

# 決算ハイライト：2021年3月期 第2四半期

株式会社プレゼンスコーポレーション

証券コード：3254（東証一部）

2020年11月13日リリース



## 連結損益計算書 要約

- ・当2Qの売上高および各段階利益は、今年5月に公表した上期業績予想を上回る実績
- ・11/13公表 今期通期業績予想：売上高2,344億円、営業利益267億円、経常利益264億円、当期利益182億円

	2019年3月期 第2四半期		2020年3月期 第2四半期		2021年3月期 第2四半期			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	121,350	100.0%	125,383	100.0%	135,411	100.0%	108.0%	234,496	100.0%	57.7%
売上原価	86,788	71.5%	90,929	72.5%	107,767	79.6%	118.5%	188,640	80.4%	57.1%
売上総利益	34,562	28.5%	34,453	27.5%	27,643	20.4%	80.2%	45,856	19.6%	60.3%
販管費	8,784	7.2%	10,783	8.6%	9,329	6.9%	86.5%	19,128	8.2%	48.8%
営業利益	25,777	21.2%	23,669	18.9%	18,314	13.5%	77.4%	26,728	11.4%	68.5%
経常利益	25,583	21.1%	23,398	18.7%	18,416	13.6%	78.7%	26,433	11.3%	69.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	17,402	14.3%	15,660	12.5%	12,769	9.4%	81.5%	18,239	7.8%	70.0%

- 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、高水準の売上高を維持
- ・売上総利益率7.1pt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  
 棚卸資産の売却および評価損：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
- 上期予想比:** ・売上高132.4% (+331億円)、売上総利益107.8% (+20億円)、営業利益113.9% (+22億円)、経常利益119.1% (+29億円)、当期利益119.7% (+21億円)

## 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2四半期				2020年3月期 第2四半期				2021年3月期 第2四半期				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※	2,141	100.8%	37,173	104.1%	2,833	132.3%	53,428	143.7%	2,734	96.5%	47,833	89.5%	99,271	48.2%
ファミリー マンション	1,639	241.0%	61,985	259.5%	1,402	85.5%	52,764	85.1%	1,756	125.2%	63,079	119.5%	94,600	66.7%
ホテル販売	980	1361.1%	17,625	1673.4%	129	13.2%	3,050	17.3%	150	116.3%	5,380	176.4%	11,380	47.3%
合計	4,760	165.6%	116,784	192.5%	4,364	91.7%	109,243	93.5%	4,640	106.3%	116,294	106.5%	205,252	56.7%

### 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: 新型コロナウイルス感染拡大に伴う活動自粛の影響で、売上高・戸数が減少
- ・ ファミリーマンション: 売上高+10,314百万円、戸数+354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: 1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、2Qまでの進捗率は56.7%

- ・ ワンルームマンション: 進捗率48.2%、通期予想に対し順調に進捗
- ・ ファミリーマンション: 進捗率66.7%、上期に売上が偏重する通期予想
- ・ ホテル販売: 下半期に1物件の売上を計画

## 連結貸借対照表 要約

(百万円)

	2019年3月期末		2020年3月期末		2020年9月末		
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減
流動資産	280,591	92.9%	296,066	95.3%	268,761	94.4%	▲27,305
内、販売用不動産	9,603	3.2%	27,074	8.7%	19,857	7.0%	▲7,216
内、仕掛販売用不動産	225,302	74.6%	217,964	70.1%	169,816	59.6%	▲48,147
固定資産	21,350	7.1%	14,712	4.7%	16,093	5.6%	1,380
資産合計	301,942	100.0%	310,779	100.0%	284,854	100.0%	▲25,925
流動負債	82,916	27.5%	107,318	34.5%	98,017	34.4%	▲9,300
内、短期有利子負債	54,467	18.0%	73,084	23.5%	72,075	25.3%	▲1,009
固定負債	124,407	41.2%	86,770	27.9%	57,978	20.4%	▲28,792
内、長期有利子負債	123,619	40.9%	85,903	27.6%	57,190	20.1%	▲28,713
負債合計	207,323	68.7%	194,088	62.5%	155,996	54.8%	▲38,092
純資産合計	94,618	31.3%	116,690	37.5%	128,857	45.2%	12,166
負債純資産合計	301,942	100.0%	310,779	100.0%	284,854	100.0%	▲25,925

### 主な増減要因：20年3月期末との比較

- ・流動資産：販売用不動産 ▲7,216百万円、仕掛販売用不動産 ▲48,147百万円
  - ✓ 大きな売上（多くの引渡し戸数）及び土地売却に伴い、棚卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産）が減少
  - ✓ 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
- ・負債：銀行借入金 ▲29,723百万円、前受金 ▲5,279百万円（マンション引渡増および土地売却増による）

