

2022年9月期 2Q 決算ハイライト

株式会社フレサンスコーホレーション



証券コード： 3254

- 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

2022年5月13日 リリース



'22年9月期 上半期および通期の業績予想を上方修正

	上半期 (単位：百万円)			
	修正前	修正後	増減額	増減%
売上高	66,427	71,700	5,273	7.9%
営業利益	8,796	10,900	2,104	23.9%
経常利益	8,377	11,100	2,723	32.5%
当期純利益	4,988	6,900	1,912	38.3%

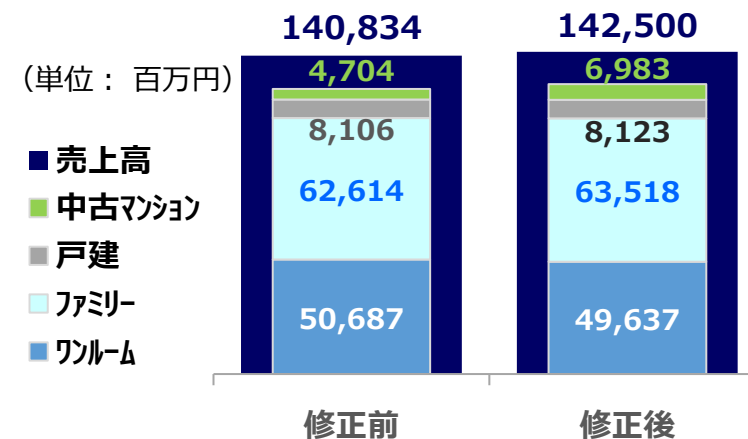
修正理由

- ・ **売上高**： 下半期に計画していた顧客への引渡しの一部前倒しされ、売上が下半期から上半期にシフト
- ・ **販管費**： 販売好調により販売費が抑制され、一般管理費が期初予想を下回って推移
- ・ 以上の結果、営業利益以下の段階利益が、期初予想を上回る見通し

・ 5月9日、上半期業績予想の修正を開示

	通期 (単位：百万円)			
	修正前	修正後	増減額	増減%
売上高	140,834	142,500	1,666	1.2%
営業利益	16,063	18,000	1,937	12.1%
経常利益	15,205	17,800	2,595	17.1%
当期純利益	9,829	11,700	1,871	19.0%

主要商品ごとの通期業績見通し



・ 5月13日、通期業績予想の修正を開示

※ 次ページ以降の通期計画は、修正後の値を使用

連結損益計算書 要約

前年同期間比で売上・利益ともに減少したが、当四半期業績は計画を上回って着地

※ 前年同期間比は、今2Q累計実績を前年および前々年の10月～3月と比較。∴ 前期に決算期を変更したため

	'20/3期 3・4Q 実績 ※ '19.10.1～'20.3.31		'21/3期 3・4Q 実績 ※ '20.10.1～'21.3.31		'22/9期 2Q 実績 '21.10.1～'22.3.31			'22/9期 修正 通期計画 '21.10.1～'22.9.30		修正通期 計画に対す 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	※ 前年 同期間比	金額 B (百万円)	構成比	
売上高	98,628	100.0%	108,402	100.0%	71,785	100.0%	66.2%	142,500	100.0%	50.4%
売上原価	79,957	81.1%	88,774	81.9%	53,012	73.8%	59.7%	108,500	76.1%	48.9%
売上総利益	18,671	18.9%	19,627	18.1%	18,772	26.2%	95.6%	34,000	23.9%	55.2%
販管費	9,731	9.9%	8,179	7.5%	7,783	10.8%	95.2%	16,000	11.2%	48.6%
営業利益	8,939	9.1%	11,448	10.6%	10,988	15.3%	96.0%	18,000	12.6%	61.0%
経常利益	8,586	8.7%	10,663	9.8%	11,178	15.6%	104.8%	17,800	12.5%	62.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,232	6.3%	7,763	7.2%	6,907	9.6%	89.0%	11,700	8.2%	59.0%

注) '20年3月期および'21年3月期の3・4Q実績は、各期の4Q累計実績から2Q累計実績を単純に差し引いて算出

- 前年同期間比：**
- 売上高： 今期は新築マンションの竣工数が減少。また、前期でホテル売上が終了
 - 売上総利益率： 8.1ptアップ 要因： 商品構成の違い、今期は利益率の高い案件が多かった、前年同期間に評価損を計上等
 - 販管費： 売上の減少に伴う販売費の減少、一般管理費の減少
- 計画比：**
- 引渡しの前倒し等により売上戸数が上振れ、売上・利益ともに計画を上回った
 - 通期計画（業績予想）を上方修正

