
<b>販売用不動産（前ページ赤枠内数値）</b>	<b>17,737</b>
マンション事業土地代金 <b>(A)</b>	<b>4,265</b>
その他土地代金	1,116
建築代金	12,356
<b>仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）</b>	<b>169,961</b>
マンション事業土地代金 <b>(B)</b>	<b>129,945</b>
その他土地代金	15,903
建築代金	24,113



	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
<b>マンション事業土地代金合計 (A) + (B)</b>	<b>134,210</b>	<b>21,047</b>	
ワンルームマンション	43,337	9,159	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	66,967	7,312	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	13,421	3,116	2021年3月期売上予定分まで取得済
ホテル販売	10,485	1,460	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60棟、5,233戸分あり。内、ワンルーム3,441戸、ファミリー1,792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134,210百万円は、2019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（17,737百万円）と仕掛販売用不動産（169,961百万円）の合計から、その他土地代金（1,116+15,903=17,019百万円）、建築代金（12,356+24,113=36,469百万円）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9月末時点>

## 2018年9月末時点 受注残高

区 分	受注残高合計 A + B		引渡し予定時期別 内訳			
	2018年9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	1,439	27,891	614	11,271	825	16,620
ファミリーマンション	1,441	52,385	281	9,787	1,160	42,597
一棟販売	1,448	20,385	376	5,053	1,072	15,331
ホテル販売	694	19,080	0	0	694	19,080
合計	5,022	119,742	1,271	26,112	3,751	93,630

今期第2四半期終了（9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  
**98.9% 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、竣工時に物件を顧客に引き渡し、  
受注高を売上高に振替計上します。

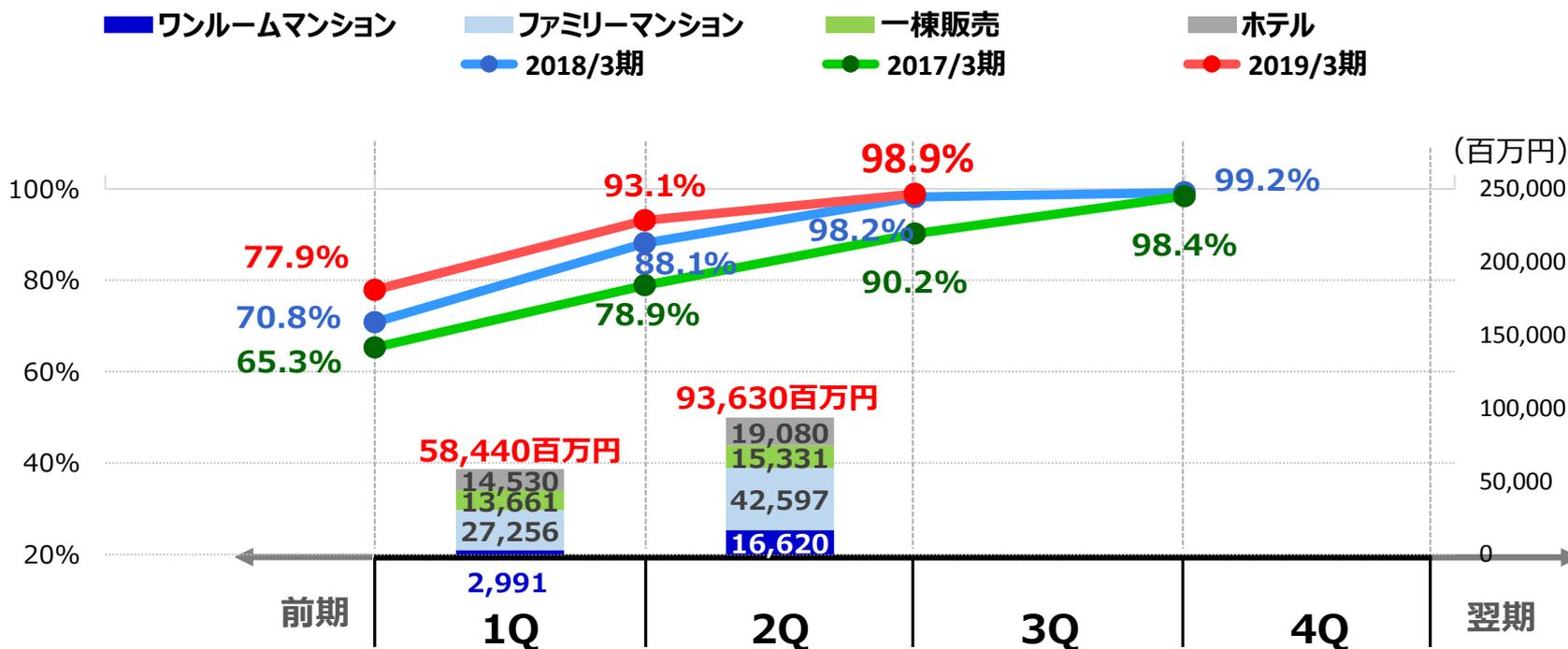
## 売上高予想に対する進捗状況

	2019年3月期 9月末時点の実績 売上高 C		+	受注残高の内、 今期中(第3~4Q)に 売上計上予定 A		=	9月末時点で既に、 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 (9月末時点)	
	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	1,638	29,780		614	11,271		2,252	41,052		41,951	97.9%
ファミリーマンション	1,639	61,985		281	9,787		1,920	71,772		74,027	97.0%
一棟販売	503	7,392		376	5,053		879	12,446		13,083	95.1%
ホテル販売	980	17,625		0	0		980	17,625		15,429	114.2%
合計	4,760	116,784		1,271	26,112		6,031	142,897		144,492	98.9%

