

プレサンス コーポレーション

3254 東証 1 部

<https://www.pressance.co.jp/ir/ir10.html>

2016 年 12 月 14 日（水）

Important disclosures
and disclaimers appear
at the back of this document.

企業調査レポート
執筆 客員アナリスト
角田 秀夫

[企業情報はこちら >>>](#)

■ 通期売上高予想 1,000 億円超えに向け 2Q も順調

プレサンスコーポレーション〈3254〉は、ファミリーマンション及びワンルームマンションの企画・開発・分譲を手掛ける独立系デベロッパーである。近畿圏及び東海・中京圏ではマンション供給数 No.1 であり、都心主要駅から徒歩 10 分以内の利便性の良い立地に、自社で企画開発するプレサンスシリーズのマンションを展開する。士気の高い販売部隊が強みであり、完成在庫の売れ残りは極めて少ない。1997 年の設立以来、順調な成長を続けており、2007 年に東証 2 部上場、リーマンショックにも大きな影響を受けずに 2013 年には東証 1 部上場を果たしている。

2017 年 3 月期第 2 四半期の売上高は 61,498 百万円（計画比 0.4% 増）、営業利益 11,997 百万円（同 7.5% 増）、経常利益 11,910 百万円（同 8.3% 増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 8,059 百万円（同 7.1% 増）となり、売上高・各利益ともに期初の計画に近い順調な決算となった。前期比で売上高・各利益でマイナスとなったが、昨年度は上期に引き渡しが多かったためであり、成長軌道に変化はない。主力のファミリーマンション販売とワンルームマンション販売が想定どおりの進捗であった。2017 年 3 月期予想は、初めて売上高が 1,000 億円を超え、過去最高益を更新する見通しだ。第 2 四半期の段階で売上予想の 90.2% は契約済み（引き渡し予定）であり、同社の計画はすべて個別物件と紐付けがなされているため、業績の大きなブレはないだろう。

大規模開発案件として注目の「プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー（337 戸）」および「プレサンス レジェンド 琵琶湖（486 戸）」は販売が開始され順調に契約が進捗している（引き渡しは 2018 年以降）。また、同社は良好な財務基盤をベースに、マンション用地の先行取得を進めてきた。2017 年 3 月期第 2 四半期時点の取得済みの用地をマンション戸数に換算すると、ファミリーマンション 5,004 戸（2016 年 3 月期実績の 3 年分超）、ワンルームマンション 5,287 戸（同 3 年分超）、一棟販売 2,780 戸（同 7 倍程度）となり、向こう 3 年以上の土地の仕入れが完了しており、これは業界屈指の値である。

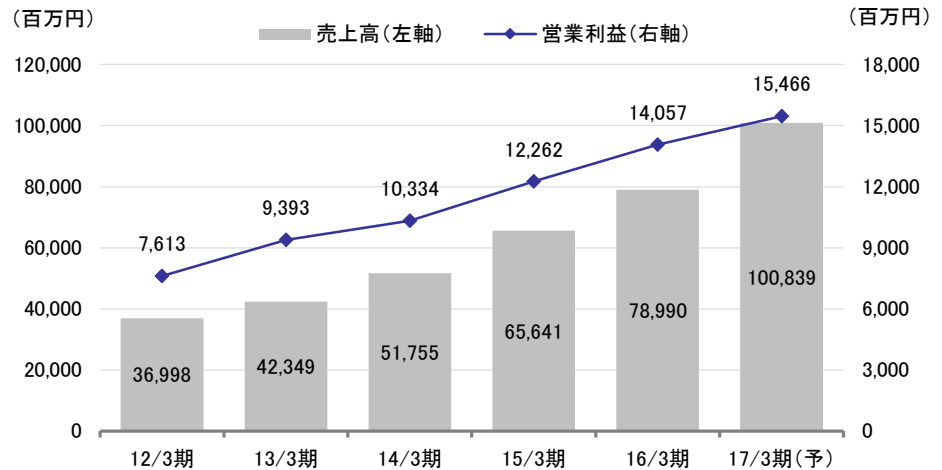
同社は、2016 年 9 月に ASEAN 諸国における不動産開発プロジェクト等への出資を目的として、三栄建築設計〈3228〉と共同で新会社「（株）プロスエーレ」を設立した。手始めに、ベトナムの不動産デベロッパー TIEN PHAT との間で、合弁会社を設立し、ホーチミン市で進める分譲住宅開発事業に参画する。同プロジェクトは、ホーチミン市中心部から 3.5km の 7 区において、延床総面積 72,551.5 ㎡、総戸数 504 戸の分譲マンション及び商業施設を含む開発を行う予定だ。ベトナムでは、2015 年 7 月に施行された改正住宅法に伴い、外国人の不動産購入に関する規制が緩和された。高い成長性が見込まれるベトナム及び ASEAN 諸国の都市部の不動産開発に、今後も積極的に取り組んでいく考えである。