※ 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>

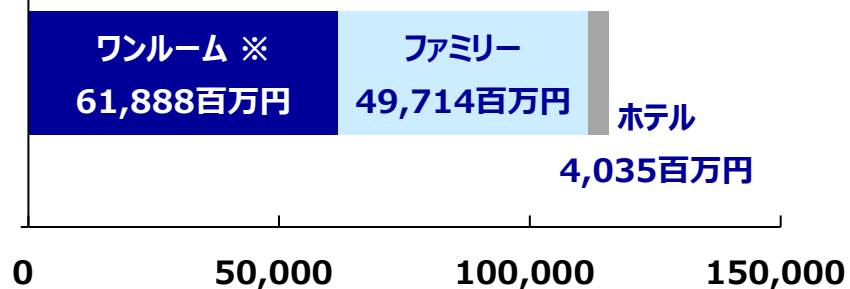
## 棚卸資産 内訳

(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	6,305	0	13,551	19,857
仕掛販売用不動産	109,332	13,653	46,830	169,816
計	115,638	13,653	60,382	189,674

## マンション事業土地代金の商品別 内訳

金額：115,638百万円



戸数：18,154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） <2020年10月1日時点>

## 2020年9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9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	3,189	51,087	1,896	30,700	1,293	20,386
ファミリーマンション	1,144	45,952	647	25,078	497	20,873
ホテル販売	457	10,176	277	5,786	180	4,390
その他住宅・不動産販売	85	5,092	85	4,322	-	770
合計	4,875	112,308	2,905	65,887	1,970	46,420

今期2Q終了（9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、  
**87.3%** まで今期の売上を確保済み

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

	'21年3月期 2Q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、 2Q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 (2Q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	2,734	47,833		1,896	30,700		4,630	78,534		99,271	79.1%
ファミリーマンション	1,756	63,079		647	25,078		2,403	88,158		94,600	93.2%
ホテル販売	150	5,380		277	5,786		427	11,167		11,380	98.1%
その他住宅・不動産販売	107	13,995		85	4,322		192	18,317		19,389	94.5%
合計	4,747	130,289		2,905	65,887		7,652	196,177		224,642	87.3%

※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

※2 その他住宅・不動産販売のうち、2022年3月以降予定の0戸・770百万円は、土地のまま売却を予定している物件

## 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	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)



## 株式会社オープンハウスと新たな資本業務提携契約を締結 2020年11月13日 (1/4)

下記 A)および B)の実施により、

- オープンハウス社が当社株式の議決権比率65%（上限）程度を取得し、当社を連結子会社化
- 東京証券取引所 市場第一部における当社株式の上場を維持する方針（上限設定による）

### A) 株式会社オープンハウスによる当社株式の公開買付の概要

1. 公開買付け価格：普通株式 1株につき1,850円
2. 買付予定数の上限：19,881,500株（下記B第三者割当増資と合わせ、所有割合で上限65%）
  - ① 上限を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買い付け等を行わない。あん分比例方式により、株券等の買付け等に係る受け渡しその他の決裁を行う
  - ② 下限の設定は無く、上限以下の場合は応募株券等の全部の買い付け等を行う
3. 公開買付け期間：2020年11月16日から2021年1月14日まで
4. 公開買付けの決済開始日：2021年1月20日
5. オープンハウス社は、当社前社長の山岸忍氏及び株式会社パシフィックとの間で本応募契約を締結済
  - ① パシフィック保有4,621,700株、山岸忍氏保有183,200株の全株式対象（但し、上記A2①の場合には、上記所有株式の一部が残存する可能性あり）
  - ② 保有株式数：パシフィック 4,621,700株、山岸忍氏 183,200株

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『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けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ』をご参照ください。



## 株式会社オープンハウスと新たな資本業務提携契約を締結 2020年11月13日 (2/4)

### B) 株式会社オープンハウスを割当先とする当社株式の第三者割当増資

1. 募集株式の種類：普通株式
2. 募集株式の数：3,508,772株（希薄化率：株数ベース 5.37%、議決権数ベース 5.42%）
3. 1株当たり払込金額：1,425円（2020年11月12日の終値1,583円から10%ディスカウント）
4. 払込金額の総額：50億円
5. 払込期間：2021年1月15日から2021年1月19日まで
6. 資金使途：マンション用地仕入

