

決算ハイライト：2021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

証券コード：3254（東証一部）

2021年2月12日リリース



連結損益計算書 要約

当3Q迄の累積売上高および各段階利益は、通期業績予想に対し、順調に進捗

	2019年3月期 第3四半期		2020年3月期 第3四半期		2021年3月期 第3四半期			2021年3月期 通期業績予想		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	138,987	100.0%	183,588	100.0%	194,378	100.0%	105.9%	234,496	100.0%	82.9%
売上原価	99,618	71.7%	136,241	74.2%	153,697	79.1%	112.8%	188,640	80.4%	81.5%
売上総利益	39,368	28.3%	47,346	25.8%	40,681	20.9%	85.9%	45,856	19.6%	88.7%
販管費	12,526	9.0%	15,582	8.5%	13,436	6.9%	86.2%	19,128	8.2%	70.2%
営業利益	26,842	19.3%	31,763	17.3%	27,245	14.0%	85.8%	26,728	11.4%	101.9%
経常利益	26,447	19.0%	31,274	17.0%	27,223	14.0%	87.0%	26,433	11.3%	103.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	17,933	12.9%	21,041	11.5%	18,829	9.7%	89.5%	18,239	7.8%	103.2%

- 前年同期比:**
- 新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、マンション販売事業売上および土地売上の増加もあり、高水準の売上高を維持
 - 売上総利益率4.86pt低下：原価上昇、商品構成比の変化、棚卸資産の土地売却および評価損
棚卸資産の売却及び評価損：新型コロナウイルス感染拡大による市場の先行き不透明さに前もって対処
→土地売却による手元資金の増加および棚卸資産適正水準の見直し、評価損による事業計画の見直し
- 対通期予想:**
- 売上が3Qまでの期間に偏重し、利益は高い進捗率で推移
 - 4Qの売上は、ワンルームマンション卸販売が多くなり、売上総利益率が低下する見通し

マンション販売事業における主要商品別の売上実績

マンション 販売事業	2019年3月期 第3四半期				2020年3月期 第3四半期				2021年3月期 第3四半期				2021年3月期 通期予想	
	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	進捗率 (%) A/B
ワンルーム マンション※	2,648	96.7%	45,074	99.2%	3,746	141.5%	72,827	161.6%	3,909	104.4%	69,109	94.9%	99,271	69.6%
ファミリー マンション	1,839	142.2%	68,933	152.6%	1,907	103.7%	71,221	103.3%	2,356	123.5%	86,934	122.1%	94,600	91.9%
ホテル販売	980	535.5%	17,625	642.3%	793	80.9%	19,292	109.5%	439	55.4%	11,620	60.2%	11,380	102.1%
合計	5,467	129.8%	131,634	141.0%	6,446	117.9%	163,340	124.1%	6,704	104.0%	167,665	102.6%	205,252	81.7%

前年同期比: ワンルームマンション・ファミリーマンションの竣工・引き渡しが多く、高水準の売上高を維持

- ・ ワンルームマンション: コロナウイルス感染拡大の影響等により、卸販売の増加・直販の減少により、戸数増、売上減
- ・ ファミリーマンション: 売上高+15,713百万円、戸数+449戸、プレサンスロジエ榎原神宮前（総戸数114戸）等
- ・ ホテル販売: 計画外1物件を含む3物件の売上を計上

通期予想の進捗: 通期売上高予想に対し、3Qまでの進捗率は81.7%

- ・ ワンルームマンション: 進捗率69.6%、4Qで多くの引渡しを予定
- ・ ファミリーマンション: 進捗率91.9%、3Q迄に売上（竣工・引き渡し物件）が偏重する通期予想のとおり

