

会社説明 2024年9月期

株式会社プレサンスコーポレーション

証券コード：3254（東証スタンダード市場）



2024年11月

目次

I. 事業の特徴

会社プロフィール	p3
主要商品の特徴 ① ロケーション（立地）	p4
主要商品の特徴 ② スペック、平均販売価格	p5
販売方法と主要顧客	p6
事業エリア	p7
強みとその相乗効果	p8
当社の市場ポジション（2023年供給戸数ベース）	p9

補足説明資料

沿革	p21
商品の仕様	p22
ZEH-M（ゼッチ・マンション）への取組み	p23
新築分譲マンション供給実績	p24
エリア別売上戸数、平均売上単価の推移	p25
当社分譲マンションの入居率と賃貸管理戸数の推移	p26

II. 業績および見通し

業績の推移	p11
(株)メルディアDCの連結子会社化	p12
連結損益計算書 要約	p13
主要商品別の売上実績	p14
連結貸借対照表 要約	p15
棚卸資産（取得済み用地）の状況 <'24年9月末時点>	p16
2025年9月期の業績見通し	p17
主要商品の受注状況、2025年9月期売上計画達成見通し	p18
株主還元	p19

I. 事業の特徴

会社プロフィール

商号	：	株式会社プレサンスコーポレーション
設立	：	1997年10月
代表者	：	代表取締役社長 原田 昌紀
所在地	：	大阪府中央区城見1丁目2番27号 クリスタルタワー27階
資本金	：	7,886百万円（2024年9月30日現在）
従業員数	：	単体： 437名（平均年齢 30.4歳、2024年9月30日現在） 連結： 1,068名（平均年齢 33.5歳、2024年9月30日現在）
事業内容	：	都市型マンションの企画・開発から建築請負工事、分譲販売、賃貸および建物管理まで、一貫したサービスをグループで提供
決算月	：	9月
上場市場	：	東証スタンダード市場（証券コード 3254）
親会社	：	株式会社オープンハウス（東証プライム市場 証券コード3288） 2024年9月末現在、当社株式 議決権総数の62.95%を保有

