



2024年9月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2024年5月15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5月15日 配当支払開始予定日 2024年6月4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

2024年6月4日

(百万円未満切捨て)

1. 2024年9月期第2四半期の連結業績(2023年10月1日～2024年3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2四半期	82,854	3.2	15,412	1.6	16,029	6.2	11,184	7.2
2023年9月期第2四半期	85,615	19.3	15,172	38.1	15,092	35.0	10,430	51.0

(注) 包括利益 2024年9月期第2四半期 11,148百万円 (6.7%) 2023年9月期第2四半期 10,444百万円 (32.2%)

	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2四半期	161.86	161.80
2023年9月期第2四半期	151.79	

(注) 前第2四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2四半期	293,912	186,076	63.2
2023年9月期	272,319	176,266	64.6

(参考) 自己資本 2024年9月期第2四半期 185,839百万円 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		21.00			
2024年9月期(予想)				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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
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3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2Q	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2Q	492,815 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2Q	69,101,839 株	2023年9月期2Q	68,712,272 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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)	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)	9
3. 補足情報	10
(1) 受注の状況	10
(2) 販売の状況	11

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2四半期連結累計期間における我が国経済は、このところ足踏みもみられるが、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、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。

また、当第2四半期連結会計期間より株式会社メルディアDCを持分法適用関連会社としたことに伴い持分法による投資利益を計上いたしました。

その結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高82,854百万円（前年同期比3.2%減）、営業利益15,412百万円（同1.6%増）、経常利益16,029百万円（同6.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益11,184百万円（同7.2%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」のプレサンス堺筋本町エグゼブラン（総戸数 162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37,342百万円（1,969戸）、ファミリーマンション売上高32,115百万円（771戸）、戸建販売売上高3,396百万円（87戸）、中古マンション売上高4,831百万円（301戸）、その他不動産販売売上高296百万円、不動産販売附帯事業売上高938百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は78,920百万円（前年同期比3.1%減）、セグメント利益は14,742百万円（同1.0%減）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、工事売上高は減少したものの、販売費及び一般管理費が減少したこと等から、その他事業の売上高は3,933百万円（前年同期比5.7%減）、セグメント利益は1,164百万円（同23.3%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2四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21,330百万円増加し、270,220百万円（前期末比8.6%増）となりました。その主な要因は、現金及び預金が7,268百万円減少したのに対し、積極的に開発用地を取得したこと等により棚卸資産が27,880百万円、未収消費税等が525百万円増加したことあります。

(固定資産)

当第2四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261百万円増加し、23,692百万円（前期末比1.1%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2,758百万円減少したのに対して、新規取得等により関係会社株式が3,096百万円増加したことあります。

(負債)

当第2四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11,783百万円増加し、107,835百万円（前期末比12.3%増）となりました。その主な要因は、買掛金が1,702百万円、マンションの引渡しに伴い前受金が772百万円、未払消費税等が740百万円減少したことに対し、金融機関からの借入金が15,058百万円増加したことあります。

(純資産)

当第2四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9,809百万円増加し、186,076百万円(前期末比5.6%増)となりました。その主な要因は、配当金の支払いが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11,184百万円の計上に伴い、利益剰余金が9,734百万円増加したことでありま

す。

キャッシュ・フローの状況

当第2四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7,268百万円減少し、99,664百万円(前期末比6.8%減)となりました。

当第2四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16,871百万円(前年同期は15,963百万円の増加)となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益が16,029百万円あったのに対し、積極的に開発用地を取得したこと等から棚卸資産が23,589百万円増加したこと、法人税等を4,627百万円支払ったこと、仕入債務が1,667百万円減少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4,084百万円(前年同期は2,576百万円の減少)となりました。

これは主に、関係会社株式の取得により2,385百万円、固定資産の取得により1,820百万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、増加した資金は13,687百万円(前年同期は5,673百万円の減少)となりました。

これは主に、配当金を1,449百万円支払ったこと等により資金が減少したのに対し、金融機関からの借入金が純額で15,058百万円増加したこと等により資金が増加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2四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2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	110,147	102,879
売掛金	173	184
販売用不動産	8,171	21,178
仕掛販売用不動産	126,241	141,129
原材料及び貯蔵品	157	143
その他	4,122	4,837
貸倒引当金	△125	△132
流動資産合計	248,889	270,220
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産(純額)	20,722	17,963
その他(純額)	553	605
有形固定資産合計	21,275	18,569
無形固定資産	114	95
投資その他の資産	2,039	5,027
固定資産合計	23,430	23,692
資産合計	272,319	293,912
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,713	1,010
電子記録債務	6,007	6,010
短期借入金	867	641
1年内返済予定の長期借入金	10,085	5,481
未払法人税等	4,896	5,149
前受金	3,205	2,432
賞与引当金	195	216
その他	4,557	3,480
流動負債合計	32,528	24,422
固定負債		
長期借入金	63,266	83,155
その他	257	257
固定負債合計	63,524	83,412
負債合計	96,052	107,835
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,626
資本剰余金	8,575	8,632
利益剰余金	160,309	170,044
自己株式	△519	△497
株主資本合計	175,946	185,805
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39	0
為替換算調整勘定	31	34
その他の包括利益累計額合計	71	34
新株予約権	249	236
純資産合計	176,266	186,076
負債純資産合計	272,319	293,912

