

2021年9月期 期末 決算ハイライト

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



2021年11月12日リリース



連結損益計算書 要約

‘21年9月期より、決算期を3月末から9月末へ変更したため、‘21年9月期の会計期間は4～9月の6ヶ月間

⇒ ‘21年9月期実績と前期実績との差異・比率は、‘21年3月期2Q累計実績（前年同期間）と比較して算出 ※

	'20年3月期 2Q累計 '19.4.1～9.30 実績		'21年3月期 2Q累計 '20.4.1～9.30 実績		'21年9月期 本決算（6ヵ月） '21.4.1～9.30 実績			'21年9月期 通期計画 '21.4.1～9.30 計画		通期計画 に対する 達成率 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	※ 前年 同期間比	金額 B (百万円)	構成比	
売上高	125,383	100.0%	135,411	100.0%	99,752	100.0%	73.7%	95,203	100.0%	104.8%
売上原価	90,929	72.5%	107,767	79.6%	77,069	77.3%	71.5%	74,200	77.9%	103.9%
売上総利益	34,453	27.5%	27,643	20.4%	22,683	22.7%	82.1%	21,002	22.1%	108.0%
販管費	10,783	8.6%	9,329	6.9%	8,457	8.5%	90.7%	9,119	9.6%	92.7%
営業利益	23,669	18.9%	18,314	13.5%	14,225	14.3%	77.7%	11,883	12.5%	119.7%
経常利益	23,398	18.7%	18,416	13.6%	13,888	13.9%	75.4%	11,415	12.0%	121.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	15,660	12.5%	12,769	9.4%	9,121	9.1%	71.4%	7,791	8.2%	117.1%

- 前期**
- 売上高： 相対的に大きかった前々期及び前期の2Q累計売上から、35,658百万円（26.3%）減収
- 同期間比：**
- 売上総利益率： 棚卸資産の土地売却および評価損を進めた前年同期間に比べ、2.3pt改善
 - 販管費： 販売費が減少（販売委託手数料、棚卸資産への固定資産税等）、その他の経費を抑制
- 計画比：**
- 売上高、売上総利益率ともに、計画を若干上回って着地
 - 販管費の減少および抑制により、各段階利益の達成率が上昇

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	'20年3月期 2Q累計 '19.4.1~9.30 実績				'21年3月期 2Q累計 '20.4.1~9.30 実績				'21年9月期 本決算 (6ヵ月) '21.4.1~9.30 実績				'21年9月期 計画 '21.4.1~9.30	
	数量		金額		数量		金額		数量		金額		金額	
主要商品	戸数	前期 同期間比 (%)	(百万円)	前期 同期間比 (%)	戸数	前期 同期間比 (%)	(百万円)	前期 同期間比 (%)	戸数	前期 同期間比 (%)	(百万円) A	前期 同期間比 (%)	(百万円) B	達成率 A/B
ワンルーム マンション	2,833	132.3%	53,428	143.7%	2,734	96.5%	47,833	89.5%	2,924	106.9%	48,218	100.8%	44,728	107.8%
ファミリー マンション	1,402	85.5%	52,764	85.1%	1,756	125.2%	63,079	119.5%	866	49.3%	34,383	54.5%	32,403	106.1%
ホテル販売	129	13.2%	3,050	17.3%	150	116.3%	5,380	176.4%	420	280.0%	8,000	148.7%	8,000	100.0%
合計	4,364	91.7%	109,243	93.5%	4,640	106.3%	116,294	106.5%	4,210	90.7%	90,601	77.9%	85,131	106.4%

前期同期間比: ファミリーマンションの売上が、竣工・引き渡し物件が少なかったため、大幅に減少

- ・ ワンルームマンション: 戸数+190戸、売上高+384百万円
- ・ ファミリーマンション: 戸数▲890戸、売上高▲28,696百万円。前期1Qは特に大きな売上(1,202戸、42,668百万円)
- ・ ホテル販売: 2物件の売上を計上 (前年同期間は1物件)

計画比: ワンルームマンションとファミリーマンションの売上は、計画を若干上回って着地

- ・ ワンルームマンション: 達成率107.8%。主な要因は、売上戸数の増加
- ・ ファミリーマンション: 達成率106.1%。主な要因は、売上戸数の増加
- ・ ホテル販売: 計画通り2物件の売上を計上。ホテル物件の売上は'21年9月期で完了

