

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月23日
【事業年度】	第28期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	株式会社プレサンスコーポレーション
【英訳名】	PRESSANCE CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 昌紀
【本店の所在の場所】	大阪市中央区城見一丁目2番27号
【電話番号】	06 - 4793 - 1650
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 土井 豊
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区城見一丁目2番27号
【電話番号】	06 - 4793 - 1650
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 土井 豊
【縦覧に供する場所】	株式会社プレサンスコーポレーション東京支店 （東京都中央区日本橋三丁目2番9号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	224,011	243,813	99,752	145,205	161,311	180,745
経常利益 (百万円)	31,985	29,079	13,888	20,809	25,322	28,015
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	21,892	20,533	9,121	14,111	17,511	21,017
包括利益 (百万円)	21,801	19,825	9,159	15,112	17,545	21,020
純資産額 (百万円)	116,690	140,132	148,256	160,768	176,266	196,009
総資産額 (百万円)	310,779	268,762	256,024	251,369	272,319	324,060
1株当たり純資産額 (円)	1,791.63	2,049.96	2,167.93	2,335.40	2,549.14	2,806.20
1株当たり当期純利益 (円)	347.45	315.32	134.17	206.40	254.56	303.83
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	340.18	315.29	134.05	206.03	254.16	303.52
自己資本比率 (%)	37.1	51.8	57.6	63.8	64.6	60.1
自己資本利益率 (%)	21.1	16.1	6.4	9.2	10.4	11.3
株価収益率 (倍)	2.7	5.4	13.7	7.1	7.2	6.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	23,180	98,278	25,900	19,875	11,810	19,914
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,837	141	1,069	2,658	4,605	6,402
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	19,059	52,112	12,616	19,014	3,715	17,482
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	41,684	87,709	99,922	103,443	106,932	98,097
従業員数 (人)	665	628	681	694	730	1,068

(注) 1. 第25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か月間となっております。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を第25期の期首から適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	208,431	227,341	91,364	118,195	133,374	141,648
経常利益 (百万円)	28,416	26,205	13,047	15,492	20,253	22,611
当期純利益 (百万円)	19,786	17,603	9,399	10,917	14,011	15,939
資本金 (百万円)	4,290	6,880	6,890	7,275	7,580	7,886
発行済株式総数 (株)	65,198,961	68,845,511	68,858,316	69,236,296	69,564,196	69,892,996
純資産額 (百万円)	102,233	123,457	131,849	141,564	153,553	166,947
総資産額 (百万円)	285,151	239,661	228,169	223,605	239,251	272,347
1株当たり純資産額 (円)	1,585.12	1,810.52	1,932.76	2,055.86	2,220.19	2,405.58
1株当たり配当額 (円)	39.00	29.00	16.00	35.00	40.00	45.00
(うち1株当たり中間配当額)	(26.00)	(13.00)	(-)	(16.00)	(19.00)	(21.00)
1株当たり当期純利益 (円)	314.03	270.33	138.26	159.68	203.68	230.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	307.46	270.30	138.13	159.40	203.36	230.19
自己資本比率 (%)	35.8	51.4	57.6	63.2	64.1	61.3
自己資本利益率 (%)	21.6	15.6	7.4	8.0	9.5	10.0
株価収益率 (倍)	3.0	6.2	13.3	9.2	9.0	8.3
配当性向 (%)	12.4	10.7	11.6	21.9	19.6	19.5
従業員数 (人)	355	321	338	355	390	437
株主総利回り (%)	72.0	127.6	139.7	114.9	144.6	154.4
(比較指標：配当込みTOPIX)	(90.5)	(128.6)	(135.0)	(125.4)	(162.8)	(189.7)
最高株価 (円)	1,834	1,800	1,992	2,171	2,135	2,047
最低株価 (円)	859	807	1,409	1,400	1,433	1,468

(注) 1. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日までは東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日以降は、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

2. 第25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か月間となっております。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を第25期の期首から適用しております。

2【沿革】

年月	事項
1997年10月	大阪市中央区東高麗橋に、不動産販売業を行うことを目的として、株式会社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4月	不動産賃貸仲介業を開始
1998年11月	初めての自社ブランドマンションとして「プレサンス難波東」を販売開始
1999年6月	ファミリーマンションの販売を行う株式会社日経アシストを設立
1999年6月	大阪市中央区久太郎町に本社移転
1999年6月	不動産賃貸管理業を開始
2000年7月	初めての自社開発物件として「プレサンス心斎橋EAST」を販売開始
2000年10月	一級建築士事務所（大阪府知事登録（イ）第18701号）として登録
2001年7月	大阪市中央区農人橋に本社移転
2002年4月	当社の商号を「株式会社プレサンスコーポレーション」に、株式会社日経アシストの商号を「株式会社プレサンス住販」に変更
2002年10月	建設業許可（大阪府知事許可（般14）第119716号）を取得
2003年5月	東海エリアで初めての自社開発物件として「プレサンス名古屋城前」を販売開始
2004年2月	建物管理業務及び保険代理業務を行う株式会社プレサンスコミュニティを設立
2004年3月	株式会社プレサンス住販の営業力・事業力を吸収する目的で、同社株式を全株取得して完全子会社化
2005年2月	大阪市中央区城見に当社、株式会社プレサンス住販及び株式会社プレサンスコミュニティの本社を移転
2005年2月	名古屋販売センターを開設
2005年5月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7042号）を取得
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二部に株式を上場
2008年8月	賃貸仲介業務を行う株式会社ルームプロを設立
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一部に株式を上場
2014年4月	建設業を行う株式会社トライストの株式を取得して子会社化
2014年5月	株式会社ルームプロの商号を「株式会社プレサンスリアルタ」に変更
2014年8月	家賃等債務保証業務を行う株式会社プレサンスギャランティを設立
2016年11月	東海地区で不動産業を行う三立プレコン株式会社の全株式を取得して完全子会社化
2017年4月	ワンルームマンションの販売を行う株式会社ララブレイスの全株式を取得して完全子会社化
2019年2月	大阪支店を開設
2021年1月	株式会社オープンハウス（現株式会社オープンハウスグループ）が株式公開買付け及び第三者割当増資の引受けにより当社の親会社となる
2021年5月	株式会社ララブレイスの商号を「株式会社プレサンスホームデザイン」に変更
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からスタンダード市場に移行
2022年6月	大阪市中央区城見に大阪支店移転
2024年2月	株式会社メルディアDCの株式を取得し持分法適用関連会社化
2024年5月	株式会社メルディアDCの株式を追加取得し子会社化
2024年9月	有料職業紹介事業を行うReve Career Agency株式会社を設立

3【事業の内容】

当社グループは、当社、子会社12社及び関連会社2社により構成されており、ワンルームマンション（主に単身者向けに賃貸に供される投資型マンション）及びファミリーマンション（家族での使用を想定したマンション）の企画開発及び販売を主たる事業としております。

その主な事業内容及び事業の位置付けは次のとおりであります。

なお、次の事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

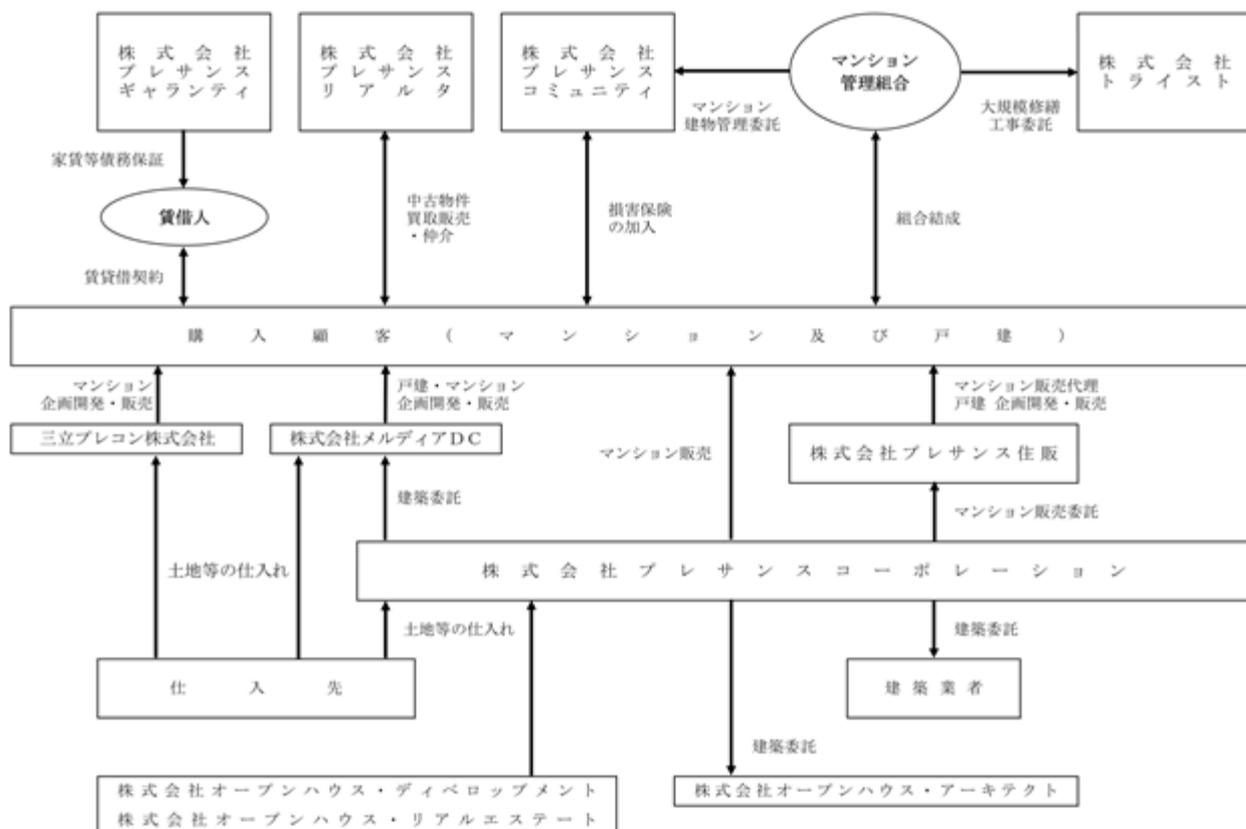
(1) 不動産販売事業

当社グループは、主に関西圏、東海圏、関東圏及び沖縄において事業を展開しており、当社は、主にマンションの企画開発及びワンルームマンションの販売を、連結子会社である株式会社プレサンス住販は、当社のファミリーマンションの販売代理並びに戸建の企画開発及び販売を、株式会社プレサンスリアルタは、中古物件の仲介、買取及び販売を、三立プレコン株式会社は、東海圏にてファミリーマンションの企画開発及び販売を、株式会社メルディアDCは、主に関西圏にてワンルームマンション及び戸建の企画開発及び販売を行っております。

なお、当社が販売を行っているワンルームマンションは、個人顧客に対して販売を行うものと、不動産販売業者等に販売を行うものが含まれております。

(2) その他事業

当社は、ワンルームマンションの賃貸管理事業（入居者の斡旋及び家賃の集金代行）及び賃貸事業（当社所有マンションの賃貸等）を、連結子会社である株式会社プレサンスコミュニティは、当社が分譲したマンションの建物管理（管理組合の会計事務等の受託）及び損害保険代理事業を、株式会社トライストは、マンションの大規模修繕工事等の建設業を、株式会社プレサンスギャランティは、賃貸マンションの家賃等債務保証業（入居者の家賃等債務の連帯保証）を、株式会社メルディアDCは、マンション及びホテルの建築請負工事等の建設業を行っております。



4【関係会社の状況】

(1)親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
株式会社オープンハウスグループ(注)	東京都千代田区	20,149	グループ会社等の経営管理	62.95	・役員の兼任

(注) 有価証券報告書を提出しております。

(2)連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
株式会社プレサンス住販	大阪市中央区	101	不動産販売事業	100.0	・役員の兼任 ・ファミリーマンションの 販売委託
株式会社 プレサンスコミュニティ	大阪市中央区	101	その他事業	100.0	・役員の兼任 ・保険の加入
株式会社 プレサンスリアルタ	大阪市中央区	101	不動産販売事業	100.0	・役員の兼任 ・資金の貸付
株式会社トライスト	大阪市中央区	80	その他事業	100.0	・役員の兼任 ・従業員の役員兼任
株式会社 プレサンスギャランティ	大阪市中央区	50	その他事業	100.0	・役員の兼任 ・従業員の役員兼任
三立プレコン株式会社	愛知県岡崎市	70	不動産販売事業	100.0	・役員の兼任
株式会社 プレサンスホームデザイン	大阪市中央区	10	不動産販売事業	100.0	・役員の兼任
株式会社メルディアDC	大阪市淀川区	101	不動産販売事業 その他事業	80.0	・マンションの建築委託 ・資金の貸付
建都住宅販売株式会社 (注)2	京都市上京区	45	不動産販売事業	100.0 (100.0)	・不動産の売買 ・株式会社メルディアDC が100%出資する当社の連 結子会社(孫会社)
大祥建設株式会社 (注)2	福岡市博多区	30	その他事業	100.0 (100.0)	・株式会社メルディアDC が100%出資する当社の連 結子会社(孫会社)
三光建設工業株式会社 (注)2	大分県別府市	50	その他事業	97.6 (97.6)	・株式会社メルディアDC が97.6%出資する当社の 連結子会社(孫会社)
Reve Career Agency 株式会社	大阪市中央区	50	その他事業	100.0	・従業員の役員兼任

