

# 2024年9月期 2Q 決算ハイライト

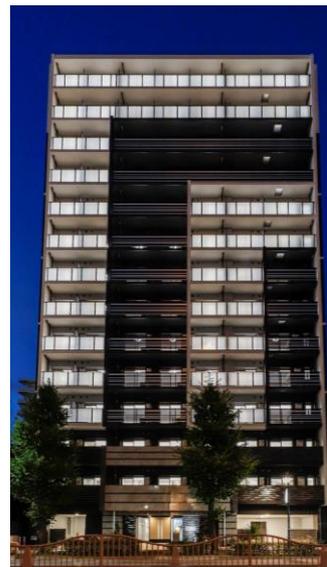
## 株式会社プレサンスコーポレーション



証券コード： **3254**（東証スタンダード市場）

- JPX日経インデックス400 構成銘柄
- JPX日経中小型株指数 構成銘柄

2024年5月15日リリース



# 連結損益計算書 要約

- 前年同期比: 売上は微減、利益は微増
- 第2四半期累計計画比: 売上3.8%増、当期純利益28.5%増

	23/9期 2Q 実績 '22.10.1~'23.3.31		'24/9期 2Q 実績 '23.10.1~'24.3.31			'24/9期 年間計画 '23.10.1~'24.9.30		年間計画 に対する 進捗率 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	85,615	100.0%	82,854	100.0%	96.8%	167,368	100.0%	49.5%
売上原価	62,322	72.8%	59,695	72.0%	95.8%	126,567	75.6%	47.2%
売上総利益	23,293	27.2%	23,158	28.0%	99.4%	40,800	24.4%	56.8%
販管費	8,121	9.5%	7,746	9.3%	95.4%	17,665	10.6%	43.9%
営業利益	15,172	17.7%	15,412	18.6%	101.6%	23,135	13.8%	66.6%
経常利益	15,092	17.6%	16,029	19.3%	106.2%	22,531	13.5%	71.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,430	12.2%	11,184	13.5%	107.2%	15,600	9.3%	71.7%

- 前年同 売上:** 売上戸数が減少する一方、販売単価の上昇により微減
- 期間比:** 売上総利益率: 0.8ptアップ<sup>o</sup> ∴ 商品構成比の違い、および販売価格の改善
- 販管費: 販売費・一般管理費の減少分が、人件費の増加分を上回り、販管費合計は減少
- 営業外収益: (株)メルディアDCを持分法適用会社としたことで、負ののれん相当額708百万円計上
- 2Q累計:** 一部売上が計画より前倒して計上したことにより、売上が増加し粗利率も上昇
- 計画比** 一般管理費が計画を上回るも、販売費・人件費は計画を下回り、販管費トータルでは計画を下回って着地

## 主要商品の売上実績

主要商品	23年9月期 2Q 実績 '22.10.1~'23.3.31				'24年9月期 2Q 実績 '23.10.1~'24.3.31				'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	進捗率 A/B
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%	67,380	55.4%
ファミリー マンション	909	129.5%	34,770	118.6%	771	84.8%	32,115	92.4%	71,327	45.0%
戸建	44	80.0%	1,875	82.4%	87	197.7%	3,396	181.1%	8,982	37.8%
中古 マンション	334	173.1%	4,977	180.0%	301	90.1%	4,831	97.1%	10,311	46.9%
合計	3,525	138.9%	80,419	130.5%	3,128	88.7%	77,685	96.6%	158,002	49.2%

**前期同期間比: 売上戸数が減少するも、原価上昇分の価格への転嫁等により、売上高は微減に留まる**

・ワンルームマンション: 戸数▲269戸、売上▲1,453百万円

・戸建: 戸数 +43戸、売上+1,520百万円

・ファミリーマンション: 戸数▲138戸、売上▲2,655百万円

・中古マンション: 戸数 ▲33戸、売上 ▲145百万円

**2Q累計計画比: 売上・粗利ともに計画を上回って進捗**

・一部ワンルームマンションの売上を前倒して計上

・通期業績予想に変更なし

## 連結貸借対照表 要約

	'22年9月末		'23年9月末		'24年3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%	270,220	91.9%	21,330
内、現金及び預金	106,658	42.4%	110,147	40.4%	102,879	35.0%	▲7,268
内、販売用不動産	12,075	4.8%	8,171	3.0%	21,178	7.2%	13,006
内、仕掛販売用不動産	108,538	43.2%	126,241	46.4%	141,129	48.0%	14,887
固定資産	17,644	7.0%	23,430	8.6%	23,692	8.1%	261
資産合計	251,369	100.0%	272,319	100.0%	293,912	100.0%	21,592
流動負債	33,166	13.2%	32,528	11.9%	24,422	8.3%	▲8,105
内、短期有利子負債	18,675	7.4%	10,952	4.0%	6,122	2.1%	▲4,830
固定負債	57,435	22.8%	63,524	23.3%	83,412	28.4%	19,888
内、長期有利子負債	57,175	22.7%	63,266	23.2%	83,155	28.3%	19,889
負債合計	90,601	36.0%	96,052	35.3%	107,835	36.7%	11,783
純資産合計	160,768	64.0%	176,266	64.7%	186,076	63.3%	9,809
負債純資産合計	251,369	100.0%	272,319	100.0%	293,912	100.0%	21,592

