

## 第28期定時株主総会招集ご通知

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく  
書面交付請求による交付書面に記載しない事項

業務の適正を確保するための体制  
業務の適正を確保するための体制  
の運用状況の概要  
連結注記表  
個別注記表

(2023年10月1日から2024年9月30日まで)

## 株式会社プレゼンスコーポレーション

上記事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

## 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制  
その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容は以下の  
とおりであります。

### ①当社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ. コンプライアンス規程を遵守し、内部統制委員会を開催し、内部通報規程を周知し、コンプライアンス違反行為を未然に防止し、必要に応じて、外部の専門家等を起用しコンプライアンスの研修を行い、取締役が率先して行動する。
- ロ. 取締役が他の取締役のコンプライアンス違反行為を発見した場合は、直ちに監査等委員及び取締役会に報告するなど、相互牽制の効いたガバナンス体制とする。
- ハ. 反社会的勢力との関係については、情報の収集に注力し、疑わしい情報があれば、担当取締役または監査等委員会へ報告する体制を整え、取締役自らが「襟を糾し」、反社会的勢力を排除する。
- ニ. 監査等委員会は、監査基準及び監査計画に基づき、取締役の職務執行状況を監査する。
- ホ. 内部監査室が定期的に行う各部門監査の中でコンプライアンスの状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。

### ②当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- イ. 文書等の作成、保存、管理等に関する基本的事項を文書管理規程に定め、法令により義務付けられている重要な書類も含め各種書類の管理を行う。
- ロ. 株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書は、適時適正に作成するとともに、保管場所を明示し、常時閲覧可能とし、取締役の職務の執行の証跡とする。

③当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- イ. リスク管理規程を遵守し、当社及び子会社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを把握し、その対処方針を作成する。
- ロ. 不測の危機が発生した場合には、経営危機管理規程に則して、社長を本部長とする対策本部を設置し、損失の拡大を防止しこれを最小限に止めることとする。

④当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- イ. 取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の業務執行を効率的に行えるようにする。
- ロ. 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程を遵守し、それぞれの責任者及びその責任範囲、執行手続きの詳細について定め、常時閲覧可能とし、業務執行を行う。
- ハ. 業務の運営については、将来の事業環境を踏まえ、年度予算を立案し、全社的な目標を設定し実行することとし、状況により目標の修正等に対処することとする。

⑤当社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ. コンプライアンス規程を遵守し、内部通報規程を周知の上、使用人のコンプライアンス違反の通報等が非公式の経路で行える体制とする。
- ロ. 必要に応じて、外部の専門家等を起用し、コンプライアンス違反行為を相談する等、社内で未然に防止する体制とする。
- ハ. 反社会的勢力との対応は、情報の収集に注力し、疑わしい情報があれば、管理本部長または監査等委員会へ報告する体制とし、反社会的勢力との関係、取引等を排除する。
- ニ. 内部監査室が定期的に行う各部門監査の中でコンプライアンスの状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。
- ホ. 監査等委員会は当社のコンプライアンス体制の運用に問題があると認めるときは、管理本部長へ意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることが出来ることとする。

⑥当社並びにその親会社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- イ. 当社は、企業集団における業務の適正性を確保するため、親会社に対して当社及び当社の子会社の業況や重要案件について定期的に報告を行い、情報の共有化を図る。また、親会社と当社の管理部門はコンプライアンス及びリスクに関する意見交換を行い、適時に必要な施策を実施する。
- ロ. 子会社管理を管理本部が担当し、子会社管理規程に基づき情報を共有化し、前記①～⑤項の内部統制システムの整備を行い、運用の監視を行う。
- ハ. 子会社に対しては、取締役が兼任しており、必要に応じて重要な使用人を派遣し、企業集団全体での業務の適正化を図る。
- ニ. 子会社の経営については、その自主性を尊重しつつ事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行うこととする。
- ホ. 内部監査室は、必要に応じ子会社の監査を実施する。
- ヘ. 監査等委員会はその職務を行うため必要があるときは、子会社の調査を行う。

