

# 決算ハイライト：2020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

2020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



## 連結損益計算書 要約

- 2020年3月期 第3四半期は、前年同期比、売上高32.1%増、営業利益18.3%増
- 業績： 期初の通期業績予想のとおり進捗
- 配当： 期初予想 [ 期末26円/株、通期52円/株 (前年から11.5円の増配) ] どのりの見通し

	2018年3月期 第3四半期		2019年3月期 第3四半期		2020年3月期 第3四半期			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	101,024	100.0%	138,987	100.0%	183,588	100.0%	132.1%	209,219	100.0%	87.7%
売上原価	73,692	72.9%	99,618	71.7%	136,241	74.2%	136.8%	154,940	74.1%	87.9%
売上総利益	27,331	27.1%	39,368	28.3%	47,346	25.8%	120.3%	54,278	25.9%	87.2%
販管費	10,440	10.3%	12,526	9.0%	15,582	8.5%	124.4%	21,746	10.4%	71.7%
営業利益	16,891	16.7%	26,842	19.3%	31,763	17.3%	118.3%	32,531	15.5%	97.6%
経常利益	16,557	16.4%	26,447	19.0%	31,274	17.0%	118.3%	31,429	15.0%	99.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	11,247	11.1%	17,933	12.9%	21,041	11.5%	117.3%	21,520	10.3%	97.8%

- 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、売上高が更に大幅拡大 (+44,600百万円)
  - 原価の上昇と商品構成比の変化により、売上総利益率は2.5pt低下
  - 営業利益+4,921百万円： 売上総利益の増加+7,977百万円が、広告費・不動産テック関連費・人件費等の売上に先行して発生する販管費の増加+3,056百万円を吸収
- 通期予想の進捗： 売上が3Qまでに偏重(87.7%進捗)、販管費を抑制。各段階利益の進捗率は売上高に比べ高い

## マンション販売事業における主要商品別の売上高

	2018年3月期 第3四半期				2019年3月期 第3四半期				2020年3月期 第3四半期				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	1,651	115.1%	28,350	114.3%	1,883	114.1%	34,202	120.6%	2,568	136.4%	50,679	148.2%	70,901	71.5%
ファミリー マンション	1,293	125.4%	45,177	133.4%	1,839	142.2%	68,933	152.6%	1,907	103.7%	71,221	103.3%	74,757	95.3%
※ 一棟販売	1,086	145.6%	17,073	173.4%	765	70.4%	10,872	63.7%	1,178	154.0%	22,147	203.7%	24,715	89.6%
ホテル販売	183	NA	2,744	NA	980	535.5%	17,625	642.3%	793	80.9%	19,292	109.5%	18,292	105.5%
合計	4,213	131.2%	93,345	136.2%	5,467	129.8%	131,634	141.0%	6,446	117.9%	163,340	124.1%	188,666	86.6%

- **前年同期比： 好調な販売が続く売上増加： 戸数 +979戸 (17.9%増) 金額 +31,706百万円 (24.1%増)**
  - ・ ワンルームマンション： 戸数+685戸 (36.4%増) , 売上高+16,476百万円 (48.2%増)
  - ・ ファミリーマンション： 戸数+68戸, 売上高+2,287百万円 (前々期から大幅に増加した前期実績を上回る)
  - ・ 一棟販売： 戸数+413戸 (54.0%増) , 売上高+11,275百万円 (103.7%増)
  - ・ ホテル販売： 今期は、3Qまでに6棟の売上を計上。売上高+1,666百万円
- **通期予想の進捗： 3Qまでの売上は、通期予想に対する進捗率86.6%と順調に進捗**
  - ・ 物件の引渡しを計画通り完了
  - ・ ワンルームマンションは、3Qまで計画通りに進捗

※ 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

(百万円)