2017 年 3 月期に中間配当が導入され、2016 年 10 月 1 日には株式分割（普通株式 1 株を 4 株に分割）が実施され流動性が高まった。上期の中間配当は 35 円、下期の配当金予想は 8.75 円（株式分割を考慮しない場合 35 円）、年間の配当金は 70 円（株式分割を考慮しない場合）、配当性向 10% を予想する。株主分割に伴い株主優待（JTB ナイスギフト）の贈呈対象も広がる。

Check Point

- ・ 向こう 3 年以上のマンション用地を取得済み、業界屈指の成長余力
- ・ 大規模ファミリーマンションプロジェクトの販売開始、契約は順調な滑り出し
- ・ ASEAN 諸国での不動産開発へ出資する新会社を設立、ベトナムの分譲マンションプロジェクトに参画へ
- ・ 中間配当を導入し、株式分割の実施で流動性を高める

通期業績の推移(連結)



事業概要

ファミリー向けとワンルームが両輪、環境性に富む立地で自社ブランド販売

売上高の 43.9% を占めるのが「ファミリーマンション販売」である。住戸専用面積で 50 ～ 100 平方メートル、主要駅より徒歩 10 分圏内で環境性に富む立地に建設され、「プレサンスロジェ」などのブランドで販売される。販売は子会社の(株)プレサンス住販が担当する。次に大きいセグメントが創業からの中核事業である「ワンルームマンション販売」であり売上高の 38.4% である。住戸専用面積で 20 ～ 50 平方メートル、都心の主要駅より徒歩 5 分圏内で利便性に富む立地に建設され、「プレサンス」ブランドで販売される。ワンルームマンションは資産運用を目的に購入されるものであり、主に高給与所得者・富裕層などがターゲット顧客である。「一棟販売」は自社開発したマンションの卸売販売であり、全体の 12.3% である。「その他事業」には自社開発した物件の賃貸事業が含まれ、3.0% の売上構成である。地域別に見ると、全国で 2,512 戸（2015 年）供給された中、供給シェア No.1 の近畿圏で 1,669 戸、同じく供給シェア No.1 の東海・中京圏で 695 戸、その他の地域が 148 戸である。近年、中国（広島）・九州（博多）の都市部でのシェア拡大を目指している。広島、博多への進出の背景には、人口が多く、企業・学校・商業施設などが集中しているため有力なマンション市場が存在していることが挙げられる。また同エリアは観光地としての知名度も高く、今後のインバウンド需要の増加が予想される地域でもあるためホテル事業への展開も期待できる。

■ 事業概要

博多のある福岡市は、都市圏人口 260 万人で全国 5 位、転入人数は年間 123,602 人で全国 5 位、住みたい街ランキングで 8 位、入込観光客数 1855 万人と地域のポテンシャルは高い。広島市は、都市圏人口 143 万人で全国 10 位、年間の転入人数は 67,690 人で全国 12 位、住みたい街ランキングで 36 位、入込観光客数 1199 万人と福岡に続く位置にある。比較的地価が安く、今後も発展し資産価値が落ちない中核都市と評価できる。同社がこの 2 都市で手掛けるプロジェクトは、博多でファミリーマンション 1 棟とホテル 1 棟、広島でワンルームマンション 1 棟とファミリーマンション 2 棟、ホテル 1 棟となっており、立地に合わせたタイプを展開している。

福岡市、広島市のポテンシャル

	福岡市（博多）	広島市
都市圏人口	260 万人（全国 5 位）	143 万人（全国 10 位）
転入人数（年間）	123,602 人（全国 5 位）	67,690 人（全国 12 位）
住みたい街ランキング	全国 8 位	36 位
入込観光客数（年間）	1855 万人（2014 年、前年比 4.1%増）	1199 万人（2015 年、前年比 3.0%増）

出所：ダイヤモンド社、自治体 HP、公開データ

事業の内容と構成（17/3 期第 2 四半期）

事業セグメント	主な業務内容	販売数量（戸）	売上高（百万円）	売上構成（%）
不動産販売事業	ファミリーマンション販売	832	27,016	43.9%
	ワンルームマンション販売	1,361	23,633	38.4%
	一棟販売	565	7,540	12.3%
	その他不動産販売	－	498	0.8%
	その他住宅販売	26	721	1.2%
	不動産販売附帯事業	－	215	0.4%
その他事業	自社物件の賃貸事業など	－	1,873	3.0%
合計		2,784	61,498	100.0%