⑦監査等委員会がその職務を補助すべき使用人（補助使用人）を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査等委員会から補助使用人の設置を求められた場合は、取締役会は監査等委員会の職務の重要性に鑑み、補助使用人の設置及びその人員について決定することとする。

⑧補助使用人の取締役（監査等委員であるものを除く。）からの独立性及び当該補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- イ. 補助使用人が設置された場合は、当該補助使用人は業務執行部門からの独立性に配慮することとし、当該補助使用人は専ら監査等委員会の指揮命令に従うものとする。
- ロ. 補助使用人の評価は監査等委員会が行い、当該人員の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については監査等委員会と協議の上取締役会が決定するものとし、取締役（監査等委員であるものを除く。）からの独立を確保するものとする。

⑨監査等委員会への報告体制及びその他監査等委員会の監査が、実効的に行われることを確保するための体制

- イ. 当社及び子会社の取締役及び使用人等は、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは、法令等に従い直ちに監査等委員会に報告する。
- ロ. 常勤の監査等委員は、取締役会の他、重要な意思決定の過程及び兼務の執行状況を把握するため、重要な会議に出席すると共に、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な契約書等を閲覧し、必要に応じて取締役（監査等委員であるものを除く。）または使用人にその説明を求めることが出来ることとする。
- ハ. 監査等委員会は、当社の会計監査人より会計監査内容について説明を受けると共に、情報交換を適宜行うなど連携を図っていくこととする。また、実効性確保のための内部監査室との連携についても、日ごろより助言等を行い、監査の効率性を高めることとする。

⑩監査等委員会に報告を行った者が、当該報告をしたことが理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

監査等委員会へ報告を行った者が、当該報告を行ったことを理由として不利な取扱いをすることを禁止する。

⑪監査等委員の職務の執行について生ずる費用の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員がその職務の執行について費用の前払い・支払い等の請求をした場合、当該費用が監査等委員の職務の執行に必要なでない場合を除き、その前払い・支払い等を行う。

⑫財務報告に係る内部統制に関する整備状況

財務報告に係る内部統制の構築については、財務報告の適正性を確保するため、全社的な管理、運用体制の構築を図る。

## 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、前記業務の適正を確保するための体制に関する基本方針に基づいて、体制の整備とその適切な運用に努めております。当事業年度における当該体制の運用状況の概要は、次のとおりです。

### ①コンプライアンスに対する取組み

コンプライアンス意識の徹底を図るべく、ハラスメント、内部通報制度、情報セキュリティ等について、定期的な教育を実施することとしております。内部監査室では、業務監査に留まらず、法令、定款、社内規程等の遵守状況について、重点的に監査を行っております。

### ②リスクマネジメントに対する取組み

企業経営に重大な影響を与えるリスクの選定と必要な対策を実施することとしており、リスクの識別、分類、分析、評価について定期的な見直しと実施状況の検証を行っております。

### ③監査等委員の監査が実効的に行われることに対する取組み

監査等委員は毎月開催される取締役会その他、重要な会議等への出席、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧を通じ、取締役会の意思決定の過程及び取締役の業務執行について監査しております。また、監査等委員会において、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。これらの結果は対象部署にフィードバックされ、指摘事項の改善状況について報告を求めることになっております。

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 12社
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社プレサンス住販  
株式会社プレサンスコミュニティ  
株式会社プレサンスリアルタ  
株式会社トライスト  
株式会社プレサンスギャランティ  
三立プレコン株式会社  
株式会社プレサンスホームデザイン  
株式会社メルディアDC  
建都住宅販売株式会社  
大祥建設株式会社  
三光建設工業株式会社  
Reve Career Agency株式会社

