

決算ハイライト：2019年3月期 第3四半期

株式会社プレサンスコーポレーション



2019年2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



今期業績予想を上方修正

- **売上高 修正予想 1,578億円**: 期初計画 1,524億円から 53.8億円 (3.5%) 増加
- **営業利益 修正予想 270億円**: 期初計画 245億円から 24.7億円 (10.1%) 増加

損益計算書 要約

【単位：百万円】

	修正予想 (年間)		期初計画		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
売上高	157,851	100.0%	152,471	100.0%	5,380	3.5%
売上原価	113,852	72.1%	110,820	72.7%	3,031	2.7%
売上総利益	43,998	27.9%	41,650	27.3%	2,348	5.6%
販管費	16,984	10.8%	17,108	11.2%	▲ 124	-0.7%
営業利益	27,014	17.1%	24,541	16.1%	2,472	10.1%
経常利益	26,248	16.6%	23,661	15.5%	2,586	10.9%
当期純利益	17,856	11.3%	16,132	10.6%	1,723	10.7%

主な増減要因

売上高：53.8億円 上方修正

- マンション販売が期初計画より好調に推移
⇒ 期初計画に対し **+42.6億円**
 - ✓ワンルーム、ファミリー共に売上戸数が約60戸増加
 - ✓ホテル1棟の売上を前倒しで計上 +21.5億円
 - ✓一棟販売予定の1物件をワンルーム販売に変更 (期初計画 6.7億円)
- その他住宅・不動産販売事業売上の増加
⇒ 期初計画に対し **+9.0億円**
 - ・好条件の引き合いがあり、計画外の売却土地 (1案件)： +8.2億円

主要商品別売上高

ワンルームマンション	42,999	28.9%	41,951	29.0%	1,048	2.5%
ファミリーマンション	75,673	50.9%	74,027	51.2%	1,646	2.2%
一棟販売	12,459	8.4%	13,083	9.1%	▲ 623	-4.8%
ホテル販売	17,625	11.8%	15,429	10.7%	2,195	14.2%
小計	148,759	100.0%	144,492	100.0%	4,267	3.0%
その他住宅・不動産販売	2,043	—	1,142	—	900	78.8%

販管費：1.2億円 下方修正

- ✓販売費： 期初計画に対し+1.3億円
 - ・来期以降の売上分の用地取得に伴う登記費用
 - ・新規企業広告制作のための広告宣伝費
- ✓人件費： 期初計画に対し▲1.7億円
 - ・一定の増員は達成。積極的な増員機会に備えた予備費が未消化
- ✓管理費： 期初計画に対し▲0.8億円
 - ・旅費交通費、通信費、手数料等

増配予想： 期末配当の増額

増配内容：

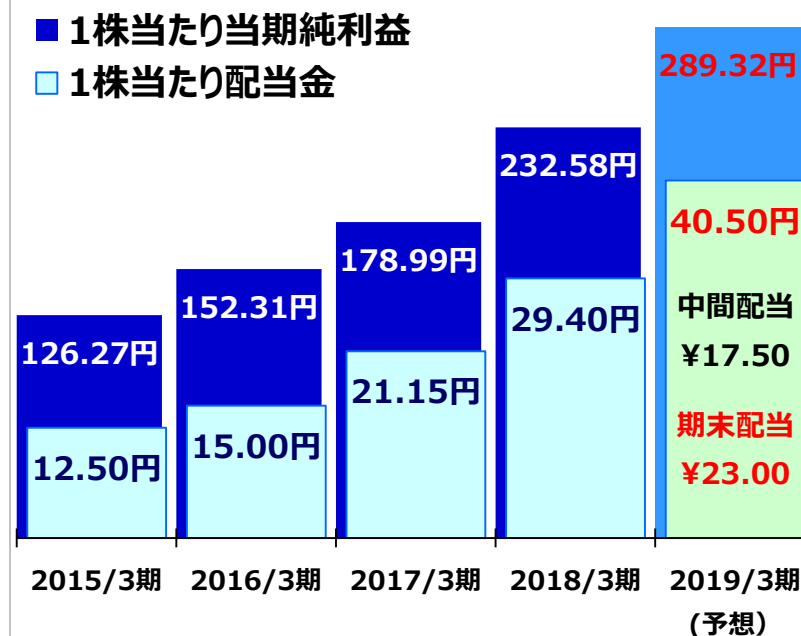
- ・ **一株当たり期末配当：23.00円** 期初予想 17.50円から 5.50円増配
- ・ **年間配当：40.50円** 前期実績 29.40円から 11.10円増配（増配率37.8%）
- ・ **配当性向：14%** 期初予想 13.0%から 1.0%引き上げ