主要商品の特徴 ① ロケーション（立地）

市場動向：都心回帰の人口動態トレンド

- ① 仕事・プライベートの両面から、生活の利便性に対するニーズが拡大
- ② 利便性の高いエリアでは、人口が増加

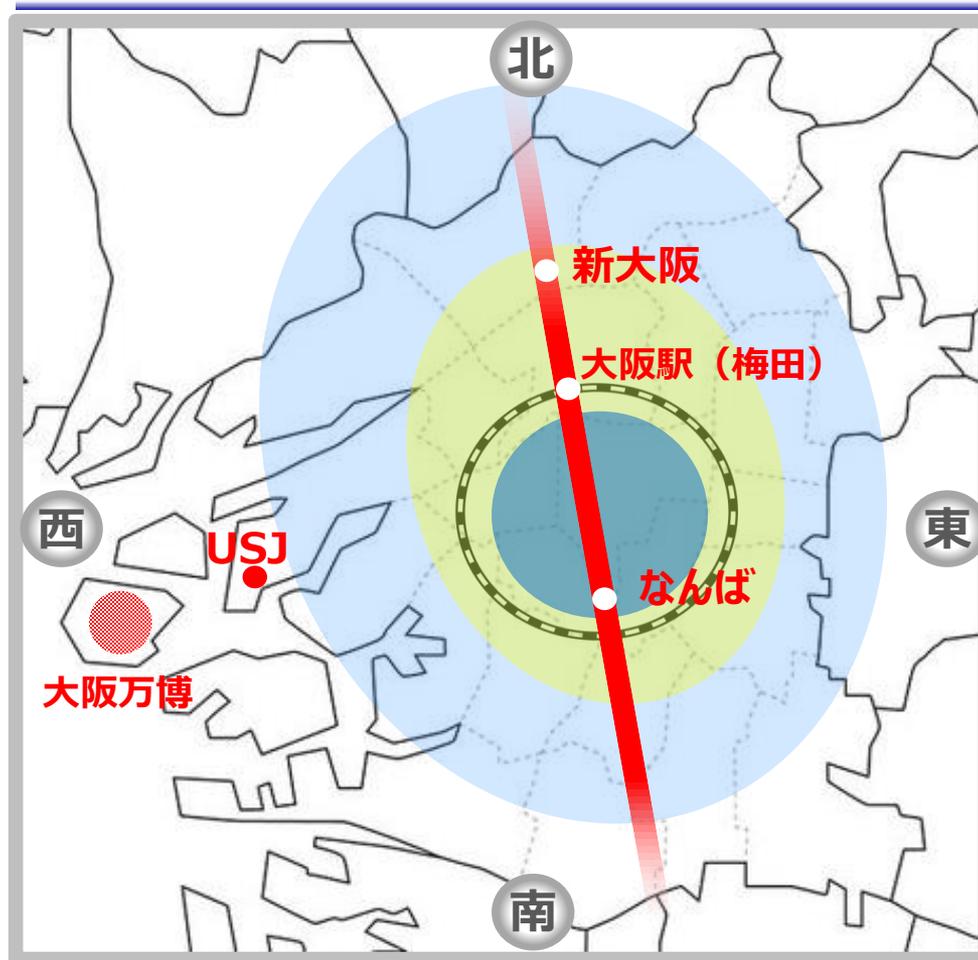
市場ニーズにマッチした
ロケーション

当社マンションの特徴 = 『都市型』

- ① 人口が増加傾向にある大都市中心部（1R, F）
- ② 大都市近郊、主要な地方中核都市（主に、F）
- ③ 駅近（1R, F）

-  ワンルームマンション中心のエリア
-  ワンルームマンション、ファミリーマンションのエリア
-  ファミリーマンション中心のエリア

例：大阪での主な供給エリア



 大阪メトロ（地下鉄）御堂筋線

主要商品の特徴 ② スペック、平均販売価格

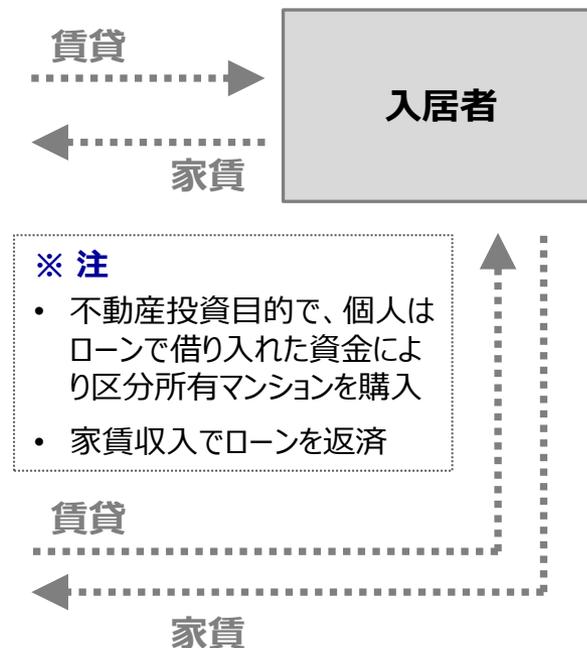
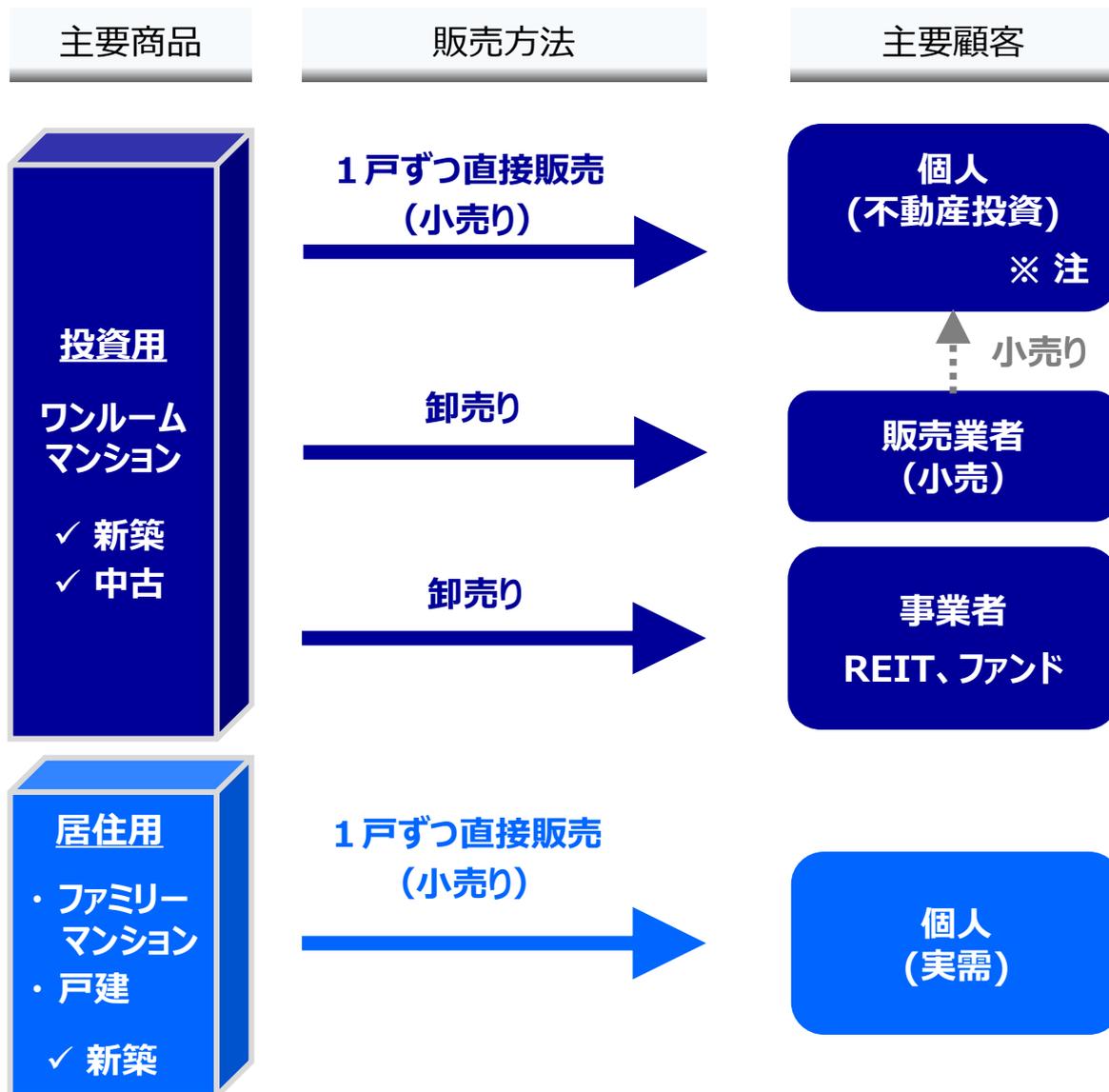
ワンルームマンション

混在

ファミリーマンション

商品スペック	住戸専有面積	約20 ~ 50㎡	約50~100㎡
	間取り	1 ROOM~1LDK	1 LDK ~ 4LDK
	選定基準	利便性に富む立地 (大学・専門学校、企業、商業施設等に近接)	環境性に富む立地 (小・中学校区、企業、商業施設等に近接)
	最寄駅からの距離	駅近 (徒歩5分圏内)	駅近 (徒歩10分圏内)
	混在タイプ: ワンルームとファミリーの住戸が1棟内に併存、駅からの距離、選定基準はワンルームに近い		
平均分譲価格	'24年9月期	2,048万円	3,937万円
	'23年9月期	1,922万円	3,852万円
	一般的な所得の方が、十分購入できる価格帯		
価格動向	土地代・建築費の上昇に対応し、価格転嫁しつつ戸当り面積の縮小等で価格訴求力を極力維持		

販売方法と主要顧客



事業エリア

- 近畿圏、中京圏に堅固な事業基盤を確保

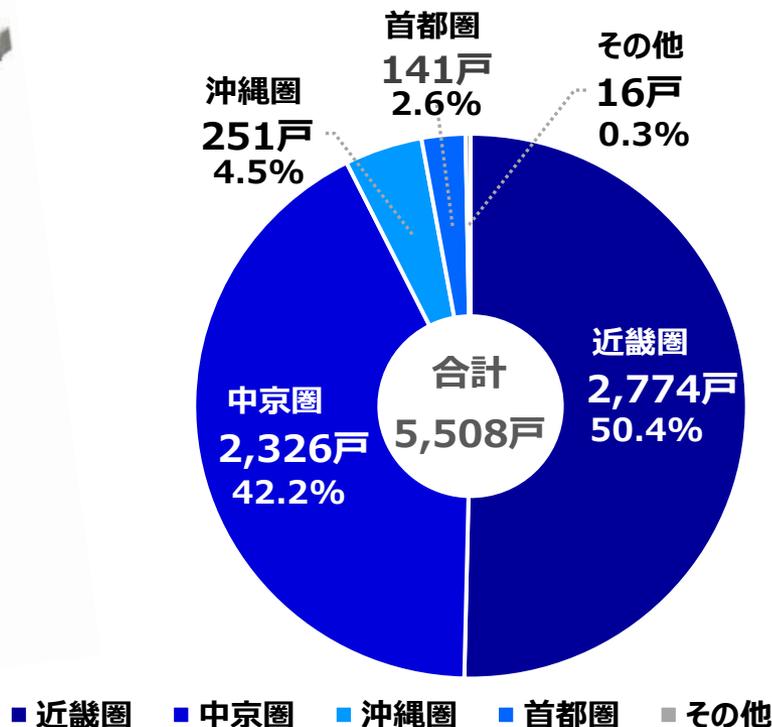
- その他エリアの中核都市でも事業を展開

近畿圏	大阪 1R・F	京都 1R・F	神戸 1R・F
中京圏	名古屋 1R・F	近郊 中核都市 F	
その他	東京 1R・F	沖縄 F	広島 F
			博多 F

