



2023年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023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/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土井 豊

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部副本部長 兼 経理部長 (氏名) 市川 京助

TEL 06-4793-1650

定時株主総会開催予定日 2023年12月15日 配当支払開始予定日 2023年12月18日

有価証券報告書提出予定日 2023年12月18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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期の連結業績(2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期	161,311	11.1	25,529	23.6	25,322	21.7	17,511	24.1
2022年9月期	145,205		20,648		20,809		14,111	

(注) 包括利益 2023年9月期 17,545百万円 (16.1%) 2022年9月期 15,112百万円 (%)

	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	%	%	%
2023年9月期	254.56	254.16	10.4	9.7	15.8
2022年9月期	206.40	206.03	9.2	8.2	14.2

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 72百万円 2022年9月期 389百万円

(注) 2021年9月期は、決算期変更により2021年4月1日から2021年9月30日までの6か月決算となっております。このため2022年9月期の対前期増減率は記載していません。

(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
2023年9月期	272,319	176,266	64.6	2,549.14
2022年9月期	251,369	160,768	63.8	2,335.40

(参考) 自己資本 2023年9月期 176,017百万円 2022年9月期 160,434百万円

(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
2023年9月期	11,810	4,605	3,715	106,932
2022年9月期	19,875	2,658	19,014	103,443

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	%	%
2022年9月期		16.00		19.00	35.00	2,403	17.0	1.6
2023年9月期		19.00		21.00	40.00	2,756	15.7	1.6
2024年9月期(予想)		21.00		21.00	42.00		18.6	

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

注記事項

- (1) 期中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) 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)	2023年9月期	69,564,196 株	2022年9月期	69,236,296 株
期末自己株式数	2023年9月期	514,341 株	2022年9月期	539,401 株
期中平均株式数	2023年9月期	68,791,154 株	2022年9月期	68,370,053 株

(注) 株式給付型ESOP導入に伴い、信託口が保有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております
 (2023年9月期 0株、2022年9月期 223,907株)。

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年9月期の個別業績(2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期	133,374	12.8	20,434	40.6	20,253	30.7	14,011	28.3
2022年9月期	118,195		14,535		15,492		10,917	

	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
2023年9月期	203.68	203.36
2022年9月期	159.68	159.40

(注) 2021年9月期は、決算期変更により2021年4月1日から2021年9月30日までの6か月決算となっております。このため2022年9月期の対前期増減率は記載しておりません。

(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
2023年9月期	239,251	153,553	64.1	2,220.19
2022年9月期	223,605	141,564	63.2	2,055.86

(参考) 自己資本 2023年9月期 153,303百万円 2022年9月期 141,231百万円

2. 2024年9月期の個別業績予想(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		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)	68,744	7.2	11,111	15.1	7,682	15.3	111.18
通期	139,628	4.7	18,784	7.3	12,987	7.3	187.91

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TDnet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	3
(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	4
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
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15
4. 個別財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 株主資本等変動計算書	20
5. その他	22
(1) 役員の変動	22
(2) 受注及び販売の状況	22

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、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の供給に注力してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高161,311百万円（前年同期比11.1%増）、営業利益25,529百万円（同23.6%増）、経常利益25,322百万円（同21.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益17,511百万円（同24.1%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、ファミリーマンション「プレサンスグランシリーズ」のプレサンスグラン福島（総戸数 112戸）やワンルームマンション「プレサンスシリーズ」のプレサンス名駅南エディフィス（総戸数 140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62,561百万円（3,549戸）、ファミリーマンション売上高70,503百万円（1,830戸）、戸建販売売上高8,890百万円（218戸）、中古マンション売上高9,548百万円（615戸）、その他不動産販売売上高381百万円、不動産販売附帯事業売上高1,474百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は153,359百万円（前年同期比11.0%増）、セグメント利益は24,764百万円（同24.8%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等から、その他事業の売上高は7,951百万円（前年同期比11.9%増）、セグメント利益は1,958百万円（同7.8%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15,164百万円増加し、248,889百万円（前期末比6.5%増）となりました。その主な要因は、還付金が入金されたことにより未収消費税等が1,876百万円減少したのに対して、棚卸資産が13,803百万円、現金及び預金が3,488百万円増加したことです。

