

2019年3月期 決算説明資料

I. 2019年3月期 決算概要

II. 中期経営計画の上方修正と今期の見通し

III. 不動産テックの活用により、業績成長を加速



2019年5月リリース

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



I . 2019年3月期 決算概要

連結損益計算書 要約

- 9期連続で前期比10%以上増益
- 過去最高の売上・利益を更新（2019年3月期営業利益は、前期から33.2%の大幅増益）

【単位：百万円】

	2018年3月期		2019年3月期				
	実績		実績			上方修正後の計画	
	金額 A	構成比	金額 B	構成比	前期比 B/A	金額 C	達成率 B/C
売上高	134,059	100.0%	160,580	100.0%	119.8%	157,851	101.7%
売上原価	99,575	74.3%	116,378	72.5%	116.9%	113,852	102.2%
売上総利益	34,484	25.7%	44,201	27.5%	128.2%	43,998	100.5%
販管費	14,121	10.5%	17,082	10.6%	121.0%	16,984	100.6%
営業利益	20,362	15.2%	27,118	16.9%	133.2%	27,014	100.4%
経常利益	19,858	14.8%	26,531	16.5%	133.6%	26,248	101.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,757	10.3%	18,296	11.4%	133.0%	17,856	102.5%

前期比：

- 販売好調により、売上高 +26,520百万円
- 利益率の高い商品の構成比が増加したため、売上総利益率が1.8pt上昇
- 売上総利益の増加 +9,717百万円が、販管費の増加 +2,961百万円を吸収し、営業利益 +6,756百万円

修正前計画との比較：売上高 +8,108百万円、営業利益 +2,577百万円、当期純利益 +2,163百万円

修正後計画との比較：売上高 +2,728百万円、営業利益 +104百万円、当期純利益 +439百万円

マンション販売事業における主要商品別の売上実績

【単位：百万円】

	2018年3月期				2019年3月期					
	実績				実績				上方修正後の計画	
	戸数 a	前期比	金額 A	前期比	戸数 b	前期比 b/a	金額 B	前期比 B/A	金額 C	達成率 B/C
ワンルームマンション	1,726	91.2%	29,707	91.5%	2,363	136.9%	43,011	144.8%	42,999	100.0%
ファミリーマンション	1,860	120.5%	71,156	141.0%	2,078	111.7%	77,375	108.7%	75,673	102.2%
一棟販売 ※	1,246	138.4%	19,318	161.4%	880	70.6%	12,459	64.5%	12,459	100.0%
ホテル販売	183	NA	2,744	NA	980	535.5%	17,625	642.3%	17,625	100.0%
合計	5,015	115.7%	122,926	129.6%	6,301	125.6%	150,472	122.4%	148,759	101.2%

前期比：販売好調により売上増加。戸数 +1,286戸、金額 +27,546百万円

- ・ワンルームマンション： 戸数 + 637戸、売上高 +13,304百万円
- ・ファミリーマンション： 戸数 + 218戸、売上高 + 6,218百万円
- ・一棟販売： 戸数 ▲ 366戸、売上高 ▲ 6,858百万円
- ・ホテル販売： 棟数 +5棟(室数+797)、売上高 +14,881百万円

