



2024年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024年11月14日

上場会社名 株式会社 プレサンスコーポレーション
コード番号 3254 URL <https://www.pressance.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 原田 昌紀
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 土井 豊
定時株主総会開催予定日 2024年12月20日 配当支払開始予定日 2024年12月23日
有価証券報告書提出予定日 2024年12月23日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東

TEL 06-4793-1650

(百万円未満切捨て)

1. 2024年9月期の連結業績(2023年10月1日～2024年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期	180,745	12.0	27,610	8.2	28,015	10.6	21,017	20.0
2023年9月期	161,311	11.1	25,529	23.6	25,322	21.7	17,511	24.1

(注) 包括利益 2024年9月期 21,020百万円 (19.8%) 2023年9月期 17,545百万円 (16.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年9月期	303.83	303.52	11.3	9.4	15.3
2023年9月期	254.56	254.16	10.4	9.7	15.8

(参考) 持分法投資損益 2024年9月期 677百万円 2023年9月期 72百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年9月期	324,060	196,009	60.1	2,806.20
2023年9月期	272,319	176,266	64.6	2,549.14

(参考) 自己資本 2024年9月期 194,749百万円 2023年9月期 176,017百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年9月期	19,914	6,402	17,482	98,097
2023年9月期	11,810	4,605	3,715	106,932

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年9月期		19.00		21.00	40.00	2,756	15.7	1.6
2024年9月期		21.00		24.00	45.00	3,117	14.8	1.7
2025年9月期(予想)		24.00		24.00	48.00		24.5	

3. 2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日～2025年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	93,926	13.4	7,840	49.1	7,346	54.2	4,933	55.9	71.09
通期	218,624	21.0	21,046	23.8	20,062	28.4	13,591	35.3	195.84

注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 1 社 (社名) 株式会社メルディアDC、除外 社 (社名)

(注)詳細は、添付資料12ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(連結範囲の重要な変更)」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2024年9月期	69,892,996 株	2023年9月期	69,564,196 株
2024年9月期	493,107 株	2023年9月期	514,341 株
2024年9月期	69,175,318 株	2023年9月期	68,791,154 株

期末自己株式数

期中平均株式数

(参考)個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績(2023年10月1日~2024年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期	141,648	6.2	22,863	11.9	22,611	11.6	15,939	13.8
2023年9月期	133,374	12.8	20,434	40.6	20,253	30.7	14,011	28.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年9月期	230.42	230.19
2023年9月期	203.68	203.36

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年9月期	272,347	166,947	61.3	2,405.58
2023年9月期	239,251	153,553	64.1	2,220.19

(参考) 自己資本 2024年9月期 166,947百万円 2023年9月期 153,303百万円

2. 2025年9月期の個別業績予想(2024年10月1日~2025年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	57,058	20.7	5,169	62.2	3,545	62.5	51.09
通期	144,784	2.2	14,030	37.9	9,622	39.6	138.66

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的と判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はT Dnetで同日開示しています。

○添付資料の目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	12
(連結範囲の重要な変更)	12
(セグメント情報等の注記)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16
4. 個別財務諸表	17
(1) 貸借対照表	17
(2) 損益計算書	19
(3) 株主資本等変動計算書	21
5. その他	23
(1) 受注の状況	23
(2) 販売の状況	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、物価上昇、原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低い水準で推移していること、住宅ローン減税制度等の住宅取得支援策が継続して実施されていること等から需要は持続しているものの、都心部の土地代及び資材設備・人件費を含む建築費の上昇等に留意する必要もあり、住宅建設の景況はおおむね横ばいとなっています。しかしながら、当社の主要供給エリアである都市中心部では、生活の利便性等を求めて世帯数が増加するエリアが多く、主力商品の分譲マンション需要は比較的安定して推移いたしました。

このような環境の下、当社は、主要販売エリアの近畿圏、東海・中京圏、首都圏及び沖縄を含む地方中核都市において、中心部の選別した場所での分譲マンションの供給に注力してまいりました。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高180,745百万円（前年同期比12.0%増）、営業利益27,610百万円（同8.2%増）、経常利益28,015百万円（同10.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益21,017百万円（同20.0%増）となりました。

