

2020年3月期 決算ハイライト

I. 経営改革（再発防止策）の内容

II. 2020年3月期 決算概要

2020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. 経営改革（再発防止策）の内容

これまでの経緯

- 2019年10月30日 大阪地方検察庁特別捜査部による当社への強制捜査
- 2019年12月16日 前社長逮捕（明浄学院との土地取引に係る業務上横領事件への共謀容疑）
- 2019年12月23日 前社長の取締役辞任
 土井 豊代表取締役社長就任
 外部経営改革委員会の設置
- 2020年3月31日 外部経営改革委員会の調査報告書受領、再発防止策骨子の公表
- 2020年4月6日 前社長と株式会社オープンハウス間での株式譲渡の合意
 当社と株式会社オープンハウス間での資本業務提携契約の締結
- 2020年4月9日 明浄学院との土地売買契約の合意解除の実施
- 2020年5月14日(本日) 再発防止策及び進捗状況の公表
 ※ 詳細は次ページ以降をご参照ください。

再発防止策の概要および進捗状況：具体的な方向性と導入の進捗（1/2）

外部経営改革委員会の調査報告を受けて、以下の再発防止策に取り組み、ガバナンス体制の改革を進める。

No	再発防止策骨子	再発防止策	5/14現在の進捗状況
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	<ul style="list-style-type: none"> 取締役会の開催頻度を月2回へ増加 	2020年1月から実施済
		<ul style="list-style-type: none"> 取締役会における決議・報告事項の再設計 	2020年5月に決定予定 6月から運用開始予定
		<ul style="list-style-type: none"> 全グループ経営幹部が参加するグループ経営会議の設置 	2020年4月から運用開始済
		<ul style="list-style-type: none"> 仕入・販売業務に関する審議会議として、土地仕入業務のプロジェクト会議の設置 	2020年5月に設置済 6月以降、運用開始予定
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	<ul style="list-style-type: none"> 監査等委員会をサポートする事務局機能の拡充 	2020年5月に内部監査課に事務局機能を設置し、運用開始済
		<ul style="list-style-type: none"> 代表取締役と監査等委員会との面談（毎月） 	2020年5月から運用開始済
		<ul style="list-style-type: none"> 新設されたグループ経営会議への出席 	2020年4月から運用開始済
		<ul style="list-style-type: none"> 新設された土地仕入業務のプロジェクト会議への出席 	2020年6月以降、運用開始予定

再発防止策の概要および進捗状況：具体的な方向性と導入の進捗（2/2）

No	再発防止策骨子	再発防止策	5/14現在の進捗状況
3	利益相反取引及び競業取引に関するルール設計と教育	<ul style="list-style-type: none"> 取締役及び執行役員から利益相反取引及び競業取引に関する誓約書の提出 	2020年5月に実施予定 (以後半年おきに実施予定)
		<ul style="list-style-type: none"> 利益相反取引及び競業取引の有無の把握及びモニタリングに関する確認書の提出 	2020年5月に実施予定 (以後半年おきに実施予定)
		<ul style="list-style-type: none"> 取締役、執行役員、及び従業員に対する研修の実施 	2020年5月に第1回実施予定 (以後、毎年実施予定)
4	土地仕入プロセスにおける統制活動の再設計	<ul style="list-style-type: none"> 仕入業務のプロジェクト会議に係る運営方法及び各種規程・チェックリストの整備 	2020年5月に規程整備済 6月以降、運用開始予定
		<ul style="list-style-type: none"> 新統制活動に関する周知徹底 	2020年5月に実施予定
5	内部監査の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 内部監査人員の採用 	内部監査経験者2名採用済
		<ul style="list-style-type: none"> 内部監査計画の承認を、取締役会決議事項に追加 	2020年5月に実施予定 内部監査計画策定次第、決議予定（2020年6月予定）
		<ul style="list-style-type: none"> 監査等委員会と内部監査課との協議（毎月） 	2020年5月に実施予定 (以後、毎月実施)
		<ul style="list-style-type: none"> 会計監査人と監査等委員会との年4回の三者面談の実施 	2020年5月に実施予定 (以後、四半期ごとに実施)