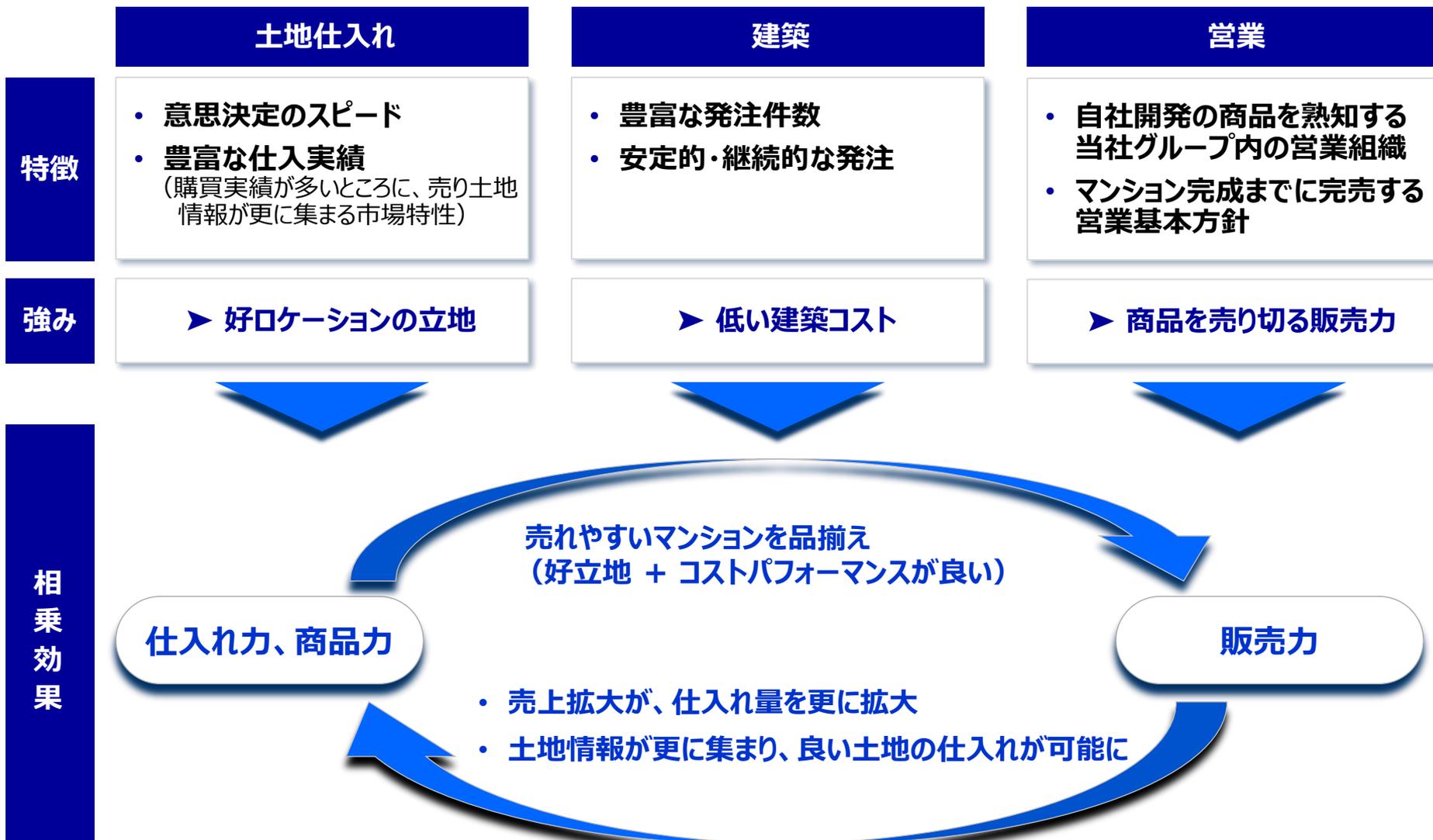
1R：ワンルームマンション
F：ファミリーマンション



エリア別の売上戸数
(2024年9月期実績)
(ワンルームマンション、ファミリーマンション)



強みとその相乗効果



当社の市場ポジション（2023年供給戸数ベース）

2023.1.1～2023.12.31におけるマンション供給（発売）実績 『(株)不動産経済研究所調べデータ』を基に当社が表を作成

エリア	近畿		東海・中京		全国		
当社のランキング	14年連続 1位		12年連続 1位		2年連続 2位		
当社供給実績	1,761 戸		1,353 戸		3,390 戸		
エリア全体の供給実績	15,385 戸		6,144 戸		65,075 戸		
当社の市場シェア ※	11.4 %		22.0 %		5.2 %		
トップ5社と それぞれの 供給戸数	1位	プレサンス コーポレーション	1,761戸	プレサンス コーポレーション	1,353戸	三井不動産 レジデンシャル	3,423戸
	2位	関電不動産開発	1,141戸	オープンハウス・ディ ベロップメント	502戸	プレサンス コーポレーション	3,390戸
	3位	エスリード	1,132戸	エスリード	475戸	野村不動産	3,061戸
	4位	阪急阪神不動産	1,084戸	日商エステム	238戸	住友不動産	2,859戸
	5位	近鉄不動産	626戸	フージャースコーポ レーション	228戸	三菱地所レジデンス	2,093戸