### 主な増減要因：'23年9月末との比較

- 流動資産：** 現預金▲7,268百万円、販売用不動産+13,006百万円、仕掛販売用不動産+14,887百万円、
- 固定資産：** 賃貸不動産：ワンルームマンション4物件を販売用不動産へ振替え、1物件を販売用不動産から振替え(株)メルディアDC株式の公開買付の結果、投資その他の資産+2,987百万円
- 負債：** 金融機関からの有利子負債計+15,058百万円、買掛金▲1,702百万円、前受金▲772百万円
- 純資産：** 当期純利益計上+11,184百万円
- 自己資本比率：** 63.2% (2023年9月末から1.4pt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3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	6,866	650	13,660	21,178
仕掛販売用不動産	113,404	583	27,142	141,129
計	120,270	1,234	40,803	162,307



## 主要商品別の棚卸資産・土地代金の内訳

金額：120,270百万円



戸数：16,116戸



# 主要商品の受注（契約）状況、2024年9月期売上計画達成見通し '24年4月1日時点

'24年9月期2Q末（=3Qスタート）時点で、当期に売上計上予定分の受注済み金額（水色部分）により、  
**主要商品の年間売上計画158,158百万円の73.6%を既に確保済み**（赤字数値）

受注残高 2Q末時点 '24年3月末	受注残高合計 A+B '24年3月末時点		引渡し予定時期 内訳			
	数量 (戸)	金額 (百万円)	'24年9月期 A		'25年9月期以降 B	
			数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルームマンション	1,556	26,253	825	14,716	731	11,537
ファミリーマンション	835	33,284	557	21,226	278	12,058
戸建	35	1,372	35	1,372	0	0
中古マンション	65	1,132	65	1,132	0	0
その他不動産販売	0	0	0	0	0	0
合計	2,491	62,043	1,482	38,447	1,009	23,596

注：受注残高＝以下の状態にある物件の契約売買金額の合計

- ・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

売上高予想 に対する 進捗状況	'24年9月期 2Q末時点の 売上高実績 C		+	受注残高の内、 今期中に 売上計上予定 A		=	2Q末時点で、今期中の売 上の見通しが既に立ってい る数値 D = C + A		÷	今期の売上高予想(E) に対する売上高確保率 (2Q末時点)	
	数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		数量 (戸)	金額 (百万円)		金額 E (百万円)	売上高確保率 D/E
ワンルームマンション	1,969	37,342		825	14,716		2,794	52,059		67,380	77.3%
ファミリーマンション	771	32,115		557	21,226		1,328	53,341		71,327	74.8%
戸建	87	3,396		35	1,372		122	4,768		8,982	53.1%
中古マンション	301	4,831		65	1,132		366	5,964		10,311	57.8%
その他不動産販売	3	296		0	0		3	296		156	189.2%
合計	3,131	77,982		1,482	38,447		4,613	116,429		158,158	73.6%

## 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2022年2月24日公表データ』を基に当社が算出

## 株式会社メルディアDCを連結子会社化

### 公開買付の結果

- 買付期間：2023年12月25日～2024年2月13日
- 買付価格：1,095円/株
- 買付株数：2,178,303株（株券等所有割合 35.79%）

### 連結子会社化スケジュール

- 2024年4月24日 株式会社メルディアDC 上場廃止
- 株式併合によるスクイーズアウトを実施
- 2024年5月下旬～6月、株式会社メルディアDCは、議決権比率が当社80%、株式会社メルディア（旧社名：株式会社三栄建築設計）20%の当社連結子会社となる予定

### 業容拡大を想定する主なシナジー

- 事業規模拡大：
  - ・ ゼネコン事業（当社からメルディアDCへの発注を拡大する等）
  - ・ 投資用分譲マンション事業（当社がメルディアDCの開発した物件を販売する等）
  - ・ 戸建分譲事業（当社が建築工事をメルディアDCに発注する、各々の開発物件を両社で販売する等）
- コスト削減：仕入れのスケールメリットによる販売価格の抑制、コストダウン
- 資金調達：メルディアDCの財務を健全化し、同社の資金調達手段の確保



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](mailto:psc@pressance.co.jp)