株式会社オープンハウスとの資本業務提携

- 株式会社オープンハウスが、総議決権数（2020年3月末時点）の31.9%の当社株式を取得。
- 当社は、株式会社オープンハウスの持分法適用関連会社に。
- 資本業務提携により、両社間の地域補完ならびに商品補完関係の構築等を目指す。

項目	オープンハウス	プレサンスコーポレーション
展開地域	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏に強み (首都、大阪、名古屋、福岡圏にて展開) 	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿、東海・中京圏に強み (首都圏から九州まで展開)
主力商品	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建 (及びマンション、収益不動産等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（投資用、ファミリー用） (及び賃貸管理・建物管理等)
引渡件数	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建 8,146棟 ・マンション 949戸 (2019年9月期実績) 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション 7,120戸 ・ホテル、その他住宅等 1,041戸 (2020年3月期実績)

<会社概要>

会社名	株式会社オープンハウス
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
代表者	代表取締役社長 荒井 正昭
事業内容	戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、その他の事業
創業年月	1997年9月
資本金	4,242百万円（2019年12月末）
売上高	5,403億円（2019年9月期）
従業員数	2,655名（2020年3月末）
上場市場	東京証券取引所市場第1部（証券コード:3288）

Ⅱ. 2020年3月期 決算概要

連結損益計算書 要約

- 10期連続で、前期比10%以上の増益 + 過去最高の売上・利益を更新

	2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		
	金額 (百万円)	構成比	金額 (百万円)	構成比	金額 (百万円)	構成比	前期比
売上高	134,059	100.0%	160,580	100.0%	224,011	100.0%	139.5%
売上原価	99,575	74.3%	116,378	72.5%	170,886	76.3%	146.8%
売上総利益	34,484	25.7%	44,201	27.5%	53,124	23.7%	120.2%
販管費	14,121	10.5%	17,082	10.6%	20,515	9.2%	120.1%
営業利益	20,362	15.2%	27,118	16.9%	32,609	14.6%	120.2%
経常利益	19,858	14.8%	26,531	16.5%	31,985	14.3%	120.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,757	10.3%	18,296	11.4%	21,892	9.8%	119.7%

- 前期比：**
- 販売好調により、売上高 +63,431百万円
 - 原価の上昇と商品構成比の変化により、売上総利益率は3.8pt低下
 - 売上総利益の増加 +8,923百万円が、販管費の増加 +3,432百万円を吸収し、営業利益 +5,490百万円

- 計画比：**
- 売上高 +14,792百万円、営業利益 +77百万円、当期純利益 +371百万円
 - 販管費 △1,231百万円。広告宣伝費をはじめ、販管費全般を抑制

マンション販売事業における主要商品別の売上実績

	2018年3月期				2019年3月期				2020年3月期			
	数量		金額		数量		金額		数量		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)	前期比 (%)
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%	3,479	147.2%	67,255	156.4%
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%	2,109	101.5%	78,587	101.6%
※ 一棟販売	1,246	138.4%	19,318	161.4%	880	70.6%	12,459	64.5%	1,532	174.1%	27,299	219.1%
ホテル販売	183	NA	2,744	NA	980	535.5%	17,625	642.3%	793	80.9%	19,292	109.5%
合計	5,015	115.7%	122,926	129.6%	6,301	125.6%	150,472	122.4%	7,913	125.6%	192,435	127.9%

前期比：販売好調により売上増加。戸数 +1,612戸、金額 +41,962百万円

- ・ワンルームマンション： 戸数 +1,116戸、売上高 +24,244百万円
- ・ファミリーマンション： 戸数 + 31戸、売上高 + 1,212百万円
- ・一棟販売： 戸数 + 652戸、売上高 +14,839百万円
- ・ホテル販売： 棟数 ▲1棟（室数 ▲187室）、売上高 +1,666百万円