※ 『(株)不動産経済研究所2024年2月28日公表データ』を基に当社が算出

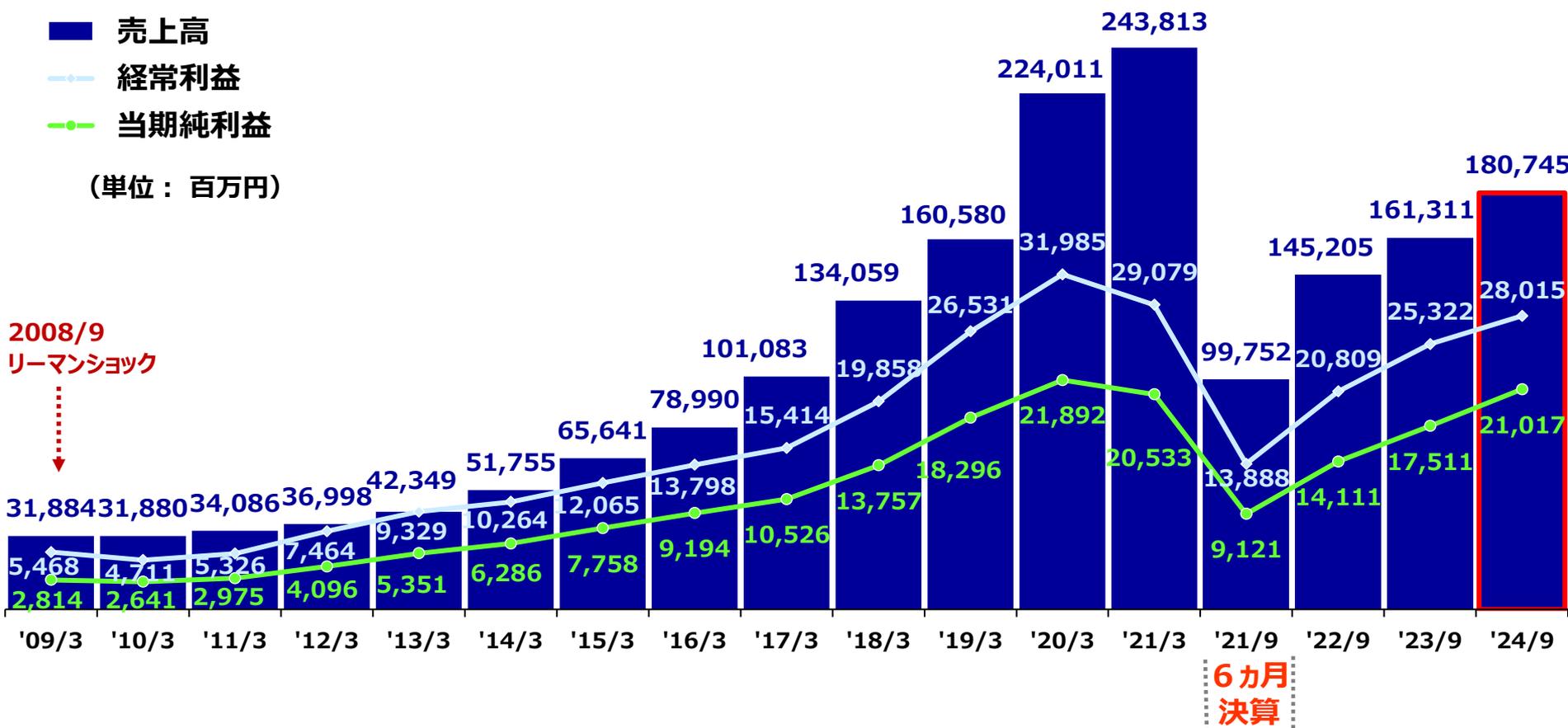
Ⅱ. 業績および見通し

業績の推移

- リーマンショック以降、土地仕入れを継続的に強化し、11期連続で最高売上高を更新（'11/3期～'21/3期）
- '21/3期に棚卸資産を評価損計上及び売却した為、'21/3期の利益及び'21/9期の売上・利益が縮小
- '21/9期は決算期変更の移行期のため、6カ月の変則決算（事業年度の末日：3月31日⇒9月30日）

■ 売上高
 ● 経常利益
 ● 当期純利益

(単位：百万円)



(株)メルディアDCの連結子会社化

連結子会社化までの流れ	議決権 保有割合	当社決算 四半期	各四半期末 のステータス	損益計算書への反映内容 【連結対象のメルディアDC業績期間】	貸借対照表 への反映内容
2023.12.25 – 2024.2.13 公開買付	35.79%	2 Q	持分法適用 関係会社	負ののれん相当額 708百万円 ※1 (営業外収益)	無
2024.5.24 連結子会 社化 ※2	80.00%	3 Q	連結子会社	負ののれん発生益 1,256百万円 ※3 (特別利益) 【3ヵ月分: 2024年1月~3月】	連結 ※3
–	80.00%	4 Q	連結子会社	連結 ※3 【3ヵ月分: 2024年4月~6月】 ※4	連結 ※3

※1 メルディアDC株式を取得し持分法適用会社としたことで、負ののれん相当額（持分法による投資利益、営業外収益）を計上

※2 メルディアDCの子会社3社（建都住宅販売(株)、大祥建設(株)、三光建設工業(株)）も連結子会社化

※3 メルディアDCは、連結子会社となった5月24日以前は持分法適用会社であったため、3Qでは負ののれん発生益（特別利益）として損益計算書に計上。貸借対照表については、6月末時点で連結子会社のため、連結計上

※4 第4四半期を通して連結子会社のため、通常の連結計上。但し、損益計算書の連結対象は3ヵ月分のみ

※5 メルディアDCの2024年7月~12月（6ヵ月）分の業績を、2025年9月期第1四半期に連結計上する予定

連結損益計算書 要約

- 既存ビジネスの業績は、前期比・計画比ともに、増収増益を達成
- (株)メルディアDCとその関係会社の連結子会社化も、増収増益に寄与

	23/9期 4Q 実績 '22.10.1~'23.9.30		'24/9期 4Q 実績 '23.10.1~'24.9.30			'24/9期 年間計画 '23.10.1~'24.9.30		年間計画 に対する 達成率 A/B
	金額 (百万円)	構成比	金額 A (百万円)	構成比	前期比	金額 B (百万円)	構成比	
売上高	161,311	100.0%	180,745	100.0%	112.0%	167,368	100.0%	108.0%
売上原価	119,182	73.9%	135,059	74.7%	113.3%	126,567	75.6%	106.7%
売上総利益	42,128	26.1%	45,686	25.3%	108.4%	40,800	24.4%	112.0%
販管費	16,599	10.3%	18,075	10.0%	108.9%	17,665	10.6%	102.3%
営業利益	25,529	15.8%	27,610	15.3%	108.2%	23,135	13.8%	119.3%
経常利益	25,322	15.7%	28,015	15.5%	110.6%	22,531	13.5%	124.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	17,511	10.9%	21,017	11.6%	120.0%	15,600	9.3%	134.7%

- 前期比：**
- 売上高：販売戸数の増加（+372戸）、メルディアDCとその3子会社の3カ月分の業績を連結計上
 - 売上総利益率：0.8ptダウン ∵ 原価上昇、商品構成の違い
 - 販管費は増加したが、売上高構成比では僅かながら抑制
- 計画比：**
- 仕入価格を低減し原価上昇を計画よりも抑制、商品構成の変更もあり、売上総利益率を0.9pt改善
 - 計画外のメルディアDCの連結子会社化により、増益幅を拡大