主要商品の売上実績

主要商品	'20年3月期 3・4Q 実績 ※ '19.10.1~'20.3.31				'21年3月期 3・4Q 実績 ※ '20.10.1~'21.3.31				'22年9月期 2Q 実績 '21.10.1~'22.3.31				'22年9月期 修正 計画 '21.10.1~22.9.30	
	数量		金額		数量		金額		数量		金額		金額	
	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	進捗率 A/B
ワンルーム マンション	2,178	197.6%	41,127	224.8%	3,214	147.6%	52,026	126.5%	1,588	49.4%	27,243	52.4%	49,637	54.9%
ファミリー マンション	707	161.0%	25,822	167.8%	939	132.8%	36,601	141.7%	702	74.8%	29,315	80.1%	63,518	46.2%
戸建	39	487.5%	1,303	454.1%	69	176.9%	2,299	176.4%	55	79.7%	2,276	99.0%	8,123	28.0%
中古 マンション	108	203.8%	1,606	218.0%	172	159.3%	2,479	154.4%	193	112.2%	2,765	111.5%	6,983	39.6%
合計	3,032	189.3%	69,859	201.3%	4,394	144.9%	93,407	133.7%	2,538	57.8%	61,601	65.9%	128,263	48.0%

注) '20年3月期および'21年3月期の3・4Q実績は、各期の4Q累計実績から2Q累計実績を単純に差し引いて算出

前期同期間比: 竣工・引渡し物件数の減少に伴い、ワンルーム・ファミリーマンションの売上が減少

- ・ワンルームマンション: 戸数▲1,626戸、売上▲24,782百万円
- ・ファミリーマンション: 戸数▲237戸、売上▲7,286百万円
- ・戸建: 戸数▲14戸、売上▲22百万円
- ・中古マンション: 戸数+21戸、売上+285百万円

計画比: 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戸数が、計画を上回って着地

- ・下半期に計画していた一部の物件の売上を上半期に前倒したことにより、上半期の売上戸数が増加

連結貸借対照表 要約

	'21年3月末		'21年9月末		'22年3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	249,040	92.7%	237,376	92.7%	233,561	92.5%	▲3,814
内、現金及び預金	90,799	33.8%	103,138	40.3%	107,168	42.4%	4,030
内、販売用不動産	8,538	3.2%	23,491	9.2%	14,269	5.6%	▲9,221
内、仕掛販売用不動産	142,143	52.9%	102,347	40.0%	107,443	42.5%	5,096
固定資産	19,722	7.3%	18,648	7.3%	19,023	7.5%	375
資産合計	268,762	100.0%	256,024	100.0%	252,585	100.0%	▲3,439
流動負債	81,344	30.3%	54,131	21.1%	35,910	14.2%	▲18,220
内、短期有利子負債	56,980	21.2%	39,148	15.3%	21,576	8.5%	▲17,572
固定負債	47,284	17.6%	53,637	21.0%	62,402	24.7%	8,765
内、長期有利子負債	46,469	17.3%	52,798	20.6%	61,809	24.5%	9,011
負債合計	128,629	47.9%	107,768	42.1%	98,312	38.9%	▲9,455
純資産合計	140,132	52.1%	148,256	57.9%	154,272	61.1%	6,016
負債純資産合計	268,762	100.0%	256,024	100.0%	252,585	100.0%	▲3,439

主な増減要因：'21年9月末との比較

流動資産： 現預金+4,030百万円、販売用不動産▲9,221百万円、仕掛販売用不動産+5,096百万円、
短期貸付金▲3,960百万円

負債： 銀行借入金▲8,560百万円

純資産： 当期純利益計上額6,907百万円

自己資本比率： 60.9% (2021年9月末から3.3pt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 <'22年3月末時点>

棚卸資産 内訳

(百万円)

	主要商品の土地代金	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	4,393	331	9,545	14,269
仕掛販売用不動産	83,225	835	23,382	107,443
計	87,618	1,167	32,927	121,713



主要商品別の棚卸資産・土地代金の内訳

金額：87,618百万円



戸数：12,611戸



主要商品の今期売上計画の達成見通しと受注（契約）状況 '22年4月1日時点

受注残高 2Q末時点 ('22年3月末)	受注残高合計 A+B '22年3月末時点		引渡し予定時期 内訳			
	数量 (戸)	金額 (百万円)	'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)
ワンルームマンション	2,028	31,062	637	11,437	1,391	19,625
ファミリーマンション	1,196	51,905	643	29,413	553	22,491
戸建	60	2,594	60	2,594	0	0
中古マンション	80	1,125	80	1,125	0	0
その他不動産販売	0	499	0	499	0	0
合計	3,364	87,186	1,420	45,069	1,944	42,116