なお、セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、マンション販売が順調に推移したことに加え、株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等によりマンション及び戸建住宅の売上高が増加いたしました。

その結果、ワンルームマンション売上高72,023百万円（3,797戸）、ファミリーマンション売上高67,370百万円（1,711戸）、戸建販売売上高10,505百万円（274戸）、中古マンション売上高13,692百万円（800戸）、その他不動産販売売上高2,056百万円、不動産販売附帯事業売上高1,892百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は167,541百万円（前年同期比9.2%増）、セグメント利益は26,765百万円（同8.1%増）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、家賃保証に伴う受取家賃収入が増加したことに加え、株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等により完成工事売上高が増加したことから、その他事業の売上高は14,285百万円（前年同期比77.7%増）、セグメント利益は2,529百万円（同29.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて51,306百万円増加し、300,195百万円（前期末比20.6%増）となりました。その主な要因は、開発用地の取得等により棚卸資産が51,671百万円増加したこととであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて434百万円増加し、23,864百万円（前期末比1.9%増）となりました。その主な要因は、保有目的の変更に伴い賃貸不動産を販売用不動産に振替えたこと等により賃貸不動産が275百万円減少したのに対し、当連結会計年度に株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等により土地が448百万円増加したこととあります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べて31,998百万円増加し、128,051百万円（前期末比33.3%増）となりました。その主な要因は、支払期日の到来等により支払手形及び買掛金が1,103百万円、電子記録債務が1,080百万円減少したのに対し、金融機関からの借入金が31,135百万円増加したこととあります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べて19,742百万円増加し、196,009百万円（前期末比11.2%増）となりました。その主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等に伴い利益剰余金が18,115百万円増加したこととあります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末と比べ8,835百万円減少し、98,097百万円（前期末比8.3%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、減少した資金は19,914百万円（前年同期は11,810百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が29,330百万円あったこと等により資金が増加したのに対して、開発用地を取得したこと等から棚卸資産が35,228百万円増加したこと、法人税等を8,135百万円支払ったこと等により資金が減少したためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は6,402百万円（前年同期は4,605百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産の取得により3,346百万円、株式会社メルディアDCの株式の取得により2,385百万円資金が減少したためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は17,482百万円（前年同期は3,715百万円の減少）となりました。

これは主に、配当金を2,899百万円支払ったことにより資金が減少したのに対して、金融機関からの借入金純額で19,854百万円増加したことにより資金が増加したためであります。

(4) 今後の見通し

当社グループが属する不動産業界では、安定した住宅需要があること、住宅取得支援制度の継続的な実施等の購買意欲を刺激する要因が存在することから、市況は堅調に推移すると考えております。分譲マンション市場においては、当社の主要供給エリアである都市中心部では、人口や世帯数が増加するエリアがあり、当社マンションへの需要は底堅く継続するものと見込んでおります。

このような経営環境の中、当社グループは、顧客のニーズに合致する都市中心部の利便性の良い立地及び分譲仕様のマンションを適正な価格水準で提供してまいります。また、営業社員への指導・教育の充実等により販売力の更なる強化を図るとともに、多様なニーズに対応すべく、新たな付加価値の創造を追求し、更なる事業の成長を目指してまいります。また、株式会社オープンハウスグループ及び株式会社メルディアDCと当社の経営資源や経営ノウハウを融合することにより、事業を展開する地域の相互補完、商品ラインナップの拡充等の事業シナジーを発現させ、事業の更なる強化・拡大に繋げてまいります。

2024年10月1日から2025年9月30日までの連結業績は以下を予定しております。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ワンルームマンション売上高80,620百万円（当期実績比11.9%増）、ファミリーマンション売上高66,960百万円（同0.6%減）、ホテル売上高761百万円（当期実績はなし）、戸建販売売上高18,961百万円（同80.5%増）、中古マンション売上高14,002百万円（同2.3%増）、その他不動産販売売上高1,431百万円（同30.4%減）、不動産販売附帯事業売上高2,195百万円（同16.0%増）を見込んでおり、不動産販売事業の合計売上高は184,932百万円（同10.4%増）を予定しております。

(その他事業)