修正前計画との比較：

- ・ファミリーマンション売上計画 74,027百万円に対し、+3,347百万円
- ・ホテル売上計画 15,429百万円に対し、+2,195百万円

修正後計画との比較：

- ・ファミリーマンション売上計画 75,673百万円に対し、+1,701百万円

※ 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

【単位：百万円】

	2017年3月期末		2018年3月期末		2019年3月期末		
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減
流動資産	171,810	92.7%	227,161	92.6%	280,591	92.9%	53,430
内、販売用不動産	14,324	7.7%	11,275	4.6%	9,603	3.2%	▲1,672
内、仕掛販売用不動産	122,174	65.9%	180,461	73.5%	225,302	74.6%	44,840
固定資産	13,497	7.3%	18,237	7.4%	21,350	7.1%	3,112
資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	301,942	100.0%	56,543
流動負債	49,438	26.7%	67,537	27.5%	82,916	27.5%	15,379
内、短期有利子負債	25,410	13.7%	40,473	16.5%	54,467	18.0%	13,994
固定負債	76,253	41.1%	102,689	41.8%	124,407	41.2%	21,717
内、長期有利子負債	75,691	40.8%	102,021	41.6%	123,619	40.9%	21,597
負債合計	125,691	67.8%	170,226	69.4%	207,323	68.7%	37,096
純資産合計	59,615	32.2%	75,172	30.6%	94,618	31.3%	19,446
負債純資産合計	185,307	100.0%	245,399	100.0%	301,942	100.0%	56,543

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を当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。

主な増減要因：2018年3月末との比較

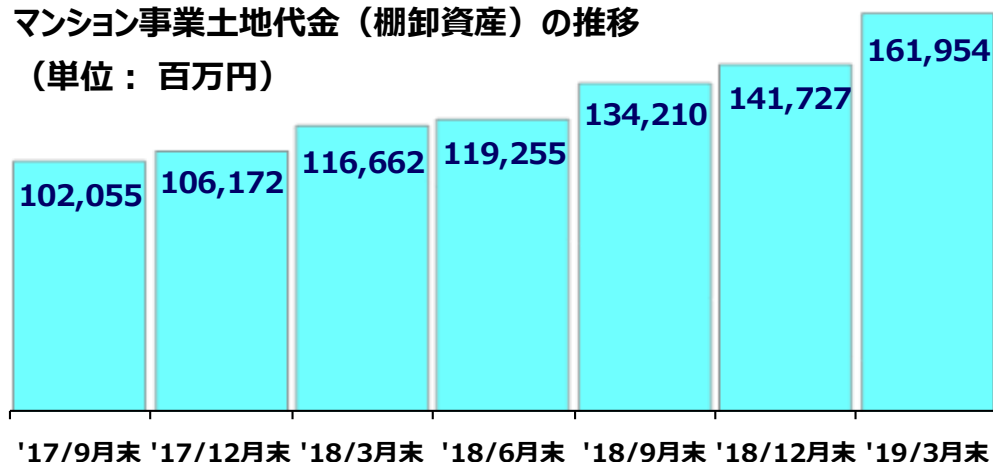
- 流動資産：** 販売用不動産▲1,672百万円、仕掛販売用不動産+44,840百万円
- 固定資産：** 賃貸不動産(純額)+1,315百万円（新たに保有5物件、販売用に振替3物件）
- 負債：** 銀行借入金+38,492百万円
- 純資産：** 当期純利益計上額 18,296百万円

※ 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3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）	9,603
マンション事業土地代金 Ⓐ	2,653
その他土地代金	2
建築代金	6,947
仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）	225,302
マンション事業土地代金 Ⓑ	159,300
その他土地代金	20,500
建築代金	45,500

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 Ⓐ+Ⓑ	161,954	24,625	
ワンルームマンション	54,255	11,159	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	75,767	8,074	今後約3年分の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	18,881	3,699	2022年3月期売上予定分まで取得済
ホテル販売	13,049	1,693	2022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
（土地売買契約締結済みで土地決済未了の物件は、別に55棟、4,027戸分あり。内、ワンルーム3,070戸、ファミリー957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161,954百万円は、2019年3月期 決算短信の貸借対照表に記載している販売用不動産（9,603百万円）と仕掛販売用不動産（225,302百万円）の合計から、その他土地代金（2+20,500=20,503百万円）、建築代金（6,947+45,500=52,448百万円）を差し引いた金額