(注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合欄の()内は、間接所有割合で内数であります。

(3)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
株式会社オープンハウス 不動産投資顧問	東京都千代田区	100	その他事業	20.0	・出資
Shinwa S39 Co., Ltd.	タイ バンコク	1,823	その他事業	25.0	・出資 ・資金の貸付

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	729
その他事業	235
報告セグメント計	964
全社(共通)	104
合計	1,068

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ338名増加しております。主な理由は、株式会社メルディアDC及びその子会社3社の連結子会社化及び業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
437	30.4	4.4	10,975,013

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	287
その他事業	65
報告セグメント計	352
全社(共通)	85
合計	437

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりません。労使関係について特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度				
管理職に占める 女性労働者の割合 (%) (注) 1	男性労働者の 育児休業取得率 (%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 1		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・ 有期労働者
5.8	8.3	40.6	40.6	87.8

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

当事業年度					
名称	管理職に占める 女性労働者の割合 (%) (注) 1	男性労働者の 育児休業取得率 (%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 1		
			全労働者	うち正規雇用 労働者	うちパート・ 有期労働者
株式会社プレサンス住販	18.2	0.0	61.5	64.6	47.1
株式会社メルディアDC	5.0	0.0	70.0	71.0	-

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. その他の連結子会社につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、以下の経営方針に沿って、持続的な企業価値の向上に取り組んでおります。

- ・価値ある住まいを提供し、お客様と末長い信頼関係を築きます。
- ・働きがいと誇りを持てる職場をつくり、誠実さと創意工夫を大切にする人材を育てます。

(2) 経営戦略等

当社グループは、近畿圏、東海圏、首都圏及び沖縄を含む地方中核都市の都心部を中心とした事業エリアで経営資源を集中して、投資型ワンルームマンション及びファミリーマンション事業に経営基盤を拡充し、持続的な収益向上に努めてまいります。

人口が減少傾向にある一方、都市生活の利便性を求めて都心部の世帯数等が増加する傾向にあります。投資型ワンルームマンションの分譲につきましては、単独世帯数が増加傾向にあること、不動産投資が資産運用商品として市場に定着していること等から、需要は堅調に推移するものと考えております。ファミリーマンションの分譲につきましては、政府による住宅取得支援制度も継続実施されており、都心及びその周辺部のファミリーマンションに対する需要は、堅調に推移するものと考えております。今後も変化する顧客ニーズへの的確な対応に努め、事業規模の拡大を図ってまいります。

さらに、親会社の株式会社オープンハウスグループ及びそのグループ会社との事業シナジーにより首都圏でのマンション事業の拡大を図ってまいります。また、中古マンション事業及び戸建住宅事業の拡大を目指しております。その他の賃貸管理事業、賃貸事業及び建物管理事業等につきましても、事業規模を拡大することで、継続的かつ安定的な収益の確保を図ってまいります。

(3) 経営環境

当社グループが属する不動産業界の経営環境は、高水準の不動産投資への需要や、住宅購買意欲を刺激する住宅取得支援制度の継続等により、緩やかではあるものの回復基調が続いておりました。住居系不動産への需要は、相対的に堅調に推移すると見込まれておりますが、国内外の経済及び市場の先行きに不透明さも残る環境にあると認識しております。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループが属する不動産業界の経営環境は、住宅取得支援制度の継続的な実施等、住宅購買意欲を刺激する要因が存在することから、安定して推移するものと考えております。

このような経営環境のなか、当社グループの対処すべき課題は、以下のとおりであります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、中長期的な業績向上及び企業価値向上のためにコーポレート・ガバナンスの強化が非常に重要な課題であると認識しております。

当社グループにおいても、取締役会を含む重要な会議体のあり方及び意思決定方法について見直しや、社外取締役が職務執行の監督を行うに必要十分な体制を構築することを目的とした環境整備を行い、コーポレート・ガバナンス体制の改革を進めております。

コンプライアンス体制の強化

当社グループは、コンプライアンス体制の強化が非常に重要な課題であると認識しております。そのため、社内での研修等を通じたコンプライアンス意識の定着を図るとともに、内部通報制度及び外部通報制度の整備による問題の早期発見・解決に向けた取り組みを行っております。

グループ間でのシナジー効果の発揮

株式会社オープンハウスグループへの参画以降、地域補完及び商品補完関係の構築等を実施し、両者の経営資源や経営ノウハウを融合することによる事業シナジーの発現を図ってまいりました。

上記に加え、当連結会計年度に株式会社メルディアDCを連結子会社化したことで、三社間で更なる事業シナジーを発現し、ステークホルダーの利益最大化を図ってまいります。

財務体質の強化

事業用地の取得については金融機関からの借入金により賄っており、業容の拡大に伴い有利子負債が増える傾向にあります。利益の蓄積のほか、さまざまな資金調達手法を活用し、財務体質の強化を図ってまいります。

優秀な人材の確保

当社グループは順調に事業規模を拡大しておりますが、業容の拡大に伴い必要となる人員も増加してきております。営業職だけでなく、管理部門も含めた各業務分野において優秀な人材の確保が急務となっております。

新卒を対象とした定期採用に加え、即戦力として期待できる中途採用も積極的に行って、優秀な人材の確保に努めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社グループでは、お客様の満足と社会からの信用を獲得し社会的責任を果たすため、各種規程及び制度を整備し法令や社会規範を遵守しながら事業活動に取り組んでおります。

当社のコーポレート・ガバナンスの状況については、「第4 提出会社の状況 4.コーポレート・ガバナンスの状況等 (1)コーポレート・ガバナンスの概要」に記載のとおりであります。

(2) 戦略

サステナビリティ

環境破壊が進行し、地球温暖化等の気象変動と、それらが引き起こす異常気象やその被害拡大が懸念されています。この問題は当社グループの活気ある街づくりへの貢献という観点からも重要な社会的課題として認識しております。

当社グループでは、断熱性能の向上及びエネルギー効率の高い設備の導入により「省エネルギー」を実現するマンション「ZEH M(ゼッチ・マンション)」の普及に向けた取組みを行っております。

人的資本

当社グループでは、企業理念に沿った人材育成を行っております。スキル・アップだけでなく、仕事に対する姿勢・実行力の醸成を重視しており、一貫した価値観の共有化により生まれる強い組織文化、従業員一人ひとりに根付く徹底力こそが当社グループ組織の強みであると考えております。中長期の人材育成については、次世代リーダー及びマネージャーの育成を柱としております。優秀な人材には早いタイミングで一定のポジションを任せ、マネジメントの経験や新しいミッションの遂行を通じて、成長の機会を設けております。

また、働き方改革としてダイバーシティ推進を重要な経営戦略のひとつと位置づけ、多様な人材が働きやすく働きがいを持って活躍できる職場環境の提供を心がけております。特に、女性活躍推進においては、安心して育児と仕事が両立できる環境を整え、働き続けられる支援に取り組んでおります。

(3) リスク管理

当社グループでは、コンプライアンス規程を定め、内部統制システムを構築しております。また、取締役会・グループ経営会議を補佐する組織として内部統制委員会を設置し、代表取締役社長が委員長(内部統制最高責任者)となり、監査等委員を含む取締役及び各部署並びに重要な子会社から委員を任命しております。内部統制委員会では、コンプライアンス規程並びに内部統制システム基本方針で定められた事項に関する適正性及有効性を、原則として毎月確認し審議しております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、人的資本に関する方針について次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

指標	目標	実績(当連結会計年度)
女性労働者の産休・育休後の復職率	每期100%	100.0%

3【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、本書の提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 事業体制について

コーポレート・ガバナンス及び内部管理体制について

当社グループは、中長期的な業績向上及び企業価値向上のためにコーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の強化が非常に重要な課題であると認識しております。当社グループにおいても、コーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の改善・充実に努めておりますが、改善が不十分であったり、進捗が思わしくない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保・育成について

当社グループの今後の事業展開には優秀な人材の確保及び人材の育成が重要課題であると考えております。そのために当社グループでは「定期採用」に関しては出身校や学業成績にとらわれることなく、面接を中心とした選考により行動力に富む意欲ある明るい人材を、「中途採用」では即戦力として活躍できる優秀な人材の採用に努めております。

また、「人材育成」では、新入社員研修や管理職研修等の外部研修や専門家を招きプロフェッショナル育成研修を実施して、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。しかしながら、当社グループが想定している以上の退職者があった場合や、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業はマンションの売買契約成立時ではなく顧客への引渡しをもって売上を計上しております。そのため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、マンションの引渡時期に伴い、業績に偏重が生じる傾向があります。また、天災やその他予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生による引渡しの遅延があった場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

個人情報について

当社グループは、マンションを購入もしくは検討された顧客の個人情報を有しております。その個人情報管理につきましては、その取扱いに細心の注意を払っておりますが、不測の事態により個人情報が外部に流出する事態が発生した場合には、当社グループの社会的信用の失墜及び企業イメージの低下等により、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、土地基本法、都市計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等により規制を受けております。

また、当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を得ております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消 条項等
宅地建物取引業者免許	(株)プレサンス コーポレーション	国土交通大臣(4)第7042号 2020年5月24日～2025年5月23日	宅地建物 取引業法	第5条、 第66条等
	(株)プレサンス住販	国土交通大臣(3)第8061号 2020年11月17日～2025年11月16日		
	(株)プレサンス リアルタ	大阪府知事(3)第57039号 2023年5月17日～2028年5月16日		
	三立プレコン(株)	愛知県知事(7)第17302号 2022年6月28日～2027年6月27日		
	(株)プレサンスホーム デザイン	国土交通大臣(1)第10501号 2023年8月29日～2028年8月28日		
	(株)メルディアDC	国土交通大臣(3)第8496号 2023年9月3日～2028年9月2日		
	三光建設工業(株)	大分県知事(9)第1844号 2021年12月10日～2026年12月9日		
	建都住宅販売(株)	国土交通大臣(7)第5298号 2023年2月9日～2028年2月8日		
マンションの管理の適 正化の推進に関する法 律に基づくマンション 管理業者登録	(株)プレサンス コミュニティ	国土交通大臣(5)第062618号 2024年4月15日～2029年4月14日	マンショ ンの管理の適 正化の推進 に関する法 律	第47条、 第83条等
	三立プレコン(株)	国土交通大臣(3)第053636号 2020年3月17日～2025年3月16日		
	(株)メルディアDC	国土交通大臣(1)第064579号 2021年7月8日～2026年7月7日		
特定建設業許可	(株)トライスト	大阪府知事許可 (特-2)第141622号 2020年7月31日～2025年7月30日	建設業法	第29条
	三立プレコン(株)	愛知県知事許可 (特-2)第13045号 2020年8月9日～2025年8月8日		
	(株)メルディアDC	国土交通大臣許可 (特-6)第25611号 2024年8月8日～2029年8月7日		
	大祥建設(株)	福岡県知事許可 (特-3)第114270号 2021年6月16日～2026年6月15日		
	三光建設工業(株)	大分県知事許可 (特-3)第893号 2021年8月19日～2026年8月18日		
一級建築士事務所登録	(株)メルディアDC	大阪府知事(口)第24806号 2020年8月28日～2025年8月27日	建築士法	第9条 第10条
	大祥建設(株)	福岡県知事 第1-61690号 2024年2月18日～2029年2月17日		
	三光建設工業(株)	大分県知事 第24Q-11030号 2024年3月15日～2029年3月14日		
二級建築士事務所登録	建都住宅販売(株)	京都府知事 (04B)第03382号 2022年4月1日～2027年3月31日		

また、近年は、首都圏・近畿圏において、ワンルームマンションに対する指導・規制の強化の動きが見られます。当社は、当該指導・規制への対応を図っておりますが、この指導・規制の動きが拡大・波及した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 訴訟の可能性について

当社グループが企画開発、販売するマンションについては、当該不動産に係る瑕疵等に起因する訴訟、その他請求が行われる可能性があります。これら訴訟及び請求の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与えるその他事項について