出所：決算短信

■ 業績動向

17/3 期 2Q の進捗率は 90%超え、通期では最高業績を更新する見通し

(1) 2017 年 3 月期第 2 四半期の業績動向

2017 年 3 月期第 2 四半期の売上高は 61,498 百万円（計画比 0.4% 増）、営業利益 11,997 百万円（同 7.5% 増）、経常利益 11,910 百万円（同 8.3% 増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 8,059 百万円（同 7.1% 増）となり、売上高・各利益ともに期初の計画にほぼ近い順調な決算となった。前期比で売上高・各利益でマイナスになっているが、昨年度は上期に引き渡しが多かったためであり、成長軌道に変化はない。

事業セグメント別には、主力のワンルームマンション販売とファミリーマンション販売が順調に進捗し、特にワンルームマンション販売と一棟販売が構成比を伸ばした。上期のワンルームマンション販売の比率が高かったのは一過性であり、下期にファミリーマンションの引き渡しが多く予定されている。



プレサンス
コーポレーション

3254 東証 1 部

<https://www.pressance.co.jp/ir/ir10.html>

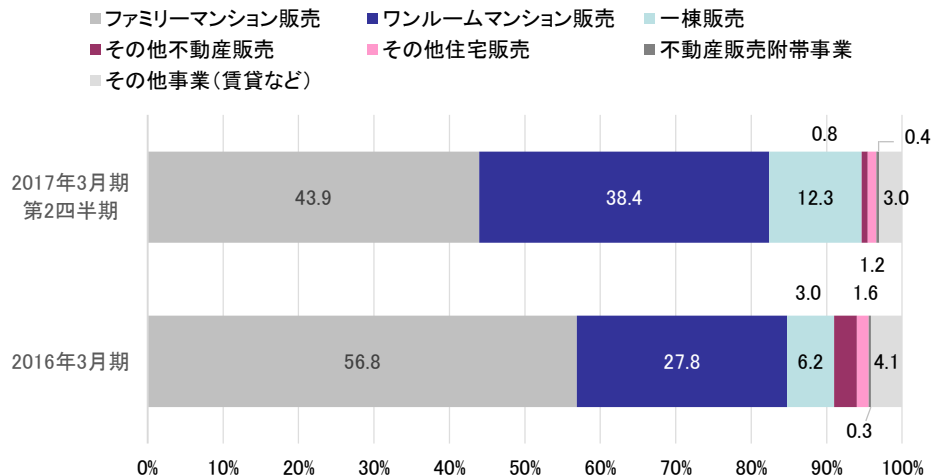
2016 年 12 月 14 日（水）

2017 年 3 月期第 2 四半期の業績

	2016/3期 第2四半期		2017/3期 第2四半期				
	実績 (百万円)	構成比 (%)	実績 (百万円)	構成比 (%)	期初計画 (百万円)	計画比 (%)	前年 同期比 (%)
売上高	62,324	100.0	61,498	100.0	61,228	0.4	-1.3
売上原価	43,361	69.6	43,663	71.0	-	-	-
売上総利益	18,962	30.4	17,834	29.0	-	-	-
販管費	4,744	7.6	5,836	9.5	-	-	23.0
営業利益	14,217	22.8	11,997	19.5	11,158	7.5	-15.6
経常利益	14,147	22.7	11,910	19.4	10,996	8.3	-15.8
親会社株主に帰属する 四半期純利益	9,436	15.1	8,059	13.1	7,525	7.1	-14.6

出所：決算短信

売上構成



出所：決算短信よりフィスコ分析

(2) 2017 年 3 月期通期の予想

2017 年 3 月期予想は、売上高 100,839 百万円（前期比 27.7% 増）、営業利益 15,466 百万円（前期比 10.0% 増）、経常利益 15,089 百万円（前期比 9.4% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 10,327 百万円（前期比 12.3% 増）と期初予想が据え置かれた。初めて売上高が 1,000 億円を超え、過去最高益を更新する見通しだ。同社の事業特性上、今期の売上は既に受注済の物件が多く、第 2 四半期の段階で売上予想の 90.2% は契約済み（引き渡し予定）である。売上高の 2Q 進捗率が 61.0%、各利益の第 2 四半期進捗率は約 80% の水準となっている。同社の業績見通しはすべて個別物件と紐付けがなされており、今期も業績の大きなブレはないだろう。