※ 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る。

当社の市場ポジション（2018年供給戸数ベース）

2018.1.1～2018.12.31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	9年連続1位	7年連続1位	2位
当社供給実績	4,133 戸	1,019 戸	5,267 戸
エリア全体の供給実績	20,958 戸	5,115 戸	80,256 戸
当社の市場シェア ※	19.7 %	19.9 %	6.6 %

上位5社の ランキング および 供給戸数	1位	プレサンス コーポレーション	4,133戸	プレサンス コーポレーション	1,019戸	住友不動産	7,377戸
	2位	日本エスリード	2,401戸	野村不動産	425戸	プレサンス コーポレーション	5,267戸
	3位	日商エステム	1,053戸	大京	270戸	野村不動産	5,224戸
	4位	阪急阪神不動産	966戸	静岡鉄道	253戸	三菱地所レジデンス	3,614戸
	5位	近鉄不動産	734戸	タカラレーベン	228戸	三井不動産 レジデンシャル	3,198戸

※『(株)不動産経済研究所調べデータ』を基に当社が算出

四半期毎の主要商品別 受注（契約）金額推移

【単位：百万円】

	2019年3月期				
	1Q実績	2Q実績	3Q実績	4Q実績	合計
ワンルームマンション	15,015	15,553	15,958	13,522	60,050
ファミリーマンション	15,457	18,505	15,699	24,893	74,556
一棟販売	9,309	1,673	8,862	5,246	25,092
ホテル販売	12,704	7,893	2,692	3,935	27,225
その他	394	319	5,796	5,959	12,469
合計	52,881	43,944	49,010	53,557	199,395

受注の状況 2019年3月期の受注は、年間を通して順調に進捗

2018年3月期 合計受注高150,377百万円から +49,017百万円、32.6%増

ワンルーム： 第4四半期の受注は第3四半期比で減少となったが、年間を通して高い水準で推移
合計受注高は前期43,388百万円から大きく増加し、+16,662百万円、38.4%増

ファミリー： 第4四半期の受注は第3四半期比 +9,194百万円の大幅増加。年間を通してもコンスタントに受注を獲得

一棟販売： 継続的に受注を獲得。合計受注高は前期18,690百万円から +6,402百万円、34.3%増

ホテル販売： 継続的に受注を獲得。合計受注高は前期10,391百万円から +16,834百万円、162.0%増

その他： 好条件の引き合いがあり、取得したマンション用地を土地のまま売却することが決定したため、第3四半期および第4四半期の受注額が増加

Ⅱ. 中期経営計画の上方修正と今期の見通し

- 2020年3月期（中計2年目：2019年4月～2020年3月）
- 2021年3月期（中計3年目：2020年4月～2021年3月）

3か年中期経営計画（2019年3月期～2021年3月期）の2年目、3年目を上方修正

【単位：百万円】

	2019年3月期 (中計1年目) 実績		2020年3月期 (中計2年目) 上方修正後の計画				2021年3月期 (中計3年目) 上方修正後の計画			
	金額 A	構成比	金額 B	構成比	前期比 B/A	修正前 計画からの 増減額	金額 C	構成比	前期比 C/B	修正前 計画からの 増減額
売上高	160,580	100.0%	209,219	100.0%	130.3%	5,148	250,960	100.0%	120.0%	3,101
売上原価	116,378	72.5%	154,940	74.1%	133.1%	▲447	190,355	75.9%	122.9%	▲988
売上総利益	44,201	27.5%	54,278	25.9%	122.8%	5,595	60,604	24.1%	111.7%	4,089
販管費	17,082	10.6%	21,746	10.4%	127.3%	1,152	24,169	9.6%	111.1%	▲316
営業利益	27,118	16.9%	32,531	15.5%	120.0%	4,443	36,434	14.5%	112.0%	4,405
経常利益	26,531	16.5%	31,429	15.0%	118.5%	4,380	35,108	14.0%	111.7%	4,370
親会社株主に帰属する 当期純利益	18,296	11.4%	21,520	10.3%	117.6%	3,021	23,984	9.6%	111.4%	3,001