増配理由： 営業利益が 270億円に拡大

- ・ 前期実績 203億円から 66.5億円（32.7%）増加
- ・ 期初予想 245億円から 24.7億円（10.1%）増加

基準日	年間配当			前期比 増配率	配当総額 (百万円)	配当性向
	第2四半期	期末	合計			
2019年3月期 (予想)	17.50円 (実績)	23.00円	40.50円	37.8%	NA	14.0%
2018年3月期	12.50円	16.90円	29.40円	39.0%	1,762	12.6%
2017年3月期 (株式分割後換算)	8.75円	12.40円	21.15円	41.0%	1,250	11.8%
2016年3月期 (株式分割後換算)	0.00円	15.00円	15.00円	20.0%	882	9.8%
2015年3月期 (株式分割後換算)	0.00円	12.50円	12.50円	0.0%	769	9.9%

※ 2016年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っています。
上表の数値は、当該株式分割を考慮に入れた数値を記載しています。



株主優待（2019年3月期実施予定）

100株以上400株未満
400株以上

VJAギフトカード 2,000円分
VJAギフトカード 5,000円分

連結損益計算書 要約

- 2019年3月期 第3四半期は、前年同期比、売上高37.6%増、営業利益58.9%増
- 修正予想は、売上・各段階利益ともに、前期実績を大幅に上回る見通し

【単位：百万円】

	2017年3月期 第3四半期		2018年3月期 第3四半期		2019年3月期 第3四半期			2019年3月期 修正予想（年間）			修正予想と 前期実績 との比率
	実績	構成比	実績	構成比	実績 A	構成比	前年 同期比	修正数値 B	構成比	進捗率 A/B	
売上高	72,961	100.0%	101,024	100.0%	138,987	100.0%	137.6%	157,851	100.0%	88.0%	117.7%
売上原価	52,169	71.5%	73,692	72.9%	99,618	71.7%	135.2%	113,852	72.1%	87.5%	114.3%
売上総利益	20,791	28.5%	27,331	27.1%	39,368	28.3%	144.0%	43,998	27.9%	89.5%	127.6%
販管費	8,344	11.4%	10,440	10.3%	12,526	9.0%	120.0%	16,984	10.8%	73.8%	120.3%
営業利益	12,447	17.1%	16,891	16.7%	26,842	19.3%	158.9%	27,014	17.1%	99.4%	132.7%
経常利益	12,292	16.8%	16,557	16.4%	26,447	19.0%	159.7%	26,248	16.6%	100.8%	132.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,235	11.3%	11,247	11.1%	17,933	12.9%	159.5%	17,856	11.3%	100.4%	129.8%

- 対前年同期比：
 - ・ 販売好調により売上高+37,963百万円、利益率の高い商品の構成比アップが、売上総利益率を1.27p 押し上げ
 - ・ 売上総利益の増加+12,036百万円が、販売費（将来の業績拡大および好調な販売に伴う）並びに人件費等の増加+2,085百万円を吸収し、営業利益+9,951百万円
- 修正予想の進捗： 売上高進捗率 88.0%、営業利益進捗率 99.4% ⇒ 売上は第1Q・第2Qに偏重、販管費は期間配分のため、売上高に比べ各段階利益は、第3Q末時点で高い進捗率

