



2022年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月11日

上場会社名 株式会社アスコット 上場取引所 東
 コード番号 3264 URL <https://www.ascotcorp.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中林 毅
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部マネジャー (氏名) 須貝 尚子 TEL 03-6721-0245
 定時株主総会開催予定日 2022年12月26日 有価証券報告書提出予定日 2022年12月26日
 配当支払開始予定日 2022年12月27日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年9月期の連結業績（2021年10月1日～2022年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	45,920	84.2	2,397	219.0	1,498	—	2,064	—
2021年9月期	24,932	60.3	751	△47.7	△479	—	12	△98.4

(注) 包括利益 2022年9月期 2,138百万円 (—) 2021年9月期 △1,122百万円 (—)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年9月期	15.90	15.75	8.5	2.5	5.2
2021年9月期	0.11	0.10	0.1	△1.0	3.0

(参考) 持分法投資損益 2022年9月期 一百万円 2021年9月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	52,591	26,055	47.6	192.87
2021年9月期	67,040	24,918	34.8	179.77

(参考) 自己資本 2022年9月期 25,057百万円 2021年9月期 23,327百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年9月期	△16,722	4,864	14,362	10,848
2021年9月期	1,117	2,117	2,300	8,337

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配 当率(連 結)
	第1四半期 末	第2四半期 末	第3四半期 末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年9月期	—	0.00	—	3.00	3.00	389	—	1.5
2022年9月期	—	0.00	—	3.00	3.00	389	18.9	1.6
2023年9月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では2023年9月期における当該基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2023年9月期の連結業績予想（2022年10月1日～2023年9月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,500	△51.0	1,900	△20.8	1,100	△26.6	1,000	△51.6	7.70

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 ー社（社名）ー
 除外 1社（社名）株式会社THE グローバル社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年9月期	129,916,662株	2021年9月期	129,916,662株
② 期末自己株式数	2022年9月期	ー株	2021年9月期	148,600株
③ 期中平均株式数	2022年9月期	129,859,258株	2021年9月期	114,676,857株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年9月期の個別業績（2021年10月1日～2022年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	18,044	△8.9	1,555	△19.8	1,177	△28.8	794	△38.0
2021年9月期	19,808	44.7	1,940	36.9	1,652	57.4	1,282	57.7

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年9月期	6.12	6.06
2021年9月期	11.17	10.95

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	45,829	25,084	54.7	193.02
2021年9月期	40,907	24,703	60.3	189.91

(参考) 自己資本 2022年9月期 25,077百万円 2021年9月期 24,672百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信（添付資料）6ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更)	16
(表示方法の変更)	16
(追加情報)	16
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
4. その他	22

1. 経営成績等の概況

文中の将来に関する事項は、本書発表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

連結会計年度の全社経営成績

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	24,932	45,920	20,987	84.2
営業利益	751	2,397	1,646	219.0
経常利益又は 経常損失(△)	△479	1,498	1,978	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	12	2,064	2,052	—
営業利益率	3.0	5.2	2.2ポイント	

(注) 親会社株主に帰属する当期純利益は、増減率が1,000%を超えているため、「—」としております。

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、ワクチン接種の進展や感染対策の定着を背景に、経済活動の正常化が進み、緩やかながらも景気回復の兆しがみられました。しかしながら、ウクライナ情勢をめぐる各種資源価格の高騰、物価上昇に起因した各国政府における金融政策の変更による急激な円相場下落により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産市場においては、建築資材の供給制約にともなう建築コストの上昇や、継続する用地価格高騰の影響等、将来の懸念材料が潜在している一方で、賃貸マンション市場や分譲マンション市場における国内外投資家の購入意欲は依然として高く、販売状況は好調を維持しております。

このような状況のもと、当社グループは強みである不動産開発事業を強化し収益の安定化を図る一方で、将来の収益の多様化、リスク分散の観点からファンド事業や物流開発事業にも参入するなど、事業の拡大、拡張を図ってまいりました。当連結会計年度における当社グループのセグメント別の実績としては、不動産開発事業においては、賃貸マンション38物件(土地での売却を含む)、分譲マンション6物件及びオフィス1物件の売却を行い、不動産ソリューション事業においては、バリューアップ7物件の売却を進めてまいりました。また、ホテル事業においては、1物件の売却を行っております。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高45,920百万円(前期比84.2%増)、営業利益2,397百万円(前期比219.0%増)、経常利益1,498百万円(前期は479百万円の経常損失)、親会社株主に帰属する当期純利益2,064百万円(前期は12百万円の親会社株主に帰属する当期純利益)となりました。