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	85,615	82,854
売上原価	62,322	59,695
売上総利益	23,293	23,158
販売費及び一般管理費	8,121	7,746
営業利益	15,172	15,412
営業外収益		
受取利息	41	2
受取配当金	1	2
持分法による投資利益	73	703
為替差益	—	8
受取手数料	28	28
違約金収入	52	44
貸倒引当金戻入額	15	—
その他	64	121
営業外収益合計	278	910
営業外費用		
支払利息	263	246
為替差損	14	—
貸倒引当金繰入額	—	10
支払手数料	25	5
その他	54	31
営業外費用合計	357	294
経常利益	15,092	16,029
税金等調整前四半期純利益	15,092	16,029
法人税等	4,662	4,844
四半期純利益	10,430	11,184
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,430	11,184

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	10,430	11,184
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	△39
持分法適用会社に対する持分相当額	3	2
その他の包括利益合計	14	△36
四半期包括利益	10,444	11,148
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,444	11,148
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2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3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	15,092	16,029
減価償却費	244	295
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△27	6
受取利息及び受取配当金	△43	△4
支払利息	263	246
為替差損益 (△は益)	12	△8
持分法による投資損益 (△は益)	△73	△703
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,801	△23,589
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,352	△1,667
株式報酬費用	18	18
賞与引当金の増減額 (△は減少)	14	21
前受金の増減額 (△は減少)	△648	△772
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,014	△525
未払消費税等の増減額 (△は減少)	490	△740
その他	△537	△601
小計	17,370	△11,995
利息及び配当金の受取額	43	4
利息の支払額	△261	△253
法人税等の支払額	△1,188	△4,627
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,963	△16,871
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	△2,745	△1,820
固定資産の売却による収入	—	0
投資有価証券の取得による支出	△1	△2
投資有価証券の売却による収入	—	122
関係会社貸付けによる支出	△226	—
定期預金の預入による支出	△0	△0
関係会社株式の取得による支出	—	△2,385
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	△2,576	△4,084
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	19,662	30,290
長期借入金の返済による支出	△23,985	△15,005
株式の発行による収入	24	78
自己株式の取得による支出	△0	—
配当金の支払額	△1,304	△1,449
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△70	△226
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,673	13,687
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)	7,713	△7,268
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	111,156	99,664

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

当第2四半期連結会計期間より、新たに出資した株式会社メルディアDCを持分法適用の範囲に含めております。

(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2四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2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3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	81,444	4,171	85,615	—	85,615
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	72	72	△72	—
計	81,444	4,243	85,688	△72	85,615
セグメント利益	14,892	943	15,836	△664	15,172

(注) 1. セグメント利益の調整額△664百万円は、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2四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3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	78,920	3,933	82,854	—	82,854
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	56	56	△56	—
計	78,920	3,990	82,910	△56	82,854
セグメント利益	14,742	1,164	15,906	△494	15,412

(注) 1. セグメント利益の調整額△494百万円は、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

(重要な負ののれん発生益)

当第2四半期連結会計期間において、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708百万円について、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。

3. 補足情報

(1) 受注の状況

前第2四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3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	1,492	89.7	27,869	96.6	1,744	86.0	27,740	89.3
	ファミリー マンション	788	96.1	31,512	92.6	1,092	91.3	44,914	86.5
	戸建販売	65	89.0	2,640	87.6	46	76.7	1,986	76.6
	中古 マンション	321	139.6	4,886	150.5	64	80.0	997	88.6
	その他不動産 販売	1	—	116	37.6	2	—	86	17.4
不動産販売事業計		2,667	95.7	67,025	96.5	2,948	87.6	75,725	86.9

当第2四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3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	1,575	105.6	30,054	107.8	1,556	89.2	26,253	94.6
	ファミリー マンション	661	83.9	26,939	85.5	834	76.4	33,284	74.1
	戸建販売	89	136.9	3,523	133.5	35	76.1	1,372	69.1
	中古 マンション	318	99.1	5,274	107.9	65	101.6	1,132	113.5
	その他不動産 販売	—	—	149	128.2	—	—	0	0.1
不動産販売事業計		2,643	99.1	65,940	98.4	2,490	84.5	62,043	81.9

- (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2四半期連結累計期間及び当第2四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。

(2) 販売の状況

セグメント の名称	区分	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)				当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3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	2,238	140.9	38,796	142.4	1,969	88.0	37,342	96.3
	ファミリー マンション	909	129.5	34,770	118.6	771	84.8	32,115	92.4
	戸建販売	44	80.0	1,875	82.4	87	197.7	3,396	181.1
	中古 マンション	334	173.1	4,977	180.0	301	90.1	4,831	97.1
	その他不動産 販売	1	100.0	381	6.2	3	300.0	296	77.9
	不動産販売 附帯事業	—	—	643	136.7	—	—	938	145.8
不動産販売事業計		3,526	138.9	81,444	119.4	3,131	88.8	78,920	96.9
その他事業		—	—	4,171	116.6	—	—	3,933	94.3
合計		3,526	138.9	85,615	119.3	3,131	88.8	82,854	96.8

- (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. 前第2四半期連結累計期間及び当第2四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。