	2018年3月期末		2019年3月期末		2019年12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%	288,316	93.4%	7,724
内、販売用不動産	11,275	4.6%	9,603	3.2%	13,677	4.4%	4,073
内、仕掛販売用不動産	180,461	73.5%	225,302	74.6%	227,733	73.8%	2,431
固定資産	18,237	7.4%	21,350	7.1%	20,238	6.6%	▲1,111
資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	308,555	100.0%	6,612
流動負債	67,537	27.5%	82,916	27.5%	79,499	25.8%	▲3,416
内、短期有利子負債	40,473	16.5%	54,467	18.0%	56,429	18.3%	1,962
固定負債	102,689	41.8%	124,407	41.2%	113,220	36.7%	▲11,186
内、長期有利子負債	102,021	41.6%	123,619	40.9%	112,372	36.4%	▲11,246
負債合計	170,226	69.4%	207,323	68.7%	192,720	62.5%	▲14,602
純資産合計	75,172	30.6%	94,618	31.3%	115,834	37.5%	21,215
負債純資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	308,555	100.0%	6,612

### 主な増減要因：2019年3月末との比較

- ・流動資産：販売用不動産+4,073百万円、仕掛販売用不動産+2,431百万円
- ・固定資産：賃貸不動産(純額)▲2,065百万円（新たに保有1物件、販売用に振替4物件）
- ・負債：引渡し物件の増加により銀行借入金▲5,784百万円、前受金▲4,488百万円  
買掛金(電子記録債務含む)▲2,430百万円、新株予約権付社債の権利行使▲3,500百万円
- ・純資産：当期純利益計上額 21,041百万円

※ 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 <2019年12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>13,677</b>
マンション事業土地代金 <b>Ⓐ</b>	<b>3,709</b>
その他土地代金	441
建築代金	9,525
<b>仕掛販売用不動産（前ページ赤枠内数値）</b>	<b>227,733</b>
マンション事業土地代金 <b>Ⓑ</b>	<b>159,359</b>
その他土地代金	21,501
建築代金	46,871

マンション販売事業土地代金（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
<b>マンション事業土地代金合計 Ⓐ+Ⓑ</b>	<b>163,069</b>	<b>24,903</b>	
ワンルームマンション	61,459	12,367	今後2年以上の売上に相当する用地を取得済
ファミリーマンション	74,649	7,370	今後2年以上の売上に相当する用地を取得済
一棟販売	19,840	4,307	今後2年以上の売上に相当する用地を取得済
ホテル販売	7,119	859	—

- ✓ 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15棟、1,075戸分あり。内、ワンルーム1,008戸、ファミリー67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163,069百万円は、2020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（13,677百万円）と仕掛販売用不動産（227,733百万円）の合計から、その他土地代金（441+21,501=21,943百万円）、建築代金（9,525+46,871=56,397百万円）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） <2019年12月末時点>

## 2019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 内訳			
	'20年3月期3Q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	1,868	34,609	937	17,473	931	17,136
ファミリーマンション	1,827	66,502	130	4,685	1,697	61,817
一棟販売	1,863	29,524	200	2,650	1,663	26,873
ホテル販売	570	13,856	-	-	570	13,856
その他住宅・不動産販売	63	7,772	43	5,549	20	2,223
合計	6,191	152,265	1,310	30,358	4,881	121,906

今期3Q終了（12月末）時点で、  
売上実績と今期に売上計上予定の  
受注済み分を合わせ、  
通期売上高予想に対し、  
**103.5%** の今期売上を確保済み