(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5,785百万円増加し、23,430百万円（前期末比32.8%増）となりました。その主な要因は、自社保有物件の取得等により賃貸不動産が6,421百万円増加したことです。

(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5,451百万円増加し、96,052百万円（前期末比6.0%増）となりました。その主な要因は、金融機関からの借入金が1,632百万円減少したのに対し、未払法人税等が3,527百万円、電子記録債務が2,974百万円増加したことです。

(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15,498百万円増加し、176,266百万円（前期末比9.6%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14,899百万円増加したことです。

(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3,488百万円増加し、106,932百万円（前期末比3.4%増）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、増加した資金は11,810百万円（前年同期は19,875百万円の増加）となりました。

これは主に、開発用地を取得したこと等から棚卸資産が15,140百万円増加したこと、法人税等を3,555百万円支払ったことにより資金が減少したのに対して、仕入債務が4,025百万円増加したこと、税金等調整前当期純利益が25,322百万円あったこと等により資金が増加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4,605百万円（前年同期は2,658百万円の増加）となりました。

これは主に、固定資産の取得により4,782百万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、減少した資金は3,715百万円（前年同期は19,014百万円の減少）となりました。

これは主に、金融機関からの借入金で純額1,632百万円減少したこと及び配当金を2,609百万円支払ったことにより資金が減少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。

2023年10月1日から2024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67,380百万円（当期実績比7.7%増）、ファミリーマンション売上高71,327百万円（同1.2%増）、戸建販売売上高8,982百万円（同1.0%増）、中古マンション売上高10,311百万円（同8.0%増）、その他不動産販売売上高156百万円（同58.9%減）、不動産販売附帯事業売上高1,655百万円（同12.3%増）を見込んでおり、不動産販売事業の合計売上高は159,814百万円（同4.2%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及び、賃貸管理事業からの収入等により、売上高7,553百万円（当期実績比5.0%減）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167,368百万円（当期実績比3.8%増）、営業利益23,135百万円（同9.4%減）、経常利益22,531百万円（同11.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益15,600百万円（同10.9%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79,814百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益8,704百万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。

2023年9月期の配当については、期末配当は1株当たり21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21円とし、1株当たり年間配当金は42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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,658	110,147
売掛金	116	173
販売用不動産	12,075	8,171
仕掛販売用不動産	108,538	126,241
原材料及び貯蔵品	153	157
その他	6,320	4,122
貸倒引当金	△138	△125
流動資産合計	233,724	248,889
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	445	442
減価償却累計額	△225	△168
建物及び構築物 (純額)	219	274
賃貸不動産	15,328	22,155
減価償却累計額	△1,028	△1,432
賃貸不動産 (純額)	14,300	20,722
土地	197	197
その他	311	285
減価償却累計額	△232	△204
その他 (純額)	78	81
有形固定資産合計	14,797	21,275
無形固定資産	114	114
投資その他の資産		
投資有価証券	122	163
長期貸付金	8	12
繰延税金資産	1,936	1,141
その他	665	722
投資その他の資産合計	2,733	2,039
固定資産合計	17,644	23,430
資産合計	251,369	272,319

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,325	2,713
電子記録債務	3,032	6,007
短期借入金	1,203	867
1年内返済予定の長期借入金	17,472	10,085
未払法人税等	1,369	4,896
前受金	4,698	3,205
賞与引当金	222	195
その他	3,840	4,557
流動負債合計	33,166	32,528
固定負債		
長期借入金	57,175	63,266
その他	259	257
固定負債合計	57,435	63,524
負債合計	90,601	96,052
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,275	7,580
資本剰余金	8,257	8,575
利益剰余金	145,409	160,309
自己株式	△544	△519
株主資本合計	160,397	175,946
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15	39
為替換算調整勘定	21	31
その他の包括利益累計額合計	37	71
新株予約権	333	249
純資産合計	160,768	176,266
負債純資産合計	251,369	272,319