2019年3月期（中計1年目）は、売上・利益ともに期初計画を上回って着地

2020年3月期（中計2年目）と2021年3月期（中計3年目）も販売好調が継続する見通しで、計画値を上方修正

- 2020年3月期（中計2年目）は、上方修正前の2021年3月期 営業利益 32,028百万円、経常利益 30,737百万円、当期純利益 20,982百万円を前倒しで達成する計画に変更
- 2021年3月期（中計3年目）も、安定して成長する計画を維持

経営目標の営業利益 前期比10%以上成長は、2020年3月期および2021年3月期も達成する見通し

上方修正後の中期経営計画における商品別売上高

【単位：百万円】

	2019年3月期 (中計1年目) 実績		2020年3月期 (中計2年目) 上方修正後の計画				2021年3月期 (中計3年目) 上方修正後の計画			
	金額 A	構成比	金額 B	構成比	前期比 B/A	修正前 計画からの 増減額	金額 C	構成比	前期比 C/B	修正前 計画からの 増減額
ワンルームマンション	43,011	26.8%	70,901	33.9%	164.8%	21,188	70,765	28.2%	99.8%	6,286
ファミリーマンション	77,375	48.2%	74,757	35.7%	96.6%	▲23,846	120,037	47.8%	160.6%	▲8,638
一棟販売	12,459	7.8%	24,715	11.8%	198.4%	4,224	29,238	11.7%	118.3%	6,695
ホテル販売	17,625	11.0%	18,292	8.7%	103.8%	▲4,239	17,888	7.1%	97.8%	▲3,495
その他	10,107	6.3%	20,552	9.8%	203.3%	7,822	13,032	5.2%	63.4%	2,254
合計	160,580	100.0%	209,219	100.0%	130.3%	5,149	250,960	100.0%	120.0%	3,102

上方修正の主な内容

2020年3月期

- ・ワンルームマンションの売上が2019年3月期から大幅に増加（+64.8%）
- ・ファミリーマンションの売上は2019年3月期と同程度で推移

2021年3月期

- ・ファミリーマンションの売上が2020年3月期から大幅に増加（+60.6%）
- ・ワンルームマンションの売上は2020年3月期と同程度で推移

一棟販売：増加トレンドで推移

ホテル販売：横ばいで推移。2021年3月期までが一旦のピークになる見通し

今期の売上計画の達成見通しと受注（契約）状況 <2019年4月1日時点>

- ・ 2020年3月期スタート時点で、マンション販売事業およびその他住宅・不動産販売事業の今期売上計画に対し、**既に 73.3% の売上を確保済み**
- ・ 4月1日時点の受注残高 186,525百万円は、前年同期 140,541百万円から +45,983百万円、32.7%増

2019年4月1日時点 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4月1日時点		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	2,238	44,142	2,238	44,142	0	0
ファミリーマンション	2,123	77,588	1,503	55,713	620	21,875
一棟販売	1,904	29,428	1,318	21,347	586	8,080
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	19	9,657	19	9,657	0	0
合計	7,338	186,525	5,742	147,102	1,596	39,422

2020年3月期スタート(4月1日)時点、
今期中に売上計上予定の
147,102百万円を受注済み

マンション販売事業およびその他住宅・
不動産販売事業の売上計画である
200,702百万円の
73.3%を既に確保済み

2019年4月1日時点 受注進捗状況 (2020年3月期)

区 分	2020年3月期中に 引渡し予定の受注残高		2020年3月期 売上計画	
	数量 (戸)	金額 A (百万円)	金額 C (百万円)	売上計画に対する 進捗率 A/C
ワンルームマンション	2,238	44,142	70,901	62.3%
ファミリーマンション	1,503	55,713	74,757	74.5%
一棟販売	1,318	21,347	24,715	86.4%
ホテル販売	664	16,242	18,292	88.8%
その他住宅・不動産販売	19	9,657	12,035	80.2%
合計	5,742	147,102	200,702	73.3%