投資用マンション販売事業について

当社グループが企画開発・販売するマンションは、主として資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用（いわゆるマンション経営）には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃貸収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加等収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社はこれらの投資リスクについて、十分説明を行い顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業部員の教育を徹底しております。また販売後は、当社では入居者募集・集金代行等を行い、連結子会社である株式会社プレサンスコミュニティでは建物管理を行うことで一貫したサービスを提供しており、顧客の長期的かつ安定的なマンション経営を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等の投資リスク低減に努めております。しかしながら、営業部員の説明不足等が原因で、顧客が投資リスクに対する理解が不十分なままマンションを購入したこと等により訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることにつながり、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済・社会情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、急激な金利上昇等が発生した場合、顧客のマンション経営に支障をきたす可能性があります。その場合、購入者の購買意欲の低下につながり当社グループの経営成績や財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

特に金利上昇については、金融機関のローンを利用する顧客も比較的多いため、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、購入者の購買意欲に重要な影響を及ぼす可能性があります。

仕入コストについて

当社グループは、都心部の物件を中心に開発用地を仕入れております。一般に開発用地は不動産仲介業者を介して売買されますので、当社グループは日頃から不動産仲介業者との友好的な関係づくりを行い、積極的に不動産情報を収集することで、物件の情報入手と売主に対する物件の価格交渉時の低価格交渉を可能にしております。

また一方では、地価の上昇、競争入札制度の普及等による他社との競合等により仕入コストが上昇し、当社グループが開発用地を計画どおりに取得できなかった場合や当該上昇分を販売価格へ転嫁できなかった場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

建築コストについて

当社グループの不動産販売事業におきましては、建築工事を外注しております。当社グループにおいて、建築コストは仕入コストとともに売上原価の主要項目であり、建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合、工事中の事故や外注先の倒産等の予期せぬ事象が発生した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

営業エリアについて

当社グループは、主に関西圏、東海圏、関東圏及び沖縄においてワンルームマンション及びファミリーマンションの企画開発と販売を事業として展開しております。今後、当社グループの営業エリアであるこれら都市においてマンションの販売環境が悪化した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

金融環境の変化について

当社グループは、マンション開発用地の取得資金等を主として金融機関からの借入により調達しております。このため将来の金融環境の変化によっては、金利変動の影響等を受ける可能性があります。当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

不動産市況について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、各種不動産関連法規の改廃、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更、マンション企画開発用地の価格変動等が発生した場合には、購入者の購買意欲の低下につながり、当社グループの経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

棚卸資産の評価について

当社グループは、プロジェクトごとに一定の利益を見込んだ事業計画を策定しておりますが、販売の長期化やプロジェクトの計画変更等を起因として、当初の見込みよりも収益性が低下し、棚卸資産評価損が発生する可能性があり、当社グループの経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度における我が国経済は、一部に足踏みが残るものの、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、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需要は持続しているものの、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もあり、住宅建設の景況はおおむね横ばいとなっています。しかしながら、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が増加するエリアが多く、主力商品の分譲マンション需要は比較的安定して推移いたしました。

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。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高180,745百万円（前年同期比12.0%増）、営業利益27,610百万円（同8.2%増）、経常利益28,015百万円（同10.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益21,017百万円（同20.0%増）となりました。

セグメントの経営成績は次のとおりであります。

a．不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、マンション販売が順調に推移したことに加え、株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等によりマンション及び戸建住宅の売上高が増加いたしました。

その結果、ワンルームマンション売上高72,023百万円（3,797戸）、ファミリーマンション売上高67,370百万円（1,711戸）、戸建販売売上高10,505百万円（274戸）、中古マンション売上高13,692百万円（800戸）、その他不動産販売売上高2,056百万円、不動産販売附帯事業売上高1,892百万円となり、不動産販売事業の合計売上高は167,541百万円（前年同期比9.2%増）、セグメント利益は26,765百万円（同8.1%増）となりました。

b．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に加え、株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等により完成工事売上高が増加したことから、その他事業の売上高は14,285百万円（前年同期比77.7%増）、セグメント利益は2,529百万円（同29.2%増）となりました。

キャッシュ・フローの状況

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8,835百万円減少し、98,097百万円（前期末比8.3%減）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。

a. 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19,914百万円（前年同期は11,810百万円の増加）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益が29,330百万円あったこと等により資金が増加したのに対して、開発用地を取得したこと等から棚卸資産が35,228百万円増加したこと、法人税等を8,135百万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。

b. 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6,402百万円（前年同期は4,605百万円の減少）となりました。

これは主に、固定資産の取得により3,346百万円、株式会社メルディアDCの株式の取得により2,385百万円資金が減少したためであります。

c. 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17,482百万円（前年同期は3,715百万円の減少）となりました。

これは主に、配当金を2,899百万円支払ったことにより資金が減少したのに対して、金融機関からの借入金純額で19,854百万円増加したことにより資金が増加したためであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

当連結会計年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

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	3,230	107.3	61,516	105.9	1,446	74.2	23,499	69.1
	ファミリー マンション	1,409	90.2	56,731	92.1	644	68.2	27,197	70.1
	戸建販売	214	94.7	8,563	94.7	36	109.1	1,643	127.7
	中古 マンション	862	147.1	15,187	162.6	110	229.2	2,029	257.9
	その他不動産 販売	1	50.0	353	198.8	-	-	10	6.8
不動産販売事業計		5,716	106.1	142,353	102.9	2,236	75.1	54,380	72.5

(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. 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。

6. その他事業セグメントについては、該当事項はありません。

7. 上記には、株式会社メルディアDC及びその子会社3社は含まれておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売（引渡）実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	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	3,734	105.2	71,115	113.7
	ファミリーマンション	1,709	93.4	67,282	95.4
	戸建販売	211	96.8	8,084	90.9
	中古マンション	800	130.1	13,692	143.4
	その他不動産販売	4	400.0	491	128.8
	不動産販売附帯事業	-	-	1,846	125.2
不動産販売事業計		6,458	103.9	162,513	106.0
その他事業		-	-	8,108	102.0
合計		6,458	103.9	170,622	105.8

- (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. その他不動産販売の売上高は、商業用店舗及び開発用地等に関するものであります。
 5. 上記には、株式会社メルディアDC及びその子会社3社は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書の提出日現在において当社グループが判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(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51,306百万円増加し、300,195百万円（前期末比20.6%増）となりました。その主な要因は、開発用地の取得等により棚卸資産が51,671百万円増加したことであります。

(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434百万円増加し、23,864百万円（前期末比1.9%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275百万円減少したのに対し、当連結会計年度に株式会社メルディアDCを連結子会社化したこと等により土地が448百万円増加したことであります。

(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31,998百万円増加し、128,051百万円（前期末比33.3%増）となりました。その主な要因は、支払期日の到来等により支払手形及び買掛金が1,103百万円、電子記録債務が1,080百万円減少したのに対し、金融機関からの借入金が31,135百万円増加したことであります。

(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19,742百万円増加し、196,009百万円（前期末比11.2%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18,115百万円増加したことであります。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、ワンルームマンション及び中古マンションの引渡しが多かったため、180,745百万円となりました。

(販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費につきましては、人件費が増加したこと等により、18,075百万円となりました。

(営業外損益)

営業外収益につきましては、違約金収入を99百万円、持分法による投資利益を677百万円、受取手数料を58百万円計上したこと等により、1,116百万円となりました。

営業外費用につきましては、支払利息を631百万円及び固定資産除却損を40百万円計上したこと等により、711百万円となりました。

(特別損益)

特別利益につきましては、負ののれん発生益を1,256百万円、新株予約権戻入益を165百万円計上したことにより、1,422百万円となりました。

特別損失につきましては、減損損失を計上したことにより、106百万円となりました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、21,017百万円となりました。

c. 経営成績に重要な影響を与える要因として、以下のものがあります。

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、各種不動産関連法規の改廃、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更、マンション企画開発用地の価格変動等が発生した場合には、購入者の購買意欲の低下につながり、当社グループの経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要
キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、以下のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは不動産販売事業における用地取得費用であり、その調達手段は主として銀行からの借入金によっております。用地取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、金融費用を低減するよう努めております。銀行借入金による資金調達の実施にあたっては、調達時期、条件について最も有利な手段を選択するべく検討することとしております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループは、投資型ワンルームマンション・ファミリーマンションの分譲を柱として経営基盤を拡充し、安定した収益の向上に努めてまいります。

投資型ワンルームマンションの分譲につきましては、不安定な経済情勢等から派生した年金問題、都心部の人口や世帯数が増加する傾向にあるといった社会的側面があること、比較的风险が少ない資産運用の商品として市場に定着していること等から、堅調に推移するものと考えております。今後も変化する顧客のニーズに的確に対応し、収益性を重視しつつ事業規模の拡大を図ってまいります。

ファミリーマンションの分譲につきましては、継続的な住宅取得支援制度の実施により、都心部の顧客ニーズに合致したマンションに対する需要は、堅調に推移しておりますので、今後も三大都市圏を中心にファミリーマンション供給戸数の増加を図ってまいります。

また、その他の賃貸管理事業、賃貸事業、建物管理事業、及び建築請負工事事業等につきましては、今後も事業規模を拡大し、継続的かつ安定的な収益の確保を図ってまいります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、重要な設備投資は実施しておりません。

なお、保有目的の変更により、販売用不動産93百万円及び仕掛販売用不動産2,303百万円を賃貸不動産に、賃貸不動産6,072百万円を販売用不動産に振替えております。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	賃貸 不動産	その他	合計	
本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業 その他事業及び 共通	本社事務所	13	- (-)	-	31	44	238
大阪支店 (大阪市中央区)	不動産販売事業	支店事務所	10	- (-)	-	1	11	63
名古屋支店 (名古屋市中区)	不動産販売事業	支店事務所	42	- (-)	-	10	52	93
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所	23	- (-)	-	9	33	43
プレサンス 東三国エンブレイス (大阪市淀川区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	1,401	-	1,401	-
プレサンス 新宿中落合メーディオ (東京都新宿区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	876	-	876	-
プレサンス 京町堀ノース (大阪市西区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	1,045	-	1,045	-
プレサンス 心斎橋ニスト (大阪市中央区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	869	-	869	-
プレサンス 高津公園ディオ (大阪市中央区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	927	-	927	-
プレサンス 谷町キャトル (大阪市中央区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	759	-	759	-
プレサンス 梅田東ベータ (大阪市北区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	425	-	425	-
プレサンス 福島ミッドエル (大阪市福島区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	1,733	-	1,733	-
プレサンス 立売堀ベルヴィル (大阪市西区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	1,259	-	1,259	-
プレサンス 兵庫駅前 (神戸市兵庫区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	988	-	988	-

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	賃貸 不動産	その他	合計	
プレサンス 兵庫ヴィアール (神戸市兵庫区)	その他事業	賃貸不動産	-	- (-)	1,950	-	1,950	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「構築物」、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」であります。

2. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (百万円)
本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業、その他事業 及び共通	本社事務所(賃借)	139
大阪支店 (大阪市中央区)	その他事業	支店事務所(賃借)	36
名古屋支店 (名古屋市東区)	不動産販売事業	支店事務所(賃借)	66
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	支店事務所(賃借)	34

(2) 国内子会社

2024年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	賃貸 不動産	その他	合計	
(株)プレサンス 住販	本社他 (大阪市中央区他)	不動産販売 事業	本社事務所 他	25	- (-)	-	13	39	227
(株)プレサンス リアルタ	ワンルーム マンション 613戸 (大阪市中央区他)	不動産販売 事業	賃貸不動産	-	- (-)	7,838	0	7,838	-
三立プレコン(株)	本社他 (愛知県岡崎市他)	不動産販売 事業	本社事務所 モデルルーム	108	177 (1,199)	-	7	294	50

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「構築物」、「車両運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」であります。

2. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (百万円)
(株)プレサンス住販	本社 (大阪市中央区)	不動産販売事業	本社事務所(賃借)	22

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	192,000,000
計	192,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年12月23日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	69,892,996	69,892,996	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	69,892,996	69,892,996	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