主要商品の売上実績

主要商品	23年9月期 4Q 実績 '22.10.1~'23.9.30				'24年9月期 4Q 実績 '23.10.1~'24.9.30				'24年9月期 年間計画 '23.10.1~'24.9.30	
	数量		金額		数量		金額		金額	
	戸数	前期比 (%)	(百万円)	前期比 (%)	戸数	前期比 (%)	(百万円) A	前期比 (%)	(百万円) B	達成率 A/B
ワンルームマンション	3,549	117.4%	62,561	121.0%	3,797	107.0%	72,023	115.1%	67,380	106.9%
ファミリーマンション	1,830	123.5%	70,503	110.4%	1,711	93.5%	67,370	95.6%	71,327	94.5%
戸建	218	109.5%	8,890	110.8%	274	125.7%	10,505	118.2%	8,982	117.0%
中古マンション	615	126.3%	9,548	138.5%	800	130.1%	13,692	143.4%	10,311	132.8%
合計	6,212	119.7%	151,503	116.1%	6,582	106.0%	163,592	108.0%	158,002	103.5%

前期比: ファミリーマンションを除き、戸数・金額ともに前期売上を上回って着地

- ・ワンルームマンション: 戸数+248戸、売上+9,461百万円
- ・ファミリーマンション: 戸数▲119戸、売上▲3,132百万円
- ・戸建: 戸数+56戸、売上+1,615百万円
- ・中古マンション: 戸数+185戸、売上+4,144百万円

計画比: ファミリーマンションを除き、計画を上回って着地

- ・ファミリーマンションの未達分以上に、他の主要商品が計画を上回って着地（メルディアDC連結業績3か月分）を含む

連結貸借対照表 要約

	'22年9月末		'23年9月末		'24年9月末		
	実績 (百万円)	構成比	実績 (百万円)	構成比	実績 (百万円)	構成比	増減 (百万円)
流動資産	233,724	93.0%	248,889	91.4%	300,195	92.6%	51,306
内、現金及び預金	106,658	42.4%	110,147	40.4%	101,779	31.4%	▲8,368
内、販売用不動産	12,075	4.8%	8,171	3.0%	23,867	7.4%	15,695
内、仕掛販売用不動産	108,538	43.2%	126,241	46.4%	162,215	50.1%	35,973
固定資産	17,644	7.0%	23,430	8.6%	23,864	7.4%	434
資産合計	251,369	100.0%	272,319	100.0%	324,060	100.0%	51,741
流動負債	33,166	13.2%	32,528	11.9%	33,935	10.5%	1,406
内、短期有利子負債	18,675	7.4%	10,952	4.0%	12,028	3.7%	1,076
固定負債	57,435	22.8%	63,524	23.3%	94,116	29.0%	30,591
内、長期有利子負債	57,175	22.7%	63,266	23.2%	93,372	28.8%	30,106
負債合計	90,601	36.0%	96,052	35.3%	128,051	39.5%	31,998
純資産合計	160,768	64.0%	176,266	64.7%	196,009	60.5%	19,742
負債純資産合計	251,369	100.0%	272,319	100.0%	324,060	100.0%	51,741

主な増減要因：'23年9月末との比較

流動資産： 現預金▲8,368百万円、販売用不動産+15,695百万円、仕掛販売用不動産+35,973百万円、

固定資産： 賃貸不動産▲2物件純減、中古マンションの保有数増加

負債： 金融機関からの有利子負債計+31,135百万円、買掛金▲1,103百万円、電子記録債務▲1,080百万円、前受金▲1,217百万円

純資産： 当期純利益計上額21,017百万円

自己資本比率： 60.1% ('23年9月末から4.5ptダウン)

※ 赤枠内の棚卸資産の詳細については、次ページに記載

棚卸資産（取得済み用地）の状況 <'24年9月末時点>

棚卸資産 内訳

(百万円)

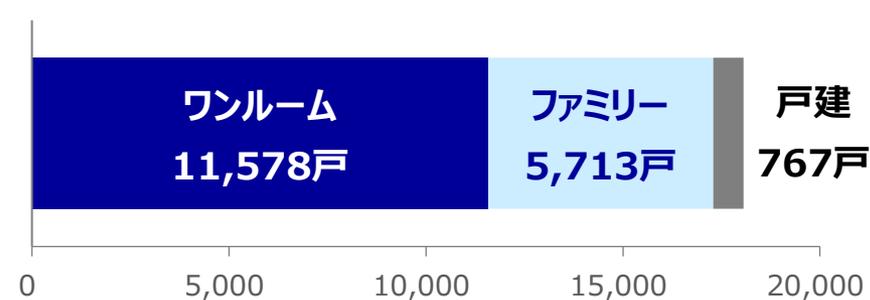
	主要商品の土地代金	その他土地代金	建築代金	計 (前ページ赤枠内数値)
販売用不動産	6,950	1,458	15,458	23,867
仕掛販売用不動産	127,212	3,235	31,767	162,215
計	134,163	4,693	47,225	186,082