##### ② 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

##### ③ 議決権の過半数を所有しているにもかかわらず子会社としなかった会社等の状況

該当事項はありません。

##### ④ 連結の範囲の変更

2024年2月に株式会社メルディアDCの株式を公開買付けにより取得し、同社を持分法適用関連会社とした後、2024年5月に同社株式の追加取得等により、同社及びその子会社3社（建都住宅販売株式会社、大祥建設株式会社、三光建設工業株式会社）を連結子会社といたしました。

また、2024年9月6日付でReve Career Agency株式会社を設立し、同社の発行済株式の100%を取得し、連結子会社といたしました。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

##### ① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

- ・持分法適用の非連結子会社及び関連会社数 2社
- ・主要な会社等の名称 Shinwa S39 Co., Ltd.  
株式会社オープンハウス不動産投資顧問

##### ② 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

該当事項はありません。

##### ③ 議決権の100分の20以上、100分の50以下を所有しているにもかかわらず関連会社としなかった会社の状況

該当事項はありません。

④ 持分法適用手続に関する特記事項

持分法適用会社のうち、事業年度が連結会計年度と異なる会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用しております。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち株式会社メルディアDC、建都住宅販売株式会社及び大祥建設株式会社の決算日は6月30日であります。

連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの  
時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
- ・市場価格のない株式等  
移動平均法による原価法

ロ. 棚卸資産

- ・販売用不動産及び仕掛販売用不動産  
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
- ・原材料及び貯蔵品  
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

- ・1998年4月1日以降に取得した建物及び賃貸不動産（建物附属設備を除く）、並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物  
定額法
- ・上記以外  
定率法

ロ. 無形固定資産

定額法  
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。



ロ. 賞与引当金

当社及び一部の連結子会社は、従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

ハ. 完成工事補償引当金

一部の連結子会社は、完成工事に係る契約不適合等の費用に備えるため、当連結会計年度の完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しております。

#### ④ 収益及び費用の計上基準

イ. ワンルームマンション販売

ワンルームマンションの販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を投資用不動産として主に個人へ販売する事業と、マンション一棟もしくは一部を事業会社等に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

ロ. ファミリーマンション販売

ファミリーマンションの販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

ハ. 建設請負事業

請負工事契約については、一定の期間にわたり充足される履行義務は、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を認識することとしております。期間がごく短い工事については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合（インプット法）で算出しております。

なお、取引の対価は履行義務を充足してから概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素の調整は含まれておりません。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

- イ. 退職給付に係る会計処理の方法 一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。
- ロ. 消費税等の会計処理 控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

(販売用不動産等の評価)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	23,867百万円
仕掛販売用不動産	162,215百万円
売上原価（棚卸資産評価損）	72百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産等）は、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）により評価を行っております。期末時点の販売予定価格から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を棚卸資産評価損として計上しております。

② 主要な仮定

見積り及びその基礎となる仮定は、不動産販売市況及び過去の経験等に基づいており、継続して見直しております。

販売用不動産等の評価は、個別物件ごとの事業計画に基づき行っております。正味売却価額の見積りの基礎となる当該事業計画における販売予定価格及び完成予定原価の算定には、不動産販売市況等を加味しております。また、物件の状況に応じて利用する外部の不動産鑑定士の評価についても、不動産販売市況に係る仮定と判断を伴います。

(3) 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。将来における不動産市況や賃料、金利の変化、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### 3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保資産に対応する債務

① 担保に供している資産	販売用不動産	2,083百万円
	仕掛販売用不動産	87,213百万円
	建物及び構築物	47百万円
	土地	84百万円
	賃貸不動産	17,198百万円
	合計	106,626百万円
② 担保資産に対応する債務	短期借入金	2,296百万円
	1年内返済予定の長期借入金	7,498百万円
	長期借入金	86,211百万円
	合計	96,005百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 2,595百万円

(3) 保証債務

関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	3,829百万円
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	67百万円
合計	3,896百万円