第6回新株予約権については、当事業年度中に権利行使期間が終了し、消滅しております。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2019年7月12日 (注) 1	34,336	62,975,721	27	2,431	27	2,361
2019年7月24日～ 2020年3月31日 (注) 2	2,223,240	65,198,961	1,859	4,290	1,859	4,220
2020年7月21日 (注) 2	105,200	65,304,161	70	4,360	70	4,290
2020年7月28日 (注) 3	32,578	65,336,739	19	4,380	19	4,310
2021年1月19日 (注) 4	3,508,772	68,845,511	2,500	6,880	2,500	6,810
2021年7月21日 (注) 5	12,805	68,858,316	9	6,890	9	6,820
2021年10月1日～ 2022年4月22日 (注) 2	414,500	69,272,816	385	7,275	385	7,205
2022年7月15日 (注) 6	36,520	69,236,296	-	7,275	-	7,205
2022年10月1日～ 2023年9月30日 (注) 2	327,900	69,564,196	304	7,580	304	7,510
2023年10月1日～ 2024年7月31日 (注) 2	328,800	69,892,996	305	7,886	305	7,816

(注) 1. 譲渡制限付株式報酬としての有償第三者割当による増加であります。

募集株式の払込金額 1株につき1,578円

払込金額の総額 54,182,208円

出資の履行方法 金銭報酬債権の現物出資による

増加する資本金及び資本準備金 資本金 27,091,104円

資本準備金 27,091,104円

譲渡制限期間

2019年7月12日から当社または当社の子会社の取締役を退任する日までの間

割当先

当社の取締役9名(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)及び
当社子会社取締役9名

2. 新株予約権の行使による増加であります。

3. 譲渡制限付株式報酬としての有償第三者割当による増加であります。

募集株式の払込金額 1株につき1,203円

払込金額の総額 39,191,334円

出資の履行方法 金銭報酬債権の現物出資による

増加する資本金及び資本準備金 資本金 19,595,667円

資本準備金 19,595,667円

譲渡制限期間

2020年7月28日から当社または当社の子会社の取締役を退任する日までの間

割当先

当社の取締役5名(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)及び
当社子会社取締役9名

4. 有償第三者割当 3,508,772株

発行価格 1,425円

資本組入額 712.5円

割当先 株式会社オープンハウス(現株式会社オープンハウスグループ)

5. 譲渡制限付株式報酬としての有償第三者割当による増加であります。

募集株式の払込金額	1株につき1,491円
払込金額の総額	19,092,255円
出資の履行方法	金銭報酬債権の現物出資による
増加する資本金及び資本準備金	資本金 9,546,128円 資本準備金 9,546,127円
譲渡制限期間	2021年7月21日から当社または当社の子会社の取締役を退任する日までの間
割当先	当社の取締役5名(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)及び当社子会社取締役8名

6. 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	21	141	148	14	14,525	14,863	-
所有株式数(単元)	-	47,236	2,971	468,134	98,437	49	82,029	698,856	7,396
所有株式数の割合(%)	-	6.76	0.42	66.99	14.08	0.01	11.74	100.00	-

(注) 1. 自己株式493,107株は、「個人その他」に4,931単元、「単元未満株式の状況」に7株含まれております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が40単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
株式会社オープンハウスグループ	東京都千代田区丸の内2-7-2	43,686	62.95
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内1-4-5)	2,457	3.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティAIR	2,250	3.24
株式会社パシフィック	京都市東山区三条通東分木町280	1,806	2.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	1,043	1.50
HIGHVERN FIDUCIARY CAYMAN LIMITED ACTING SOLELY AS TRUSTEE OF ICHIGO TRUST (常任代理人 みずほ証券株式会社)	P.O. BOX 448, ELGIN COURT, ELGIN AVENUE GEORGE TOWN GRAND CAYMAN KY1-1106 CAYMAN ISLANDS (東京都千代田区大手町1-5-1 大手町 ファーストスクエア)	981	1.42
BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	10 HAREWOOD AVENUE LONDON NW1 6AA (東京都中央区日本橋3-11-1)	704	1.02
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	695	1.00
株式会社オージーキャピタル	大阪市中央区平野町4-1-2	654	0.94
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーM&F G証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1-9-7 大手町 フィナンシャルシティサウスタワー)	588	0.85
計	-	54,868	79.06

(注) 2023年10月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、エフエムアール エルエルシー (FMR LLC) 及びその共同保有者であるナショナル ファイナンシャル サービス エルエルシー (National Financial Services LLC) が2023年10月13日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
エフエムアール エルエル シー (FMR LLC)	245 Summer Street, Boston, Massachusetts 02210, USA	5,920,900	8.51
ナショナル ファイナンシャ ル サービス エルエルシー (National Financial Services LLC)	200 Seaport Blvd, Boston, Massachusetts 02210, USA	170	0.00

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 493,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 69,392,500	693,925	-
単元未満株式	普通株式 7,396	-	-
発行済株式総数	69,892,996	-	-
総株主の議決権	-	693,925	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が4,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数40個が含まれております。

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社プレサンスコーポレーション	大阪市中央区城見一丁目2番27号	493,100	-	493,100	0.71
計	-	493,100	-	493,100	0.71

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	292	-
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 当事業年度における取得自己株式292株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。

2. 当期間における取得自己株式には、2024年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)1	21,526	33,193,092	-	-
保有自己株式数	493,107	-	493,107	-

(注)1. 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の譲渡によります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2024年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題の一つと認識しております。

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。

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。

2024年9月期の剰余金の配当につきましては、中間配当金1株当たり21円00銭、期末配当金1株当たり24円00銭とさせていただきます。

内部留保資金につきましては、今後の事業展開並びに企業の体質強化のため有効に活用してまいります。

なお、第28期に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2024年5月23日 取締役会決議	1,451	21.00
2024年11月21日 取締役会決議	1,665	24.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

コーポレート・ガバナンスは、株主・顧客・従業員・取引先・地域社会等様々なステークホルダー（利害関係者）との関係における企業経営を律する基本的枠組みと考えており、当社としては次の要素を実践していくことで、その枠組みを形作れると考えております。そして、これら要素を実践しつつ、株主利益の増大に努めることが最重要の責務と認識しております。

a. コンプライアンス

法令遵守という意味で使われており、良好なコンプライアンスの実践は、不祥事等による直接的な損害を回避することの他に、「信頼」「誠実」という企業イメージやブランド価値の向上に結びつき、中長期的な業績向上や企業価値の向上につながるものと認識しております。

b. リスクマネジメント

企業の目的達成を妨げる事象や行為等の脅威・リスクに対して、費用対効果を勘案しコントロールしていくことと認識しております。

c. アカウンタビリティ

説明責任という意味で使われており、組織において権限者がしたこと、またしなかったことが招いた結果について合理的な説明を行う責務と認識しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を使用する理由

当社は、監査等委員会設置会社であり、本書提出日現在の役員は、取締役（監査等委員であるものを除く。）6名（原田昌紀、平野賢一、多治川淳一、山岸嘉章、土井豊、若旅孝太郎）と監査等委員である取締役3名（我孫子俊裕、酒谷佳弘、西岡慶子、うち3名社外取締役であります。）で構成されております。また、当社では、「内部統制システムの構築に関する基本方針」や「コンプライアンス規程」等を定め、取締役や従業員の職務の執行が法令、定款及び規程に適することを確保する体制等を構築しております。具体的な体制については、以下のとおりであります。

a. 取締役会

取締役会は、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、法令・定款に定められた事項のほか、経営方針や経営に関する重要事項の決定と取締役の業務執行状況を監督しております。

b. 監査等委員会

監査等委員会は、取締役会等の重要な会議への出席、当社・子会社の業務・財産の状況及び経営の状況について監査を実施しております。さらに、監査等委員会を定期的で開催し、監査等委員間での情報・意見交換を行い、経営監視機能の向上を図っております。

なお、当社は業務執行を行わない取締役が、その役割を十分に発揮できるように、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額としております。

c. 指名報酬等委員会

指名報酬等委員会は、3名の社外取締役を含む6名の取締役で構成され（構成員は原田昌紀、土井豊、若旅孝太郎、我孫子俊裕、酒谷佳弘、西岡慶子）、取締役の報酬を決定するにあたり、その決定プロセスの透明性・客観性を確保するため、その内容の検討を行っております。

また、指名報酬等委員会は、取締役候補者の指名または取締役の解任を行うにあたって、候補者が選任または解任基準を満たしていることを確認することとしております。

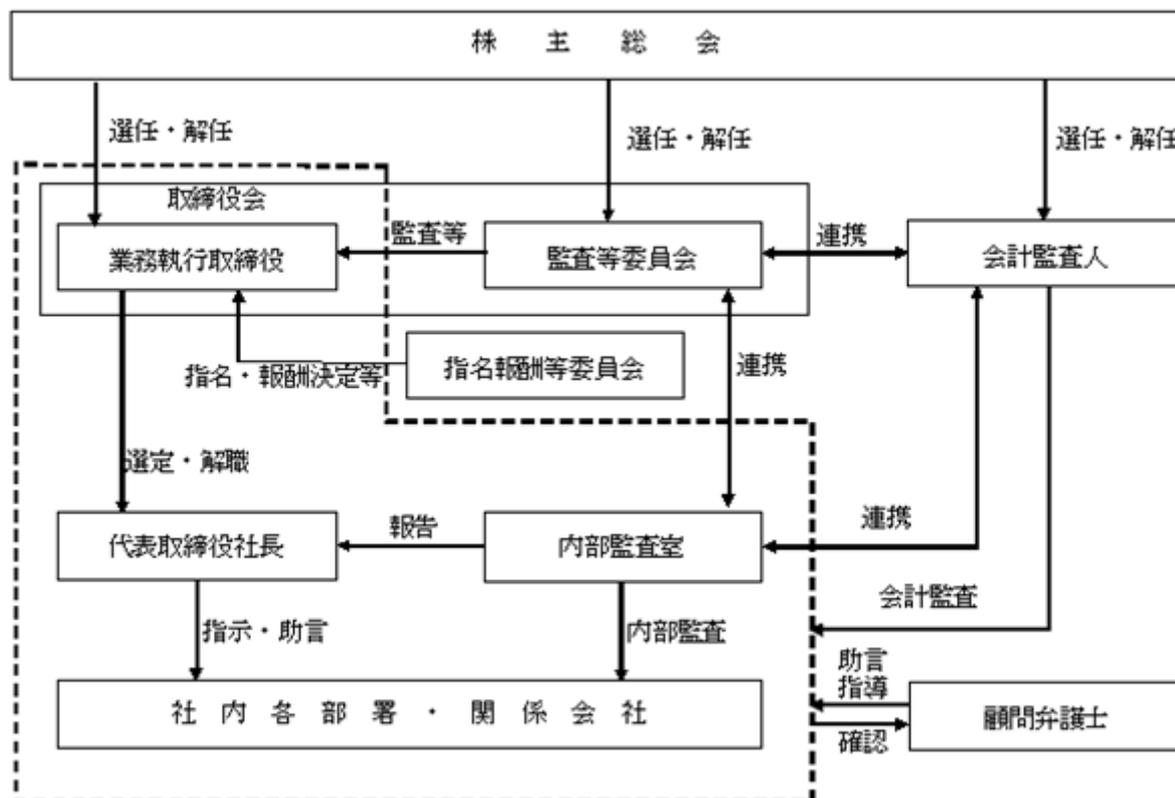
d. 内部監査室

内部監査室が社内各部署とは独立した社長直轄部署として、子会社を含めた各部署の法令遵守状況に関する監査を定期的実施することで、内部統制の充実を図っております。内部監査担当者は、被監査部署及び関係部署に対して監査実施上必要な帳票・諸資料を提出させ、また説明を求めることができます。監査結果については、社長に報告するとともに、監査等委員会へも提出することとしております。

e. 会計監査人

当社は、EY新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結しており、通常の会計監査のほか、会計上の諸問題について指導を受けることで、適切な開示に向けた会計処理の改善に努めております。

なお、当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、前川英樹と徳野大二であります。また、補助者は公認会計士10名、その他16名であります。（上述の前川英樹、徳野大二とも、継続監査年数が7年以内であるため、継続監査年数の記載は省略しております。）



・企業統治の体制を採用する理由

当社が監査等委員会設置会社の体制を採用している理由は、取締役会の意思決定の適正性を確保するためには中立・公正な立場から経営を監視する機能が発揮される必要があると考えており、社外取締役3名で構成する監査等委員会を設置することにより、取締役会の監督機能を強化し当社のコーポレート・ガバナンスの充実に図ることが可能であると判断しているためです。

企業統治に関するその他の事項

・リスク管理体制の整備の状況

当社は、「リスク管理規程」を制定し、当社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを各部署にて認識・把握すると共に、管理本部担当取締役はこれらを管理しており、速やかな危機管理対応と予防措置実施の徹底を行う仕組みを構築しております。なお、コンプライアンス（法令遵守）やリスク管理等の観点から業務遂行において問題もしくは懸念があれば、当社と顧問契約を締結している法律事務所に助言・指導を受けております。