計画比：マンション販売事業合計で計画188,666百万円に対し、+3,768百万円

- ・ワンルームマンション： 計画 70,901百万円に対し、▲3,645百万円
- ・ファミリーマンション： 計画 74,757百万円に対し、+3,829百万円
- ・一棟販売 計画 24,715百万円に対し、+2,584百万円
- ・ホテル販売： 計画 18,292百万円に対し、+1,000百万円

※ 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

(百万円)

	2018年3月期末		2019年3月期末		2020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	227,161	92.6%	280,591	92.9%	296,066	95.3%	15,475
内、販売用不動産	11,275	4.6%	9,603	3.2%	27,074	8.7%	17,471
内、仕掛販売用不動産	180,461	73.5%	225,302	74.6%	217,964	70.1%	▲7,337
固定資産	18,237	7.4%	21,350	7.1%	14,712	4.7%	▲6,638
資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	310,779	100.0%	8,837
流動負債	67,537	27.5%	82,916	27.5%	107,318	34.5%	24,401
内、短期有利子負債	40,473	16.5%	54,467	18.0%	73,084	23.5%	18,617
固定負債	102,689	41.8%	124,407	41.2%	86,770	27.9%	▲37,636
内、長期有利子負債	102,021	41.6%	123,619	40.9%	85,903	27.6%	▲37,715
負債合計	170,226	69.4%	207,323	68.7%	194,088	62.5%	▲13,234
純資産合計	75,172	30.6%	94,618	31.3%	116,690	37.5%	22,071
負債純資産合計	245,399	100.0%	301,942	100.0%	310,779	100.0%	8,837

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 + 17,471百万円、仕掛販売用不動産 ▲7,337百万円

固定資産： 賃貸不動産(純額) ▲8,258百万円 (販売用に振替12物件)

負債： 銀行借入金 ▲15,598百万円

純資産： 当期純利益計上額 21,892百万円

※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページに記載

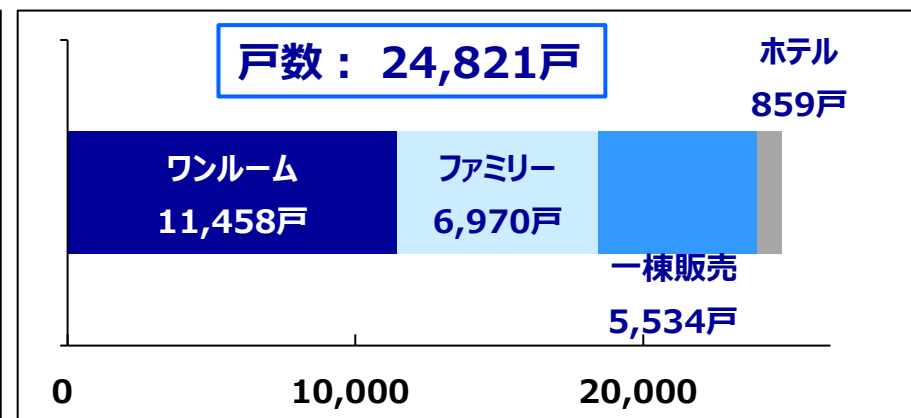
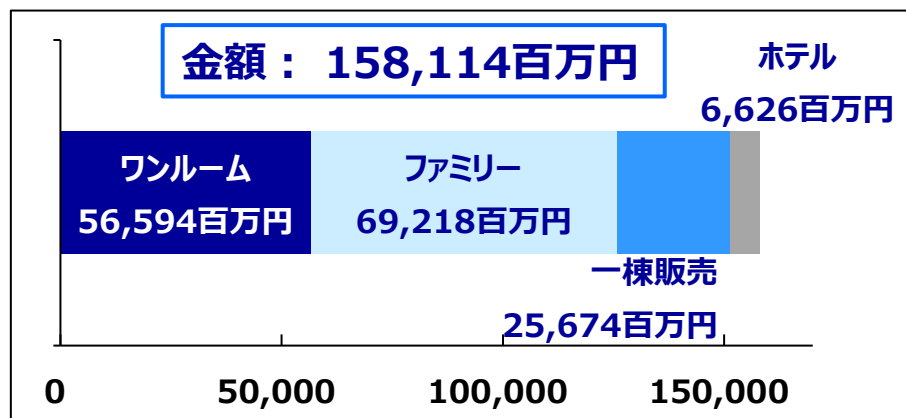
棚卸資産（取得済み用地）の状況 <2020年3月末時点>