## 各四半期の初日時点における売上確保率の推移 (マンション販売事業)

- **2018年10月1日時点、通期予想売上高の確保率 98.9%** (マンション販売事業)
- 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『マンション販売事業の今期分売上確保率 (折れ線グラフ、%)』と  
各四半期の**末日時点**における『来期以降の売上分の受注残高 (積上げ棒グラフ、百万円)』の推移



※ 売上確保率 = 
$$\frac{\text{第2Q累計売上高実績} + \text{今期中の売上計上を予定する受注残高 (第2Q末時点)}}{\text{通期業績見通し (売上高)}}$$

# ホテル事業

## 引渡し済み9棟、開発中10棟、自社保有1棟、リノベーション1棟、計21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) 19 物件

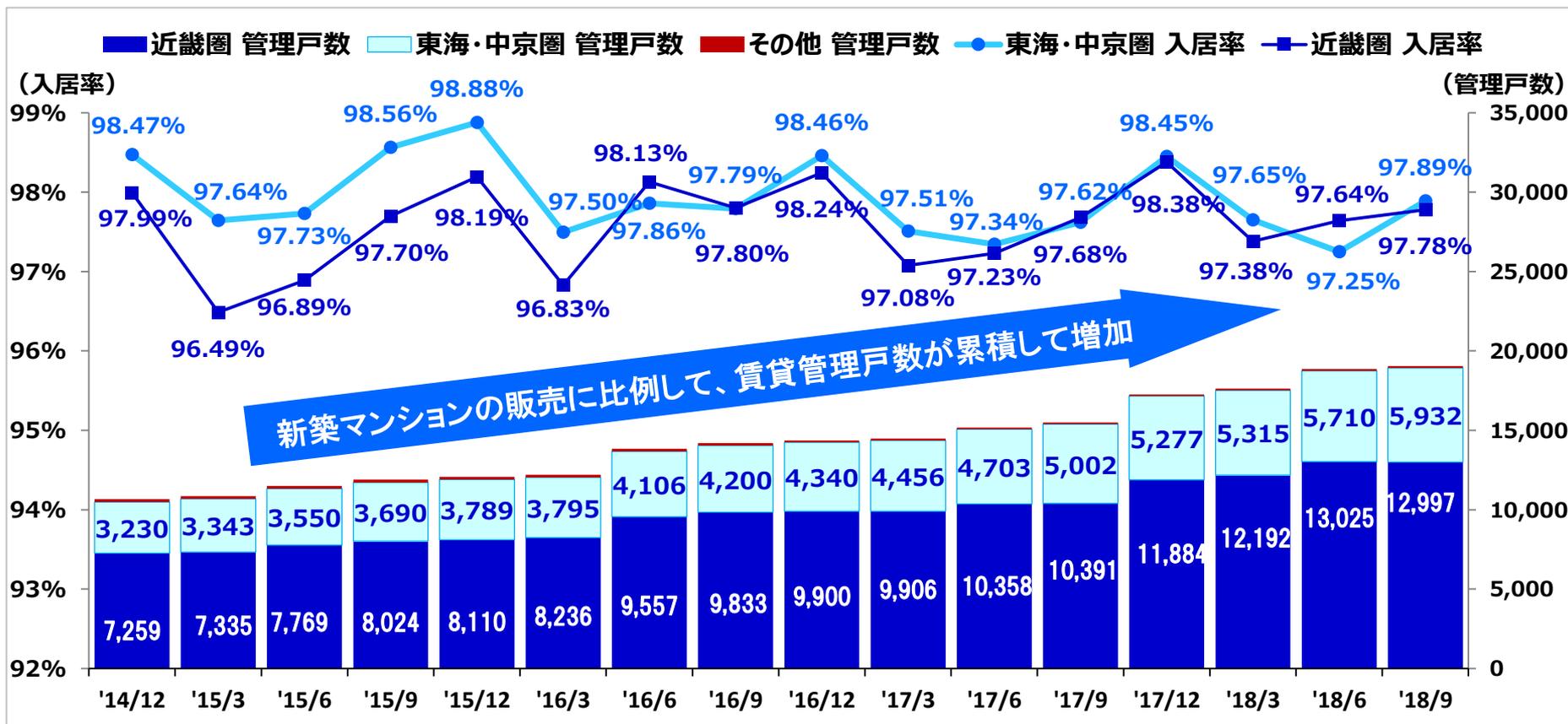
B : 自社で保有し、運営はホテル運営会社へ委託 2 物件

完成期		住所	運営パターン	最寄駅	室数
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)	地下鉄御堂筋線 心斎橋駅	124
	2	大阪市中央区平野町	引渡し済 (2018年4月)	地下鉄堺筋線 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)	地下鉄御堂筋線 大国町駅	300
	5	京都市中京区天神山町	引渡し済 (2018年9月)	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	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	引渡し済 (2018年9月)	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	広島市中区幟町	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	166
	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

# ワンルーム・マンション事業のトピック

## 当社が賃貸管理するワンルームマンションの戸数と入居率の推移



新築マンションの販売に比例して、賃貸管理戸数が累積して増加

- 都市中心部の当社分譲マンションは入居率が高く、ほぼ途切れずに投資リターン（＝毎月の家賃収入）を期待できる  
⇒ 当社ワンルームマンションの販売が好調な要因
- 2018年9月末時点の当社賃貸管理物件全体の入居率は、**97.82%**



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](mailto:psc@pressance.co.jp)