なお、当連結会計年度において、連結子会社の株式会社THEグローバル社の全株式を売却し、特別利益1,060百万円を計上しております。

② セグメントの概況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。

(不動産開発事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	20,161	36,861	16,699	82.8
セグメント利益	2,018	4,750	2,731	135.3
セグメント利益率	10.0	12.9	2.9ポイント	

当連結会計年度における売上高は36,861百万円(前期比82.8%増)、セグメント利益は4,750百万円(前期比135.3%増)となりました。

当社グループの不動産開発事業は、賃貸マンション開発及び分譲マンション開発並びにオフィス開発に分かれており、その売上高及びセグメント利益は次のとおりであります。

賃貸マンション開発

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	14,290	29,475	15,185	106.3
セグメント利益	2,286	4,205	1,918	83.9
セグメント利益率	16.0	14.3	△1.7ポイント	

当連結会計年度における売上高は29,475百万円（前期比106.3%増）、セグメント利益は4,205百万円（前期比83.9%増）となりました。

前連結会計年度は30物件を売却いたしました。当連結会計年度においては、38物件を売却いたしました。なお、「OZIO桜新町」「ASTILE麻布十番」は2022年度グッドデザイン賞を受賞し、当社グループの賃貸マンションシリーズは7年連続、通算15度目の受賞となりました。

分譲マンション開発

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	5,836	5,865	28	0.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△93	363	456	—
セグメント利益率	—	6.2	—	

当連結会計年度における売上高は5,865百万円（前期比0.5%増）、セグメント利益は363百万円（前期は93百万円のセグメント損失）となりました。

前連結会計年度においては、分譲マンション5物件及び戸建て11戸を売却いたしました。当連結会計年度においては分譲マンション6物件を売却いたしました。

オフィス開発

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	35	1,520	1,485	—
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△174	181	356	—
セグメント利益率	—	12.0	—	

(注) 売上高は、増減率が1,000%を超えているため、「—」としております。

当連結会計年度における売上高は1,520百万円（前期は35百万円）、セグメント利益は181百万円（前期は174百万円のセグメント損失）となりました。前連結会計年度においてはオフィス物件の売却はありませんでした。当連結会計年度においては1物件を売却いたしました。また、開発物件において賃料収入を得ております。

(不動産ソリューション事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	4,171	7,747	3,576	85.7
セグメント利益	959	914	△45	△4.7
セグメント利益率	23.0	11.8	△11.2ポイント	

当連結会計年度における売上高は7,747百万円（前期比85.7%増）、セグメント利益は914百万円（前期比4.7%減）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、バリューアップ事業並びに不動産コンサルティング、不動産仲介等に分かれており、その売上高及びセグメント損益は次のとおりであります。

バリューアップ

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	4,123	7,447	3,324	80.6
セグメント利益	1,009	963	△45	△4.5
セグメント利益率	24.5	12.9		△11.6

当連結会計年度における売上高は7,447百万円（前期比80.6%増）、セグメント利益は963百万円（前期比4.5%減）となりました。

前連結会計年度においては、5物件を売却いたしました。当連結会計年度においては7物件を売却いたしました。

不動産コンサルティング、不動産仲介、その他

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	48	299	251	523.9
セグメント損失(△)	△49	△49	0	—
セグメント利益率	—	—		—

当連結会計年度における売上高は299百万円（前期比523.9%増）、セグメント損失は49百万円（前期は49百万円のセグメント損失）となりました。

主に不動産ソリューション事業におけるバリューアップ以外の事業を集約しております。

(ホテル事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	43	480	436	—
セグメント損失(△)	△1,150	△1,131	19	—
セグメント利益率	—	—		—

(注) 売上高は、増減率が1,000%を超えているため、「—」としております。

当連結会計年度における売上高は480百万円（前期は43百万円）、セグメント損失は1,131百万円（前期は1,150百万円のセグメント損失）となりました。

前連結会計年度においてはホテル物件の売却はありませんでした。当連結会計年度においては1物件を売却いたしました。

(その他事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	555	830	275	49.5
セグメント損失(△)	△191	△587	△396	—
セグメント利益率	—	—		—

当連結会計年度における売上高は830百万円（前期比49.5%増）、セグメント損失は587百万円（前期は191百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
総資産	67,040	52,591	△14,448	△21.6
負債	42,121	26,536	△15,584	△37.0
純資産	24,918	26,055	1,136	4.6
自己資本比率	34.8	47.6	12.8ポイント	