連結貸借対照表 要約

	2020年3月末		2021年3月末		2021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	296,066	95.3%	249,040	92.7%	237,376	92.7%	▲11,663
内、現金及び預金	44,774	14.4%	90,799	33.8%	103,138	40.3%	12,338
内、販売用不動産	27,074	8.7%	8,538	3.2%	23,491	9.2%	14,952
内、仕掛販売用不動産	217,964	70.1%	142,143	52.9%	102,347	40.0%	▲39,795
固定資産	14,712	4.7%	19,722	7.3%	18,648	7.3%	▲1,073
資産合計	310,779	100.0%	268,762	100.0%	256,024	100.0%	▲12,737
流動負債	107,318	34.5%	81,344	30.3%	54,131	21.1%	▲27,213
内、短期有利子負債	73,084	23.5%	56,980	21.2%	39,148	15.3%	▲17,832
固定負債	86,770	27.9%	47,284	17.6%	53,637	21.0%	6,352
内、長期有利子負債	85,903	27.6%	46,469	17.3%	52,798	20.6%	6,328
負債合計	194,088	62.5%	128,629	47.9%	107,768	42.1%	▲20,861
純資産合計	116,690	37.5%	140,132	52.1%	148,256	57.9%	8,123
負債純資産合計	310,779	100.0%	268,762	100.0%	256,024	100.0%	▲12,737

主な増減要因：2021年3月末との比較

流動資産： 現預金+12,338百万円、販売用不動産+14,952百万円、仕掛販売用不動産▲39,795百万円

固定資産： 賃貸不動産(純額)+853百万円 (2物件を追加、2物件を販売用不動産に振替え)

負債： 銀行借入金▲11,503百万円

純資産： 当期純利益計上額 9,121百万円

自己資本比率： 57.6% (2021年3月末から5.8ptアップ)

※ 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 <'21年9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 (前ページ赤枠内数値)
販売用不動産	6,126	4,232	13,132	23,491
仕掛販売用不動産	74,614	5,666	22,067	102,347
計	80,740	9,898	35,199	125,839



