

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

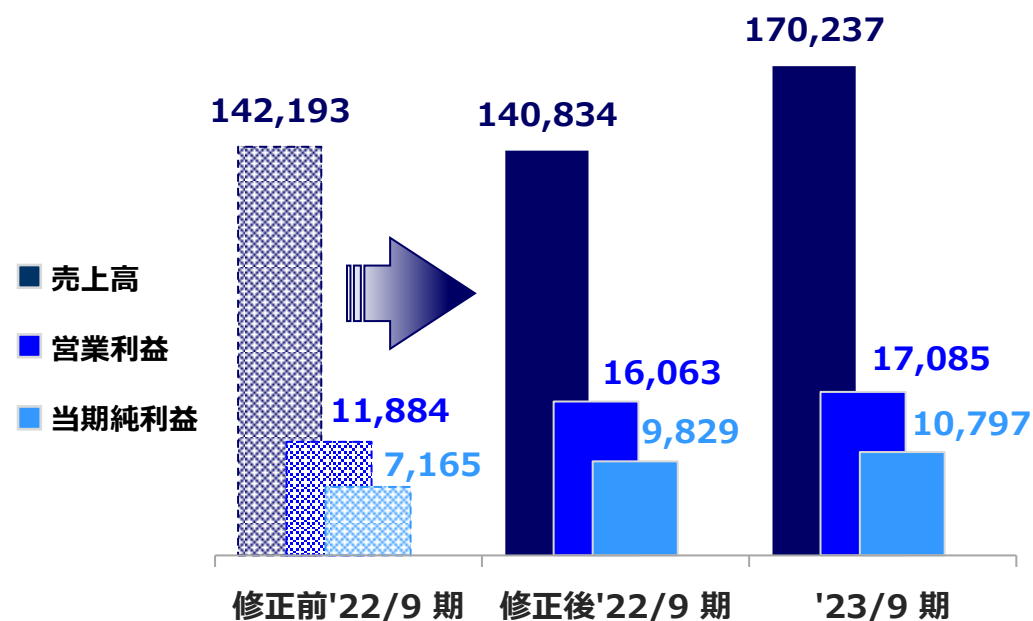


中期経営計画

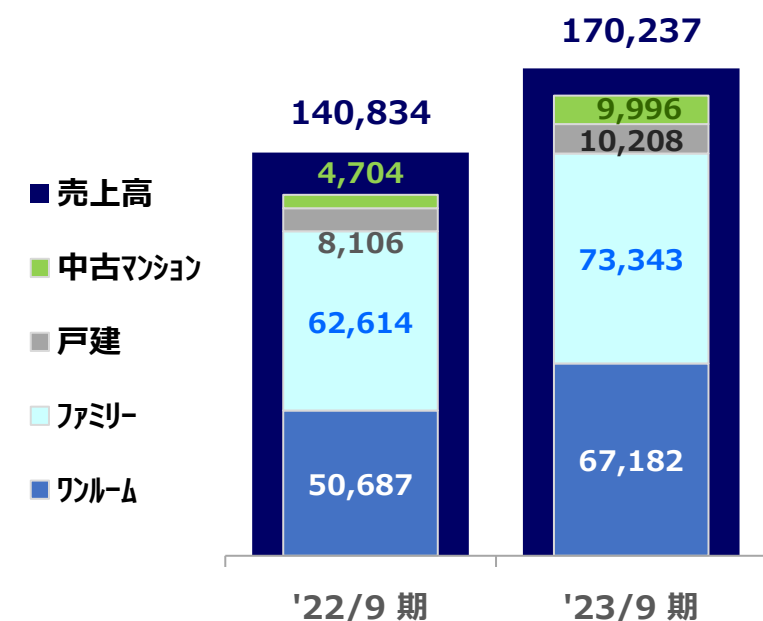
‘22年9月期～’23年9月期までの中期経営計画

- ‘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。

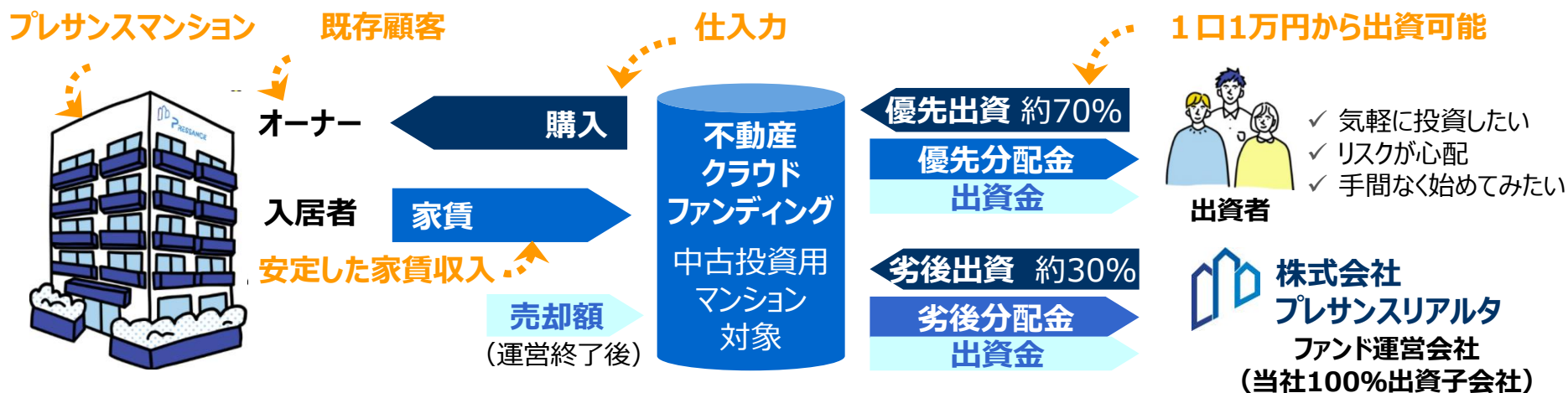
■ ZEH-M Orientedの評価基準

| 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