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末に比べ14,448百万円減少し、52,591百万円となりました。主な要因といたしましては、現金及び預金、匿名組合出資金がそれぞれ2,441百万円、2,248百万円増加し、貸倒引当金の減少により4,384百万円増加したものの、販売用不動産、投資その他の資産のその他がそれぞれ18,788百万円、4,881百万円減少したこと等によるものであります。

なお、増減要因のうち当連結会計年度において株式会社THEグローバル社の株式を売却し連結子会社から外れたことによる同社の前連結会計年度末残高の減少による当連結会計年度末残高への影響額は、現金及び預金、貸倒引当金、販売用不動産、投資その他の資産のその他がそれぞれ1,028百万円、4,418百万円、20,716百万円、5,105百万円減少したこと等によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ15,584百万円減少し、26,536百万円となりました。主な要因といたしましては、短期借入金、1年内償還予定の社債及び社債、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金がそれぞれ1,880百万円、1,840百万円、10,495百万円減少したこと等によるものであります。

なお、増減要因のうち株式会社THEグローバル社の株式売却による当連結会計年度末残高への影響額は、短期借入金、1年内償還予定の社債及び社債、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金がそれぞれ2,492百万円、1,840百万円、18,093百万円減少したこと等によるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ1,136百万円増加し、26,055百万円となりました。主な要因といたしましては、株式会社THEグローバル社の株式売却の影響により非支配株主持分が568百万円減少したものの、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等の影響により利益剰余金が1,674百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、16,722百万円の支出（前期は1,117百万円の収入）となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益が2,644百万円あったものの、棚卸資産の増加額、関係会社株式売却益がそれぞれ△19,317百万円、△1,060百万円あったこと等によるものであります。

2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、4,864百万円の収入（前期は2,117百万円の収入）となりました。主な要因として、匿名組合出資金の払込による支出が3,009百万円あったものの、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入がそれぞれ6,725百万円、1,072百万円あったこと等によるものであります。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、14,362百万円の収入（前期は2,300百万円の収入）となりました。主な要因として、長期借入金の返済による支出15,630百万円があったものの、長期借入れによる収入、短期借入金の純増額がそれぞれ23,407百万円、7,106百万円あったこと等によるものであります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期
自己資本比率 (%)	38.3	34.8	47.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	34.7	34.8	52.4
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	—	34.7	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	—	2.5	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
 2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
 3. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。
 4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。
 5. 2020年9月期及び2022年9月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

連結子会社であった株式会社THEグローバル社の株式売却による連結除外の影響、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞、金融資本市場の変動、金融機関の融資姿勢の変化など、不動産業界を取り巻く環境にも留意が必要なものの、当社の不動産開発事業は引き続き順調に推移することを前提として、2023年9月期は売上高22,500百万円、営業利益1,900百万円、経常利益1,100百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,000百万円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 利益配分に関する基本方針

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し、安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、行う方針であります。

② 当期の配当

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、将来収益の源泉を獲得していくことが最優先課題であると認識しておりますが、当社単体の収益体質や財務基盤も安定しているため、内部留保と利益配分のバランスを加味した結果、期末配当を行うことを決定し、金3円00銭の実施を予定しております。

③ 次期の配当

次期の配当につきましては、現時点では未定とさせていただきます。

(6) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,440	10,881
売掛金	57	0
販売用不動産	33,002	14,214
仕掛販売用不動産	17,068	17,734
その他	1,432	1,454
貸倒引当金	△33	—
流動資産合計	59,968	44,286
固定資産		
有形固定資産		
建物	468	286
減価償却累計額	△203	△65
建物（純額）	264	221
土地	1,334	1,334
その他	187	82
減価償却累計額	△165	△50
その他（純額）	22	32
有形固定資産合計	1,621	1,587
無形固定資産		
のれん	216	99
その他	27	32
無形固定資産合計	243	132
投資その他の資産		
投資有価証券	333	2
匿名組合出資金	3,717	5,966
繰延税金資産	69	60
その他	5,394	513
貸倒引当金	△4,384	—
投資その他の資産合計	5,130	6,542
固定資産合計	6,995	8,263
繰延資産		
株式交付費	74	41
新株予約権発行費	1	1
繰延資産合計	76	42
資産合計	67,040	52,591