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『第三者割当による新株式発行に関するお知らせ』及び『有価証券届出書』をご参照ください。

- ✓ 株式の大幅な希薄化を避けるため、公開買付(A)と第三者割当増資(B)を実施

### C) 資本業務提携内容の追加

1. 2020年4月6日 資本業務提携締結時に開示した企図していたシナジー
  - a. 地域補完、b. 商品補完、c. 賃貸・分譲物件の管理・マネジメント、d. コスト削減
2. 以下の項目を追加
  - ① 新たに不動産ファンドビジネスに参入すべく、両社が共同で不動産アセットマネジメント会社を設立し、機関投資家及び金融市場に対する各社が開発する不動産投資商品の提供を検討する
  - ② 当社の事業年度を毎年10月1日から9月30日までの期間に変更すること及び当社の株主還元政策のあり方について協議する

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『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けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ』をご参照ください。

## 株式会社オープンハウスと新たな資本業務提携契約を締結 2020年11月13日 (3/4)

### D) 役員に関する事項

1. 公開買付けの決済後、オープンハウス社の代表取締役社長である荒井正昭氏が、当社会長に就任予定
2. 定時株主総会に、荒井氏を取締役候補者に含む取締役選任議案を上程予定
3. 公開買付けの決済後、当社に派遣する役員人事に関して協議

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『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けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ』をご参照ください。

### E) 目的: より強固な資本関係を構築し、当社の事業運営の持続可能性と事業成長を促進

1. 株式会社オープンハウスの信用補完 + 第三者割当増資 ➡ 当社の財務基盤を強化
2. 当社の資金調達を安定化 + マンション用地仕入を強化 ➡ 新規プロジェクトを本格的に再開・拡大
3. 事業シナジーの発現 (次ページ F)をご参照下さい) ➡ 収益規模の拡大と持続的な事業成長を実現

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『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けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ』をご参照ください。

## 株式会社オープンハウスと新たな資本業務提携契約を締結 2020年11月13日 (4/4)

### F) より連携を強め、事業シナジーの実現可能性を更に高める

#### a. 地域補完

- ( i ) 関東圏における当社の事業（投資用マンション開発分譲）の確立
- ( ii ) 関西圏におけるオープンハウスの事業（戸建て分譲事業）の確立
- ( iii ) その他地域における提携

#### b. 商品補完

- ( i ) 商品ラインナップの拡充（投資運用商品）※ [8ページ C-2-①](#)を追加
- ( ii ) 商品開発の促進（商品開発部門の提携）

#### c. 賃貸・分譲物件の管理・マネジメント： 当社の賃貸管理、物件管理のストック事業における事業基盤およびノウハウを共有し、オープンハウスの収益事業を育成

#### b. コスト削減： 部材の共通化及び取扱量増加によるコスト削減等

詳細につきましては、2020年11月13日公表の『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けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ』をご参照ください。

## 再発防止策の概要および進捗状況（1/4）2020年11月13日時点

2020年3月31日公表の外部経営改革委員会の提言を受け、同年5月14日に再発防止策を開示

### 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

再発防止策		2020年11月13日時点の進捗状況
①	取締役会の開催頻度を月1回から月2回へ増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年1月以降、毎月2回、計21回の定例取締役会を開催。</li> <li>➔ 十分な情報共有と協議の時間を確保した取締役会の運営が定着</li> <li>➔ 出席者各人の多角的な視点から、議論を活性化</li> <li>➔ 経営に関する十分な協議</li> <li>➔ ガバナンス、コンプライアンスおよび相互牽制を強化</li> </ul>
②	取締役会における決議・報告事項の再設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5月に決定した決議・報告・協議事項のスケジュールに基づき取締役会を運営</li> <li>➔ 経営課題や事業運営に関する情報・認識を共有して議論・合議</li> <li>➔ 取締役間の相互牽制を行う体制を強化</li> </ul>
③	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 4月23日以降、毎月1回、当社グループ会社の経営幹部が出席し、計7回開催</li> <li>○ グループ共通の重要事項の共有および周知徹底、グループ会社各社の業務執行状況の報告および個々の課題の共有と解決に向けた協議等を充実</li> <li>➔ グループ全体のガバナンス体制の強化</li> </ul>
④	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5月12日に「物件仕入会議」を新設して以来、計13回開催し、約30物件を審議</li> <li>○ 原則週1回、必要に応じて適宜開催し、当社の強みであるスピーディな意思決定を確保</li> <li>○ 関係部署が集まり、収支計画・リスク要因・建築プラン等について妥当性、合理性、収益性を多角的に審議</li> <li>➔ 相互牽制、コンプライアンス体制、リスク管理体制を強化</li> </ul>