(4) 財務制限条項

当社の借入金のうち、一部の借入金において、以下の財務制限条項が付されております。

- ① 2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2022年9月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- ② 2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2回連続して損失としないこと。
- ③ 2023年9月末日及びそれ以降の第2四半期会計期間の末日及び各事業年度末日時点（以下、「判定時点」という。）において、以下(i)乃至(iii)の合計金額から以下(iv)及び(v)の合計金額を差し引いた金額が、当該判定時点における本契約に基づく借入金の残高の合計金額を下回らないこと。なお、下記の有利子負債とは、短期借入金、一年内返済長期借入金、一年内償還予定社債（割引債及び新株予約権付社債を含む。）、長期借入金、社債（割引債及び新株予約権付社債を含む。）等をいう。
  - (i) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される現預金の金額
  - (ii) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる土地のうち、判定時点において担保に供していない土地の簿価から仲介手数料相当額を差し引いた金額の合計金額
  - (iii) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる建物のうち、建物の簿価から設計監理料相当額を差し引いた金額の合計金額
  - (iv) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される有利子負債のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる建物の建築費を資金用途とする有利子負債の合計金額（但し、本契約に基づく借入金の残高は除く。）

- (v) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される有利子負債のうち、無担保の有利子負債の合計金額（但し、本契約に基づく借入金の残高は除く。）

#### 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

##### (1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	69,564,196株	328,800株	一株	69,892,996株

(注) 普通株式の発行済株式の総数の増加は、ストック・オプションの行使によるものであります。

##### (2) 自己株式の種類及び数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	514,341株	292株	21,526株	493,107株

(注) 1. 普通株式の自己株式の数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の数の減少は、譲渡制限付株式の譲渡によるものであります。

##### (3) 剰余金の配当に関する事項

###### ① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年11月24日 取締役会	普通株式	1,450	21.00	2023年 9月30日	2023年 12月18日
2024年5月23日 取締役会	普通株式	1,451	21.00	2024年 3月31日	2024年 6月4日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の 原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2024年11月7日 取締役会	普通株式	1,665	利益 剰余金	24.00	2024年 9月30日	2024年 12月23日

(4) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の目的となる株式の種類及び数

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
当社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	974,100	—	974,100	—	—
	合計	—	974,100	—	974,100	—	—

## 5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については基本的に安全性と流動性を考慮して、預貯金等で運用し、また、資金調達については、主に開発用地の取得費用を、銀行借入による間接金融にて調達する方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

当社グループが保有する金融資産は、主として現金及び預金、売掛金、投資有価証券及び長期貸付金であります。売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますので、与信管理規程及び販売管理規程に基づき、定期的にモニタリングしております。投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主として業務上の関係を有する企業の株式であります。長期貸付金は、従業員に対する貸付であり、信用リスクに晒されておりますが、従業員貸付金規程に基づき、適切に管理しております。

当社グループが保有する金融負債は、主として支払手形及び買掛金、電子記録債務、短期借入金、未払法人税等、長期借入金（1年内返済予定含む）及び社債（1年内償還予定含む）であります。支払手形及び買掛金、電子記録債務及び未払法人税等は、全て1年以内の支払期日であります。短期借入金、長期借入金（1年内返済予定含む）及び社債（1年内償還予定含む）は、主として開発用地の取得に係る事業資金であり、返済期日は概ね3年以内であります。借入金及び社債は、大部分が変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年9月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額17百万円）は、「① 投資有価証券」には含めておりません。また、「現金及び預金」「売掛金」「支払手形及び買掛金」「電子記録債務」「短期借入金」「1年内償還予定の社債」「未払法人税等」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 投資有価証券	22	22	—
② 長期貸付金	20	20	—
資 産 計	43	43	—
① 長期借入金（1年内返済予定含む）	102,808	102,732	△75
② 社債	20	19	△0
負 債 計	102,828	102,752	△76