注：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

配当の推移と方針

1株あたり年間配当

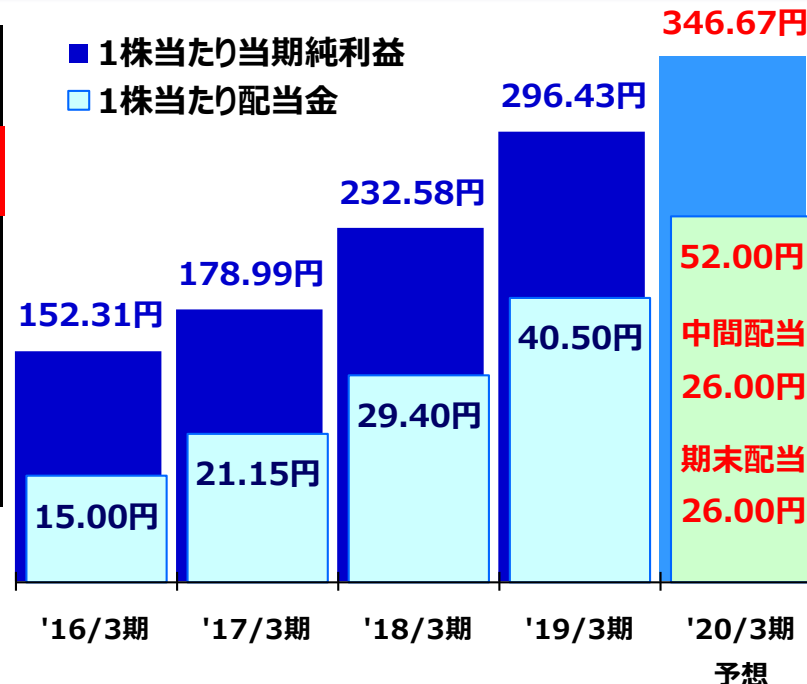
'19/3期：40.5円（増配11.1円、配当性向13.7%）⇒ '20/3期：52.0円（増配11.5円、配当性向15.0%）

配当方針（参考）

- 毎年10%以上の営業利益成長による配当原資の拡大
- 配当性向：2023年3月期までに20%へ段階的に引上げ
- 配当総額：前年比15%以上の増額

基準日	年間配当			前年比 増配率	配当総額 (百万円)	配当性向
	第2四半期	期末	合計			
2020年3月期 (予想)	26.00円	26.00円	52.00円	28.4%	NA	15.0%
2019年3月期	17.50円	23.00円	40.50円	37.8%	2,524	13.7%
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%

注) 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。
上記の数値は、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（2020年3月期から一部変更）

2019年3月期 ('19年6月末贈呈予定)	100株以上 400株未満	VJAギフトカード 2,000円分
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分

2020年3月期 ('20年6月末贈呈予定)	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分
----------------------------	--------	-------------------