その他事業におきましては、自社保有の賃貸不動産からの家賃収入、マンション等の建築請負工事業及び賃貸管理事業からの収入等により、売上高33,691百万円（当期実績比155.2%増）を予定しております。

(費用関係)

売上原価については、用地取得費や建築工事費の上昇を見込んでおります。また、販売費及び一般管理費については、人員の増員を予定していること等から人件費を含めた経費が増加することを見込んでおります。

以上により、次期の当社グループの連結業績につきましては、売上高218,624百万円（当期実績比21.0%増）、営業利益21,046百万円（同23.8%減）、経常利益20,062百万円（同28.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益13,591百万円（同35.3%減）を予定しております。

また、第2四半期連結累計期間の当社グループの連結業績につきましては、売上高93,926百万円、親会社株主に帰属する中間純利益4,933百万円を予定しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付けております。配当については、将来の事業展開と事業の特性を考慮の上、利益は主に内部留保として確保し、事業基盤の強化や成長のための投資に活用することにより株主価値の増大に努めてまいりますとともに、安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

なお、当社は取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことを定款に定め、中間、期末の年2回の配当を行うことを基本としております。

2024年9月期の配当については、期末配当は1株当たり24円を予定しております。

なお、次期の配当については、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき24円とし、1株当たり年間配当金は48円とする予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、日本基準を適用しております。なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	110,147	101,779
売掛金	173	195
契約資産	—	4,937
販売用不動産	8,171	23,867
仕掛販売用不動産	126,241	162,215
原材料及び貯蔵品	157	159
その他	4,122	7,154
貸倒引当金	△125	△112
流動資産合計	248,889	300,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	442	844
減価償却累計額	△168	△449
建物及び構築物 (純額)	274	394
賃貸不動産	22,155	22,238
減価償却累計額	△1,432	△1,792
賃貸不動産 (純額)	20,722	20,446
土地	197	646
その他	285	521
減価償却累計額	△204	△353
その他 (純額)	81	167
有形固定資産合計	21,275	21,655
無形固定資産	114	90
投資その他の資産		
投資有価証券	163	88
長期貸付金	12	20
繰延税金資産	1,141	1,036
その他	722	992
貸倒引当金	—	△19
投資その他の資産合計	2,039	2,119
固定資産合計	23,430	23,864
資産合計	272,319	324,060

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,713	1,610
電子記録債務	6,007	4,926
短期借入金	867	2,546
1年内返済予定の長期借入金	10,085	9,455
未払法人税等	4,896	5,024
前受金	3,205	1,987
賞与引当金	195	416
完成工事補償引当金	—	57
その他	4,557	7,910
流動負債合計	32,528	33,935
固定負債		
社債	—	20
長期借入金	63,266	93,352
退職給付に係る負債	—	200
その他	257	542
固定負債合計	63,524	94,116
負債合計	96,052	128,051
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,886
資本剰余金	8,575	8,893
利益剰余金	160,309	178,425
自己株式	△519	△497
株主資本合計	175,946	194,706
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39	2
為替換算調整勘定	31	41
その他の包括利益累計額合計	71	43
新株予約権	249	—
非支配株主持分	—	1,259
純資産合計	176,266	196,009
負債純資産合計	272,319	324,060

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	161,311	180,745
売上原価	119,182	135,059
売上総利益	42,128	45,686
販売費及び一般管理費		
販売手数料	5,006	5,424
広告宣伝費	374	461
役員報酬	395	447
給料及び手当	5,071	5,981
賞与	332	285
賞与引当金繰入額	137	238
退職給付費用	72	79
租税公課	2,392	1,508
減価償却費	136	135
その他	2,679	3,514
販売費及び一般管理費合計	16,599	18,075
営業利益	25,529	27,610
営業外収益		
受取利息	43	7
受取配当金	4	2
持分法による投資利益	72	677
為替差益	6	37
受取手数料	54	58
違約金収入	110	99
貸倒引当金戻入額	10	2
その他	115	231
営業外収益合計	417	1,116
営業外費用		
支払利息	515	631
固定資産除却損	82	40
貸倒引当金繰入額	—	0
支払手数料	25	21
その他	1	18
営業外費用合計	624	711
経常利益	25,322	28,015
特別利益		
負ののれん発生益	—	1,256
新株予約権戻入益	—	165
特別利益合計	—	1,422
特別損失		
減損損失	—	106
特別損失合計	—	106
税金等調整前当期純利益	25,322	29,330
法人税、住民税及び事業税	7,026	8,048
法人税等調整額	784	233
法人税等合計	7,810	8,281
当期純利益	17,511	21,049
非支配株主に帰属する当期純利益	—	31
親会社株主に帰属する当期純利益	17,511	21,017