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	477	508
短期借入金	5,551	3,670
1年内償還予定の社債	100	—
1年内返済予定の長期借入金	9,889	4,109
未払法人税等	484	215
賞与引当金	53	97
その他	1,640	953
流動負債合計	18,197	9,554
固定負債		
社債	1,740	—
長期借入金	21,467	16,752
繰延税金負債	94	—
転貸損失引当金	2	0
退職給付に係る負債	3	24
その他	615	204
固定負債合計	23,923	16,982
負債合計	42,121	26,536
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,867	10,867
資本剰余金	10,530	10,530
利益剰余金	1,984	3,659
自己株式	△38	—
株主資本合計	23,344	25,057
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2	—
為替換算調整勘定	△18	—
その他の包括利益累計額合計	△16	—
新株予約権	31	7
非支配株主持分	1,559	990
純資産合計	24,918	26,055
負債純資産合計	67,040	52,591

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	24,932	45,920
売上原価	20,331	38,059
売上総利益	4,600	7,860
販売費及び一般管理費	3,849	5,462
営業利益	751	2,397
営業外収益		
受取利息	8	11
受取配当金	1	56
違約金収入	13	6
補助金収入	—	16
受取保険金	3	2
為替差益	85	69
貸倒引当金戻入額	32	208
その他	25	28
営業外収益合計	170	400
営業外費用		
支払利息	478	840
支払手数料	468	340
株式交付費償却	24	33
貸倒引当金繰入額	337	79
その他	92	6
営業外費用合計	1,401	1,299
経常利益又は経常損失(△)	△479	1,498
特別利益		
固定資産売却益	—	11
新株予約権戻入益	—	24
有価証券売却益	44	53
関係会社株式売却益	0	1,060
特別利益合計	44	1,149
特別損失		
固定資産除却損	3	4
減損損失	23	—
出資金評価損	192	—
その他	26	—
特別損失合計	245	4
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△679	2,644
法人税、住民税及び事業税	428	427
法人税等調整額	△17	△71
法人税等合計	411	356
当期純利益又は当期純損失(△)	△1,091	2,288
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△1,103	223
親会社株主に帰属する当期純利益	12	2,064

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,091	2,288
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4	△83
為替換算調整勘定	△35	△65
その他の包括利益合計	△31	△149
包括利益	△1,122	2,138
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△4	1,987
非支配株主に係る包括利益	△1,118	151

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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	5,367	5,030	1,972	—	12,370
当期変動額					
新株の発行	5,499	5,499			10,999
親会社株主に帰属する 当期純利益			12		12
自己株式の取得				△38	△38
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,499	5,499	12	△38	10,973
当期末残高	10,867	10,530	1,984	△38	23,344

	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	—	—	—	24	—	12,394
当期変動額						
新株の発行						10,999
親会社株主に帰属する 当期純利益						12
自己株式の取得						△38
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2	△18	△16	7	1,559	1,550
当期変動額合計	2	△18	△16	7	1,559	12,524
当期末残高	2	△18	△16	31	1,559	24,918

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,867	10,530	1,984	△38	23,344
当期変動額					
剰余金の配当			△389		△389
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,064		2,064
自己株式の処分				38	38
新株予約権の失効					
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減					
連結子会社の増加による 非支配株主持分の増減					
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	1,674	38	1,713
当期末残高	10,867	10,530	3,659	—	25,057

	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	2	△18	△16	31	1,559	24,918
当期変動額						
剰余金の配当						△389
親会社株主に帰属する 当期純利益						2,064
自己株式の処分						38
新株予約権の失効				△24		△24
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減					△1,559	△1,559
連結子会社の増加による 非支配株主持分の増減					990	990
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△2	18	16			16
当期変動額合計	△2	18	16	△24	△568	1,136
当期末残高	—	—	—	7	990	26,055

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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又は税金等調整前当期純損失(△)	△679	2,644
減価償却費	138	209
事業構造改善費用	23	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	302	△128
賞与引当金の増減額(△は減少)	11	53
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△1	△1
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	0	20
受取利息及び受取配当金	△9	△68
助成金収入	—	△16
支払利息	478	840
事業損失引当金の増減額(△は減少)	246	—
為替差損益(△は益)	△85	△69
繰延資産償却額	25	34
のれん償却額	21	27
固定資産除却損	3	4
新株予約権戻入益	—	△24
出資金評価損	192	—
減損損失	23	—
有形固定資産除売却損益(△は益)	0	△11
投資有価証券売却損益(△は益)	△44	△53
匿名組合投資損益(△は益)	299	682
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△1,060
売上債権の増減額(△は増加)	△13	24
棚卸資産の増減額(△は増加)	3,172	△19,317
貯蔵品の増減額(△は増加)	4	0
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,585	568
その他	139	137
小計	1,664	△15,504
利息及び配当金の受取額	10	93
利息の支払額	△447	△844
助成金の受取額	—	16
法人税等の還付額	246	108
法人税等の支払額	△356	△593
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,117	△16,722