Ⅲ. 不動産テックの活用により、業績成長を加速

- Braightビジネスの開始（不動産テック・ビジネス）
- マルチファンクションライトの導入開始（ソニー製IoT機器）

不動産テックを活用し、業績成長を加速

当社が活用する不動産テック

ITソリューション事業部を新設

Braight

投資用不動産サイト **ブライト**

AI, テクノロジーを活用

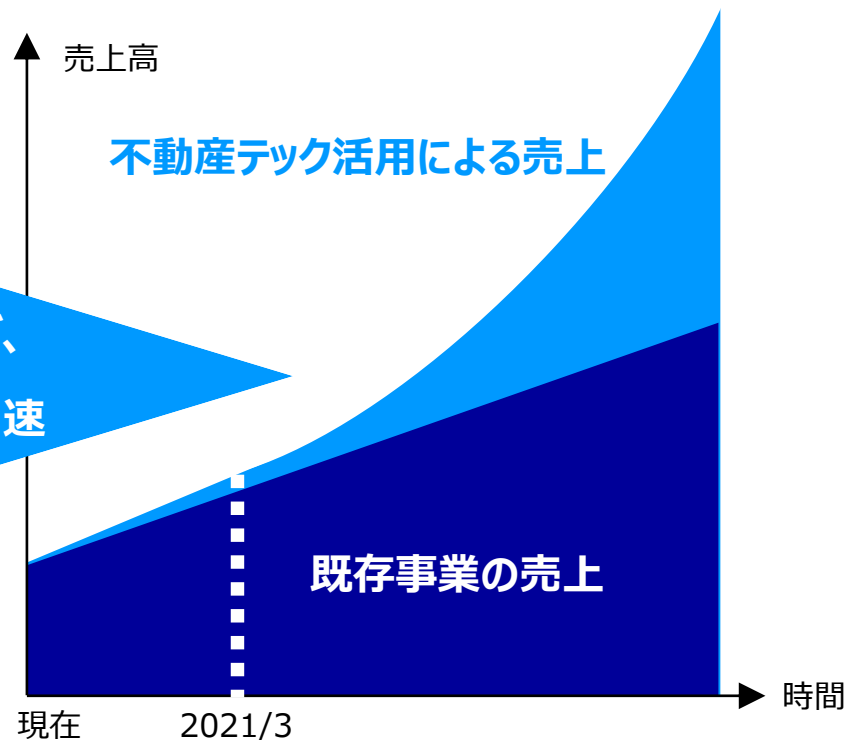
IoT機器・設備の導入

マルチファンクション・ライトを
ワンルームマンションへ

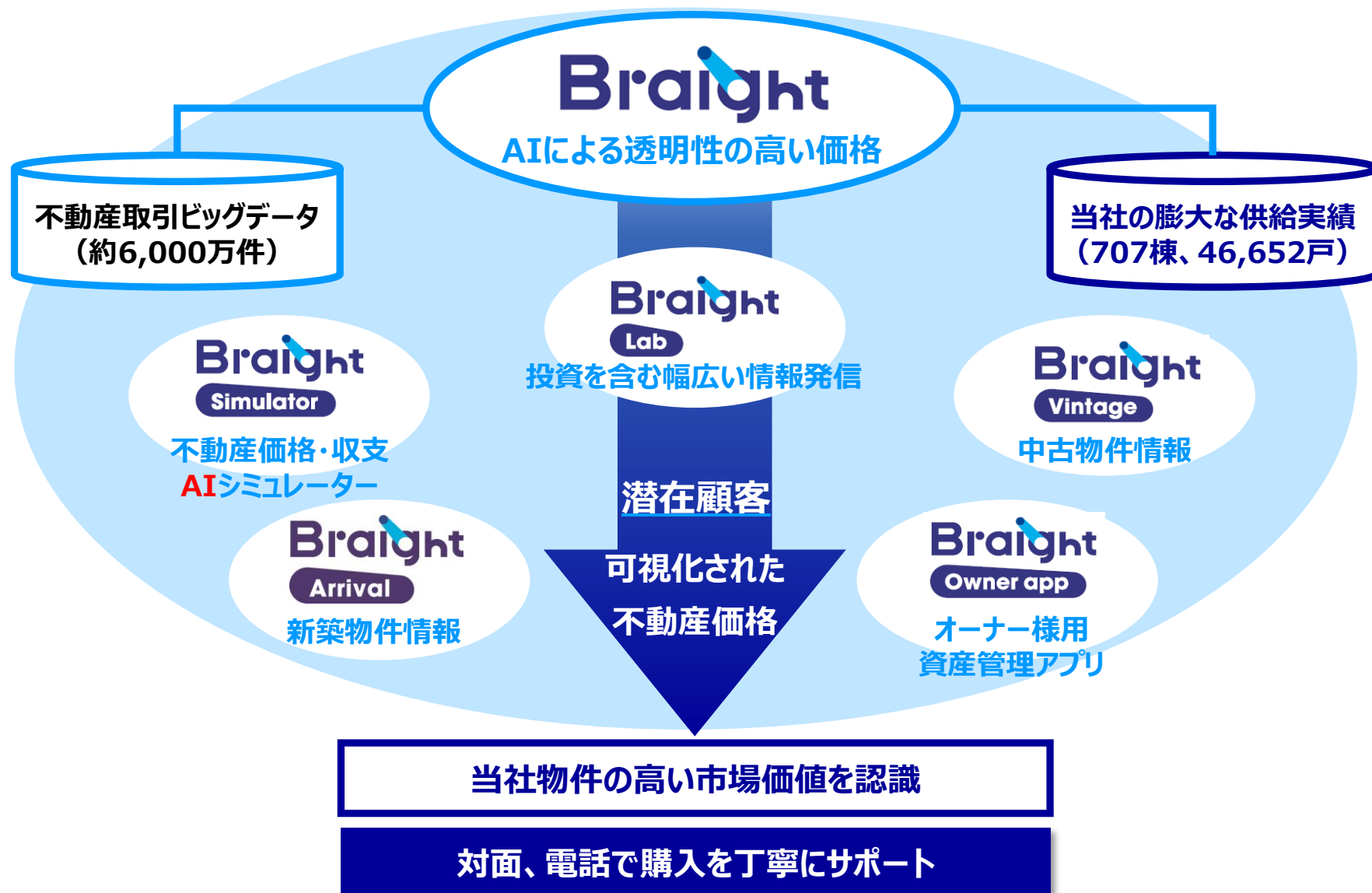
新たな収益を積み上げ、
中長期の業績成長を加速

売上成長のイメージ

(注) 参考のイメージ図であり、実際の
時間・数値を反映したものではありません。



Braightの強み



Brightで生み出す顧客のメリットと効果

顧客のメリット

業績への想定される効果