主要商品別の棚卸資産・土地代金の内訳

金額：134,163百万円

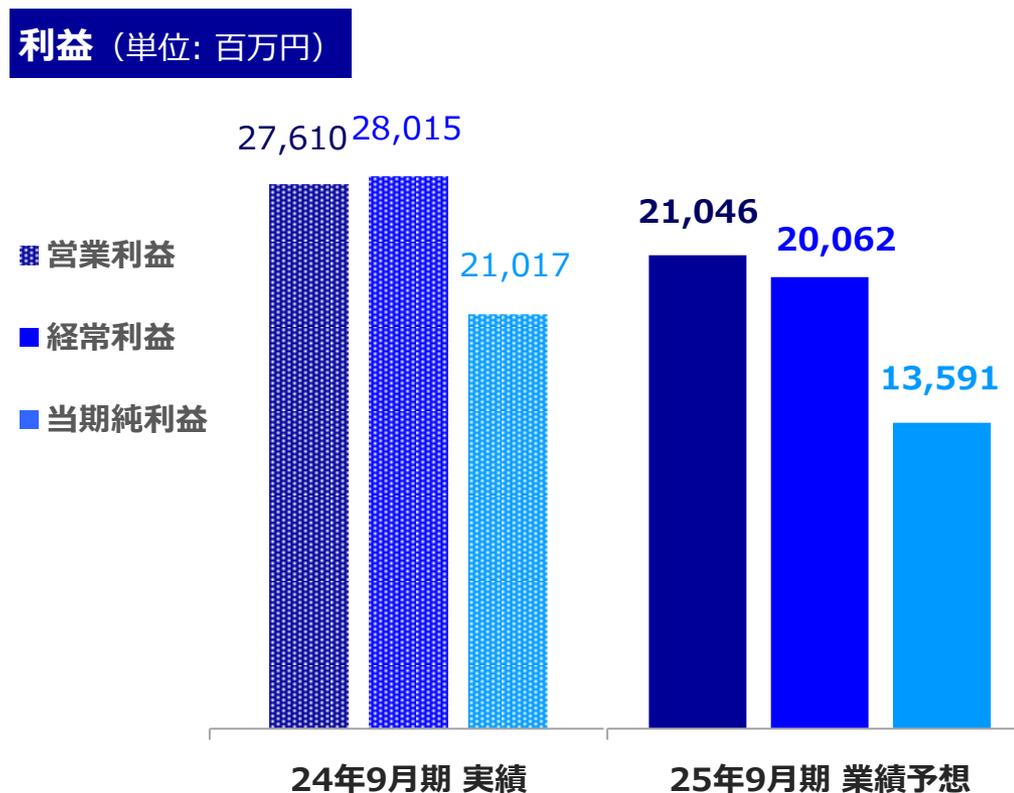
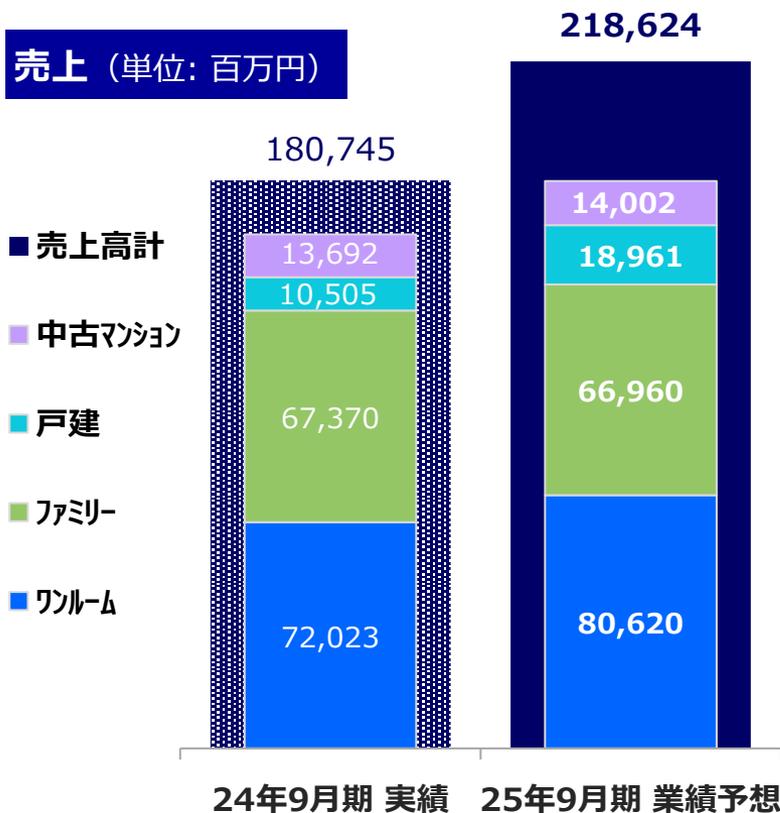


戸数：18,058戸



※ 上記数値は、メルディアDC及びその子会社3社の数値を含んでいます

2025年9月期の業績見通し



『2025年9月期の業績見通し』 (2024年11月14日開示)

- ・ 売上戸数の増加、売上単価の上昇、メルディアDCの年間を通した連結計上等により、増収の見通し
- ・ 原価上昇および商品構成の違いによる売上総利益率の低下、販管費の増加等により、減益の見通し

主要商品の受注（契約）状況、2025年9月期売上計画達成見通し '24年10月1日時点

'25年9月期スタート時に、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分）により、
主要商品の通期売上計画182,736百万円の26.9%を既に確保済み（薄黄色部分）

注: メルディアDC分は、受注残高(A)に含まれず売上計画(B)には含まれている。その分、売上確保率は低くなっている

'24年9月期末時点 主要商品の受注残高	受注残高合計	
	'24年9月期末時点	
	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルームマンション	1,446	23,499
ファミリーマンション	644	27,197
戸建	36	1,643
中古マンション	110	2,029
その他不動産販売	0	10
合計	2,236	54,380

引渡し予定時期 内訳			
'25年9月期 A		'26年9月期以降	
数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
1,144	18,710	302	4,788
637	26,765	7	432
36	1,643	0	0
110	2,029	0	0
0	10	0	0
1,927	49,159	309	5,220

注: 受注残高 = 以下の状態にある物件の売買契約金額の合計

- ・ 主に建築中で、引渡し前
- ・ 売買契約の締結は完了
- ・ 購入者への物件の引渡しが未完了

通常、竣工後に物件を顧客に引き渡し、受注高を売上高に振替計上

'25年9月期 売上計画に対する進捗状況	受注残高のうち、 '25年9月期に 売上計上予定		'25年9月期の売上計画 に対する売上確保率	
	数量 (戸)	金額 A (百万円)	金額 B (百万円)	売上確保率 A/B
ワンルームマンション	1,144	18,710	80,620	23.2%
ファミリーマンション	637	26,765	66,960	40.0%
戸建	36	1,643	18,961	8.7%
中古マンション	110	2,029	14,002	14.5%
その他不動産販売	0	10	2,192	0.5%
合計	1,927	49,159	182,736	26.9%

注

- A: メルディアDC分を含む
 B: メルディアDC分を含まず
 ➔ 売上確保率 (A/B)は、その分、低く算出される

株主還元

‘24年9月期：期末配当の支払いおよび優待品の郵送は、2024年12月下旬の予定

1株当たり 配当額 (基準日)	中間配当 (‘24年3月末)	期末配当 (‘24年9月末)	年間合計	配当性向
	21円	24円 ※	45円	14.8%

※ 期初に期末配当予想を21円としていましたが、8月7日に21円から2円増配し23円とする予想、11月7日に23円からさらに1円増配して24円とする予想を開示しています。

株主優待 1期につき1回 (基準日)	贈呈対象となる保有株式数 (‘24年9月末)	贈呈品 ‘24年12月下旬から順次郵送予定
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)



‘25年9月期 予想

1株当たり 配当額 (基準日)	中間配当 (‘25年3月末)	期末配当 (‘25年9月末)	年間合計	配当性向
	24円	24円	48円	24.5%

株主優待 1期につき1回 (基準日)	贈呈対象となる保有株式数 (‘25年9月末)	贈呈品 ‘25年12月下旬から順次郵送予定
	400株以上	VJAギフトカード 5,000円分 (1,000円×5枚)