2017 年 3 月期連結業績予想

	2016年3月期通期		2017年3月期予想				
	実績 (百万円)	構成比 (%)	通期予想 (百万円)	構成比 (%)	前期比 (%)	2Q実績 (百万円)	2Q進捗率 (%)
売上高	78,990	100.0	100,839	100.0	27.7	61,498	61.0
営業利益	14,057	17.8	15,466	15.3	10.0	11,997	77.6
経常利益	13,798	17.5	15,089	15.0	9.4	11,910	78.9
親会社株主に帰属する 当期純利益	9,194	11.6	10,327	10.2	12.3	8,059	78.0

出所：決算短信

2016 年 12 月 14 日（水）

■業績動向

(3) 財務状況

2016 年 9 月末の総資産残高は 145,763 百万円となり、前期末比 21,485 百万円増となった。主な要因は現預金の 10,694 百万円増、仕掛販売用不動産の 4,023 百万円増などである。負債合計は 88,178 百万円（前期末比 14,224 百万円増）となった。主な増加は固定負債の 8,538 百万円増であり、長期借入金の増加が主な要因である。

2016 年 9 月末において、流動比率 487.0%、自己資本比率 39.4%と財務の健全性が高い。借入金の金利は 2012 年 3 月期の 1.4% から 2016 年 3 月期の 0.6% まで低下しており、レバレッジを効かせやすい条件が整っている。

連結貸借対照表、経営指標

（単位：百万円）

	2016 年 3 月末	2016 年 9 月末	増減額
流動資産	117,887	135,678	17,791
（現預金）	22,887	33,581	10,694
（販売用不動産）	4,173	6,566	2,392
（仕掛販売用不動産）	88,376	92,400	4,023
固定資産	6,390	10,084	3,694
総資産	124,277	145,763	21,485
流動負債	22,171	27,857	5,686
固定負債	51,781	60,320	8,538
（長期借入金）	51,297	59,821	8,523
負債合計	73,953	88,178	14,224
純資産合計	50,324	57,584	7,260
負債純資産合計	124,277	145,763	21,485
<安全性>			
流動比率（流動資産÷流動負債）	531.7%	487.0%	-
自己資本比率（自己資本÷総資産）	40.4%	39.4%	-

出所：決算短信

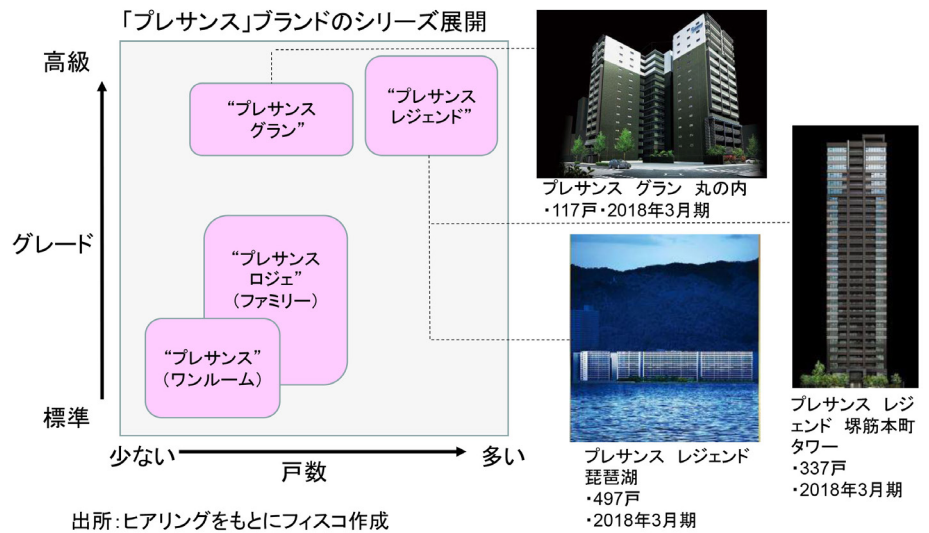
■成長戦略

土地の先行取得は順調、ASEAN（ベトナム）展開を開始

(1) 「プレサンス レジェンド」ブランド、堺筋本町（337 戸）と琵琶湖（486 戸）の契約状況

大規模ファミリーマンションの開発が順調に進行中である。「プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー」は同社が初めて手掛ける超高層免震タワーマンションである。2018 年 1 月下旬の引渡しに向けて、337 戸中 229 戸（68%）が既に契約済みである。「プレサンス レジェンド 琵琶湖」は、2016 年 8 月より販売を開始し約 2 か月間で 486 戸中 168 戸（35%）が契約済みとなり、2018 年 5 月上旬の引渡しに向けて好調に滑り出した。この 2 棟が成功すれば、大型・高級ブランド「プレサンス レジェンド」ブランドをラインナップに加え、大規模マンションや免震タワーマンションも手掛ける企業として実績を訴求できる意味は非常に大きいだろう。