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	22	—	—	22
資産計	22	—	—	22

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	—	20	—	20
資産計	—	20	—	20
長期借入金 (1年内返済予定含む)	—	102,732	—	102,732
社債	—	19	—	19
負債計	—	102,752	—	102,752

(注) 1. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

投資有価証券は全て上場株式であり相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定含む）及び社債

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## (注) 2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	101,779	—	—	—
売掛金	195	—	—	—
長期貸付金	—	20	—	—
合 計	101,974	20	—	—

## (注) 3. 借入金及び社債の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,546	—	—	—	—	—
長期借入金（1年 内返済予定含む）	9,455	43,234	32,019	8,072	5,856	4,168
社債（1年内償還 予定含む）	27	20	—	—	—	—
合 計	12,028	43,254	32,019	8,072	5,856	4,168

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

## (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループは、主に大阪府、愛知県及び兵庫県で賃貸マンション等の賃貸不動産を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は751百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

## (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額			当連結会計年度末 の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
20,722	△275	20,446	25,003

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、新規取得3,961百万円、販売用不動産からの振替93百万円及び仕掛販売用不動産からの振替2,303百万円であり、主な減少額は、販売用不動産への振替6,072百万円及び減価償却費447百万円であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。



## 7. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	不動産販売事業	その他事業	
ワンルームマンション	72,023	—	72,023
ファミリーマンション	67,370	—	67,370
戸建販売	10,505	—	10,505
中古マンション	13,692	—	13,692
その他不動産販売	2,056	—	2,056
不動産販売附帯事業	1,417	—	1,417
その他事業	—	9,231	9,231
顧客との契約から生じる収益	167,067	9,231	176,298
その他の収益	474	3,972	4,446
外部顧客への売上高	167,541	13,203	180,745

- (注) 1. 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。
2. 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。
3. その他事業とは、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であります。
4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等であります。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (4) 会計方針に関する事項 ④ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	173百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	687
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	4,937
契約負債(期首残高)	3,205
契約負債(期末残高)	2,013

契約資産は、主に建設請負事業における工事請負契約において、発生した工事原価に基づいて測定した進捗度により収益を認識したことによって生じた顧客に対する未請求の債権であります。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。また、連結貸借対照表上、流動負債の「前受金」及び「その他」に含まれております。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、2,992百万円であります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、当連結会計年度末において81,879百万円であります。当該残存履行義務は、主に不動産販売事業におけるマンション販売に関するものであり、期末日後1年以内に約82%、残り約18%がその後に収益として認識されると見込んでおります。

**8. 1株当たり情報に関する注記**

(1) 1株当たり純資産額	2,806円20銭
(2) 1株当たり当期純利益	303円83銭

**9. 重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

## 10. その他の注記

### (減損損失)

以下の資産グループについて、賃貸不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことにより減損の兆候を認識したため、減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失
大阪府	賃貸不動産	土地及び建物	106百万円

賃貸不動産については、個別物件ごとにグルーピングを行っております。

固定資産の回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しております。回収可能価額を正味売却価額により測定する場合の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額及び社外の不動産鑑定業者による鑑定評価に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

### (企業結合等関係)

#### (共通支配下の取引等)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、株式会社メルディアDC（証券コード：1739、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）グロース市場、以下「メルディアDC」といいます。）の普通株式を金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）に定める公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得することを決議し、2023年12月25日から本公開買付けを実施いたしました。

その後、当社は、メルディアDCの2024年4月5日開催の臨時株主総会の決議に基づき、2024年4月26日を効力発生日とした株式併合（303,433株につき1株の割合で併合）の結果生じた1株に満たない端数の株式について、会社法第235条第2項が準用する同法第234条第2項の規定に基づき、裁判所の許可を得た上で、2024年5月24日付にて当該端数の合計数に相当するメルディアDCの株式1株を追加取得しました。