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	17,511	21,049
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23	△37
持分法適用会社に対する持分相当額	9	9
その他の包括利益合計	33	△28
包括利益	17,545	21,020
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,545	20,988
非支配株主に係る包括利益	—	32

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,275	8,257	145,409	△544	160,397
当期変動額					
新株の発行	304	304			609
剰余金の配当			△2,611		△2,611
親会社株主に帰属する 当期純利益			17,511		17,511
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		13		25	39
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	304	318	14,899	25	15,548
当期末残高	7,580	8,575	160,309	△519	175,946

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	15	21	37	333	160,768
当期変動額					
新株の発行					609
剰余金の配当					△2,611
親会社株主に帰属する 当期純利益					17,511
自己株式の取得					△0
自己株式の処分					39
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	23	9	33	△83	△50
当期変動額合計	23	9	33	△83	15,498
当期末残高	39	31	71	249	176,266

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,580	8,575	160,309	△519	175,946
当期変動額					
新株の発行	305	305			611
剰余金の配当			△2,901		△2,901
親会社株主に帰属する 当期純利益			21,017		21,017
自己株式の処分		11		21	33
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	305	317	18,115	21	18,760
当期末残高	7,886	8,893	178,425	△497	194,706

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計			
当期首残高	39	31	71	249	—	176,266
当期変動額						
新株の発行						611
剰余金の配当						△2,901
親会社株主に帰属する 当期純利益						21,017
自己株式の処分						33
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△37	9	△28	△249	1,259	982
当期変動額合計	△37	9	△28	△249	1,259	19,742
当期末残高	2	41	43	—	1,259	196,009

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	25,322	29,330
減価償却費	543	587
減損損失	—	106
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△13	△25
受取利息及び受取配当金	△47	△9
支払利息	515	631
為替差損益 (△は益)	△8	△37
持分法による投資損益 (△は益)	△72	△677
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△15,140	△35,228
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,025	△1,199
負ののれん発生益	—	△1,256
株式報酬費用	38	34
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△27	145
固定資産除却損	82	40
新株予約権戻入益	—	△165
前受金の増減額 (△は減少)	△1,493	△1,379
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,876	△1,272
未払消費税等の増減額 (△は減少)	485	△578
その他	△277	△183
小計	15,807	△11,139
利息及び配当金の受取額	66	9
利息の支払額	△508	△649
法人税等の支払額	△3,555	△8,135
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,810	△19,914
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△3	△4
投資有価証券の売却による収入	—	125
固定資産の取得による支出	△4,782	△3,346
固定資産の売却による収入	—	4
関係会社株式の取得による支出	—	△2,385
関係会社株式の売却による収入	10	—
関係会社貸付けによる支出	△226	△4
定期預金の預入による支出	△0	△60
短期貸付金の増減額 (△は増加)	397	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	—	※2 △731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,605	△6,402
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	42,349	56,151
長期借入金の返済による支出	△43,645	△32,478
株式の発行による収入	525	527
配当金の支払額	△2,609	△2,899
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△336	△3,817
その他	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,715	17,482
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,488	△8,835
現金及び現金同等物の期首残高	103,443	106,932
現金及び現金同等物の期末残高	※1 106,932	※1 98,097

- (5) 連結財務諸表に関する注記事項
 (継続企業の前提に関する注記)
 該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

- ※1 現金及び現金同等物の当期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	110,147百万円	101,779百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△3,215	△3,681
現金及び現金同等物	106,932	98,097

- ※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得等により新たに株式会社メルディアDC及びその子会社3社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳、並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	21,708百万円
固定資産	1,778
流動負債	△10,098
固定負債	△4,756
非支配株主持分	△1,223
負ののれん発生益	△1,256
支配獲得時までの既取得価額	△2,385
支配獲得時までの持分法評価額	△696
連結子会社の取得価額	3,069
連結子会社の現金及び現金同等物	△2,338
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	731