連結貸借対照表 要約

	2019年3月期末		2020年3月期末		2020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	280,591	92.9%	296,066	95.3%	255,009	95.2%	▲41,057
内、販売用不動産	9,603	3.2%	27,074	8.7%	20,859	7.8%	▲6,215
内、仕掛販売用不動産	225,302	74.6%	217,964	70.1%	150,328	56.1%	▲67,635
固定資産	21,350	7.1%	14,712	4.7%	12,743	4.8%	▲1,968
資産合計	301,942	100.0%	310,779	100.0%	267,753	100.0%	▲43,025
流動負債	82,916	27.5%	107,318	34.5%	95,619	35.7%	▲11,698
内、短期有利子負債	54,467	18.0%	73,084	23.5%	76,381	28.5%	3,297
固定負債	124,407	41.2%	86,770	27.9%	38,010	14.2%	▲48,760
内、長期有利子負債	123,619	40.9%	85,903	27.6%	37,218	13.9%	▲48,685
負債合計	207,323	68.7%	194,088	62.5%	133,630	49.9%	▲60,458
純資産合計	94,618	31.3%	116,690	37.5%	134,123	50.1%	17,433
負債純資産合計	301,942	100.0%	310,779	100.0%	267,753	100.0%	▲43,025

主な増減要因：20年3月期末との比較

- ・流動資産：現金及び預金 +30,352百万円
販売用不動産▲6,215百万円（自社保有賃貸用不動産(固定資産)へ4件振替含む）仕掛販売用不動産▲67,635百万円
 - ➔ 多くの戸数の引渡し、および土地売却による減少
 - ➔ 新型コロナウイルス感染拡大の対処：・仕入を抑制し土地売却を進め、在庫水準を見直し ➡ 手元資金を増加。
・市場の先行き不透明感を反映して事業計画を見直し、評価損を計上。その後、仕入れ活動を再始動
- ・負債：銀行借入金 ▲45,388百万円、前受金 ▲5,151百万円（引渡し増 + 土地売却増による減少）
- ・自己資本比率：12.4pt上昇（第三者割当増資 + 有利子負債の減少 + 当期純利益の計上）

※ 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 <2020年12月末時点>

棚卸資産 内訳

(百万円)

	マンション事業土地代金	その他土地代金	建築代金	計 (前ページ赤字内数値)
販売用不動産	6,728	0	14,130	20,859
仕掛販売用不動産	94,951	11,950	43,426	150,328
計	101,680	11,950	57,557	171,188

マンション事業土地代金の商品別 内訳

金額：101,680百万円



戸数：16,333戸



※ ワンルーム： 前期までの「一棟販売」を、「ワンルーム」に含めて表示。

(一棟のワンルームマンションの中で、当社が個人顧客に直接販売する住戸(前期まで「ワンルーム」と表示)と、販売業者等に卸売する住戸(前期まで「一棟販売」と表示)が混在する案件が発生しているため)

今期売上計画の達成見通しと受注（契約）状況（マンション販売事業） <2021年1月1日時点>

今期3Q終了時点（2020年12月末）の受注残高

区 分	受注残高合計 A+B		引渡し予定時期 内訳			
	'20年12月末時点		2021年3月期 A		2022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	4,000	59,793	1,939	28,958	2,061	30,835
ファミリーマンション	946	38,714	246	9,058	700	29,655
ホテル販売	180	4,390	0	0	180	4,390
その他住宅・不動産販売	91	4,642	60	2,450	31	2,191
合計	5,217	107,540	2,245	40,467	2,972	67,072

今期3Q終了（12月末）時点で、
通期売上高予想に対し、
売上実績と今期に売上計上予定の
受注済み分を合わせ、
今期売上の**101.2%**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

	'21年3月期 3Q末時点の 売上高 実績 C		+	受注残高の内、 今期中に 売上計上予定 A		=	今期中の売上の見通しが、 3Q末時点で既に立っている 数値 D = C + A		÷	今期の売上高予想 (E) に対する売上高確保率 (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 ※1	3,909	69,109		1,939	28,958		5,848	98,067		99,271	98.8%
ファミリーマンション	2,356	86,934		246	9,058		2,602	95,993		94,600	101.5%
ホテル販売	439	11,620		0	0		439	11,620		11,380	102.1%
その他住宅・不動産販売	202	19,244		60	2,450		262	21,695		19,389	111.9%
合計	6,906	186,909		2,245	40,467		9,151	227,377		224,642	101.2%