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

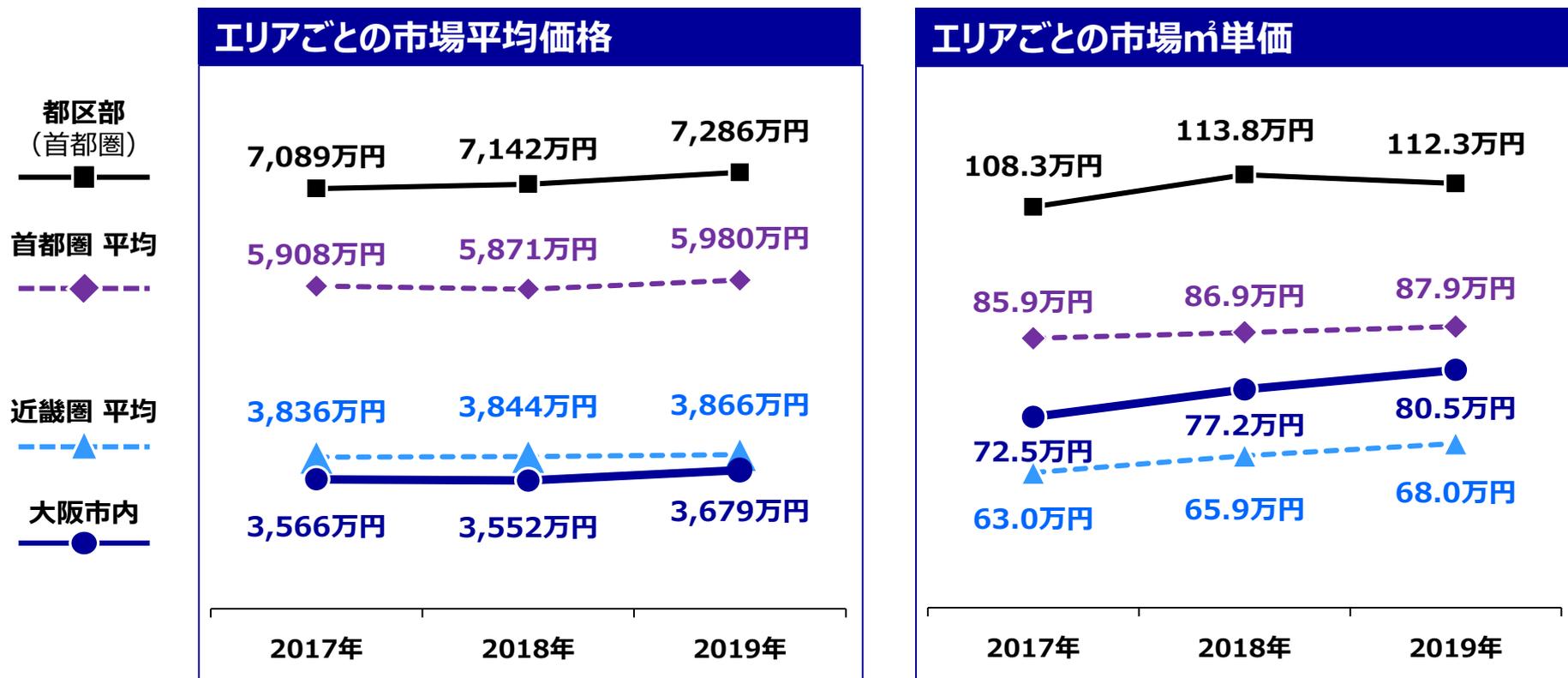
- ・主に建築中で、引渡し前
- ・売買契約の締結は完了
- ・購入者への物件の引渡しが未完了

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

## 売上高予想に対する進捗状況

	'20年3月期 3Q末時点の 売上高 実績 C		+	受注残高の内、 今期中(4Q)に 売上計上予定 A		=	3Q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 (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	2,568	50,679		937	17,473		3,505	68,152		70,901	96.1%
ファミリーマンション	1,907	71,221		130	4,685		2,037	75,906		74,757	101.5%
一棟販売	1,178	22,147		200	2,650		1,378	24,798		24,715	100.3%
ホテル販売	793	19,292		-	-		793	19,292		18,292	105.5%
その他住宅・不動産販売	159	14,050		43	5,549		202	19,599		12,035	162.8%
合計	6,605	177,391		1,310	30,358		7,915	207,750		200,702	103.5%

# マンション平均価格 (首都圏と近畿圏の市場比較)



- ・ 近畿圏の価格動向：平均価格、㎡単価とも、依然として実需の範囲内にあると推測される
- ・ 近畿圏の月間契約率の平均 = 74.1%：好不調の目安の70%を上回り、底堅い需要が継続

出典：(株)不動産経済研究所 2020.1.22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』-2019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 (2020年1月末現在)



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