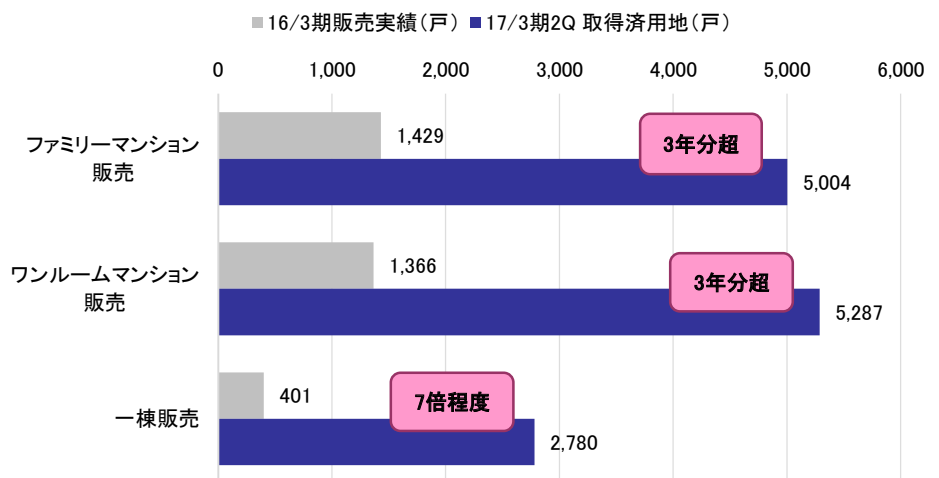
「プレサンス」ブランドのシリーズ展開



(2) 仕掛販売用不動産及び販売用不動産のストック充実

同社は潤沢な内部留保を背景に、マンション用地の先行取得を進めてきた。2017 年 3 月期第 2 四半期末の仕掛販売用不動産は 92,400 百万円、販売用不動産は 6,566 百万円。これらの合計から工事代などを差し引いた取得済用地の資産額は 64,205 百万円である。これらの土地をマンション戸数に換算すると、ファミリーマンション 5,004 戸（2016 年 3 月期実績の 3 年分超）、ワンルームマンション 5,287 戸（同期実績の 3 年分超）、一棟販売 2,780 戸（同期実績の 7 倍程度）に相当する。積極的な仕入れを可能にしているのは資金力だけではなく、情報力も一役買っている。リーマンショック時も用地を買い続けた実績や審査・回答の早さが同社の強みであり、地場の不動産業者からの 1 次情報を獲得するうえで有利に働いている。

取得済用地の状況



出所：決算説明会資料よりフィスコ分析

2016 年 12 月 14 日（水）

(3) 東海圏のデベロッパーを 100%子会社化

同社は、2016 年 11 月 25 日に愛知県岡崎市を本拠地とするマンションデベロッパー三立プレコン株式会社（以下、三立プレコン）の株式 100%を取得し子会社化した。1976 年設立のこの会社は岡崎市を中心にマンション 172 棟 4026 戸の供給実績があり、土地仕入れから施工・販売までの一貫体制により価格競争力が高い。三立プレコンの事業エリアをプラスすることで、将来的には東海圏全域において、同社グループのマンション事業の拡大が期待出来るとともに、同社グループのブランド力を向上させることが可能となる。加えて、用地情報の共有や施工コスト削減などにおいてグループ内のシナジーが期待される。

対象会社、M&A の概要

	内容
商号	三立プレコン(株)
創業	1976 年
本社住所	愛知県岡崎市六供町 3 丁目
事業内容	愛知県岡崎市（約 38 万人）を中心に累計 172 棟 4,026 戸のマンション供給実績 新築マンションの設計・施工、販売、管理、不動産の売買、仲介
売上高	31 億 85 百万円（2016 年 1 月期）
当期純利益	96 百万円（同）
取得株式数	104,680 株（100%）
株式譲渡日	2016 年 11 月 25 日