また、当社及び子会社においては、事業の性質上、顧客の個人情報等を取扱っていることから、個人情報管理を徹底することが非常に重要であると認識しております。当社では情報管理に関する基本的な方針を「個人情報保護方針」として定めると共に、その取扱いに関しては「プライバシーポリシー」を制定して当社ホームページにおいて公表すると共に、これらに関する社内規程を制定しております。

・子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の子会社の業務の適正を確保するため、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、内部統制システムの整備を行い、運用の監視を行っております。

また、重要な子会社に対しては、取締役が兼務しており、必要に応じて重要な使用人を派遣し、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により企業集団全体での業務の適正化を図っております。

内部監査室は、必要に応じ子会社の監査を実施し、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こととしております。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は15名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議によりすることができる旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

責任限定契約の内容の概要

当社と監査等委員である取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該監査等委員である取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を原則月1回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
原田 昌紀	15回	15回
平野 賢一	15回	15回
多治川淳一	15回	15回
山岸 嘉章	15回	15回
土井 豊	15回	15回
若旅孝太郎	15回	15回
我孫子俊裕	15回	15回
酒谷 佳弘	15回	15回
西岡 慶子	15回	15回

取締役会における具体的な検討内容は、法令・定款に定められた事項のほか、経営計画等経営に関する重要事項の決定、社内諸規程の改廃、重要な使用人の人事、取締役会の実効性評価等であります。

指名報酬等委員会の活動状況

氏名	開催回数	出席回数
原田 昌紀	4回	4回
土井 豊	4回	4回
若旅孝太郎	4回	4回
我孫子俊裕	4回	4回
酒谷 佳弘	4回	4回
西岡 慶子	4回	4回

指名報酬等委員会における具体的な検討内容は、取締役の報酬額及び取締役候補者に関する事項であります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	原田 昌紀	1983年7月5日生	2004年4月 株式会社イシマル入社 2005年11月 当社入社 2015年10月 営業2部長 2016年10月 執行役員営業1部長 2017年4月 執行役員営業2部長 2017年6月 取締役就任 営業2部長 2018年4月 取締役営業1部長 2019年2月 取締役大阪支店長兼営業部長 2020年6月 常務取締役就任 本社営業部長兼大阪支店長兼大阪支店営業部長 2020年10月 常務取締役営業本部長 2021年12月 取締役常務執行役員営業本部長 2022年12月 取締役専務執行役員営業本部長 2023年12月 代表取締役社長就任(現任)	(注)3	119,500
取締役 専務執行役員 開発事業本部長兼 名古屋支店長	平野 賢一	1969年11月3日生	1992年4月 株式会社大京入社 2007年10月 株式会社ランド名古屋入社 2009年9月 株式会社R & E入社 代表取締役 2012年6月 当社入社 2014年4月 名古屋支店開発事業部長代理 2015年4月 名古屋支店副支店長兼名古屋支店開発事業部長 2015年6月 取締役就任 名古屋支店副支店長兼名古屋支店開発事業部長 2017年4月 常務取締役就任 東海・東日本開発事業本部長 2018年4月 常務取締役開発事業本部長 2021年12月 取締役常務執行役員開発事業本部長 2022年12月 取締役専務執行役員開発事業本部長 2023年6月 取締役専務執行役員開発事業本部長兼名古屋支店長(現任)	(注)3	14,500
取締役 常務執行役員 建築事業本部長	多治川 淳一	1969年7月10日生	1991年4月 株式会社トジマ都市設計入社 1993年4月 株式会社伊吹設計事務所入社 2000年7月 当社入社 2004年4月 事業部長代理 2009年6月 取締役就任 事業部長 2014年2月 取締役開発事業部長 2015年10月 取締役開発事業本部長 2017年4月 取締役西日本開発事業本部長 2018年4月 取締役建築事業本部長 2021年12月 取締役常務執行役員建築事業本部長(現任) 2024年10月 株式会社トライスト代表取締役社長(現任)	(注)3	22,000
取締役 ファミリーマンション・ 住宅事業管掌	山岸 嘉章	1969年4月25日生	1994年4月 大倉建設株式会社入社 1999年6月 株式会社日経アシスト(現 株式会社プレサンス住販)代表取締役(現任) 2020年12月 当社上席執行役員ファミリーマンション・住宅事業担当 2021年5月 株式会社プレサンスホームデザイン代表取締役(現任) 2021年12月 取締役ファミリーマンション・住宅事業管掌(現任)	(注)3	349,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 管理本部長	土井 豊	1968年11月 8 日生	1991年 4月 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 1993年 4月 近畿音響サービス株式会社入社 1994年 4月 株式会社創生入社 1997年10月 株式会社ビジネスライン入社 1999年 4月 当社入社 社長室長 2000年 5月 取締役就任 管理部長 2001年 4月 常務取締役就任 管理部長 2003年 4月 専務取締役就任 管理部長 2012年 6月 専務取締役管理本部長 2017年 4月 取締役副社長就任 管理本部長 2019年12月 代表取締役副社長 2019年12月 代表取締役社長 2023年12月 代表取締役副社長 2024年12月 取締役管理本部長(現任)	(注) 3	134,300
取締役	若旅 孝太郎	1976年 1月24日生	1998年 4月 株式会社住友銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 2000年 6月 スターバックスコーヒージャパン株式会社入社 2009年 8月 株式会社オープンハウス(現 株式会社オープンハウスグループ)入社 2014年10月 同社執行役員企画部長 2015年12月 同社取締役 2018年 4月 同社取締役常務執行役員管理本部長兼企画本部長 2020年 6月 当社取締役就任(現任) 2021年12月 株式会社オープンハウス(現 株式会社オープンハウスグループ)専務取締役CFO兼経営企画本部長(現任)	(注) 3	-
取締役 (監査等委員)	我孫子 俊裕	1960年 7月 1 日生	1983年 4月 花王石鹸株式会社(現 花王株式会社)入社 2018年 1月 同社経営監査室 販売・ロジ担当部長 2020年 5月 花王ビジネスアソシエーション株式会社内部統制担当 2022年12月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 4	-
取締役 (監査等委員)	酒谷 佳弘	1957年 3月11日生	1979年10月 日新監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人)入社 1998年 8月 センチュリー監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人)代表社員 2004年 7月 ジャパン・マネジメント・コンサルティング株式会社設立 代表取締役(現任) 当社監査役就任 2006年 2月 北恵株式会社監査役(現任) 2015年 6月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) 2015年11月 株式会社ワッツ取締役(監査等委員)(現任) 2015年12月 SHO-BI株式会社(現 粧美堂株式会社)取締役(監査等委員)(現任) 2022年 3月 クリヤマホールディングス株式会社取締役(監査等委員)(現任) 2022年 6月 株式会社タカミヤ取締役(監査等委員)(現任)	(注) 4	5,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	西岡 慶子	1959年4月3日生	1978年4月 株式会社阪急交通社入社 1980年2月 幸照海運株式会社入社 1985年6月 株式会社吉野商会入社 1989年7月 株式会社タウンサービス入社 1992年9月 株式会社ワールド積算入社 1998年12月 有限会社信建築事務所入社 1999年3月 西岡労務管理事務所開設 代表 (現任) 2005年6月 当社監査役就任 2006年4月 有限会社アットプレーン設立 取締役 (現任) 2015年6月 当社取締役(監査等委員)就任 (現任)	(注)4	3,800
計					649,000

(注)1. 我孫子俊裕、酒谷佳弘、西岡慶子は、社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 我孫子俊裕、委員 酒谷佳弘、委員 西岡慶子

なお、我孫子俊裕は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために選定しております。

3. 2024年12月20日より1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

4. 2024年12月20日より2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

5. 所有株式数には、持株会における持分を含めております。

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名で、うち3名は監査等委員であります。

監査等委員である社外取締役のうち2名は、役員持株会を通じて当社の株式を保有しており、その保有株式数は「役員一覧」に記載のとおりであります。それ以外に監査等委員である社外取締役との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。

3名の社外取締役のうち、酒谷佳弘氏は、長年にわたる公認会計士としての業務経験を有しており、企業財務に関する知見を当社の監査・監督に活かしていただいております。

当社において、社外取締役を選任するための独立性について特段の定めはありませんが、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督または監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本的な考え方として、選任しております。なお、社外取締役のうち3名を東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

社外取締役による監督または監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

監査等委員会は、当社の会計監査人、内部監査室及び子会社の取締役等と、監査計画の概要、監査結果、内部統制システムの状況及びリスクの評価等について、定期的に質疑応答及び意見交換等を行う等、相互に緊密な連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会の監査の状況

a. 監査等委員会監査の組織、人員及び手続

当社の監査等委員会は3名（常勤の監査等委員である取締役1名・非常勤の監査等委員である取締役2名）で構成され、内部統制システムを利用して、取締役の職務執行、その他グループ経営に関わる全般の職務執行状況について、監査を実施しております。当社は監査等委員会の監査・監督機能を強化するため、取締役（監査等委員であるものを除く。）からの情報収集及び重要な会議における情報共有並びに内部監査部門と監査等委員会との十分な連携を可能とすべく、常勤監査等委員1名を選定する方針としております。

なお、酒谷佳弘氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査等委員会は原則として毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて随時開催することとしております。当事業年度においては監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
我孫子 俊裕	14回	14回
酒谷 佳弘	14回	14回
西岡 慶子	14回	14回

b. 監査等委員及び監査等委員会の活動状況

監査等委員会における主な共有・検討事項は、監査方針・監査実施計画の策定、重点監査項目の審議、内部統制システムの整備運用状況、会計監査人の評価、取締役会付議事項の事前審議等です。

監査等委員会の活動状況について、取締役会及び内部統制委員会に出席し、必要があれば意見や提言をし、当社・子会社の業務・財産の状況及び経営の状況について監査を実施しております。内部監査部門の監査結果報告会（月1回）及び会計監査人からの監査計画・監査結果報告会（年4回）に出席し、情報収集・意見交換を行っております。

常勤監査等委員は、毎月開催される取締役会の他、事業部会等重要な会議への出席、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、監査等委員間での情報共有、意見交換を行い、経営監視機能の向上を図っております。

なお、当社は業務執行を行わない取締役が、その役割を十分に発揮できるように、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額としております。

内部監査の状況

内部監査室には専任者が2名おり、内部監査の年間スケジュールは内部監査規程に定められた手順により策定し、取締役会の承認を得ることとなっております。また、「業務監査手続書」及び「内部統制監査手続書」を定め、それらに基づき計画的に業務監査及び内部統制監査を実施しております。なお、内部監査規程には、内部監査上必要のある場合、社長は他部署より臨時の内部監査担当者を選任することができる旨、規定しております。

内部監査室が社内各部署とは独立した社長直轄部署として、子会社を含めた各部署の法令遵守状況に関する監査を定期的を実施することで、内部統制の充実を図っております。

内部監査の結果及び内部監査の結果検出された不備や不正リスク等については、社長に報告するだけでなく、全取締役が構成メンバーとなっている内部統制委員会にも報告を行っております。また監査等委員会とは毎月協議を行い、報告を行う体制となっております。

また、内部監査室、監査等委員会及び会計監査人は、相互に連携を取りながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう、情報や意見の交換及び指摘事項の共有化を行い、適正な監査の実施及び問題点や指摘事項の改善状況の確認を行っております。

会計監査の状況

- a. 監査法人の名称
EY新日本有限責任監査法人
- b. 継続監査期間
2005年3月期以降
- c. 業務を執行した公認会計士
前川 英樹
徳野 大二
- d. 監査業務に係る補助者の構成
当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士10名、その他16名であります。
- e. 監査法人の選定方針と理由
監査法人としての独立性及び品質管理体制を備え、会計監査における専門性及び監査手続の適切性を具備しており、また、当社の事業環境及び事業内容に精通していることによります。
- f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価
当社の監査等委員会は会計監査人の評価基準を策定しており、会計監査人の監査実施報告を通じて、適切に職務を遂行しているか把握しております。評価基準については、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づくものとしております。
また、会計監査人からの監査実施報告を通じて独立性と専門性の確認をしており、独立性・専門性は問題無いと認識しております。

監査報酬の内容等

- a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	49	-	53	-
連結子会社	-	-	-	-
計	49	-	53	-

(注) 会計監査人の報酬等の額については、上記以外に前連結会計年度において前々連結会計年度に係る追加報酬1百万円、当連結会計年度において前連結会計年度に係る追加報酬額3百万円が発生しております。

- b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	-	7
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	-	7

(注) 当社における非監査業務の内容は、財務・税務デューデリジェンス業務等であります。

- c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。
- d. 監査報酬の決定方針
監査報酬については、監査日数・業務の内容等を勘案し、監査等委員会の同意のもと決定しております。
- e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由
監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針に関する事項