また、メルディアDCは当社より資金提供を受け、株式会社メルディア所有株式の自己株式を取得しております。その結果、当社のメルディアDCの議決権所有割合は80.00%となりました。

なお、メルディアDCの普通株式は、上記株式併合の決議によって東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することとなり、2024年4月24日をもって上場廃止となっております。

### 1. 企業結合の概要

#### (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社メルディアDC他グループ子会社3社
事業の内容	建設工事の設計・施工・監理、マンション及び戸建住宅の分譲、不動産の売買・賃貸・管理・仲介、商業施設の運営・管理事業、アドテクノロジー事業等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社とメルディアDCは、主に関西地方を中心に、集合住宅の施工・企画・販売等を行う総合建設事業及び不動産売買・不動産売買の仲介等を行う不動産事業において協働を行っております。

メルディアDCが当社グループに参画することで、当社の企画・販売力とメルディアDCの施工能力との相互活用等のさらなる協働を図ることが可能と考えております。

(3) 企業結合日

株式公開買付けによる取得	2024年2月19日
会社法第234条第2項に基づく取得	2024年5月24日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合前の議決権所有割合	—%
株式公開買付け後の議決権所有割合	35.79%
株式併合後の議決権所有割合	36.84%
会社法第234条第2項に基づく取得後の議決権所有割合	40.00%
自己株式取得後の議決権所有割合	80.00%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした株式取得により、当社がメルディアDCの議決権の80.00%を取得したため、当社を取得企業としております。

2. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

本公開買付けに伴う取得の対価現金	2,385百万円
会社法第234条第2項に基づく取得の対価現金	292百万円

3. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(負ののれん発生益)

当連結会計年度において、株式会社メルディアDCを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。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

- |                   |  |
|-------------------|--|
| ① 子会社株式及び関連会社株式   | 移動平均法による原価法                                |
| ② その他有価証券         |  |
| ・市場価格のない株式等以外のもの  | 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）   |
| ・市場価格のない株式等       | 移動平均法による原価法                                |
| ③ 棚卸資産            |  |
| ・販売用不動産及び仕掛販売用不動産 | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） |
| ・原材料及び貯蔵品         | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） |

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

- |  |     |
|--|-----|
| ① 有形固定資産   |     |
| ・1998年4月1日以降に取得した建物及び賃貸不動産（建物附属設備を除く）、並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物 | 定額法 |
| ・上記以外  | 定率法 |
| ② 無形固定資産   | 定額法 |
- なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

#### (3) 引当金の計上基準

- |         |  |
|---------|--|
| ① 貸倒引当金 | 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 |
| ② 賞与引当金 | 従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。   |

#### (4) 収益及び費用の計上基準

- |                |  |
|----------------|--|
| ① ワンルームマンション販売 | ワンルームマンションの販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を投資用不動産として主に個人へ販売する事業と、マンション一棟もしくは一部を事業会社等に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。<br>当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。 |
|----------------|--|

- ② ファミリーマンション販売      ファミリーマンションの販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

- (5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項  
消費税等の会計処理      控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

(販売用不動産等の評価)

- (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	16,902百万円
仕掛販売用不動産	136,927百万円
売上原価（棚卸資産評価損）	53百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報  
連結注記表「2. 会計上の見積りに関する注記」において同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

## 3. 貸借対照表に関する注記

- (1) 担保に供している資産及び担保資産に対応する債務

- ① 担保に供している資産

仕掛販売用不動産	80,349百万円
賃貸不動産	12,236百万円
合計	92,586百万円

- ② 担保資産に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	4,457百万円
長期借入金	78,637百万円
合計	83,094百万円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額      1,657百万円

- (3) 関係会社に対する金銭債権債務（区分掲記したものを除く。）

短期金銭債権	5,205百万円
短期金銭債務	910百万円

- (4) 保証債務

関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	12,001百万円
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	67百万円
関係会社が管理組合と締結している管理委託契約に基づく債務に対する保証債務	275百万円