出所：会社情報

(4) ホテル事業の開発物件は 11 件に増加

訪日外国人旅行者の増加を背景としてホテル不足は深刻化している。”ゴールデンルート”と言われる人気のコース（首都圏・箱根・富士山・京都・大阪）はこの傾向が顕著でありホテルの需要が高い。同社では関西圏を中心に、中核駅に隣接した取得用地の中から、マンション事業よりもホテル事業として取り組んだほうが収益向上を見込める場所ではホテルの開発を推進してきた。開発物件数は 2017 年 3 月期第 2 四半期時点で 11 件あり、2017 年 3 月期第 1 四半期から 3 件増えた。11 件の開発案件の内訳は、2018 年 3 月期に 3 物件が完成予定（すべて大阪）、2019 年 3 月期には 8 物件が完成予定（大阪 4 物件、京都 1 物件、広島 1 物件、博多 1 物件、横浜 1 物件）だ。事業スキームとしては、①ホテル事業会社への売却、②自社で保有しホテル運営会社へ運営委託、③自社で保有しホテル運営会社とプレサンスのブランド名での共同運営、の 3 タイプに分かれる（①:5 物件、②:1 物件、③:3 物件、未定:2 物件）。また、この他にも、運用実績を積んだ上でのリートやファンドへの売却も視野に入れ、多角的にホテル事業を推進する方針だ。

(5) 子会社設立し ASEAN（ベトナム）に進出

同社は、2016 年 9 月に ASEAN 近隣諸国における不動産の開発プロジェクト等への出資を目的として、三栄建築設計と共同で新会社を設立した。新会社の名称は「プロスエーレ」、出資比率は 50% ずつ、本社は東京都新宿区である。

ASEAN 近隣諸国では堅調な経済成長を背景に中間所得層が増加しており、都市部に人口が集中する傾向にある。そのため都市部においては住宅需要が拡大期にある。新会社は、現地の優良なパートナー企業が行う不動産の開発プロジェクトに対して出資するスキームを基本とし、中長期的にトータル 1,000 億円程度の不動産の開発プロジェクト案件を随時検討していく予定である。

2016 年 12 月 14 日（水）

手始めに、ベトナムの不動産デベロッパー TIEN PHAT（ベトナム大手民間総合建設会社 HOA BINH の関係会社）との間で、合併会社 TIEN PHAT TAN THUAN CORPORATION を設立し、ホーチミン市で進める分譲住宅開発事業に参画すると発表した。同プロジェクトは、ホーチミン市中心部から 3.5km の 7 区において、延床総面積 72,551.5 m²、総戸数 504 戸の分譲マンション及び商業施設を含む開発を行う予定だ。プロジェクト全体売上高は約 58 億円である。ベトナムにおいては、2015 年 7 月に施行された改正住宅法に伴い、外国人の不動産購入に関する規制が緩和され、分譲住宅マーケットは一層の拡大が見込まれている。同社は、高い成長性が見込まれるベトナム及び ASEAN 近隣諸国都市部の不動産開発に、今後も積極的に取り組んでいく考えである。

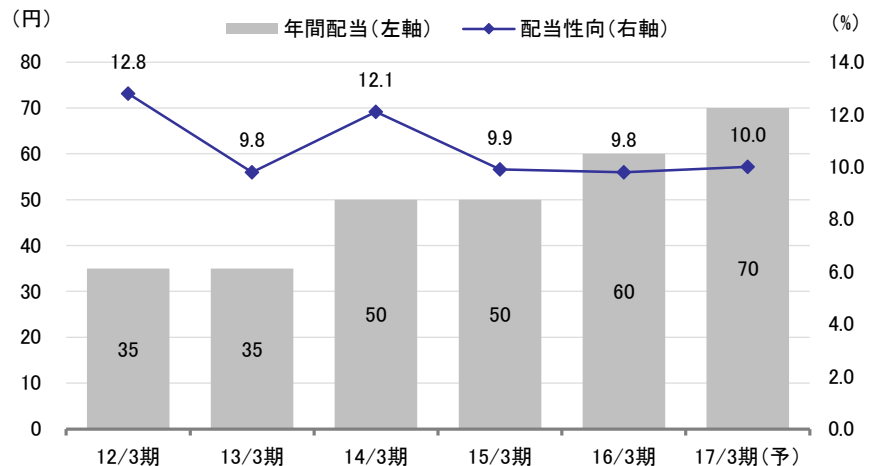
■株主還元

中間配当を導入し、株式分割の実施で流動性を高める

同社は、将来の事業展開のための内部留保を重視しながらも、株主への適切な利益還元をバランス良く行う方針である。2017 年 3 月期は中間配当を行うことで、株主還元の機会を増やした。また、10 月 1 日付で普通株式 1 株につき 4 株の株式分割を行い、流動性を高め買いやすくしている。2017 年 3 月期末の上期の中間配当は上期 35 円、下期の配当金予想は 8.75 円（株式分割を考慮しない場合 35 円）、年間の配当金は 70 円（株式分割を考慮しない場合）、配当性向 10% を予想する。

また従来の株主優待の対象を広げ、決算期末（3 月末日）に 100 株以上 400 株未満を保有する株主に対し 2,000 円相当の JTB ナイスギフトを贈呈する。（400 株以上の保有株主には従来どおり 5,000 円相当、株式分割後基準）