補足説明資料

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（1）第45679号）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)パシフィック）
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	初の自社開発物件「プレサンス心斎橋EAST」を販売
2002年	4月	(株)プレサンスコーポレーションに商号変更
2003年	5月	東海エリアで初めての自社開発物件「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、仲介事業を行う(株)ルームプロ（現、(株)プレサンスリアルタ）を設立
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	家賃債務保証業務を行う(株)プレサンスギャランティを設立
2017年	1月	貸借銘柄に選定
2020年	5月	株式会社オープンハウスと資本業務提携を締結、同社の持分法適用関連会社に
2021年	1月	TOBおよび第三者割当増資により、株式会社オープンハウスの連結子会社に
2021年	6月	決算期（事業年度の末日）を3月31日から9月30日に変更
2022年	4月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴い、スタンダード市場に区分変更
2024年	5月	株式会社メルディアDC（同社の子会社3社含む）を、当社が80%の議決権を保有する連結子会社に

商品の仕様

高付加価値：高級感・安全性・快適性・機能性を重視した鉄筋コンクリート造の分譲マンション

高級感



安全性

- TVカメラ付きオートロックシステム
- 防犯性能の高いドア・キー

快適性

- IoT照明器具（ワンルーム）
- 防音サッシ（T-2）
- 遮音フローリング（LL45）
- 高遮音性界壁（TDL56）
- ガス温水床暖房（主にファミリー）

機能性

- 浴室換気乾燥機付ユニットバス
- オートライトセンサー

長期にわたる高い資産価値・ブランド価値

ZEH-M（ゼッチ・マンション）への取り組み

社会的関心の高まり及び顧客ニーズの拡大に応え、環境に配慮した省エネマンション（ZEH-M）の開発をスタート

- 竣工済みおよび開発中の案件： ZEH-M Oriented（ゼッチ・エム・オリエンティッド） 2024年9月30日時点

マンション・タイプ	案件数	戸数	所在地
投資用ワンルームマンション	3	219戸	京都市、名古屋市、大阪市
ファミリーマンション	5	456戸	大阪府門真市、名古屋市、大阪市、京都市

- ZEH-M Orientedの評価基準（6階建て以上の集合住宅が対象）

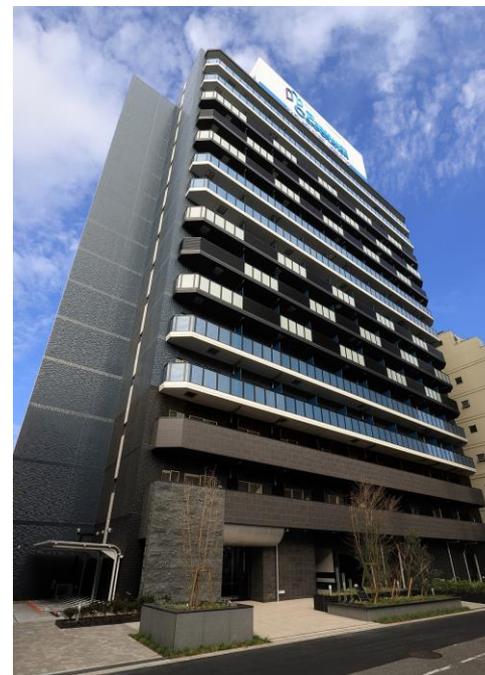
住棟での評価				住戸での評価			
外皮断熱性能 ※ 全住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 共用部を含む住棟全体で以下を達成		目指すべき水準	外皮断熱性能 ※ 当該住戸で以下を達成	省エネ率 ※ 当該住戸で以下を達成		
	再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む	
強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	再エネ不要	6階建て以上	強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	再エネ不要	

（出所：『集合住宅におけるZEHの設計ガイドライン』 集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会）

新築分譲マンション供給実績

大阪府	486 棟	33,872 戸
愛知県	304 棟	20,891 戸
兵庫県	93 棟	7,130 戸
京都府	107 棟	5,808 戸
滋賀県	16 棟	1,868 戸
沖縄県	31 棟	1,696 戸
東京都	27 棟	1,621 戸
広島県	7 棟	521 戸
福岡県	4 棟	217 戸
その他	38 棟	2,673 戸
合計	1,113 棟	76,297 戸

(注) 棟数、戸数は1998年11月から2024年9月30日迄の累計供給実績



プレサンス難波クチュール
(大阪市/ワンルームマンション)



プレサンスレジェンド
堺筋本町タワー
(大阪市/ファミリーマンション)

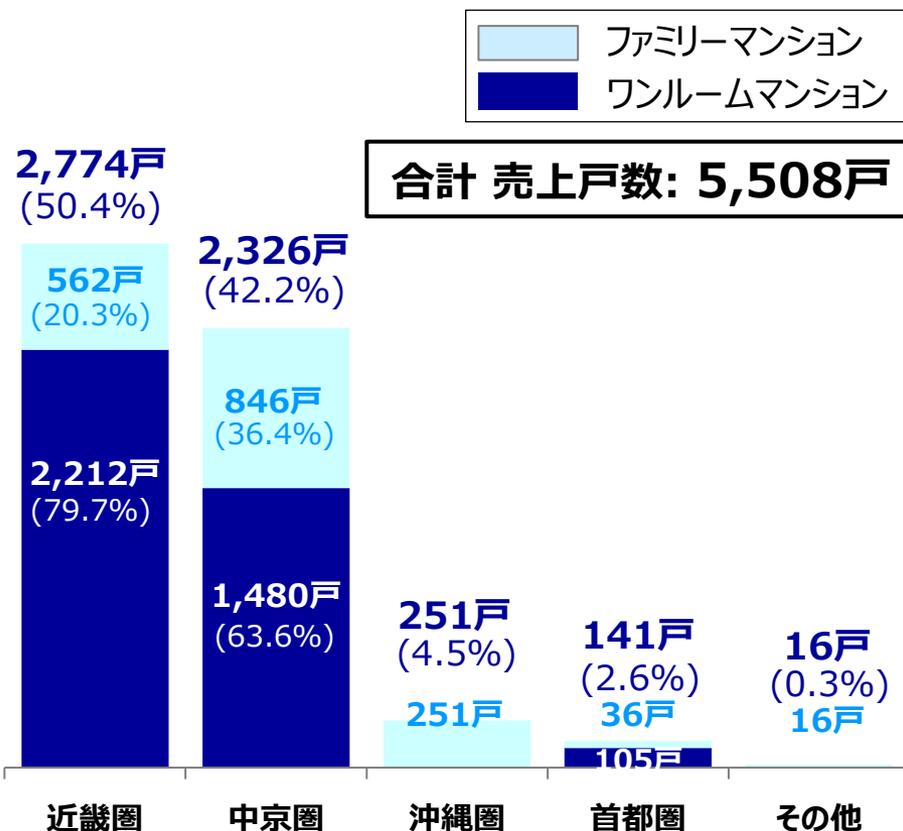
プレサンスロジエ
神戸ポートアイランド
(神戸市/ファミリーマンション)