合計      12,344百万円

#### (5) 財務制限条項

当社の借入金のうち、一部の借入金において、以下の財務制限条項が付されております。

- ① 2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2022年9月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- ② 2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2回連続して損失としないこと。
- ③ 2023年9月末日及びそれ以降の第2四半期会計期間の末日及び各事業年度末日時点（以下、「判定時点」という。）において、以下(i)乃至(iii)の合計金額から以下(iv)及び(v)の合計金額を差し引いた金額が、当該判定時点における本契約に基づく借入金の残高の合計金額を下回らないこと。なお、下記の有利子負債とは、短期借入金、一年内返済長期借入金、一年内償還予定社債（割引債及び新株予約権付社債を含む。）、長期借入金、社債（割引債及び新株予約権付社債を含む。）等をいう。
  - (i) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される現預金の金額
  - (ii) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる土地のうち、判定時点において担保に供していない土地の簿価から仲介手数料相当額を差し引いた金額の合計金額
  - (iii) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる建物のうち、建物の簿価から設計監理料相当額を差し引いた金額の合計金額
  - (iv) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される有利子負債のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に含まれる建物の建築費を資金用途とする有利子負債の合計金額（但し、本契約に基づく借入金の残高の合計金額は除く。）
  - (v) 判定時点の単体の貸借対照表に記載される有利子負債のうち、無担保の有利子負債の合計金額（但し、本契約に基づく借入金の残高の合計金額は除く。）

#### 4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 売上高	902百万円
② 仕入高	1,398百万円
③ 販売手数料	4,363百万円
④ その他の営業取引高	6百万円
⑤ 営業取引以外の取引高	44百万円

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	514,341株	292株	21,526株	493,107株

- (注) 1. 普通株式の自己株式の数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の数の減少は、譲渡制限付株式の譲渡によるものであります。

## 6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

棚卸資産評価損	15百万円
未払事業税	223百万円
賞与引当金	30百万円
貸倒引当金	23百万円
長期未払金	34百万円
会員権評価損	5百万円
繰延消費税等	111百万円
関係会社出資金評価損	92百万円
その他	96百万円
繰延税金資産合計	633百万円

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	三立プレコン株式会社	所有 直接 100.0	役員 の兼任 債務保証	銀行借入 に対する 債務保証	4,763	—	—
子会社	株式会社 プレサンス リアルタ	所有 直接 100.0	役員 の兼任 債務保証 資金貸付	銀行借入 に対する 債務保証	3,408	—	—
				資金の貸付 (注)	3,900	関係会社 短期貸付金	3,900
子会社	株式会社 メルディア DC	所有 直接 80.0	債務保証 資金貸付	銀行借入 に対する 債務保証	3,768	—	—
				資金の貸付 (注)	660	関係会社 短期貸付金	660
					6,240	関係会社 長期貸付金	6,240

(注) 資金の貸付に対する貸付利息は、市場金利を勘案して決定しております。



(2) 役員及び個人主要株主

種類	会社等の名称	議決権等所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員の近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社 TUKUYOMI HOLDINGS	被所有 直接 —	不動産の 取得等	販売用土地 販売用建物 の取得等	2,086	—	—

- (注) 1. 不動産の取得等の取引条件は、市場価格を勘案し、双方協議の上決定しております。  
2. 株式会社TUKUYOMI HOLDINGSからの不動産の取得等の一部については、形式的には当社と第三者との取引であるものの、実質的には第三者を経由した当社と株式会社TUKUYOMI HOLDINGSとの取引による金額であります。

### 8. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、連結注記表「7. 収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

### 9. 1株当たり情報に関する注記

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 2,405円58銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 230円42銭   |

### 10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

### 11. その他の注記

(企業結合等関係)

連結注記表「10. その他の注記（企業結合等関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。