配当金と配当性向の推移



出所：決算短信

注：グラフは 2016 年 10 月 1 日の株式分割前の基準で記載。2017 年 3 月期の下期予想は 8.75 円（株式分割後）

■ 会社概要

首都圏での過度の価格上昇は市場における懸念材料

(1) 沿革

同社の母体は、1997 年 10 月に株式会社日経プレステージとして大阪で設立されたワンルームマンション販売会社である。2002 年 4 月に株式会社プレサンスコーポレーションに商号変更された。1998 年に建物管理業務及び保険代理業務、1999 年にはファミリーマンション販売及び不動産賃貸管理業務に進出するなど、周辺業務を取り込みながら業容を拡大してきた。2000 年代に入ってからには自社開発物件を手掛け始め、東海及び関東へ販売エリアを広げた。2008 年には中古物件売買・仲介業務を行う（株）プレサンスリアルタを設立、2014 年には建設事業を行う（株）トライストを子会社化、家賃保証業務を行う（株）プレサンスギャランティを設立している。2015 年 5 月には不動産ソリューション・コンサルティング事業を行う（株）プレサンスリアルエステートを設立した。リーマンショック（2008 年 9 月～）の影響で不動産業界は大きな痛手を負ったが、同社は業績を維持し、分譲マンション準大手企業に成長した。2007 年に東証 2 部上場、2013 年には東証 1 部上場を果たす。

主な沿革

1997年10月	（株）日経プレステージを設立
1997年10月	宅地建物取引業免許（大阪府知事）を取得
1998年11月	自社ブランド第 1 棟「プレサンス難波東」を販売
1998年12月	建物管理業務、保険代理業務を行う（株）プレサンスコミュニティを設立（現（株）パンフィック）
1999年 6月	ファミリーマンションの販売を行う（株）日経アシストを設立（現（株）プレサンス住販）
1999年 6月	不動産賃貸管理業を開始
2000年 7月	初めての自社開発物件「プレサンス心斎橋 EAST」を販売
2002年 4月	株式会社プレサンスコーポレーションに商号変更
2003年 5月	東海エリアに初めての自社開発物件として「プレサンス名古屋城前」を販売
2005年 2月	名古屋販売センターを開設
2005年 7月	名古屋販売センターを名古屋支店に昇格
2007年12月	東京証券取引所市場第 2 部に上場
2008年 8月	中古物件売買、仲介業務を行う（株）ルームプロを設立（現（株）プレサンスリアルタ）
2008年12月	東京支店を開設
2013年10月	東京証券取引所市場第 1 部に上場
2014年 4月	建設事業を行う（株）トライストへの出資と株式取得により子会社化
2014年 8月	家賃保証業務を行う（株）プレサンスギャランティを設立
2015年 5月	不動産ソリューション・コンサルティング事業を行う（株）プレサンスリアルエステートを設立
2015年 8月	「JPX 日経インデックス 400」の構成銘柄に選定
2016年 9月	ASEAN 近隣諸国における不動産の開発プロジェクト等に参画するため、（株）プロスエーレを設立

出所：有価証券報告書等

(2) マンション市場の動向

2015 年 1 月から 12 月に全国主要都市で発売されたマンションは 78,089 戸であり、前年比で 6.1% の減少だった。同社の地盤である近畿圏に限れば、18,930 戸の供給があり、前年比 0.6% の微増であった。マンション価格は全国平均で 4,618 万円（前年比 7.2% 増）となり、1973 年の調査開始以来最高となった。首都圏での価格上昇が 9.1% 増と顕著だが、近畿圏においても 3.9% 増と上昇傾向は変わらない。首都圏での過度の価格上昇は、市場における懸念材料である。



プレサンス
コーポレーション

3254 東証 1 部

<https://www.pressance.co.jp/ir/ir10.html>

2016 年 12 月 14 日（水）

マンション発売戸数・価格の推移

	マンション発売戸数			マンション価格		
	2014 年 (戸)	2015 年 (戸)	前年比 (%)	2014 年 (万円)	2015 年 (万円)	前年比 (%)
首都圏	44,913	40,449	-9.9	5,060	5,518	9.1
近畿圏	18,814	18,930	0.6	3,647	3,788	3.9
その他	19,478	18,710	-3.9	3,204	3,512	9.6
全国	83,205	78,089	-6.1	4,306	4,618	7.2