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）の報酬等は、基本報酬、ストック・オプション及び譲渡制限付株式の付与のための報酬で構成されており、監査等委員である取締役の報酬等は、基本報酬のみであります。なお、ストック・オプション及び譲渡制限付株式の付与のための報酬は非金銭報酬であります。

a. 基本報酬に関する方針

取締役（監査等委員であるものを除く。）の基本報酬は、役位別の固定報酬、業績の達成度に応じた報酬及び各取締役の目標達成度に対する報酬より構成されております。業績の達成度は、主に営業利益及び親会社株主に帰属する当期純利益の計画に対する達成度により翌年度の定額報酬を決定しております。

監査等委員である取締役の基本報酬は固定報酬のみであります。

b. 非金銭報酬に関する方針

取締役（監査等委員であるものを除く。）のストック・オプションは、各取締役の役位に応じて決定しております。

取締役（監査等委員であるものを除く。）の譲渡制限付株式の付与のための報酬は、譲渡制限付株式報酬規程に定められている役位別の報酬額によります。

c. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

当社の取締役の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2015年6月23日であり、決議の内容は、取締役（監査等委員であるものを除く。）の報酬限度額は年額600百万円以内、監査等委員である取締役は年額120百万円以内であります。当該決議に係る取締役（監査等委員であるものを除く。）の員数は9名、監査等委員である取締役の員数は3名であります。

上記の他に、2019年6月21日の株主総会決議により、取締役（監査等委員であるものを除く。）7名以内の者について、年額70百万円以内においてストック・オプションを付与すること及び、取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対し、年額100百万円以内において譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することとしております。

取締役の報酬を決定するにあたっては、その決定プロセスの透明性・客観性を確保するため、委員の半数が独立社外取締役に構成される指名報酬等委員会（構成員は原田昌紀、土井豊、若旅孝太郎、我孫子俊裕、酒谷佳弘、西岡慶子の6名）を設置し、毎年12月に取締役報酬額の改定のための協議を行っております。

当社の取締役の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は代表取締役社長原田昌紀であります。

取締役会は指名報酬等委員会に報酬等の算定について諮問を行い、指名報酬等委員会において、基本報酬、ストック・オプション及び譲渡制限付株式の付与のための報酬それぞれについて、株主総会の決議により承認された報酬限度額の範囲内で、取締役各人の役位、業績の達成度、各取締役の目標達成度を勘案の上、かつ社会通念上相応の金額であるか否かを検討・審議を行い、その結果を受けて代表取締役社長が各取締役の報酬額を決定しております。これらの手続きを経て取締役の個人別の報酬額が決定されていることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであり、相当であると判断し、取締役会で決議しております。

d. 報酬等の決定の委任に関する事項

なお、代表取締役社長原田昌紀に個人別の報酬等の内容の決定を委任した理由は、当社を取り巻く環境、当社の経営状況等を当社においてもっとも熟知し、総合的に各役員の報酬額を決定できると判断したためであり、独立社外取締役に構成員とする指名報酬等委員会の審議を経て決定されていることから、恣意的な決定はなされず権限が適切に行使されるための措置が講じられております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く。）	271	271	-	-	25	6
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く。）	-	-	-	-	-	-
社外役員	12	12	-	-	-	3

（注） 取締役（監査等委員及び社外取締役を除く。）に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、固定報酬25百万円です。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等
該当事項はありません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、主に証券市場において短期での収益の獲得を目的として取得する投資株式を純投資目的である投資株式、それ以外を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

当社は、取引先と良好な関係を構築し、事業の円滑な推進を図るため、取引先の株式を保有することがあります。取引先の株式については、取引関係の強化により、当社の企業価値の向上に資すると判断する限り、保有いたしますが、毎年、保有株式ごとに保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか、取引関係の維持強化等の保有目的に沿っているかを基に精査することで保有の適否を検証し、保有意義が乏しい銘柄については、株価等を勘案して売却を検討いたします。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

保有株式ごとに保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか、取引関係の維持強化等の保有目的に沿っているかを基に精査することで保有の適否を検証した結果、2024年9月末時点においては売却を検討すべきものはありませんでした。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	4
非上場株式以外の株式	1	0

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	4	122

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)ジャックス	221	17,406	事業の拡大や取引先との融資取引等の関係強化のため保有しております。 定量的な保有効果の測定は困難ではありますが、取引関係の強化に寄与していると判断しております。	無
	0	89		
トモニホールディングス(株)	-	49,862	事業の拡大や取引先との融資取引等の関係強化のため保有しておりましたが、保有意義を見直した結果、当事業年度において全株売却しております。	無
	-	22		
エスリード(株)	-	120	同業他社の情報収集のため保有しておりましたが、当事業年度において全株売却しております。	無
	-	0		
(株)FJネクストホールディングス	-	200	同業他社の情報収集のため保有しておりましたが、当事業年度において全株売却しております。	無
	-	0		

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	110,147	101,779
売掛金	173	195
契約資産	-	4,937
販売用不動産	8,171	2 23,867
仕掛販売用不動産	2 126,241	2 162,215
原材料及び貯蔵品	157	159
その他	4,122	7,154
貸倒引当金	125	112
流動資産合計	248,889	300,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	442	844
減価償却累計額	168	449
建物及び構築物（純額）	274	2 394
賃貸不動産	22,155	22,238
減価償却累計額	1,432	1,792
賃貸不動産（純額）	2 20,722	2 20,446
土地	197	2 646
その他	285	521
減価償却累計額	204	353
その他（純額）	81	167
有形固定資産合計	21,275	21,655
無形固定資産	114	90
投資その他の資産		
投資有価証券	1 163	1 88
長期貸付金	12	20
繰延税金資産	1,141	1,036
その他	722	992
貸倒引当金	-	19
投資その他の資産合計	2,039	2,119
固定資産合計	23,430	23,864
資産合計	272,319	324,060

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,713	1,610
電子記録債務	6,007	4,926
短期借入金	2,867	2,254
1年内返済予定の長期借入金	2,10,085	2,49,455
未払法人税等	4,896	5,024
前受金	3,205	1,987
賞与引当金	195	416
完成工事補償引当金	-	57
その他	4,557	7,910
流動負債合計	32,528	33,935
固定負債		
社債	-	20
長期借入金	2,463,266	2,493,352
退職給付に係る負債	-	200
その他	257	542
固定負債合計	63,524	94,116
負債合計	96,052	128,051
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,886
資本剰余金	8,575	8,893
利益剰余金	160,309	178,425
自己株式	519	497
株主資本合計	175,946	194,706
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39	2
為替換算調整勘定	31	41
その他の包括利益累計額合計	71	43
新株予約権	249	-
非支配株主持分	-	1,259
純資産合計	176,266	196,009
負債純資産合計	272,319	324,060

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	1 161,311	1 180,745
売上原価	3 119,182	2, 3 135,059
売上総利益	42,128	45,686
販売費及び一般管理費		
販売手数料	5,006	5,424
広告宣伝費	374	461
役員報酬	395	447
給料及び手当	5,071	5,981
賞与	332	285
賞与引当金繰入額	137	238
退職給付費用	72	79
租税公課	2,392	1,508
減価償却費	136	135
その他	2,679	3,514
販売費及び一般管理費合計	16,599	18,075
営業利益	25,529	27,610
営業外収益		
受取利息	43	7
受取配当金	4	2
持分法による投資利益	72	4 677
為替差益	6	37
受取手数料	54	58
違約金収入	110	99
貸倒引当金戻入額	10	2
その他	115	231
営業外収益合計	417	1,116
営業外費用		
支払利息	515	631
固定資産除却損	82	40
貸倒引当金繰入額	-	0
支払手数料	25	21
その他	1	18
営業外費用合計	624	711
経常利益	25,322	28,015
特別利益		
負ののれん発生益	-	5 1,256
新株予約権戻入益	-	165
特別利益合計	-	1,422
特別損失		
減損損失	-	6 106
特別損失合計	-	106
税金等調整前当期純利益	25,322	29,330
法人税、住民税及び事業税	7,026	8,048
法人税等調整額	784	233
法人税等合計	7,810	8,281
当期純利益	17,511	21,049
非支配株主に帰属する当期純利益	-	31
親会社株主に帰属する当期純利益	17,511	21,017

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	17,511	21,049
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23	37
持分法適用会社に対する持分相当額	9	9
その他の包括利益合計	33	28
包括利益	17,545	21,020
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,545	20,988
非支配株主に係る包括利益	-	32

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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	7,580	8,575	160,309	519	175,946
当期変動額					
新株の発行	305	305			611
剰余金の配当			2,901		2,901
親会社株主に帰属する 当期純利益			21,017		21,017
自己株式の処分		11		21	33
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	305	317	18,115	21	18,760
当期末残高	7,886	8,893	178,425	497	194,706

	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	39	31	71	249	-	176,266
当期変動額						
新株の発行						611
剰余金の配当						2,901
親会社株主に帰属する 当期純利益						21,017
自己株式の処分						33
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	37	9	28	249	1,259	982
当期変動額合計	37	9	28	249	1,259	19,742
当期末残高	2	41	43	-	1,259	196,009

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	25,322	29,330
減価償却費	543	587
減損損失	-	106
貸倒引当金の増減額(は減少)	13	25
受取利息及び受取配当金	47	9
支払利息	515	631
為替差損益(は益)	8	37
持分法による投資損益(は益)	72	677
棚卸資産の増減額(は増加)	15,140	35,228
仕入債務の増減額(は減少)	4,025	1,199
負ののれん発生益	-	1,256
株式報酬費用	38	34
賞与引当金の増減額(は減少)	27	145
固定資産除却損	82	40
新株予約権戻入益	-	165
前受金の増減額(は減少)	1,493	1,379
未収消費税等の増減額(は増加)	1,876	1,272
未払消費税等の増減額(は減少)	485	578
その他	277	183
小計	15,807	11,139
利息及び配当金の受取額	66	9
利息の支払額	508	649
法人税等の支払額	3,555	8,135
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,810	19,914
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	3	4
投資有価証券の売却による収入	-	125
固定資産の取得による支出	4,782	3,346
固定資産の売却による収入	-	4
関係会社株式の取得による支出	-	2,385
関係会社株式の売却による収入	10	-
関係会社貸付けによる支出	226	4
定期預金の預入による支出	0	60
短期貸付金の増減額(は増加)	397	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 731
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,605	6,402
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	42,349	56,151
長期借入金の返済による支出	43,645	32,478
株式の発行による収入	525	527
配当金の支払額	2,609	2,899
短期借入金の純増減額(は減少)	336	3,817
その他	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,715	17,482
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)	3,488	8,835
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期末残高	1 106,932	1 98,097

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 12社

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

なお、非連結子会社はありません。

(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) 持分法適用の関連会社の数 2社

株式会社オープンハウス不動産投資顧問
Shinwa S39 Co., Ltd.

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社はありません。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表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。

連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、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

有価証券

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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)を採用しております。

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)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、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については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～50年

構築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7～20年

車両運搬具・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～6年

工具、器具及び備品・・・・・・・・・・ 2～20年

賃貸不動産・・・・・・・・・・・・・・・・ 6～47年

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

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。

賞与引当金

当社及び一部の連結子会社は、従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

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) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。

また、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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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。

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。

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。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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、当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産等の評価)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	8,171	23,867
仕掛販売用不動産	126,241	162,215
売上原価(棚卸資産評価損)	297	72

(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

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。

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財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表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。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた195百万円は、「固定資産除却損」82百万円、「その他」277百万円として組み替えております。

(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産93百万円及び仕掛販売用不動産2,303百万円を賃貸不動産に振替えております。

(有形固定資産の保有目的の変更)

賃貸不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸不動産6,072百万円を販売用不動産に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
投資有価証券(株式)	45百万円	47百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	- 百万円	2,083百万円
仕掛販売用不動産	61,671	87,213
建物及び構築物	-	47
土地	-	84
賃貸不動産	10,511	17,198
計	72,183	106,626

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	867百万円	2,296百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,350	7,498
長期借入金	55,631	86,211
計	64,849	96,005

3 保証債務

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	117百万円	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	88	67
計	205	3,896

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、いずれか高い方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月期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（ ）乃至（ ）の合計金額から以下（ ）及び（ ）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。
 - （ ） 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
 - （ ） 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
 - （ ） 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
 - （ ） 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。）
 - （ ） 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。）

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 売上原価に含まれている工事損失引当金繰入額

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
- 百万円	9百万円

3 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
297百万円	72百万円

4 持分法による投資利益

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って発生した負ののれん相当額708百万円を含んでおります。

5 負ののれん発生益

負ののれん発生益は、株式会社メルディアDC及びその子会社3社の連結子会社化に伴い発生したものであります。

6 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは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(百万円)
大阪府	賃貸不動産	土地及び建物	106