好きな時間に、どこからでも、
欲しい情報を入手し、自分のペースで理解



日本全国・海外居住者、デジタル・ネイティブ世代
潜在顧客層が増加

AIによる膨大な取引実績を反映した想定価格により
不動産の価値が分かり易い



新規顧客、リピーターが増加
新築物件・中古物件の売り上げ拡大

システム化、オンライン化、ペーパーレス化により、
提案・サービスをスムーズに受けられる



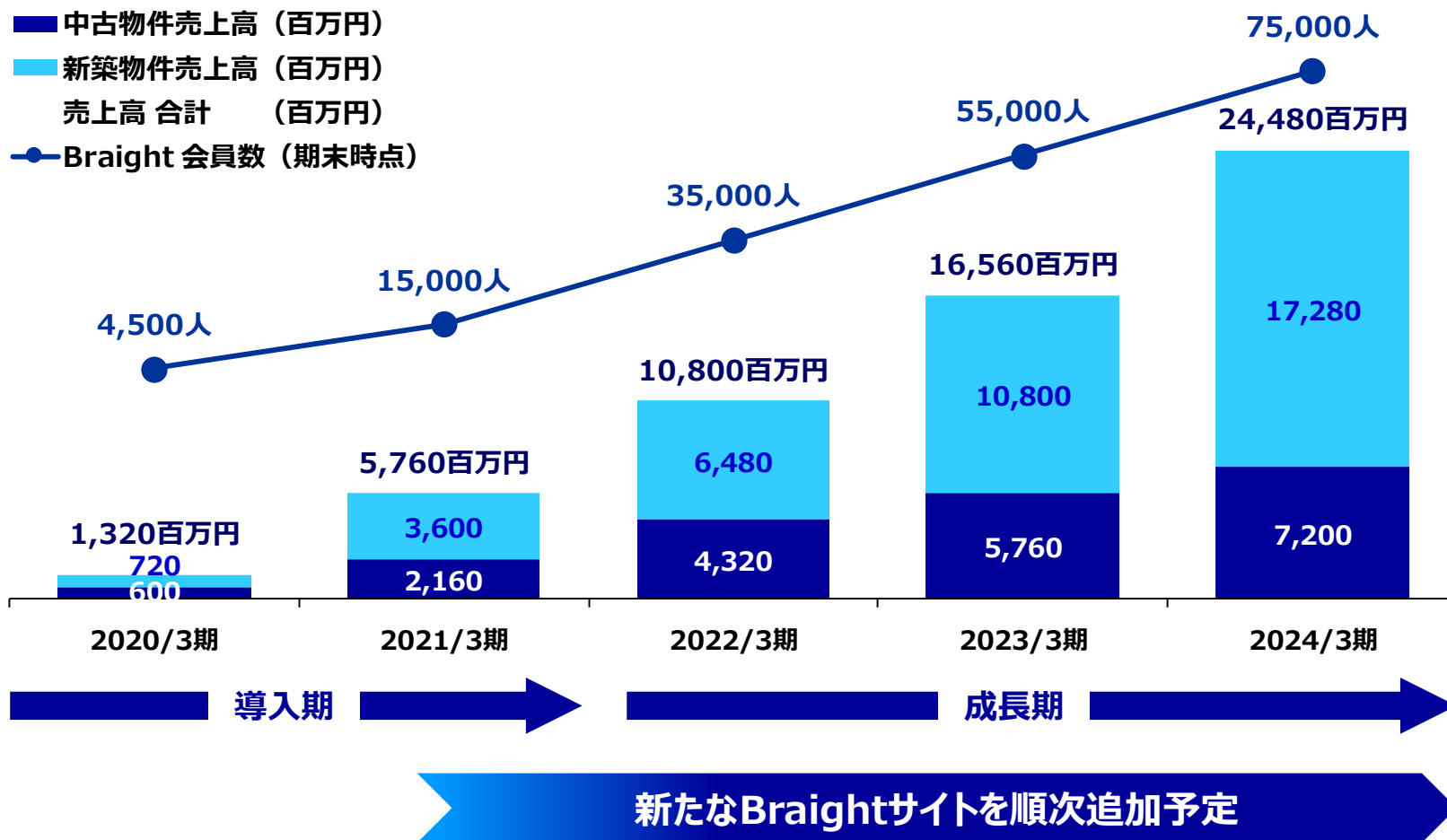
削減した時間を顧客サービスに振り向け
顧客サービス・業務効率の向上

“新築および中古物件の売上増加 + 業務効率の向上”を実現 ⇒ 業績拡大を加速

プレサンス × Bright の相乗効果によるブランド力の向上 ⇒ 企業価値の向上

Bright事業の目標数値

Brightの現状サービスによる売上計画



上図数値は、新サービスの目標数値を含んでおりません。

IoT設備・機器の導入開始による差別化の強化

主な機能：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）



留守中に人の動きを感知したら
警告音発生&メールで通知



外出先から部屋の状態を確認して
エアコン・ライトを遠隔操作



人感センサーで帰宅を確認し
たら、メッセージを再生。同時
にメールで通知が届く



スマートフォンの専用アプリを使っ
て、別の部屋に設置された「マルチ
ファンクションライト」から呼びかけ



ライトに内蔵されたスピーカーから
の音楽でリラックス



起床15分前にエアコン、照明、
テレビをタイマーで起動

販売を開始する投資用ワンルームマンションに標準装備

入居者の利便性をアップ

コストパフォーマンス良く、家賃をアップ

他社物件との差別化を強化

オーナーの資産価値を向上

他のIoT設備・機器の導入も推進



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