今期2Q終了（3月末）時点で、
 通期売上高予想に対し、
 2Q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83.6%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	'22年9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『修正』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)	売上高確保率 D/E
ワンルームマンション	1,588	27,243		637	11,437		2,225	38,681		49,637	77.9%
ファミリーマンション	702	29,315		643	29,413		1,345	58,729		63,518	92.5%
戸建	55	2,276		60	2,594		115	4,870		8,123	60.0%
中古マンション	193	2,765		80	1,125		273	3,890		6,983	55.7%
その他不動産販売	1	6,135		0	499		1	6,634		6,634	100.0%
合計	2,539	67,736		1,420	45,069		3,959	112,805		134,897	83.6%

プレファンの状況：中古投資用マンションを対象にした不動産クラウドファンディング



プレサンスマンション
投資用ワンルームマンション

過去に販売

オーナー

既存顧客

仕入れ

入居者

家賃

売却額

(運営終了後)



優先出資 約70%

優先分配金

出資金

劣後出資 約30%

劣後分配金

出資金



出資者



株式会社
プレサンスリアルタ
当社100%出資子会社

■ 募集結果

	最寄り駅	募集期間	募集金額	応募金額	応募倍率	状況
1 大阪市	JR大阪環状線、大阪メトロ長堀鶴見緑地線および中央線「森ノ宮」駅 徒歩2分	'21.11.01 ~ 11.21	791万円	6,441万円	8.14倍	運用中
2 大阪市	JR大阪環状線「玉造」駅 徒歩1分	'21.12.01 ~ 12.14	854万円	6,546万円	7.67倍	運用中
3 名古屋市	地下鉄桜通線「国際センター前」駅 徒歩1分	'22.01.05 ~ 01.19	896万円	9,046万円	10.10倍	運用中
4 京都市	地下鉄烏丸線「五条」駅 徒歩3分	'22.01.26 ~ 02.09	992万円	11,844万円	11.94倍	運用中
5 名古屋市	地下鉄桜通線「国際センター」駅 徒歩5分	'22.02.17 ~ 02.23	1,035万円	12,346万円	11.93倍	運用中
6 大阪市	JR関西本線「難波」駅 徒歩2分 大阪メトロ四ツ橋線「なんば」駅 徒歩3分	'22.03.03 ~ 03.09	990万円	13,081万円	13.21倍	運用中
7 大阪市	JR大阪環状線「天満」駅 徒歩2分 大阪メトロ堺筋線「扇町」駅 徒歩3分	'22.03.24 ~ 03.30	1,035万円	12,639万円	12.21倍	運用中
8 大阪市	大阪メトロ御堂筋線「大国町」駅 徒歩3分	'22.04.07 ~ 04.20	1,998万円	9,657万円	※4.83倍	運用中
9 大阪市	大阪メトロ堺筋線、長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅 徒歩4分	'22.04.28 ~ 05.04	1,134万円	13,695万円	12.08倍	募集終了
10 大阪市	大阪メトロ谷町線「中崎町」駅 徒歩3分	'22.05.12 ~ 05.18	1,100万円	—	—	募集中

※ 募集対象を新規登録の本会員に限定したため、低倍率となった

当社の市場ポジション（2021年供給戸数ベース）

2021.1.1～2021.12.31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	12年連続 1位		10年連続 1位		3位		
当社供給実績	2,453 戸		1,320 戸		3,950 戸		
エリア全体の供給実績	18,951 戸		7,481 戸		77,552 戸		
当社の市場シェア ※	12.9 %		17.6 %		5.1 %		
トップ5社と それぞれの 供給戸数	1位	プレサンス コーポレーション	2,453戸	プレサンス コーポレーション	1,320戸	野村不動産	4,014戸
	2位	関電不動産開発	1,145戸	イスリード	1,194戸	三井不動産 レジデンシャル	3,982戸
	3位	日商エステム	1,073戸	オープンハウス・ディ ベロップメント	655戸	プレサンス コーポレーション	3,950戸
	4位	イスリード	1,004戸	日商エステム	394戸	大和ハウス工業	3,634戸
	5位	住友不動産	825戸	野村不動産	355戸	三菱地所レジデンス	2,214戸

※ 『(株)不動産経済研究所2022年2月24日公表データ』を基に当社が算出



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