



2024年9月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2024年2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
四半期報告書提出予定日 2024年2月14日
配当支払開始予定日
四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
四半期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月期第1四半期の連結業績(2023年10月1日～2023年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期第1四半期	40,960	4.6	7,786	14.4	7,712	13.6	5,319	13.4
2023年9月期第1四半期	39,155	5.8	6,807	8.2	6,787	3.4	4,692	18.0

(注) 包括利益 2024年9月期第1四半期 5,319百万円 (13.2%) 2023年9月期第1四半期 4,700百万円 (5.1%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年9月期第1四半期	77.00	77.00
2023年9月期第1四半期	68.30	

(注) 前第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年9月期第1四半期	264,669	180,214	68.0
2023年9月期	272,319	176,266	64.6

(参考) 自己資本 2024年9月期第1四半期 179,977百万円 2023年9月期 176,017百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年9月期		19.00		21.00	40.00
2024年9月期					
2024年9月期(予想)		21.00		21.00	42.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2024年9月期の連結業績予想(2023年10月1日～2024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)	79,814	6.8	12,888	15.1	12,571	16.7	8,704	16.5	125.96
通期	167,368	3.8	23,135	9.4	22,531	11.0	15,600	10.9	225.72

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注)詳細は、添付資料8ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4)四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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

(4) 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1Q	69,613,196 株	2023年9月期	69,564,196 株
------------	--------------	----------	--------------

期末自己株式数

2024年9月期1Q	514,341 株	2023年9月期	514,341 株
------------	-----------	----------	-----------

期中平均株式数(四半期累計)

2024年9月期1Q	69,086,072 株	2023年9月期1Q	68,700,665 株
------------	--------------	------------	--------------

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述についてのご注意)

本資料に記載されている業績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である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あたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料は、当社ウェブサイトにて即日掲載しています。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報)	8
3. 補足情報	9
(1) 受注の状況	9
(2) 販売の状況	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、このところ一部に足踏みもみられるものの、緩やかに回復しております。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、都心部の土地代及び建築費の上昇等に留意する必要があるものの、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、景況はおおむね横ばいで推移いたしました。また、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等が増加するエリアがあり、分譲マンションの需要は底堅く推移いたしました。

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供給に注力してまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高40,960百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益7,786百万円（同14.4%増）、経常利益7,712百万円（同13.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益5,319百万円（同13.4%増）となりました。

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、ファミリーマンション「プレサンスロジェ シリーズ」のプレサンスロジェ 宜野湾大山ヴォール（総戸数 81戸）やワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンスハーバーランド&シー（総戸数 168戸）等の販売が順調に推移いたしました。

その結果、ワンルームマンション売上高17,843百万円（977戸）、ファミリーマンション売上高17,546百万円（429戸）、戸建販売売上高1,384百万円（36戸）、中古マンション売上高1,998百万円（121戸）、その他不動産販売売上高86百万円、不動産販売附帯事業売上高328百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は39,187百万円（前年同期比4.4%増）、セグメント利益は7,475百万円（同12.0%増）となりました。

なお、当社グループの主力事業であるマンション販売は、マンションの竣工後に引渡しが行われる際に売上高が計上されるため、用地仕入・開発計画・工期により四半期毎の経営成績に偏向が生じる場合があります。

(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等から、その他事業の売上高は1,772百万円（前年同期比8.7%増）、セグメント利益は537百万円（同25.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,232百万円減少し、243,657百万円（前期末比2.1%減）となりました。その主な要因は、積極的に開発用地を取得したこと等により棚卸資産が4,784百万円増加したのに対し、現金及び預金が10,376百万円減少したことです。

(固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて2,418百万円減少し、21,012百万円（前期末比10.3%減）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2,405百万円減少したことです。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて11,597百万円減少し、84,454百万円（前期末比12.1%減）となりました。その主な要因は、金融機関からの借入金が3,443百万円、未払法人税等が2,339百万円、電子記録債務が2,968百万円、買掛金が1,932百万円減少したことです。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて3,947百万円増加し、180,214百万円（前期末比2.2%増）となりました。その主な要因は、配当金の支払が1,450百万円あったことに対し、親会社株主に帰属する四半期純利益5,319百万円の計上に伴い、利益剰余金が3,869百万円増加したことです。

キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間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10,376百万円減少し、96,555百万円（前期末比9.7%減）となりました。

当第1四半期連結累計期間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4,530百万円（前年同期は11,529百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が7,712百万円あったのに対し、法人税等を4,632百万円支払ったこと、電子記録債務及び買掛金の支払が多かったことにより仕入債務が4,745百万円減少したこと、積極的に開発用地を取得したことから棚卸資産が1,634百万円増加し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1,036百万円（前年同期は233百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産の取得により1,034百万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。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、減少した資金は4,810百万円（前年同期は7,193百万円の減少）となりました。

これは、金融機関からの借入金純額が3,443百万円減少したこと、配当金を1,444百万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。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループの主力事業であるマンション販売事業は、顧客への引渡しをもって売上が計上されるため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い業績に偏重が生じる傾向があります。なお、当第1四半期連結累計期間の業績は、順調に推移しており、現時点においては2023年11月14日発表の連結業績予想に変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	110,147	99,771
売掛金	173	150
販売用不動産	8,171	14,537
仕掛販売用不動産	126,241	124,673
原材料及び貯蔵品	157	144
その他	4,122	4,511
貸倒引当金	△125	△130
流動資産合計	248,889	243,657
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	20,722	18,317
その他(純額)	553	565
有形固定資産合計	21,275	18,882
無形固定資産	114	104
投資その他の資産	2,039	2,024
固定資産合計	23,430	21,012
資産合計	272,319	264,669
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,713	780
電子記録債務	6,007	3,038
短期借入金	867	302
1年内返済予定の長期借入金	10,085	6,514
未払法人税等	4,896	2,557
前受金	3,205	2,981
賞与引当金	195	108
その他	4,557	3,954
流動負債合計	32,528	20,238
固定負債		
長期借入金	63,266	63,958
その他	257	257
固定負債合計	63,524	64,215
負債合計	96,052	84,454
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,626
資本剰余金	8,575	8,621
利益剰余金	160,309	164,179
自己株式	△519	△519
株主資本合計	175,946	179,907
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39	37
為替換算調整勘定	31	33
その他の包括利益累計額合計	71	70
新株予約権	249	236
純資産合計	176,266	180,214
負債純資産合計	272,319	264,669