出所：不動産経済研究所資料

近畿圏および東海・中京圏で No.1 の供給シェア

(3) 競合ポジション

同社はマンション市場において、上位に位置している。近畿圏では、分譲マンション供給ランキングで 6 年連続第 1 位（2015 年）、東海・中京圏でも 4 年連続の第 1 位（2015 年）を獲得している。全国では 2015 年に第 6 位となり前年からランクアップした。近畿圏や東海・中京圏においては過去から地場の不動産業者等との信頼関係を築いてきたために土地の取得に強みがある点、顧客のニーズにマッチしたマンションを適正価格で供給している点がランク向上のドライバーとなっている。ちなみに、同社の物件平均単価はファミリーマンションで 31.2 百万円であり、全国市場平均 46.2 百万円や近畿圏平均 37.9 百万円と比べても低く設定されている。

地域別分譲マンション供給ランキング（2015 年）

順位	近畿圏 ランキング	供給数量 (戸)	順位	東海・中京圏 ランキング	供給数量 (戸)	順位	全国 ランキング	供給数量 (戸)
1	プレサンス コーポレーション	1,669	1	プレサンス コーポレーション	695	1	住友不動産	5,398
2	日本エスリード	1,377	2	野村不動産	374	2	野村不動産	4,556
3	住友不動産	915	3	大和ハウス工業	342	3	三井不動産 レジデンシャル	4,308
4	野村不動産	856	4	大京	298	4	三菱地所 レジデンス	4,005
5	和田興産	838	5	矢作地所	287	5	大和ハウス工業	2,770
6	近鉄不動産	775	6	マリモ	286	6	プレサンス コーポレーション	2,512
7	日商エステム	709	7	宝交通	234	7	東急不動産	1,838
8	東急不動産	659	8	三井不動産 レジデンシャル	201	8	東京建物	1,501
9	三菱地所 レジデンス	610	9	静岡鉄道	181	9	大京	1,440
10	阪急不動産	595	10	東レ建設	163	10	タカラレーベン	1,399

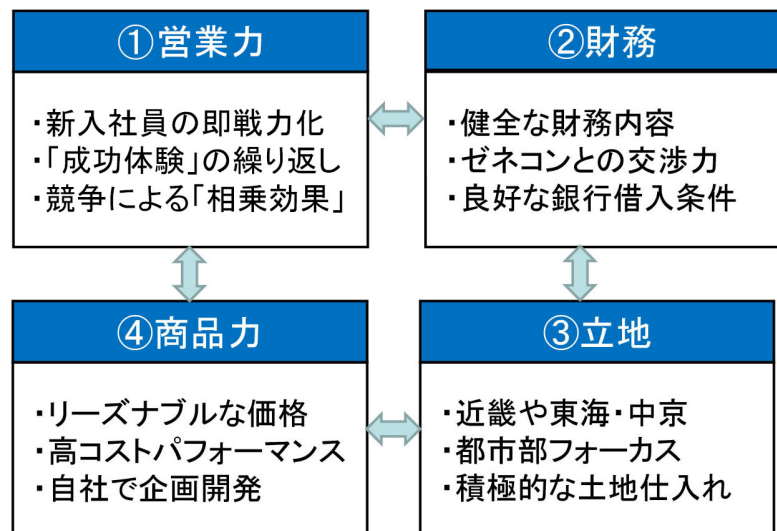
出所：不動産経済研究所資料

確かな販売力で完成在庫を少なくし早期資金回収を可能に

(4) 強み・優位性

同社はワンルームマンションの販売事業からスタートしており、確かな販売力を有する営業部門の存在が強さの源泉である。営業部門全体で 1 物件を一定期間に集中販売するために、社内競争が促され、営業員の士気が向上する。また、自社開発・自社ブランドのマンションのみを販売するために、物件の仕様・特徴を細かい点まで熟知しているのも販売力を高める要因だ。完成在庫を少なくし、早期の資金回収が可能になるために、財務にも好循環が生まれる。安全性の指標である自己資本比率は 39.4%（2017 年 3 月期第 2 四半期末）、収益性の指標である売上高経常利益率は 19.4%（同期第 2 四半期）と、ともに業界内において顕著に高い。2015 年 8 月には優れた財務内容が評価され、JPX 日経インデックス 400 銘柄に選定されている。健全な財務内容は、積極的な土地の仕入れを可能にし、金融機関やゼネコンとの交渉条件も有利にする。立地に関しては、長期にわたり資産価値が継続することを重視し、都心主要駅から 10 分圏内を基準とする。自社で企画開発するために、リーズナブルな価格帯で、バランスの良い機能を備えたコストパフォーマンスの高い商品に仕上げるのが得意だ。

同社の強み・優位性



ディスクレーマー（免責条項）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。“JASDAQ INDEX”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは強く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは強く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