マンション販売事業における主要商品別の売上高

	2017年3月期 第3四半期				2018年3月期 第3四半期				2019年3月期 第3四半期				2019年 3月期 修正予想	修正予想 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	1,434	124.4%	24,809	134.3%	1,651	115.1%	28,350	114.3%	1,883	114.1%	34,202	120.6%	42,999	79.5%
ファミリー マンション	1,031	76.7%	33,857	80.6%	1,293	125.4%	45,177	133.4%	1,839	142.2%	68,933	152.6%	75,673	91.1%
一棟販売 ※	746	226.1%	9,847	242.9%	1,086	145.6%	17,073	173.4%	765	70.4%	10,872	63.7%	12,459	87.3%
ホテル販売					183	NA	2,744	NA	980	535.5%	17,625	642.3%	17,625	100.0%
合計	3,211	113.5%	68,514	106.1%	4,213	131.2%	93,345	136.2%	5,467	129.8%	131,634	141.0%	148,759	88.5%

➤ 対前年同期比: 販売好調により、売上増加。戸数 +1,254戸、金額 +38,288百万円

- ・ ワンルームマンション: 戸数+232戸、売上高+5,852百万円 (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+546戸、売上高+23,756百万円 (レジェンド琵琶湖 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▲321戸、売上高▲6,201百万円
- ・ ホテル販売: 引渡し棟数 前期3Q迄で2棟 → 今期3Q迄で7棟、売上高+14,881百万円

※ 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

連結貸借対照表 要約

	2017年3月期末		2018年3月期末		2018年12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%	249,051	92.9%	21,889
内、販売用不動産	14,324	7.7%	11,275	4.6%	16,523	6.2%	5,248
内、仕掛販売用不動産	122,174	65.9%	180,461	73.5%	190,321	71.0%	9,859
固定資産	13,497	7.3%	18,237	7.4%	19,099	7.1%	861
資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	268,150	100.0%	22,751
流動負債	49,438	26.7%	67,537	27.5%	66,785	24.9%	▲ 751
内、短期有利子負債	25,410	13.7%	40,473	16.5%	48,492	18.1%	8,019
固定負債	76,253	41.1%	102,689	41.8%	107,222	40.0%	4,533
内、長期有利子負債	75,691	40.8%	102,021	41.6%	106,475	39.7%	4,453
負債合計	125,691	67.8%	170,226	69.4%	174,008	64.9%	3,781
純資産合計	59,615	32.2%	75,172	30.6%	94,142	35.1%	18,969
負債純資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	268,150	100.0%	22,751

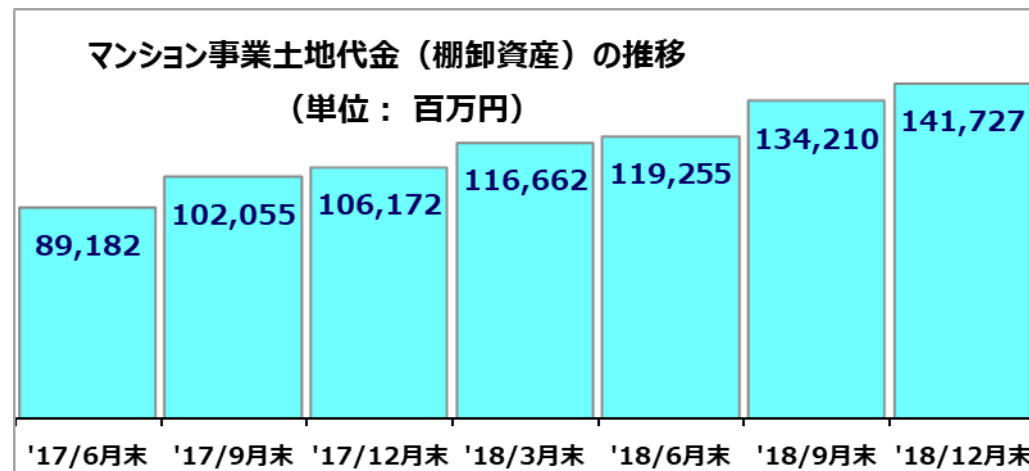
主な増減要因：2018年3月末との比較

- ▶ **流動資産**：仕掛販売用不動産+9,859百万円、販売用不動産+5,248百万円
- ▶ **固定資産**：賃貸不動産(純額)▲537百万円(新たに保有3物件、販売用に振替3物件)
投資その他の資産+1,224百万円(海外関係会社関連)
- ▶ **負債**：買掛金(電子記録債務含む)▲6,172百万円、未払法人税+1,364百万円、
銀行借入金+15,372百万円、前受金▲4,586百万円(マンション引渡し増)
- ▶ **純資産**：当期純利益計上額 17,933百万円