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。

なお、前連結会計年度については、該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	34百万円	10百万円
組替調整額	-	64
税効果調整前	34	53
税効果額	10	15
その他有価証券評価差額金	23	37
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	9	9
その他の包括利益合計	33	28

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	69,236,296	327,900	-	69,564,196
合計	69,236,296	327,900	-	69,564,196
自己株式				
普通株式(注)2,3	539,401	78	25,138	514,341
合計	539,401	78	25,138	514,341

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加327,900株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の数の増加78株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

3. 普通株式の自己株式の数の減少25,138株は、譲渡制限付株式の譲渡によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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の数(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	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとし ての新株予約権		-	-	-	-	249
	合計		-	-	-	-	249

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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
2022年11月24日 取締役会	普通株式	1,305	19.00	2022年9月30日	2022年12月19日
2023年5月25日 取締役会	普通株式	1,306	19.00	2023年3月31日	2023年6月2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となるもの

(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
2023年11月24日 取締役会	普通株式	1,450	利益剰余金	21.00	2023年9月30日	2023年12月18日

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	69,564,196	328,800	-	69,892,996
合計	69,564,196	328,800	-	69,892,996
自己株式				
普通株式（注）2, 3	514,341	292	21,526	493,107
合計	514,341	292	21,526	493,107

（注）1. 普通株式の発行済株式数の増加328,800株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の数の増加292株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。

3. 普通株式の自己株式の数の減少21,526株は、譲渡制限付株式の譲渡によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（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となるもの

（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21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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	110,147百万円	101,779百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	3,215	3,681
現金及び現金同等物	106,932	98,097

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得等により新たに株式会社メルディアDC及びその子会社3社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳、並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	21,708百万円
固定資産	1,778
流動負債	10,098
固定負債	4,756
非支配株主持分	1,223
負ののれん発生益	1,256
支配獲得時までの既取得価額	2,385
支配獲得時までの持分法評価額	696
連結子会社の取得価額	3,069
連結子会社の現金及び現金同等物	2,338
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	731

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2024年9月30日)
1年内	623
1年超	1,322
合計	1,945

(金融商品関係)

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、定期的にも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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前連結会計年度（2023年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券(*2)	113	113	-
(2) 長期貸付金	12	12	0
資産計	125	125	0
(1) 長期借入金（1年内返済予定含む）	73,351	73,335	16
負債計	73,351	73,335	16

(*1) 「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」「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ものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	50

当連結会計年度（2024年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券(*2)	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

(*1) 「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ものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	65

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年9月30日）

	1年以内（百万円）	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超（百万円）
現金及び預金	110,147	-	-	-
売掛金	173	-	-	-
長期貸付金	-	12	-	-
合計	110,321	12	-	-

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内（百万円）	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超（百万円）
現金及び預金	101,779	-	-	-
売掛金	195	-	-	-
長期貸付金	-	20	-	-
合計	101,974	20	-	-

2. 社債及び借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2023年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	867	-	-	-	-	-
長期借入金（1年内返済予定含む）	10,085	24,416	31,460	3,730	3,648	11
合計	10,952	24,416	31,460	3,730	3,648	11

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
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

3. 金融商品の時価のレベル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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2023年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	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	113	-	-	113
資産計	113	-	-	113

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	12	-	12
資産計	-	12	-	12
長期借入金(1年内返済予定含む)	-	73,335	-	73,335
負債計	-	73,335	-	73,335

当連結会計年度(2024年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	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) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2023年9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	90	33	57
	小計	90	33	57
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	22	23	0
	小計	22	23	0
合計		113	56	56

当連結会計年度(2024年9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	21	11	10
	小計	21	11	10
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	1	1	0
	小計	1	1	0
合計		22	12	10

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	122	66	2
合計	122	66	2

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、営業職にある従業員を除き、確定拠出型の年金制度である確定拠出年金制度及び中小企業退職金共済事業団の共済制度に加入しております。当該制度に基づく拠出額をもって費用処理しております。

また、当連結会計年度より連結の範囲に含めた一部の連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けており、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定拠出制度

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額	72百万円	78百万円

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	- 百万円	- 百万円
新規連結による増加額	-	202
退職給付費用	-	3
退職給付の支払額	-	6
退職給付に係る負債の期末残高	-	200

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	- 百万円	- 百万円
退職給付に係る負債	-	200
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	200

(3) 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
簡便法で計算した退職給付費用	- 百万円	3百万円

(注) 本制度を採用している連結子会社は、当連結会計年度より連結の範囲に含めたため、前連結会計年度の数値は記載しておりません。

また、本制度における当連結会計年度の数値は、2024年6月30日時点又は2024年4月1日から2024年6月30日の期間における金額を記載しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
新株予約権戻入益	-	165

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2019年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 7名 当社使用人 131名 子会社取締役 6名 子会社使用人 65名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 2,176,000株
付与日	2019年7月31日
権利確定条件	付与日(2019年7月31日)以降、権利確定日(2021年7月31日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	2年間(自 2019年7月31日 至 2021年7月31日)
権利行使期間	2021年8月1日から2024年7月31日まで。但し、権利行使時において当社または当社子会社の取締役もしくは従業員の地位を有しているものに限る。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2019年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	974,100
権利確定	-
権利行使	328,800
失効	645,300
未行使残	-

単価情報

	2019年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1,604
行使時平均株価 (円)	1,787
付与日における公正な評価単価 (円)	256

4. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前連結会計年度 (2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (2024年 9 月30日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	397百万円	182百万円
未払事業税	268	246
賞与引当金	61	130
長期未払金	78	78
会員権評価損	5	5
繰延消費税等	188	220
税務上の繰越欠損金(注)2	-	364
減損損失	-	55
その他	159	335
繰延税金資産小計	1,158	1,620
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	-	364
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	-	194
評価性引当額小計(注)1	-	559
繰延税金資産合計	1,158	1,060
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	17	1
その他	-	22
繰延税金負債合計	17	23
繰延税金資産の純額	1,141	1,036

(注)1. 評価性引当額が559百万円増加しております。この主な要因は、連結子会社の税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が増加したこと、また回収可能性を検討した結果、連結子会社の繰延税金資産の一部が計上できず、評価性引当額が増加したためであります。

(注)2. 税務上の繰越欠損金及び繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年9月30日)

(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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	0	-	-	-	-	364	364
評価性引当額	0	-	-	-	-	364	364
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	(b) -

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金364百万円(法定実効税率を乗じた額)について、全額回収不能と判断し、繰延税金資産を計上しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	税等の負担率との間	0.2
税額控除	の差異が法定実効税率の100分の5以下	0.8
連結修正による影響	であるため注記を省略しております。	2.0
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.2

(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（以下「メルディア」といいます。）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の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入することで、当社とメルディアDCとの間で、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更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。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(2023年9月30日)
金額的重要性が低いため、注記を省略しております。

当連結会計年度末(2024年9月30日)
金額的重要性が低いため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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。前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559百万円(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。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。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	14,300	20,722
期中増減額	6,421	275
期末残高	20,722	20,446
期末時価	21,174	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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、新規取得(4,501百万円)、棚卸資産からの振替(2,391百万円)で、主な減少額は、棚卸資産への振替(66百万円)及び減価償却(404百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、新規取得(3,961百万円)、棚卸資産からの振替(2,396百万円)で、主な減少額は、棚卸資産への振替(6,072百万円)及び減価償却(447百万円)であります。

3. 期末の時価は、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。但し、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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(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		合計
	不動産販売事業	その他事業	
ワンルームマンション	62,561	-	62,561
ファミリーマンション	70,503	-	70,503
戸建販売	8,890	-	8,890
中古マンション	9,548	-	9,548
その他不動産販売	381	-	381
不動産販売附帯事業	1,207	-	1,207
その他事業	-	4,491	4,491
顧客との契約から生じる収益	153,092	4,491	157,584
その他の収益	267	3,460	3,727
外部顧客への売上高	153,359	7,951	161,311

- (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、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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	116百万円	173百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	173	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)	4,698	3,205
契約負債(期末残高)	3,205	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。

前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、4,113百万円であります。

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

前連結会計年度末において、未充足(又は部分的に未充足)の履行義務は、75,049百万円であります。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91%、残り約9%がその後に収益として認識されると見込んでおります。

当連結会計年度末において、未充足(又は部分的に未充足)の履行義務は、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。

(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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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 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。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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	167,541	13,203	180,745	-	180,745
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	1,081	1,081	1,081	-
計	167,541	14,285	181,827	1,081	180,745
セグメント利益	26,765	2,529	29,294	1,684	27,610
セグメント資産	288,875	24,338	313,214	10,846	324,060
セグメント負債	98,115	15,230	113,346	14,704	128,051
その他の項目					
減価償却費	228	351	580	14	594
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	3,230	2,491	5,722	15	5,737

（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 1,684百万円は、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10,846百万円は、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14,704百万円は、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14百万円は、連結消去に係る決算調整額及び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減価償却費であります。
 - （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15百万円は、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 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。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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	72,023	67,370	10,505	13,692	2,056	1,892	13,203	180,745

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産販売事業	その他事業	計		
減損損失	-	106	106	-	106

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

当連結会計年度において、株式会社メルディアDCの株式を追加取得し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。当該事象による負ののれん発生益は特別利益であるため、セグメント利益には含めておりません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	原田 昌紀	-	-	当社取締役	被所有 直接 0.2	当社取締役	ストック・オプションの権利行使 (注)	11	-	-

(注) 2019年6月21日開催の第22期定時株主総会の決議に基づき付与されたストック・オプションの当連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は、当連結会計年度におけるストック・オプションの権利行使による付与株式に払込金額を乗じた金額を記載しております。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	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	京都市 東山区	9	不動産業	被所有 直接 -	不動産の取得等 (注) 2	販売用土地 販売用建物の取得等	2,086	-	-
						工事の請負等	マンションの 工事請負等	433	-	-

(注) 1. 不動産の取得等及び工事の請負等の取引条件は、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。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

株式会社オープンハウスグループ（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	2,549.14円	2,806.20円
1株当たり当期純利益	254.56円	303.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	254.16円	303.52円

(注) 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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)	17,511	21,017
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)	17,511	21,017
普通株式の期中平均株式数(株)	68,791,154	69,175,318
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)	106,654	69,544
(うち新株予約権(株))	(106,654)	(69,544)
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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
建都住宅販売㈱	子会社普通社債(注)1	2019年7月11日	-	7 (7)	0.25	なし	2024年7月31日
三光建設工業㈱	子会社普通社債(注)1	2021年3月17日	-	40 (20)	0.53	なし	2026年3月25日
合計	-	-	-	47 (27)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
27	20	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	867	2,546	1.191	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,085	9,455	0.980	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	6	3.215	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	63,266	93,352	0.857	2025年7月～ 2049年5月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	81	2.939	2025年7月～ 2039年10月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	74,218	105,442	-	-

(注)1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	43,234	32,019	8,072	5,856
リース債務	6	7	7	7

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	40,960	82,854	115,982	180,745
税金等調整前四半期(当期) 純利益(百万円)	7,712	16,029	20,579	29,330
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(百万円)	5,319	11,184	14,410	21,017
1株当たり四半期(当期) 純利益(円)	77.00	161.86	208.49	303.83

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	77.00	84.86	46.65	95.28

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	94,049	82,894
売掛金	11	16
販売用不動産	6,761	16,902
仕掛販売用不動産	1 112,960	1 136,927
原材料及び貯蔵品	23	23
前渡金	879	-
前払費用	1,471	1,757
その他	3,452	8,544
貸倒引当金	105	78
流動資産合計	219,504	246,987
固定資産		
有形固定資産		
建物	192	208
減価償却累計額	101	111
建物(純額)	90	96
車両運搬具	39	39
減価償却累計額	22	30
車両運搬具(純額)	16	8
工具、器具及び備品	127	150
減価償却累計額	86	105
工具、器具及び備品(純額)	41	44
賃貸不動産	17,171	13,883
減価償却累計額	1,321	1,409
賃貸不動産(純額)	1 15,850	1 12,473
土地	20	20
有形固定資産合計	16,019	12,643
無形固定資産		
ソフトウェア	61	42
電話加入権	0	0
無形固定資産合計	62	43
投資その他の資産		
投資有価証券	117	5
関係会社株式	2,098	5,103
関係会社出資金	153	153
関係会社長期貸付金	-	6,240
従業員に対する長期貸付金	11	12
長期前払費用	15	14
繰延税金資産	854	633
その他	416	510
投資その他の資産合計	3,666	12,673
固定資産合計	19,747	25,359
資産合計	239,251	272,347