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	10,076	0	16,997	27,074
仕掛販売用不動産	148,037	15,230	54,695	217,964
計	158,114	15,230	71,693	245,038

マンション事業土地代金の商品別 内訳



受注（契約）状況＜2020年3月末時点＞

- 3月末時点の受注残高 156,331百万円。前年同期 186,525百万円から ▲30,193百万円、16.2%減
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響および前社長逮捕後の活動自粛により、受注残高は前期比減となったが、大きな金額を維持

2020年3月末時点 受注残高

区 分	受注残高合計 '20年3月期末時点	
	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルームマンション	1,223	22,757
ファミリーマンション	2,057	75,715
一棟販売	2,248	37,799
ホテル販売	570	13,856
その他住宅・不動産販売	43	6,203
合計	6,141	156,331

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

株主還元について

- ▶ 期末配当予想の修正
 - ・ 期末配当予想を期初の26円から13円に修正（年間合計 52円 → 39円）
- ▶ 配当方針（2018年5月10日発表）を取り下げ
 - ・ 2021年3月期以降の配当方針および配当に関する数値目標を「未定」に変更
- ▶ 2021年3月期 配当予想：未定
 - ・ 2021年3月期の配当予想は中間、期末ともに未定。今後、公表が可能になった時点で速やかに開示いたします。
- ▶ 変更理由
 - ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により市況の見通しが不透明な中、土地仕入れからマンション完成、代金回収までに約2年から3年を要し、その間に土地仕入れおよび建築に係る支出が先行して発生する当社事業の特徴を考慮し、手元資金を厚く確保することを優先

配当金

2020年3月期 通期配当実績（1株あたり）

中間配当	期末配当	年間合計
26円	13円	39円

株主優待

2020年6月末 贈呈予定（期初予定からの変更なし）

保有株式数 (2020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)



当社の市場ポジション（2019年供給戸数ベース）

2019.1.1～2019.12.31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	10年連続 1位	8年連続 1位	3年連続 2位
当社供給実績	3,825 戸	804 戸	5,305 戸
エリア全体の供給実績	18,042 戸	4,650 戸	70,660 戸
当社の市場シェア ※	21.2 %	17.3 %	7.5 %

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	3,825戸	プレサンス コーポレーション	804戸	住友不動産	5,690戸
	2位	エスリード	2,121戸	日商エステム	598戸	プレサンス コーポレーション	5,305戸
	3位	住友不動産	744戸	住友不動産	441戸	野村不動産	3,941戸
	4位	近鉄不動産	704戸	三井不動産 レジデンシャル	340戸	三菱地所レジデンス	3,365戸
	5位	日商エステム	646戸	野村不動産	275戸	三井不動産 レジデンシャル	2,365戸

※『(株)不動産経済研究所調べデータ』を基に当社が算出

新型コロナウイルス感染拡大による事業への影響

- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、一部の事業活動への影響が顕在化しています。

業務内容		事業活動への影響等
営業活動	ワンルームマンション	・ 外出自粛要請等の影響により、対面での営業活動を抑制している状況
	ファミリーマンション	・ モデルルームへの来場者数が減少
建築		・ 中断なく工事を継続
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 全部門で従業員の在宅勤務、時差出勤等の感染予防策を徹底 ・ 対面での取引先との商談・会議を抑制

- 以下の理由により、2021年3月期の通期連結業績予想につきましては未定とし、上期予想のみの開示といたします。
 - ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響度合いおよび収束の時期を見通すことが困難であること
 - ・ 経済および市場の先行きが不透明な状況にあること
 - ・ 以上の状況下で、通期業績予想を合理的に算定することが困難であること

今後の動向を見極めながら通期連結業績予想の算定が可能となった時点で速やかに開示いたします。

➤ 上期 連結業績予想

売上高 102,288百万円、営業利益 16,080百万円、経常利益 15,469百万円、純利益 10,665百万円



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