✓ 『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12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）	16,523
マンション事業土地代金 (A)	4,858
その他土地代金	30
建築代金	11,634
仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）	190,321
マンション事業土地代金 (B)	136,868
その他土地代金	23,414
建築代金	30,038



	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)	141,727	22,214	
ワンルームマンション	49,348	9,823	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	67,420	7,446	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	14,460	3,488	2021年3月期売上予定分まで取得済
ホテル販売	10,498	1,457	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66棟、5,384戸分あり。内、ワンルーム3,652戸、ファミリー1,485戸、ホテル247室）
- ✓ (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141,727百万円は、2019年3月期第3四半期 決算短信の貸借対照表に記載している販売用不動産（16,523百万円）と仕掛販売用不動産（190,321百万円）の合計から、その他土地代金（30+23,414=23,444百万円）、建築代金（11,634+30,038=41,673百万円）を差し引いた金額です。
※ その他土地代金には、自社保有予定物件、売却予定の土地、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12月末時点＞

2018年12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12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	2,021	39,429	424	7,788	1,597	31,640
ファミリーマンション	1,675	61,136	164	5,604	1,511	55,531
一棟販売	1,650	25,768	115	1,587	1,535	24,181
ホテル販売	814	21,773	—	—	814	21,773
合計	6,160	148,107	703	14,981	5,457	133,125

今期第3四半期終了(12月末)時点、
修正予想(年間売上高)に対し、
売上高実績と売上計上予定を合わせ
98.6% 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