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	145,205	161,311
売上原価	109,741	119,182
売上総利益	35,464	42,128
販売費及び一般管理費		
販売手数料	5,014	5,006
広告宣伝費	300	374
役員報酬	377	395
給料及び手当	4,483	5,071
賞与	390	332
賞与引当金繰入額	177	137
退職給付費用	66	72
株式給付引当金繰入額	26	—
租税公課	1,346	2,392
減価償却費	117	136
その他	2,514	2,679
販売費及び一般管理費合計	14,815	16,599
営業利益	20,648	25,529
営業外収益		
受取利息	61	43
受取配当金	3	4
持分法による投資利益	389	72
為替差益	267	6
受取手数料	45	54
違約金収入	74	110
貸倒引当金戻入額	—	10
その他	111	115
営業外収益合計	953	417
営業外費用		
支払利息	627	515
固定資産除却損	33	82
貸倒引当金繰入額	13	—
支払手数料	110	25
その他	7	1
営業外費用合計	792	624
経常利益	20,809	25,322
特別損失		
関係会社株式売却損	119	—
特別損失合計	119	—
税金等調整前当期純利益	20,689	25,322
法人税、住民税及び事業税	4,804	7,026
法人税等調整額	797	784
法人税等合計	5,602	7,810
当期純利益	15,087	17,511
非支配株主に帰属する当期純利益	975	—
親会社株主に帰属する当期純利益	14,111	17,511

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	15,087	17,511
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5	23
為替換算調整勘定	1	—
持分法適用会社に対する持分相当額	18	9
その他の包括利益合計	25	33
包括利益	15,112	17,545
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,136	17,545
非支配株主に係る包括利益	975	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	6,890	7,892	133,489	△883	147,388
当期変動額					
新株の発行	385	385			770
剰余金の配当			△2,191		△2,191
親会社株主に帰属する当期純利益			14,111		14,111
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		17		301	318
自己株式の消却		△37		37	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	385	364	11,919	339	13,009
当期末残高	7,275	8,257	145,409	△544	160,397

	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	10	1	11	439	416	148,256
当期変動額						
新株の発行						770
剰余金の配当						△2,191
親会社株主に帰属する当期純利益						14,111
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						318
自己株式の消却						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5	20	25	△106	△416	△497
当期変動額合計	5	20	25	△106	△416	12,511
当期末残高	15	21	37	333	—	160,768

当連結会計年度 (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

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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	20,689	25,322
減価償却費	480	543
のれん償却額	9	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	13	△13
受取利息及び受取配当金	△64	△47
支払利息	627	515
為替差損益 (△は益)	△267	△8
持分法による投資損益 (△は益)	△389	△72
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,204	△15,140
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,531	4,025
株式報酬費用	35	38
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4	△27
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	26	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	119	—
前受金の増減額 (△は減少)	△462	△1,493
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,916	1,876
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△612	485
その他	356	△195
小計	27,375	15,807
利息及び配当金の受取額	272	66
利息の支払額	△636	△508
法人税等の支払額	△7,135	△3,555
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,875	11,810
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	△2,025	△4,782
固定資産の売却による収入	3	—
投資有価証券の取得による支出	△7	△3
関係会社株式の売却による収入	16	10
関係会社貸付けによる支出	△205	△226
定期預金の預入による支出	△0	△0
短期貸付金の増減額 (△は増加)	4,877	397
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,658	△4,605
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	41,457	42,349
長期借入金の返済による支出	△57,835	△43,645
株式の発行による収入	664	525
配当金の支払額	△2,191	△2,609
非支配株主への配当金の支払額	△210	—
短期借入金の純増減額 (△は減少)	283	△336
非支配株主への払戻による支出	△1,182	—
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,014	△3,715
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,520	3,488
現金及び現金同等物の期首残高	99,922	103,443
現金及び現金同等物の期末残高	103,443	106,932

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

(セグメント情報等)

【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、マンションの内装工事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 2021年10月1日 至 2022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	138,100	7,104	145,205	—	145,205
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	104	104	△104	—
計	138,100	7,208	145,309	△104	145,205
セグメント利益	19,846	1,816	21,663	△1,014	20,648
セグメント資産	227,200	15,368	242,569	8,800	251,369
セグメント負債	68,447	10,411	78,858	11,742	90,601
その他の項目					
減価償却費	129	338	468	11	480
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	1,959	498	2,458	31	2,490