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
売上高	39,155	40,960
売上原価	28,657	29,571
売上総利益	10,498	11,388
販売費及び一般管理費	3,690	3,601
営業利益	6,807	7,786
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	2
持分法による投資利益	109	—
為替差益	—	4
受取手数料	14	16
違約金収入	29	22
貸倒引当金戻入額	0	—
その他	40	30
営業外収益合計	195	76
営業外費用		
支払利息	137	118
持分法による投資損失	—	4
為替差損	24	—
貸倒引当金繰入額	—	5
支払手数料	3	2
その他	49	21
営業外費用合計	215	151
経常利益	6,787	7,712
税金等調整前四半期純利益	6,787	7,712
法人税等	2,095	2,392
四半期純利益	4,692	5,319
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,692	5,319

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	4,692	5,319
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8	△2
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	1
その他の包括利益合計	7	△0
四半期包括利益	4,700	5,319
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,700	5,319
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	6,787	7,712
減価償却費	115	149
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	5
受取利息及び受取配当金	△1	△2
支払利息	137	118
為替差損益 (△は益)	24	△4
持分法による投資損益 (△は益)	△109	4
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,273	△1,634
仕入債務の増減額 (△は減少)	△410	△4,745
株式報酬費用	8	9
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△110	△86
前受金の増減額 (△は減少)	△16	△223
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,032	104
未払消費税等の増減額 (△は減少)	449	△728
その他	△303	△464
小計	12,877	213
利息及び配当金の受取額	1	2
利息の支払額	△137	△113
法人税等の支払額	△1,212	△4,632
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,529	△4,530
投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	△629	△1,034
投資有価証券の取得による支出	△1	△1
短期貸付金の増減額 (△は増加)	397	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△233	△1,036
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	5,734	6,399
長期借入金の返済による支出	△10,693	△9,277
株式の発行による収入	8	78
配当金の支払額	△1,298	△1,444
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△943	△565
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,193	△4,810
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,099	△10,376
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四半期末残高	107,543	96,555

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2022年10月1日至2022年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (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	37,524	1,630	39,155	—	39,155
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	32	32	△32	—
計	37,524	1,663	39,188	△32	39,155
セグメント利益	6,676	428	7,104	△296	6,807

(注) 1. セグメント利益の調整額△296百万円は、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。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自2023年10月1日至2023年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (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	39,187	1,772	40,960	—	40,960
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	15	15	△15	—
計	39,187	1,787	40,975	△15	40,960
セグメント利益	7,475	537	8,013	△226	7,786

(注) 1. セグメント利益の調整額△226百万円は、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。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 補足情報

(1) 受注の状況

前第1四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2022年12月31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	865	107.1	15,589	112.2	2,455	114.6	39,226	118.5
	ファミリー マンション	389	92.8	15,024	86.9	1,128	102.1	45,001	93.5
	戸建販売	26	86.7	1,051	87.5	32	62.7	1,569	71.9
	中古 マンション	176	161.5	2,666	171.3	91	233.3	1,376	260.8
	その他不動産 販売	—	—	42	67.8	2	200.0	88	26.9
不動産販売事業計		1,456	106.6	34,374	101.1	3,708	111.1	87,262	103.5

当第1四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2023年12月31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	867	100.2	16,322	104.7	1,840	74.9	32,266	82.3
	ファミリー マンション	319	82.1	12,879	85.7	835	74.0	33,937	75.4
	戸建販売	51	196.2	2,065	196.4	48	150.0	1,947	124.1
	中古 マンション	149	84.7	2,495	93.6	76	83.5	1,246	90.6
	その他不動産 販売	—	—	—	—	1	50.0	61	69.5
不動産販売事業計		1,386	95.2	33,762	98.2	2,800	75.5	69,460	79.6

- (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. 前第1四半期連結累計期間のその他不動産販売の契約高及び契約残高は、商業用店舗及び開発用地等に関するものであります。
 当第1四半期連結累計期間のその他不動産販売の契約高及び契約残高は、商業用店舗に関するものであります。

(2) 販売の状況

セグメント の名称	区分	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)				当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31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	900	145.4	15,296	149.4	977	108.6	17,843	116.7
	ファミリー マンション	474	120.9	18,438	112.9	429	90.5	17,546	95.2
	戸建販売	19	90.5	717	81.8	36	189.5	1,384	193.0
	中古 マンション	162	143.4	2,424	144.9	121	74.7	1,998	82.4
	その他不動産 販売	—	—	305	5.0	2	—	86	28.4
	不動産販売 附帯事業	—	—	342	123.8	—	—	328	95.7
不動産販売事業計		1,555	135.8	37,524	105.8	1,565	100.6	39,187	104.4
その他事業		—	—	1,630	105.0	—	—	1,772	108.7
合計		1,555	135.8	39,155	105.8	1,565	100.6	40,960	104.6

- (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. 前第1四半期連結累計期間のその他不動産販売の売上高は、開発用地等に関するものであります。
 当第1四半期連結累計期間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。