マンション事業土地代金の商品別 内訳

金額：80,740百万円



戸数：12,302戸

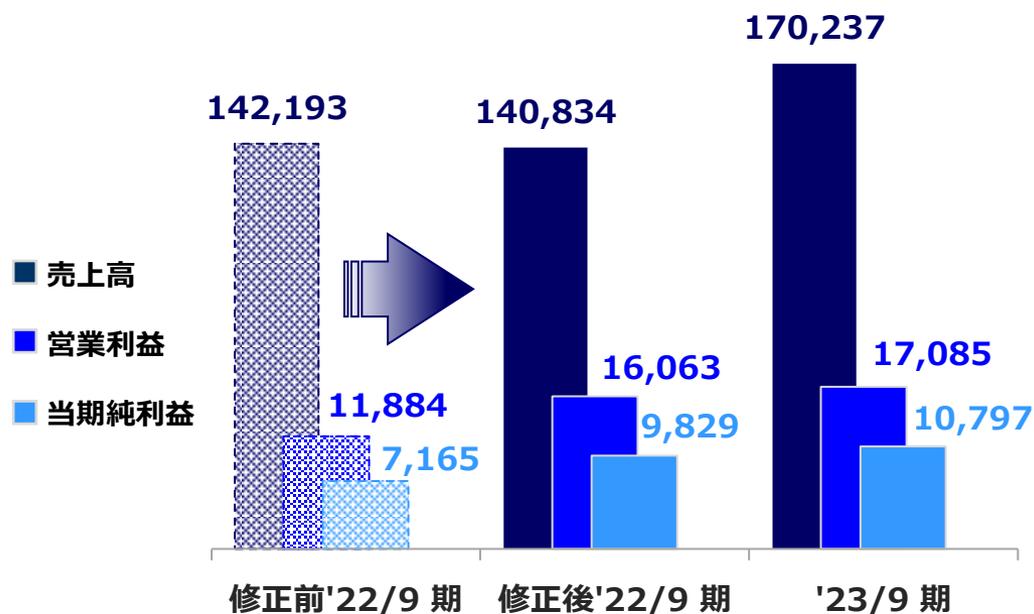


中期経営計画

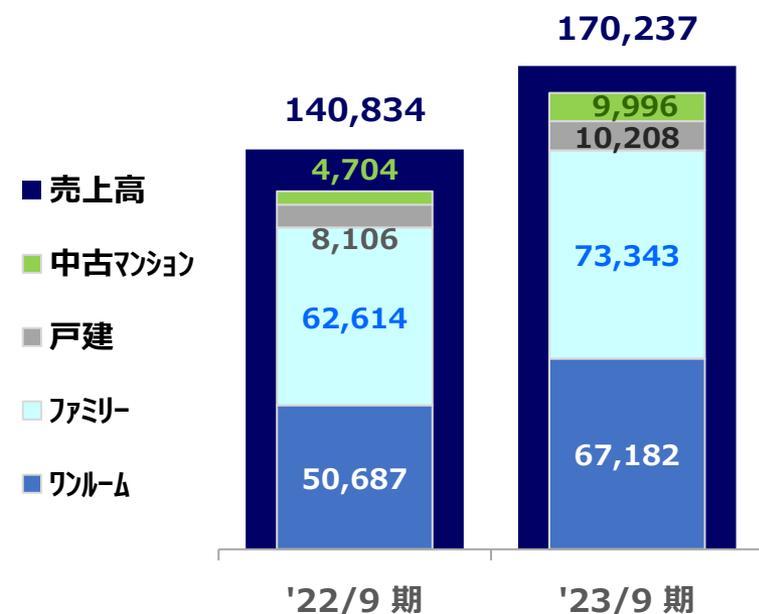
‘22年9月期～’23年9月期までの中期経営計画

- ‘22年9月期の計画を、2021年5月14日開示時より修正：
売上高▲1,359百万円(1.0%減)、営業利益 +4,179百万円(35.2%増)、当期純利益 +2,663百万円(37.2%増)
- 売上は、‘22年9月に底を打ち、‘23年9月期に成長トレンドに転じる
- ワンルームマンションおよびファミリーマンションの売上拡大に加え、中古マンションと戸建住宅の売上も拡大

中期計画 (単位：百万円)



主要商品別売上高 (単位：百万円)



新たな取組み ① ZEH-M（ゼッチ・マンション）への取組みを計画

社会的関心の高まり及び顧客ニーズの拡大に応えるため、環境に配慮した省エネマンション（ZEH-M）の開発を計画

■ 予定案件の概要： ZEH-M Oriented（ゼッチ・エム・オリエンティッド）タイプ

	マンション・タイプ	所在地	階数	総戸数	着工予定	竣工予定
1	投資用ワンルームマンション	京都市	RC造7階建	67戸	'22年6月	'23年6月
2	投資用ワンルームマンション	名古屋市	RC造15階建	56戸	'22年6月	'23年11月

■ ZEH-M（ゼッチ・マンション）の概要

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅。

集合住宅におけるZEH：目指すべき水準として、3階建て以下は『ZEHM』またはNearly ZEH-M、4・5階建てはZEH-M Ready、**6階建て以上はZEH-M Oriented**を設定。