(連結範囲の重要な変更)

第3四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社であった株式会社メルディアDCの株式を追加取得したこと等により、同社及びその子会社3社を連結の範囲に含めております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、「不動産販売事業」、「その他事業」の2つのセグメントを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」はマンションの企画開発と販売を主たる事業としており、「その他事業」は建築請負工事、不動産賃貸・仲介・管理、家賃等債務保証業、損害保険代理事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
	不動産販売事業	その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	153,359	7,951	161,311	—	161,311
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	88	88	△88	—
計	153,359	8,040	161,400	△88	161,311
セグメント利益	24,764	1,958	26,723	△1,194	25,529
セグメント資産	246,790	19,869	266,660	5,658	272,319
セグメント負債	74,868	7,724	82,593	13,459	96,052
その他の項目					
減価償却費	182	348	531	12	543
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,621	4,519	7,141	26	7,167

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,194百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であります。
- (2) セグメント資産の調整額5,658百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額13,459百万円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であります。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額12百万円は、連結消去に係る決算調整額であります。
- (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額26百万円は、各報告セグメントに配分していない有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
	不動産販売事業	その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	167,541	13,203	180,745	—	180,745
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,081	1,081	△1,081	—
計	167,541	14,285	181,827	△1,081	180,745
セグメント利益	26,765	2,529	29,294	△1,684	27,610
セグメント資産	288,875	24,338	313,214	10,846	324,060
セグメント負債	98,115	15,230	113,346	14,704	128,051
その他の項目					
減価償却費	228	351	580	14	594
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	3,230	2,491	5,722	15	5,737

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,684百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であります。
 - (2) セグメント資産の調整額10,846百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) セグメント負債の調整額14,704百万円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であります。
 - (4) その他の項目の減価償却費の調整額14百万円は、連結消去に係る決算調整額及び各報告セグメントに配分していない有形固定資産及び無形固定資産の減価償却費であります。
 - (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額15百万円は、各報告セグメントに配分していない有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 3. セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	不動産販売事業						その他 事業	合計
	ワンルーム マンション	ファミリー マンション	戸建 販売	中古 マンション	その他 不動産販売	不動産販売 附帯事業		
外部顧客 への売上高	62,561	70,503	8,890	9,548	381	1,474	7,951	161,311

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:百万円)

	不動産販売事業						その他 事業	合計
	ワンルーム マンション	ファミリー マンション	戸建 販売	中古 マンション	その他 不動産販売	不動産販売 附帯事業		
外部顧客 への売上高	72,023	67,370	10,505	13,692	2,056	1,892	13,203	180,745

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産販売事業	その他事業	計		
減損損失	—	106	106	—	106

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

当連結会計年度において、株式会社メルディアDCの株式を取得し持分法を適用したことに伴い、負ののれん相当額708百万円を持分法による投資利益として計上しております。当該事象による持分法による投資利益は営業外収益であるため、セグメント利益には含めておりません。

また、当連結会計年度において、株式会社メルディアDCの株式を追加取得し連結子会社化したことに伴い、負ののれん発生益1,256百万円を計上しております。当該事象による負ののれん発生益は特別利益であるため、セグメント利益には含めておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	2,549.14円	2,806.20円
1株当たり当期純利益	254.56円	303.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	254.16円	303.52円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	17,511	21,017
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	17,511	21,017
普通株式の期中平均株式数(株)	68,791,154	69,175,318
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	106,654	69,544
(うち新株予約権(株))	(106,654)	(69,544)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	94,049	82,894
売掛金	11	16
販売用不動産	6,761	16,902
仕掛販売用不動産	112,960	136,927
原材料及び貯蔵品	23	23
前渡金	879	—
前払費用	1,471	1,757
その他	3,452	8,544
貸倒引当金	△105	△78
流動資産合計	219,504	246,987
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	△101	△111
建物(純額)	90	96
車両運搬具		
減価償却累計額	△22	△30
車両運搬具(純額)	16	8
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△86	△105
工具、器具及び備品(純額)	41	44
賃貸不動産		
減価償却累計額	△1,321	△1,409
賃貸不動産(純額)	15,850	12,473
土地	20	20
有形固定資産合計	16,019	12,643
無形固定資産		
ソフトウェア	61	42
電話加入権	0	0
無形固定資産合計	62	43
投資その他の資産		
投資有価証券	117	5
関係会社株式	2,098	5,103
関係会社出資金	153	153
関係会社長期貸付金	—	6,240
従業員に対する長期貸付金	11	12
長期前払費用	15	14
繰延税金資産	854	633
その他	416	510
投資その他の資産合計	3,666	12,673
固定資産合計	19,747	25,359
資産合計	239,251	272,347