(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△1,014百万円は、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8,800百万円は、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11,742百万円は、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11百万円は、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31百万円は、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 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。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	51,685	63,863	8,024	6,892	6,634	999	7,104	145,205

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 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。

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	その他事業	合計
当期償却額	9	—	9
当期末残高	—	—	—

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	2,335.40円	2,549.14円
1株当たり当期純利益	206.40円	254.56円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	206.03円	254.16円

- (注) 1. 株式給付型E S O P導入に伴い、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式を「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、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度223,907株、当連結会計年度0株)。
2. 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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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)	14,111	17,511
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)	14,111	17,511
普通株式の期中平均株式数(株)	68,370,053	68,791,154
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)	122,743	106,654
(うち新株予約権(株))	(122,743)	(106,654)
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 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	89,518	94,049
売掛金	—	11
販売用不動産	11,107	6,761
仕掛販売用不動産	100,743	112,960
原材料及び貯蔵品	31	23
前渡金	—	879
前払費用	1,161	1,471
その他	4,684	3,452
貸倒引当金	△179	△105
流動資産合計	207,066	219,504
固定資産		
有形固定資産		
建物	159	192
減価償却累計額	△91	△101
建物(純額)	67	90
車両運搬具	20	39
減価償却累計額	△13	△22
車両運搬具(純額)	7	16
工具、器具及び備品	173	127
減価償却累計額	△130	△86
工具、器具及び備品(純額)	42	41
賃貸不動産	12,741	17,171
減価償却累計額	△987	△1,321
賃貸不動産(純額)	11,753	15,850
土地	20	20
有形固定資産合計	11,891	16,019
無形固定資産		
ソフトウェア	58	61
電話加入権	0	0
無形固定資産合計	59	62
投資その他の資産		
投資有価証券	79	117
関係会社株式	2,098	2,098
関係会社出資金	153	153
従業員に対する長期貸付金	7	11
長期前払費用	11	15
繰延税金資産	1,847	854
その他	390	416
投資その他の資産合計	4,588	3,666
固定資産合計	16,538	19,747
資産合計	223,605	239,251

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,032	6,007
買掛金	428	1,328
短期借入金	656	—
1年内返済予定の長期借入金	15,905	9,165
未払金	1,219	1,505
未払費用	53	80
未払法人税等	571	3,758
未払消費税等	207	538
前受金	4,131	3,046
預り金	1,090	1,142
賞与引当金	104	97
その他	270	325
流動負債合計	27,671	26,997
固定負債		
長期借入金	54,253	58,587
その他	115	113
固定負債合計	54,368	58,700
負債合計	82,040	85,698
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,275	7,580
資本剰余金		
資本準備金	7,205	7,510
その他資本剰余金	1,050	1,064
資本剰余金合計	8,255	8,574
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	123,229	134,629
利益剰余金合計	126,229	137,629
自己株式	△544	△519
株主資本合計	141,215	153,264
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15	39
評価・換算差額等合計	15	39
新株予約権	333	249
純資産合計	141,564	153,553
負債純資産合計	223,605	239,251

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高		
不動産売上高	113,461	128,039
その他の事業収入	4,734	5,334
売上高合計	118,195	133,374
売上原価		
不動産売上原価	86,577	94,498
その他の事業売上原価	3,209	3,594
売上原価合計	89,787	98,093
売上総利益	28,407	35,280
販売費及び一般管理費		
販売手数料	7,617	6,889
広告宣伝費	199	305
役員報酬	191	211
給料及び手当	2,867	3,320
賞与	225	180
賞与引当金繰入額	104	82
退職給付費用	44	50
法定福利費	402	406
株式報酬費用	19	21
株式給付引当金繰入額	26	—
租税公課	983	2,010
通信交通費	213	246
減価償却費	52	65
地代家賃	292	293
その他	630	760
販売費及び一般管理費合計	13,872	14,846
営業利益	14,535	20,434
営業外収益		
受取利息	3	44
受取配当金	218	23
為替差益	267	6
匿名組合投資利益	1,004	—
受取手数料	16	16
違約金収入	42	64
貸倒引当金戻入額	32	72
その他	88	85
営業外収益合計	1,674	312
営業外費用		
支払利息	590	465
支払手数料	103	24
その他	23	4
営業外費用合計	717	493
経常利益	15,492	20,253
税引前当期純利益	15,492	20,253
法人税、住民税及び事業税	3,473	5,259
法人税等調整額	1,102	983
法人税等合計	4,575	6,242
当期純利益	10,917	14,011