プレサンス伏見アーバンベース
(名古屋市/ワンルームマンション)

エリア別売上戸数、平均売上単価の推移

エリア別売上戸数（'24年9月期 実績）

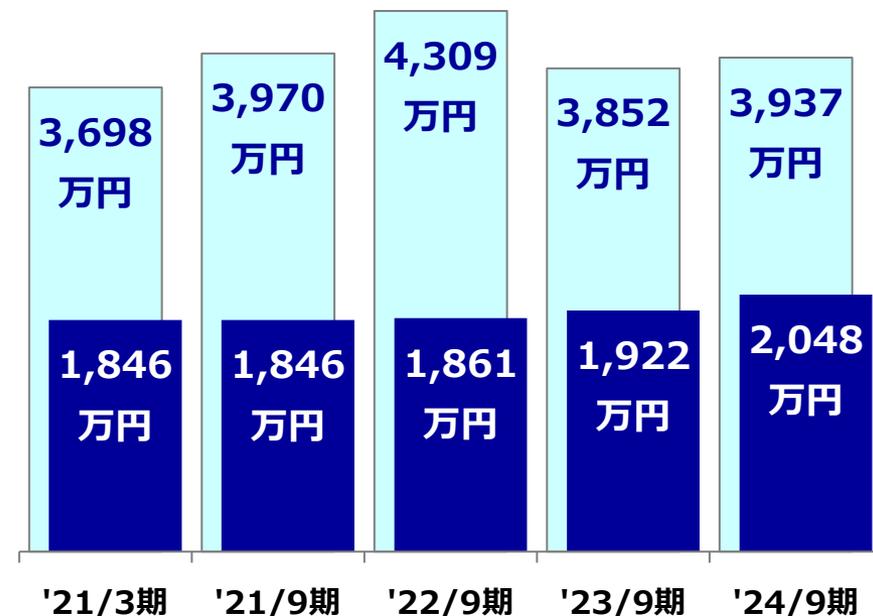


- 近畿、中京圏に注力して活動

平均売上単価（実績推移）

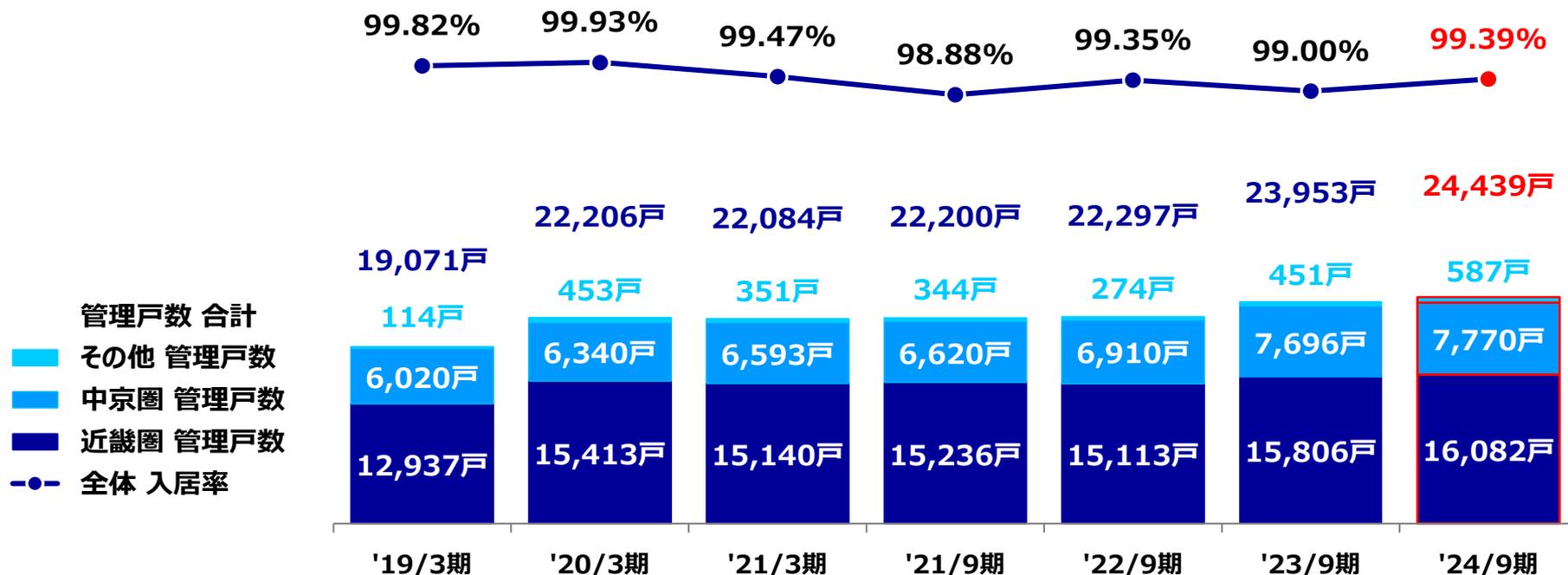


※ データ対象：各期に引渡して売上計上した物件
 ※ 金額は全て消費税抜き価格



- スケールメリットにより価格を抑えて供給
- 主要顧客は一般的な収入の世帯

当社分譲マンションの入居率と賃貸管理戸数の推移



・ 当社の分譲マンションの入居率は、高い水準を継続

∵ 『大都市中心部 + 駅近』の立地、高品質な設備・仕様、賃料の競争力

⇒ 投資リターン（＝毎月の家賃収入）を、ほぼ途切れずに期待できる ＝ 販売が好調な要因

・ 2024年9月末時点、当社が賃貸管理する物件全体の入居率は **99.39%**

・ コロナ禍で法人契約等が減少したが回復し、その後は市況の好転に合わせて賃料をアップしつつも高い入居率を維持

※ 入居率計算式：（管理総戸数－空室戸数）÷ 管理総戸数（各期末日時点）

空室戸数のカウント方法：既に入居者は退去済みで、次の入居申込み（見通し）も未だない純粋な空き住戸数



株式会社プレサンスコーポレーション

(注) 本資料のうち、業績見通し等に記載されている将来の数値は、開示時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいますので、実際の業績は、業況の変化などにより異なる場合があります。

<お問合せ先>

株式会社プレサンスコーポレーション 管理本部

TEL : 06-4793-1650(代) FAX : 06-4793-1651

E-mail : psc@pressance.co.jp