※1 ワンルームマンション：前期までの「一棟販売」を、「ワンルームマンション」に含めて表示。

・一棟のワンルームマンションの中で、当社が個人顧客に直接販売する住戸(前期まで「ワンルームマンション」と表示)と、
販売業者等に卸売する住戸(前期まで「一棟販売」と表示)が1つの物件で混在する案件が発生しているため

株主還元について

- ◆ 配当予想の修正：『未定』から以下の配当額に修正
 - 中間期配当： 13円／1株（2020年9月末 基準日）
 - 期末配当予想： 13円／1株（2021年3月末 基準日）
 - 年間配当予想： 26円／1株
- ◆ 株主優待： 前期と同内容で予想

2021年3月期（1株あたり）

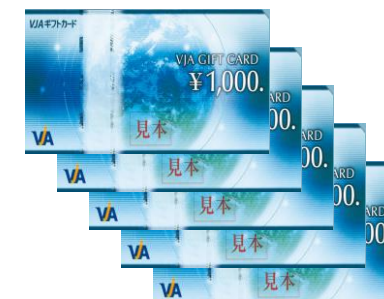
配当金

中間配当 (実績)	期末配当 (予想)	年間合計 (予想)
13円	13円	26円

2021年6月末 贈呈予想

株主優待

保有株式数 (2021年3月期末時点)	贈呈品
400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)



当社業績の中期的な見通し（親会社 株式会社オープンハウスの決算期を仮定した場合）

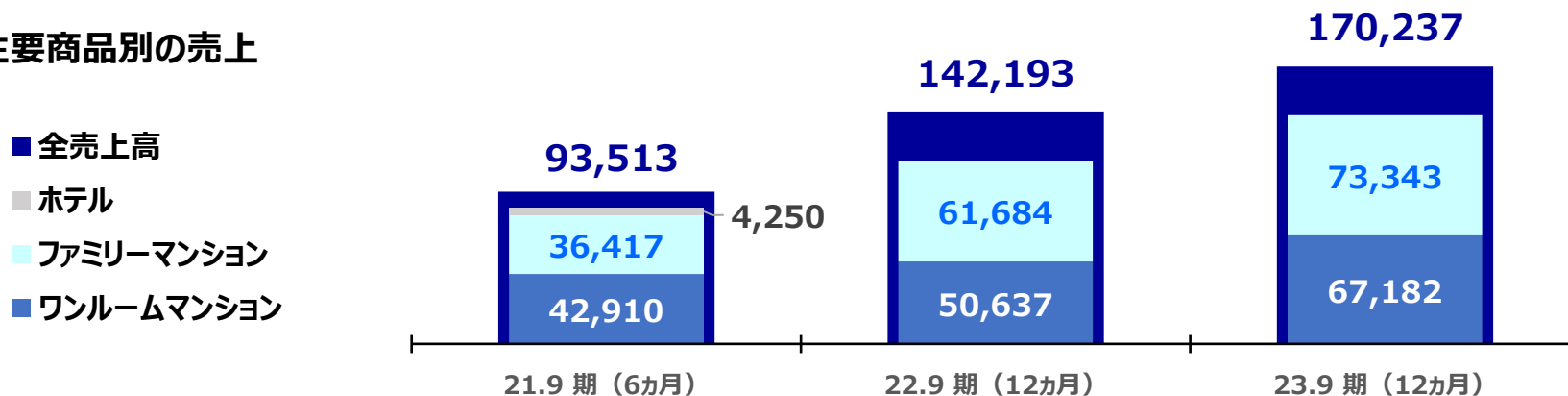
仮定： 親会社であるオープンハウス社の決算期と同じ『9月決算』を仮定した中期経営計画