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	6,007	4,926
買掛金	1,328	853
1年内返済予定の長期借入金	9,165	6,007
未払金	1,505	1,764
未払費用	80	56
未払法人税等	3,758	4,211
未払消費税等	538	63
前受金	3,046	1,401
預り金	1,142	1,194
賞与引当金	97	100
その他	325	383
流動負債合計	26,997	20,962
固定負債		
長期借入金	58,587	84,324
その他	113	113
固定負債合計	58,700	84,437
負債合計	85,698	105,400
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,886
資本剰余金		
資本準備金	7,510	7,816
その他資本剰余金	1,064	1,075
資本剰余金合計	8,574	8,891
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	3,000	3,000
繰越利益剰余金	134,629	147,666
利益剰余金合計	137,629	150,666
自己株式	△519	△497
株主資本合計	153,264	166,947
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	39	△0
評価・換算差額等合計	39	△0
新株予約権	249	—
純資産合計	153,553	166,947
負債純資産合計	239,251	272,347

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高		
不動産売上高	128,039	135,808
その他の事業収入	5,334	5,840
売上高合計	133,374	141,648
売上原価		
不動産売上原価	94,498	100,060
その他の事業売上原価	3,594	3,896
売上原価合計	98,093	103,956
売上総利益	35,280	37,691
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,889	6,885
広告宣伝費	305	407
役員報酬	211	259
給料及び手当	3,320	3,873
賞与	180	181
賞与引当金繰入額	82	94
退職給付費用	50	55
法定福利費	406	424
株式報酬費用	21	25
租税公課	2,010	969
通信交通費	246	280
減価償却費	65	65
地代家賃	293	340
その他	760	965
販売費及び一般管理費合計	14,846	14,828
営業利益	20,434	22,863
営業外収益		
受取利息	44	49
受取配当金	23	2
為替差益	6	37
投資有価証券売却益	—	64
受取手数料	16	16
違約金収入	64	98
貸倒引当金戻入額	72	—
その他	85	44
営業外収益合計	312	313
営業外費用		
支払利息	465	541
支払手数料	24	5
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	4	17
営業外費用合計	493	565
経常利益	20,253	22,611
特別利益		
新株予約権戻入益	—	165
特別利益合計	—	165
税引前当期純利益	20,253	22,776
法人税、住民税及び事業税	5,259	6,599
法人税等調整額	983	237
法人税等合計	6,242	6,837
当期純利益	14,011	15,939

売上原価明細書
不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地売上原価					
1. 用地代		32,213		34,125	
2. 仲介手数料		1,161		810	
土地売上原価計		33,374	35.3	34,936	34.9
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		59,422		63,399	
2. 設計監理料		1,701		1,671	
建物売上原価計		61,124	64.7	65,071	65.0
棚卸資産評価損		—	—	53	0.1
不動産売上原価		94,498	100.0	100,060	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1. 業務委託経費		688	19.2	727	18.7
2. 修繕保守費		443	12.3	486	12.5
3. 賃貸不動産原価		574	16.0	473	12.1
4. 支払家賃		1,888	52.5	2,208	56.7
その他の事業売上原価		3,594	100.0	3,896	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	7,275	7,205	1,050	8,255	3,000	123,229	126,229
当期変動額							
新株の発行	304	304		304			
剰余金の配当						△2,611	△2,611
当期純利益						14,011	14,011
自己株式の取得							
自己株式の処分			13	13			
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	304	304	13	318	—	11,399	11,399
当期末残高	7,580	7,510	1,064	8,574	3,000	134,629	137,629