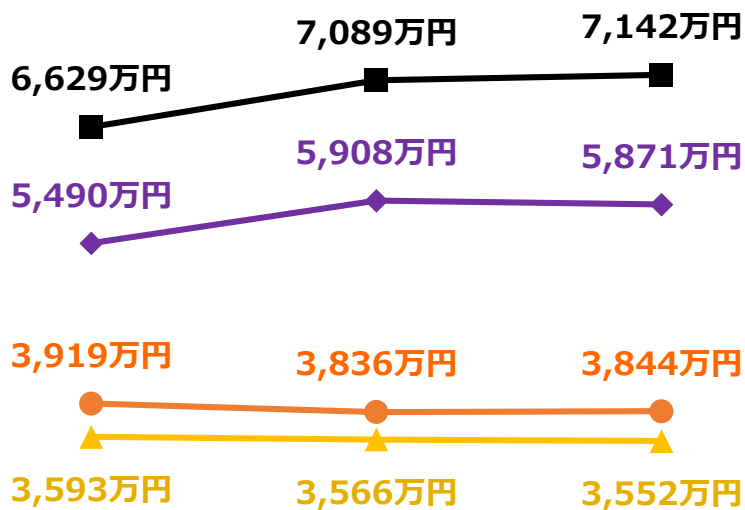
通常、竣工時に物件を顧客に引き渡し、
受注高を売上高に振替計上します。

売上高予想に対する進捗状況

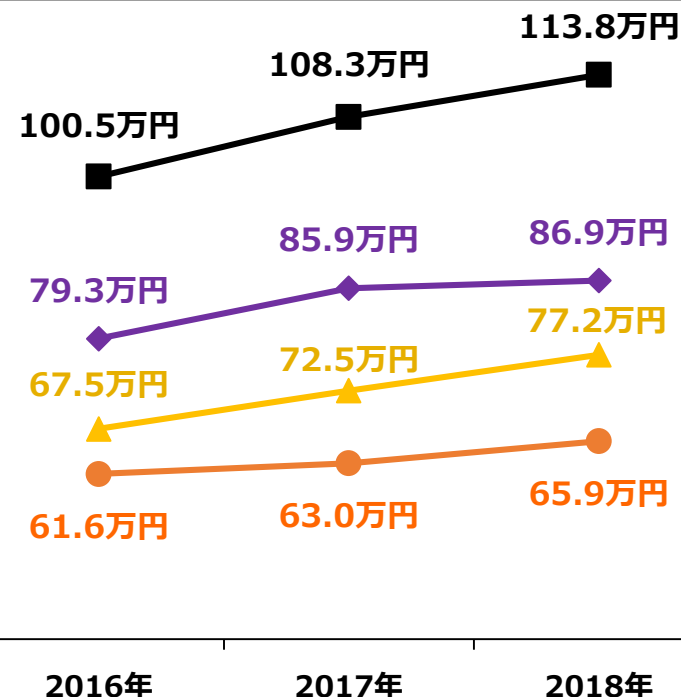
	2019年3月期 第3Q末時点の実績 売上高 C			受注残高の内、 今期中(第4Q)に 売上計上予定 A			第3Q末時点で既に、 今期中の売上見通しが立って いる数値 D = C + A			今期の修正予想 (E) に対する売上確保率 (第3Q末時点)	
	数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		金額 E (百万円)	進捗率 (%) D / E
ワンルームマンション	1,883	34,202	+	424	7,788	=	2,307	41,991	÷	42,999	97.7%
ファミリーマンション	1,839	68,933		164	5,604		2,003	74,538		75,673	98.5%
一棟販売	765	10,872		115	1,587		880	12,459		12,459	100.0%
ホテル販売	980	17,625		—	—		980	17,625		17,625	100.0%
合計	5,467	131,634		703	14,981		6,170	146,615		148,759	98.6%

マンション平均価格（首都圏と近畿圏の市場比較）

エリアごとの市場平均価格



エリアごとの市場㎡単価



- 近畿圏の価格水準：依然として実需の範囲内にあると推測され、需要は底堅い
- ㎡単価：㎡単価は増加傾向にあるものの、近畿圏では買いやすい販売価格を維持

出典：(株)不動産経済研究所 2019.1.22発表『首都圏マンション市場動向』『近畿圏のマンション市場動向』-2018年のまとめ-

- 注）・ 首都圏はワンルームマンションを含まない、近畿圏は含む数値
 ・ 金額は、消費税込み販売価格
 ・ 東海・中京圏の資料は未公表（2019年1月末現在）

近畿圏のマンション市況

✓ 不動産経済研究所（本社 東京）『近畿圏のマンション市場動向 -2018年のまとめ-』概要 2019年1月22日発表

■ 近畿圏で新規発売された民間分譲マンション戸数

2017年	2018年	増減
1万9,560戸	2万958戸	1,398戸（7.1%）の増加

■ 月間契約率（近畿圏）

2017年平均	2018年平均	好不調の目安とされる70%を上回り、好調を継続
76.1%	74.5%	

- ・ 上期平均 74.1%、下期平均 74.8%
- ・ 首都圏の月間契約率は年平均62.1%で70%を下回る。（上期平均 66.7%、下期平均 58.9%）

■ 戸当たり平均価格（近畿圏）

2017年	2018年	増減
3,836万円	3,844万円	8万円（0.2%）の微増（前年は83万円のダウン）

■ m²当たり価格（近畿圏）

2017年	2018年	増減
63.0万円	65.9万円	2.9万円(4.6%)のアップ。6年連続アップ

■ 近畿圏における主要エリア別の割合

大阪市	大阪府下 (大阪市除く)	神戸市	京都市	主要計
44.0%	22.2%	11.8%	6.1%	84.1%

- ・ 上表の主要4エリアで近畿圏全体（20,958戸）のうちの84.1%の供給戸数を占める。

⇒ 都市部への人口流入（＝都市中心部では需要が拡大）

■ 近畿圏における2019年の新規発売の見込み 2万戸程度、対2018年比4.6%減

■ 2025年の万博開催決定に伴い、大阪市湾岸地区のマンション開発が進む可能性もあり ※

※ 参照記事：日本経済新聞2019年1月23日 関西経済面掲載記事『マンション発売7.1%増 近畿昨年、2年連続プラス』



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 I R 室

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

E-mail : psc@pressance.co.jp