- a. 2021年4月～同年9月は、6ヵ月間の計画数値（株式会社オープンハウスの事業年度に合せた想定）
- b. 減収・減益の要因： 手元資金の拡充を優先するため、土地仕入れの抑制および仕入済み土地の売却を実施
- c. 2022年10月～2023年9月期には業績回復に転じる

（単位：百万円）

オープンハウス社の決算期を 仮定した対象期間	2021年4月～2021年9月 6ヵ月 ※上記 a	2021年10月～2022年9月 12ヵ月	2022年10月～2023年9月 12ヵ月
売上高	93,513	142,193	170,237
営業利益	9,855	11,884	17,085
当期純利益	6,360	7,165	10,797

主要商品別の売上



株式会社オープンハウスによるTOB、同社への第三者割当増資の結果

第三者割当増資の引き受けとTOBの実施により、2021年1月20日時点で、

➤ オープンハウス社は、当社株式44,011,372株を保有

➔ 当社は、オープンハウス社の連結子会社に（当社株式の上場は維持）

	発行済株式数ベース		議決権数ベース		
	発行済株式数 ※1	(株)オープンハウス 所有株数 ※2	総議決権数 ※2	(株)オープンハウス 所有議決権数 ※2	保有割合 ※2
異動前	65,336,739	20,621,100	647,724	206,211	31.84%
第三者 割当増資	3,508,772	3,508,772	35,087	35,087	—
TOB	—	19,881,500	—	198,815	—
異動後	68,845,511	44,011,372	682,811	440,113	64.46%

※1) 2021年1月19日開示、『第三者割当増資の払い込み完了に関するお知らせ』に記載の数値。

※2) 2021年1月15日開示、『株式会社オープンハウスによる当社株券に対する公開買付の結果、並びに親会社及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ』に記載の数値。

株式会社オープンハウスとの資本業務提携の進捗状況

役員関連

- 2021年1月29日：(株)オープンハウス 代表取締役社長 荒井正昭氏が、当社 会長に就任
- 2020年6月26日：(株)オープンハウス 取締役 若旅孝太郎氏が、当社 取締役を兼務

財務基盤 の強化

- (株)オープンハウスによる信用補完の拡大
- 2021年1月19日：(株)オープンハウス引受の第三者割当増資により、自己資本が約50億円増加
 - ➔ 金融機関からの資金調達が安定
 - ➔ マンション用地仕入を本格的に再開

事業 シナジー

投資用マンション事業の関東圏での拡大

- オープンハウスグループから提供される用地情報量が一層増加
- 当該事業における協業スキームの検討・協議が進行中

再発防止策の運用

経緯

- 2020年3月31日公表の外部経営改革委員会の提言を受領
 - 2020年5月14日に、上記の提言を受けて、再発防止策（下表）を開示
 - 2020年7月8日、改善報告書を、東京証券取引所へ提出・開示
 - 2021年1月25日、改善状況報告書を、東京証券取引所へ提出・開示
- ➡ 東京証券取引所から求められた『改善報告書および改善状況報告書の提出』への対応を完了

報告書 閲覧サイト

[改善報告書一覧 | 日本取引所グループ \(jpx.co.jp\)](https://www.jpx.co.jp)

<https://www.jpx.co.jp/listing/market-alerts/improvement-reports/index.html>

再発防止策 骨子

1. 取締役会を含む重要な会議体のあり方及び意思決定方法の見直し
2. 社外取締役の職務執行の実効性を確保するための環境整備
3. 利益相反取引及び競業取引に関するルールの設計と教育
4. 土地仕入プロセスにおける統制活動の再設計
5. 内部監査の見直し

今後も、再発防止策の適切な運営を徹底し、必要な改善に継続的に取り組み、ガバナンス向上に努めて参ります。



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