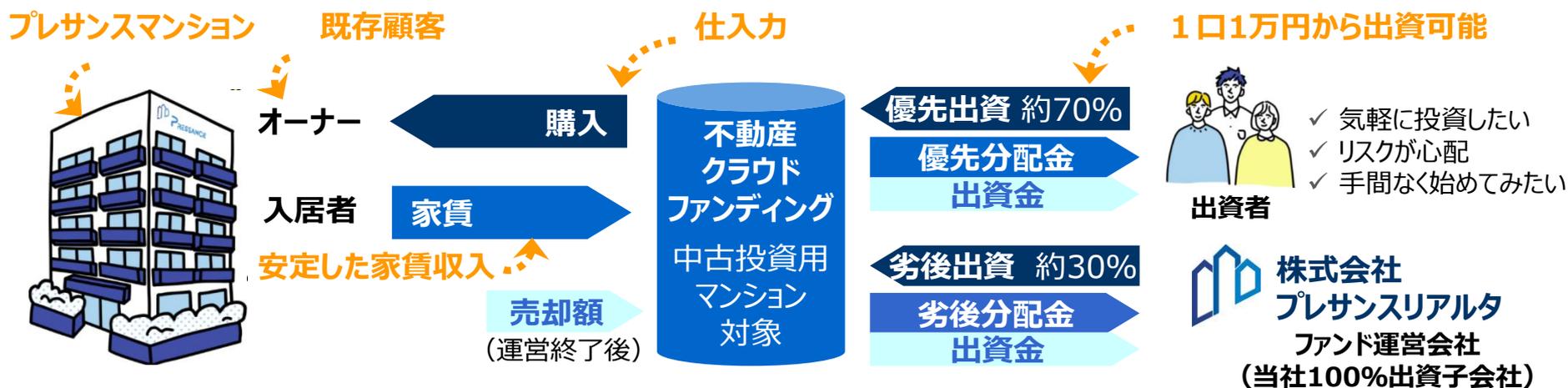
■ ZEH-M Orientedの評価基準

住棟での評価				住戸での評価			
外皮断熱性能 ※ 全住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 共用部を含む住棟全体で以下を達成		目指すべき水準	外皮断熱性能 ※ 当該住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 当該住戸で以下を達成		
	再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む	
強化外皮基準 (ZEH基準)	20%以上	再エネ不要	6階建て以上	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%以上	再エネ不要	

（出所：『集合住宅におけるZEHの設計ガイドライン』、集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会）

新たな取組み ② 中古投資用マンションを対象に不動産クラウドファンディングを'21年11月1日開始

新ビジネスの呼称	プレファン (PREFUN)
概要	クラウドファンディングとインターネットを活用した、中古ワンルームマンションへの不動産投資
外部環境の変化	不動産投資への関心が、不動産投資の未経験者にまで拡大
事業の狙い	未経験者、若年層や小口投資家向けに、不動産投資を経験する機会を創出 新築・中古ワンルームマンション販売の将来の顧客づくり
差別化のポイント	当社が開発・販売・管理した市場での評価が高い投資用ワンルームマンションに特化 賃貸管理等を通じ、販売後も続くオーナーと当社グループとの関係を活用した仕入力
運用期間	数か月から1年程度
配当金支払い時期	分配金と出資金を一括してファンド運営終了後2ヵ月以内に支払い



※ 第1号案件は、募集初日（'21年11月1日）だけで、募集金額の321%にあたる2,539万円の応募

マンション販売事業の売上計画達成見通しと受注（契約）状況 <'21年10月1日時点>

'22年9月期スタート時に、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分）により、
ワンルーム及びファミリーマンションの**通期売上計画113,302百万円の51.9%**を既に確保済み（薄黄色部分）

'21年9月期末時点 受注残高

主要商品	受注残高合計		引渡し予定時期 内訳			
	'21年9月期末時点		'22年9月期 A		'23年9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	1,953	29,455	1,189	18,743	764	10,712
ファミリーマンション	1,078	47,174	901	40,055	177	7,119
マンション販売事業 合計	3,031	76,630	2,090	58,798	941	17,831

注: 受注残高 = 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

'22年9月期 売上計画に対する進捗状況

	受注残高のうち、 '22年9月期に 売上計上予定		'22年9月期の売上計画 に対する売上確保率	
	数量 (戸)	金額 A (百万円)	金額 B (百万円)	売上確保率 A/B
ワンルームマンション	1,189	18,743	50,687	37.0%
ファミリーマンション	901	40,055	62,614	64.0%
マンション販売事業 合計	2,090	58,798	113,302	51.9%

株主還元

‘21年9月期：配当支払いおよび優待品発送は、2021年12月下旬の予定

1株当たり 配当額 (基準日)	‘21年9月期 (‘21年9月末)		配当性向
	16円		11.9%
株主優待 1期につき1回 (基準日)	保有株式数 (‘21年9月末時点)	贈呈品 ‘21年12月下旬から順次発送予定	
	400株以上	UCギフトカード 2,500円分 (1,000円×2枚、500円×1枚)	

※ 6ヶ月間の変則期のため、配当支払いは期に1回のみ、株主優待は半額

‘22年9月期 予想：配当の支払いは、2022年6月下旬（中間）、2022年12月下旬（期末）予定

1株当たり 配当額 (基準日)	中間配当 (‘22年3月末)	期末配当 (‘22年9月末)	年間合計	配当性向
	16円	16円	32円	22.1%
株主優待 1期につき1回 (基準日)	贈呈対象となる保有株式数 (‘22年9月末時点)	贈呈品 ‘22年12月下旬から順次発送予定		
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)		



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 IR室

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

E-mail : psc@pressance.co.jp