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△544	141,215	15	15	333	141,564
当期変動額						
新株の発行		609				609
剰余金の配当		△2,611				△2,611
当期純利益		14,011				14,011
自己株式の取得	△0	△0				△0
自己株式の処分	25	39				39
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			23	23	△83	△60
当期変動額合計	25	12,048	23	23	△83	11,988
当期末残高	△519	153,264	39	39	249	153,553

当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	7,580	7,510	1,064	8,574	3,000	134,629	137,629
当期変動額							
新株の発行	305	305		305			
剰余金の配当						△2,901	△2,901
当期純利益						15,939	15,939
自己株式の処分			11	11			
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	305	305	11	317	—	13,037	13,037
当期末残高	7,886	7,816	1,075	8,891	3,000	147,666	150,666

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△519	153,264	39	39	249	153,553
当期変動額						
新株の発行		611				611
剰余金の配当		△2,901				△2,901
当期純利益		15,939				15,939
自己株式の処分	21	33				33
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			△39	△39	△249	△288
当期変動額合計	21	13,682	△39	△39	△249	13,393
当期末残高	△497	166,947	△0	△0	—	166,947

5. その他

(1) 受注の状況

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

セグメント の名称	区分	契約高				契約残高			
		数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	3,009	84.5	58,113	94.7	1,950	78.3	34,027	87.0
	ファミリー マンション	1,561	96.6	61,604	94.3	944	77.9	38,798	79.8
	戸建販売	226	124.2	9,045	121.9	33	132.0	1,287	102.6
	中古 マンション	586	112.5	9,341	125.7	48	62.3	787	66.5
	その他不動産 販売	2	100.0	177	26.9	3	150.0	147	42.1
不動産販売事業計		5,384	91.6	138,282	97.3	2,978	78.2	75,049	82.9

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

セグメント の名称	区分	契約高				契約残高			
		数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	3,230	107.3	61,516	105.9	1,446	74.2	23,499	69.1
	ファミリー マンション	1,409	90.2	56,731	92.1	644	68.2	27,197	70.1
	戸建販売	214	94.7	8,563	94.7	36	109.1	1,643	127.7
	中古 マンション	862	147.1	15,187	162.6	110	229.2	2,029	257.9
	その他不動産 販売	1	50.0	353	198.8	—	—	10	6.8
不動産販売事業計		5,716	106.1	142,353	102.9	2,236	75.1	54,380	72.5

- (注) 1. 本表におきまして「受注高」は「契約高」と読み替えております。
2. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。
3. 契約高及び契約残高については、計画変更等により数量（戸）が変動する可能性があります。
4. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。
5. 前連結会計年度及び当連結会計年度のその他不動産販売の契約高及び契約残高は、商業用店舗、開発用地等に関するものであります。
6. 上記には、株式会社メルディアDC及びその子会社3社は含まれておりません。

(2) 販売の状況

セグメント の名称	区分	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)				当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)			
		数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	3,549	117.4	62,561	121.0	3,734	105.2	71,115	113.7
	ファミリー マンション	1,830	123.5	70,503	110.4	1,709	93.4	67,282	95.4
	戸建販売	218	109.5	8,890	110.8	211	96.8	8,084	90.9
	中古 マンション	615	126.3	9,548	138.5	800	130.1	13,692	143.4
	その他不動産 販売	1	100.0	381	5.8	4	400.0	491	128.8
	不動産販売 附帯事業	—	—	1,474	147.6	—	—	1,846	125.2
不動産販売事業計		6,213	119.7	153,359	111.0	6,458	103.9	162,513	106.0
その他事業		—	—	7,951	111.9	—	—	8,108	102.0
合計		6,213	119.7	161,311	111.1	6,458	103.9	170,622	105.8

- (注) 1. 上記の金額には、追加工事の金額も含まれております。
2. その他不動産販売とは、商業用店舗、開発用地等の住宅以外の不動産の販売であります。
3. 不動産販売附帯事業とは、床コーティング等引渡後オプション工事、及び不動産売買の仲介手数料等でありま
す。
4. 前連結会計年度及び当連結会計年度のその他不動産販売の売上高は、商業用店舗、開発用地等に関するもので
あります。
5. 上記には、株式会社メルディアDC及びその子会社3社は含まれておりません。