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	6,007	4,926
買掛金	1,328	2,853
1年内返済予定の長期借入金	1,391,165	1,360,007
未払金	1,505	1,764
未払費用	80	56
未払法人税等	3,758	4,211
未払消費税等	538	63
前受金	3,046	1,401
預り金	1,142	1,194
賞与引当金	97	100
その他	325	383
流動負債合計	26,997	20,962
固定負債		
長期借入金	1,358,587	1,384,324
その他	113	113
固定負債合計	58,700	84,437
負債合計	85,698	105,400
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,580	7,886
資本剰余金		
資本準備金	7,510	7,816
その他資本剰余金	1,064	1,075
資本剰余金合計	8,574	8,891
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	134,629	147,666
利益剰余金合計	137,629	150,666
自己株式	519	497
株主資本合計	153,264	166,947
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	39	0
評価・換算差額等合計	39	0
新株予約権	249	-
純資産合計	153,553	166,947
負債純資産合計	239,251	272,347

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高		
不動産売上高	128,039	135,808
その他の事業収入	5,334	5,840
売上高合計	133,374	141,648
売上原価		
不動産売上原価	94,498	100,060
その他の事業売上原価	3,594	3,896
売上原価合計	98,093	103,956
売上総利益	35,280	37,691
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,889	6,885
広告宣伝費	305	407
役員報酬	211	259
給料及び手当	3,320	3,873
賞与	180	181
賞与引当金繰入額	82	94
退職給付費用	50	55
法定福利費	406	424
株式報酬費用	21	25
租税公課	2,010	969
通信交通費	246	280
減価償却費	65	65
地代家賃	293	340
その他	760	965
販売費及び一般管理費合計	14,846	14,828
営業利益	20,434	22,863
営業外収益		
受取利息	44	49
受取配当金	23	2
為替差益	6	37
投資有価証券売却益	-	64
受取手数料	16	16
違約金収入	64	98
貸倒引当金戻入額	72	-
その他	85	44
営業外収益合計	312	313
営業外費用		
支払利息	465	541
支払手数料	24	5
貸倒引当金繰入額	-	0
その他	4	17
営業外費用合計	493	565
経常利益	20,253	22,611
特別利益		
新株予約権戻入益	-	165
特別利益合計	-	165
税引前当期純利益	20,253	22,776
法人税、住民税及び事業税	5,259	6,599
法人税等調整額	983	237
法人税等合計	6,242	6,837
当期純利益	14,011	15,939

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地売上原価					
1. 用地代		32,213		34,125	
2. 仲介手数料		1,161		810	
土地売上原価計		33,374	35.3	34,936	34.9
建物売上原価					
1. 建築工事費		59,422		63,399	
2. 設計監理料		1,701		1,671	
建物売上原価計		61,124	64.7	65,071	65.0
棚卸資産評価損		-	-	53	0.1
不動産売上原価		94,498	100.0	100,060	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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024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		688	19.2	727	18.7
2. 修繕保守費		443	12.3	486	12.5
3. 賃貸不動産原価		574	16.0	473	12.1
4. 支払家賃		1,888	52.5	2,208	56.7
その他の事業売上原価		3,594	100.0	3,896	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024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	7,580	7,510	1,064	8,574	3,000	134,629	137,629
当期変動額							
新株の発行	305	305		305			
剰余金の配当						2,901	2,901
当期純利益						15,939	15,939
自己株式の処分			11	11			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	305	305	11	317	-	13,037	13,037
当期末残高	7,886	7,816	1,075	8,891	3,000	147,666	150,666

	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	其他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	519	153,264	39	39	249	153,553
当期変動額						
新株の発行		611				611
剰余金の配当		2,901				2,901
当期純利益		15,939				15,939
自己株式の処分	21	33				33
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			39	39	249	288
当期変動額合計	21	13,682	39	39	249	13,393
当期末残高	497	166,947	0	0	-	166,947

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券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を採用しております。

(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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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)を採用しております。

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)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。但し、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については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物・・・・・・・・・・8～47年

構築物・・・・・・・・・・15年

車両運搬具・・・・・・・・2～6年

工具、器具及び備品・・3～20年

賃貸不動産・・・・・・・・6～47年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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。

4. 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

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

5. 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。

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。

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

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。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産等の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	6,761	16,902
仕掛販売用不動産	112,960	136,927
売上原価(棚卸資産評価損)	-	53

(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)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」の内容と同一であります。

(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産93百万円及び仕掛販売用不動産2,303百万円を賃貸不動産に振替えております。

(有形固定資産の保有目的の変更)

賃貸不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸不動産5,534百万円を販売用不動産に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
仕掛販売用不動産	58,682百万円	80,349百万円
賃貸不動産	8,096	12,236
計	66,779	92,586

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,615百万円	4,457百万円
長期借入金	51,349	78,637
計	58,965	83,094

2 保証債務

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	6,553百万円	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	88	67
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	242	275
計	6,884	12,344

3 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、いずれか高い方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()乃至()の合計金額から以下()及び()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。
 - () 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
 - () 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
 - () 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
 - () 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。)
 - () 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。)

(損益計算書関係)

関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
関係会社からの受取利息	40百万円	43百万円
関係会社からの受取配当金	19	-

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式5,063百万円、関連会社株式40百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式2,058百万円、関連会社株式40百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	296百万円	15百万円
未払事業税	189	223
賞与引当金	29	30
貸倒引当金	32	23
長期未払金	34	34
会員権評価損	5	5
繰延消費税等	105	111
関係会社出資金評価損	92	92
その他	84	96
繰延税金資産合計	871	633
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	17	-
繰延税金負債合計	17	-
繰延税金資産の純額	854	633

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度において、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(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。

(収益認識関係)

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、連結財務諸表「注記事項(収益認識基準関係)」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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	192	16	0	208	111	10	96
車両運搬具	39	4	4	39	30	12	8
工具、器具及び備品	127	23	1	150	105	20	44
賃貸不動産	17,171	2,474	5,762	13,883	1,409	316	12,473
土地	20	-	-	20	-	-	20
有形固定資産計	17,551	2,518	5,769	14,301	1,657	360	12,643
無形固定資産							
ソフトウェア	160	2	40	122	79	21	42
電話加入権	0	-	-	0	-	-	0
無形固定資産計	160	2	40	123	79	21	43
長期前払費用	22	6	4	24	10	3	14

(注) 1. 賃貸不動産の当期増加額の内、主なものは次のとおりであります。

大阪市淀川区(プレサンス東三国エンブレイス) 1,424百万円

東京都新宿区(プレサンス新宿中落合メーディオ) 879

2. 賃貸不動産の当期減少額の内、主なものは次のとおりであります。

名古屋市千種区(プレサンス今池駅前フェルディノ) 2,238百万円

大阪市淀川区(プレサンス神崎川ファインプレス) 1,600

名古屋市中区(プレサンス丸の内フォート) 1,194

大阪市西淀川区(アークグラン大阪west) 470

3. 当期首残高及び当期末残高については、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	105	14	27	14	78
賞与引当金	97	100	92	5	100

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額のうち、個別債権の回収及び個別見積りの見直しによる戻入額であります。

2. 賞与引当金の当期減少額のうち、支給見込額と実支給額の差額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。但し電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載いたします。 なお、電子公告は当社ホームページに掲載いたします。電子公告する当社のホームページアドレスは次のとおりです。 公告URL https://www.pressance.co.jp/
株主に対する特典	株主優待制度 毎年9月末の株主名簿に記録された株主に対し、以下の保有株式数に応じて国内外のV i s a加盟店にてご利用可能なV J Aギフトカードを贈呈いたします。 400株以上 5,000円分

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利、募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第27期）（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）2023年12月18日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2023年12月18日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第28期第1四半期）（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）2024年2月14日関東財務局長に提出
（第28期第2四半期）（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月15日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年12月23日

株式会社プレサンスコーポレーション

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大 阪 事 務 所

指定有限責任社員 公認会計士 前川 英樹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 徳野 大二
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーション及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社メルディアDCの連結子会社化の会計処理	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（企業結合等関係）に記載されているとおり、会社は2024年2月19日に株式公開買付けにより株式会社メルディアDC（以下、メルディアDC）の株式36%を取得、2024年5月24日にメルディアDCが当時親会社であった株式会社メルディア（以下、メルディア）より自己株式を取得後、一部の株式を会社が取得し、残りの自己株式を消却したことにより会社のメルディアDCの株式の持分比率は80%となり連結子会社としている。</p> <p>会社は「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）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）に基づき、共通支配下の取引として会計処理している。</p> <p>その結果、受け入れた資産及び負債の適正な帳簿価額と、対価として交付した現金等の財産の適正な帳簿価額との差額として1,256百万円を負ののれん発生益として特別利益に計上し、開示を行っている。</p> <p>会社によるメルディアDCの連結子会社化以前より、会社とメルディアDCは同一の株主である株式会社オープンハウスグループに支配されている。メルディアDCの連結子会社化に至るまでの一連の取引は公開買付けによる関連会社化、メルディアDC株式の併合、会社からメルディアDCへの資金の貸付、メルディアDCによるメルディアからの自己株式の取得と会社による一部のメルディアDC株式の取得及びメルディアDCによる自己株式の消却等の複数の取引から構成されている。当該一連の取引に関する経営管理者による会計方針の選択は複雑性を有しており、その適用判定については監査上の慎重な判断を要する。さらに、負ののれんの算定においてはメルディアDCから受け入れた資産及び負債の適正な帳簿価額が基礎となるため、移転前の適正な帳簿価額の妥当性が重要となる。</p> <p>以上より、メルディアDCの連結子会社化は当連結会計年度に発生した重要な事項であり、当該事象の会計処理及び開示は連結財務諸表に与える影響が大きく重要性があることから、当監査法人はメルディアDCの連結子会社化の会計処理を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、メルディアDC連結子会社化の共通支配下の取引に伴う負ののれん発生益の計上額の妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該企業結合に伴う負ののれん発生益の算定に至るまでの内部統制につき、整備及び運用状況の有効性を評価した。 取引の概要、取得価額の決定の経緯及び負ののれん発生益の発生要因を理解するために、取締役会議事録、財務調査報告書を含む関連資料の閲覧及び経営者への質問を実施した。 取得価額について、契約書を閲覧するとともに、取得対価の支払いに関する証憑と突合した。 メルディアDCへの資金の貸付について、契約書を閲覧するとともに貸付に関する証憑と突合した。また当該貸付金の用途について経営管理者に質問を行い貸付金額の妥当性について検討した。 共通支配下の取引の判定について、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）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）に照らして適切性を検討した。 受け入れた資産及び負債の適正な帳簿価額について、メルディアDCの監査人が実施した手続結果に関する監査調書の査閲及び当該監査人とのコミュニケーションを通じて残高の適切性や負債の網羅性を検討した。 企業結合等関係に係る注記事項が会計基準に準拠して作成されていることを検討した。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2024年9月30日現在、連結貸借対照表上、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」という。）を、それぞれ23,867百万円及び162,215百万円計上しており、これらの合計金額は総資産の57.4%を占めている。</p> <p>販売用不動産等は、マンション販売の長期化やプロジェクトの計画変更などを起因として、当初の見込みよりも収益性が低下し、評価損が発生する可能性があり、会社は、当連結会計年度において、注記事項（連結損益計算書関係）に記載のとおり、72百万円の棚卸資産評価損を計上している。</p> <p>販売用不動産等の評価は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、個別物件ごとの事業計画に基づき行われるが、事業計画における正味売却価額の見積りの基礎となる販売予定価格及び完成予定原価の算定には、不動産販売市況等が加味されている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、経営者の主観的な判断を伴うものであり、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営者による見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における見積りとその後の実績の比較を実施した。 ・ 販売用不動産等の販売方針について経営者と協議を行うとともに、関連する会議の議事録を閲覧した。 ・ 販売用不動産の収益性の低下の有無を把握するために、一定の条件で抽出した物件について、契約残高と帳簿価額の比較を実施するとともに、戸別の販売実績について契約書等の関連証憑を閲覧した。また、契約残高の正確性を確かめるために、一定の条件で抽出した既契約物件について、契約書の閲覧及び所管部署への質問を実施した。 ・ 仕掛販売用不動産に計上されている物件のうち、一定の条件で抽出した物件について、公表されている近隣取引事例又は直近の販売価格と完成予定原価を比較するとともに、今後の開発及び販売方針について所管部署への質問や、物件の現場視察を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プレサンスコーポレーションの2024年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社プレサンスコーポレーションが2024年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書及び内部統制監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年12月23日

株式会社プレサンスコーポレーション

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員 公認会計士 前川 英樹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 徳野 大二
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プレサンスコーポレーションの2023年10月1日から2024年9月30日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プレサンスコーポレーションの2024年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と実質的に同一の内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。