## 再発防止策の概要および進捗状況（2/4）2020年11月13日時点

### 骨子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

再発防止策		2020年11月13日時点の進捗状況
①	監査等委員会をサポートする事務局機能の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月に内部監査課に事務局機能を設置し、内部監査活動で得た再発防止策運用状況等の情報等を監査等委員へ提供、必要に応じ各部署へのヒアリング等を共同で実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 監査等委員の情報量を増加、質を向上</li> <li>➔ 監査等委員と内部監査の連携を強化</li> </ul> </li> </ul>
②	代表取締役と監査等委員会との面談	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月以降、毎月1回、計7回開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 経営情報の収集量を増加</li> <li>➔ 監査等委員からの提言の機会を創出</li> </ul> </li> </ul>
③	新設されたグループ経営会議への出席	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年4月23日以降、毎月1回、計7回開催。監査等委員3名全員が毎回出席               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 経営情報の収集量を増加</li> <li>➔ 業務執行内容の監督を強化</li> </ul> </li> </ul>
④	新設された土地仕入業務のプロジェクト会議への出席	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 常勤監査役が、開催された13回全ての会議に出席               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 土地仕入れ業務に関し、情報収集と監督を強化</li> </ul> </li> </ul>

## 再発防止策の概要および進捗状況（3/4）2020年11月13日時点

### 骨子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

再発防止策		2020年11月13日時点の進捗状況
①	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月および10月に、グループ全取締役・執行役員が提出済み</li> <li>➔ 利益相反取引及び競業取引に関する意識を向上・維持</li> <li>➔ 規程・ルール・プロセスの確立とその運用体制の定着</li> </ul>
②	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月および10月に、グループ全取締役・執行役員が提出済み</li> <li>○ 問題となる取引は、無かった</li> <li>➔ 利益相反取引及び競業取引に関する意識を向上・維持</li> </ul>
③	取締役、執行役員、及び従業員に対する研修の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月に取締役、執行役員向けの研修を実施。その後、各部門で従業員向け研修を実施済（今後、毎年実施予定）</li> <li>➔ 十分な知識の習得とルールを周知徹底</li> <li>➔ リスク感度の向上と相互牽制を強化</li> </ul>

### 骨子4：土地仕入プロセスにおける統制活動の再設計

再発防止策		2020年11月13日時点の進捗状況
①	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月に規程等を整備し、整備したルールに基づき、関係部署が出席して審議</li> <li>○ 計13回開催し、約30件の土地仕入案件を審議</li> <li>○ 審議基準に満たない案件も審議し、新ルール・体制の早期定着に取り組む</li> <li>➔ リスク・収支等の情報を共有し、相互牽制・相互チェック体制を強化</li> <li>➔ 業務の適正性を確保</li> </ul>
②	新統制活動に関する周知徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月21日、関係部署の全従業員を対象に説明会を実施</li> <li>➔ 新ルール・新業務プロセスを周知徹底</li> </ul>

## 再発防止策の概要および進捗状況（4/4）2020年11月13日時点

### 骨子5：内部監査の見直し

再発防止策		2020年11月13日時点の進捗状況
①	内部監査人員の採用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年3月末時点で内部監査経験者2名を採用済</li> <li>○ 2021年3月期上半期は、再発防止策の運用状況に重点を置いた内部監査を実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 2020年9月末時点で、内部監査課が、改善策の対象である内部統制の『不備』が『治癒』した状況を確認済み</li> </ul> </li> </ul>
②	内部監査計画の承認を、取締役会決議事項に追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月に内部監査計画の承認を取締役会決議事項に取締役会規則を改定済み</li> <li>○ 2020年6月に内部監査計画（追加）を取締役会で決議・承認済み</li> <li>○ 取締役会への上程前に、内部監査計画について監査法人、監査等委員会および内部監査課で協議し、実効性を検討               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 複数の視点から内部監査計画の妥当性を検証し、内部監査の独立性を強化</li> </ul> </li> </ul>
③	監査等委員会と内部監査課との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月以降、毎月1回、計7回開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 監査等委員会と内部監査課の情報共有と連携を強化</li> </ul> </li> </ul>
④	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020年5月以降、毎四半期ごとに1回、計3回開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 内部監査計画、監査等委員会の監査方針・監査計画、内部監査の進捗状況等を3者間で情報共有。疑問点・不明点・課題等の確認と意見交換し、連携を強化</li> </ul> </li> </ul>



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