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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023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		30,605		32,213	
2. 仲介手数料		932		1,161	
土地売上原価計		31,537	36.4	33,374	35.3
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		53,630		59,422	
2. 設計監理料		1,385		1,701	
建物売上原価計		55,016	63.6	61,124	64.7
棚卸資産評価損		23	0.0	—	—
不動産売上原価		86,577	100.0	94,498	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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023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		596	18.6	688	19.2
2. 修繕保守費		432	13.5	443	12.3
3. 賃貸不動産原価		517	16.1	574	16.0
4. 支払家賃		1,663	51.8	1,888	52.5
その他の事業売上原価		3,209	100.0	3,594	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	6,890	6,820	1,070	7,890	3,000	114,503	117,503
当期変動額							
新株の発行	385	385		385			
剰余金の配当						△2,191	△2,191
当期純利益						10,917	10,917
自己株式の取得							
自己株式の処分			17	17			
自己株式の消却			△37	△37			
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	385	385	△20	364	—	8,726	8,726
当期末残高	7,275	7,205	1,050	8,255	3,000	123,229	126,229

	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	△883	131,400	10	10	439	131,849
当期変動額						
新株の発行		770				770
剰余金の配当		△2,191				△2,191
当期純利益		10,917				10,917
自己株式の取得	△0	△0				△0
自己株式の処分	301	318				318
自己株式の消却	37	—				—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)			5	5	△106	△100
当期変動額合計	339	9,815	5	5	△106	9,714
当期末残高	△544	141,215	15	15	333	141,564

当事業年度 (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

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

・新任代表取締役候補 (2023年12月15日付)

氏名	新役職名	旧役職名
原田 昌紀	代表取締役社長	取締役専務執行役員営業本部長

・役職の変動 (2023年12月15日付)

氏名	新役職名	旧役職名
土井 豊	代表取締役副社長	代表取締役社長

② その他の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 受注及び販売の状況

① 受注実績

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	3,559	72.6	61,338	78.0	2,490	127.5	39,108	132.8
	ファミリー マンション	1,617	93.0	65,294	90.4	1,213	112.5	48,605	103.0
	戸建販売	182	146.8	7,422	160.5	25	59.5	1,255	67.6
	中古 マンション	521	152.8	7,431	149.2	77	179.1	1,182	183.5
	その他不動産 販売	2	100.0	660	8.4	2	200.0	351	5.6
不動産販売事業計		5,881	79.9	142,146	82.5	3,807	122.1	90,503	105.9

当連結会計年度 (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

- (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、商業施設、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。

② 販売実績

セグメント の名称	区分	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)				当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)			
		数量 (戸)	前年 同期間比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期間比 (%)	数量 (戸)	前年 同期間比 (%)	金額 (百万円)	前年 同期間比 (%)
不動産 販売事業	ワンルーム マンション	3,022	49.2	51,685	51.6	3,549	117.4	62,561	121.0
	ファミリー マンション	1,482	82.1	63,863	90.0	1,830	123.5	70,503	110.4
	戸建販売	199	138.2	8,024	166.0	218	109.5	8,890	110.8
	中古 マンション	487	151.7	6,892	147.4	615	126.3	9,548	138.5
	その他不動産 販売	1	100.0	6,634	157.9	1	100.0	381	5.8
	不動産販売 附帯事業	—	—	999	73.7	—	—	1,474	147.6
不動産販売事業計		5,191	56.9	138,100	68.9	6,213	119.7	153,359	111.0
その他事業		—	—	7,104	93.3	—	—	7,951	111.9
合計		5,191	56.9	145,205	69.8	6,213	119.7	161,311	111.1

- (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、商業施設、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. 前連結会計年度のその他不動産販売の売上高は、商業施設、商業用店舗、開発用地等に関するものであります。
- 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。