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△125	△44
定期預金の払戻による収入	581	82
担保預金の預入による支出	—	△80
担保預金の払戻による収入	308	80
投資有価証券の売却による収入	201	306
関係会社株式の取得による支出	—	△50
有形固定資産の取得による支出	△27	△52
有形固定資産の売却による収入	22	14
無形固定資産の取得による支出	△7	△9
貸付金の回収による収入	43	—
貸付けによる支出	—	△350
匿名組合出資金の払込による支出	△554	△3,009
出資金の回収による収入	188	214
出資金の払込による支出	△2	△3
敷金及び保証金の差入による支出	△45	△245
敷金及び保証金の差戻による収入	63	27
破産更生債権等の回収による収入	—	193
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	6,725
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	1,472	1,072
その他	△1	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,117	4,864
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△522	7,106
長期借入れによる収入	15,157	23,407
長期借入金の返済による支出	△23,143	△15,630
社債の償還による支出	△80	△100
繰延資産の取得による支出	△102	—
新株予約権の発行による収入	7	—
株式の発行による収入	10,999	—
配当金の支払額	△0	△389
その他	△15	△32
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,300	14,362
現金及び現金同等物に係る換算差額	47	6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,582	2,511
現金及び現金同等物の期首残高	2,754	8,337
現金及び現金同等物の期末残高	8,337	10,848

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る(収益認識関係)注記については記載していません。

なお、当連結会計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。

なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社株式売却益」は、金額の重要性が増したため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損益計算書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損益計算において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました0百万円は、「特別利益」の「関係会社株式売却益」0百万円として表示しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

新型コロナウイルス感染症の拡大による事業への影響は今後も一定期間続くと想定しており、当社グループの業績への影響を予想することは困難であります。株式会社THEグローバル社の株式を売却したことにより、最も影響を受けていた同社のホテル事業が外れ、当該感染症による当社グループの業績への影響は小さくなっていくものと想定しております。しかしながら、今後の経過によっては当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があります。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当連結会計年度において、株式会社THEグローバル社の株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

(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、当社グループ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す。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産開発事業・・・・・・・・・・(1)「FARE」「ASTILE」「OZIO」シリーズを中心とした賃貸マンションの企画開発

(2)「ASCOTPARK」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(3)「AUSPICE」シリーズを中心としたオフィスの企画開発

(4)子会社における分譲マンション及び戸建ての企画開発

不動産ソリューション事業・・(1)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し、効率的な改装・改修を行うバリューアップ事業

(2)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務

(3)事業会社、一般顧客等への不動産物件の仲介業務

ホテル事業・・・・・・・・・・(1)子会社におけるホテルの開発・運営業務

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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は営業損失ベースの数値であります。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。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	ホテル事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	20,161	4,171	43	24,376	555	24,932	—	24,932
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	32	32	△32	—
計	20,161	4,171	43	24,376	587	24,964	△32	24,932
セグメント利益又は損 失 (△)	2,018	959	△1,150	1,827	△191	1,635	△884	751
セグメント資産	29,974	12,633	19,252	61,859	7,235	69,095	△2,054	67,040
その他の項目								
減価償却費	—	102	—	102	6	108	29	138
のれんの償却額	21	0	—	21	0	21	—	21
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	7	7	0	15	24	39	35	74

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益又は損失の調整額△884百万円は、セグメント間取引消去0百万円と全社費用△884百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
セグメント資産の調整額△2,054百万円は、セグメント間取引消去△8,056百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産6,001百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額29百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額35百万円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
4. 報告セグメントの変更等に関する事項
株式会社THEグローバル社の株式を取得し、連結子会社になったことに伴い、ホテル事業を新たに追加しております。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	ホテル事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	36,861	7,747	480	45,089	830	45,920	—	45,920
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	196	—	196	66	262	△262	—
計	36,861	7,943	480	45,285	897	46,182	△262	45,920
セグメント利益又は損 失 (△)	4,750	914	△1,131	4,533	△587	3,945	△1,547	2,397
セグメント資産	21,595	7,634	—	29,229	14,136	43,366	9,225	52,591
その他の項目								
減価償却費	55	97	2	154	31	185	23	209
のれんの償却額	25	0	—	26	0	27	—	27
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	29	—	—	29	244	274	39	314

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益又は損失の調整額△1,547百万円は、セグメント間取引消去△255百万円と全社費用△1,292百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額9,225百万円は、セグメント間取引消去△1,605百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産10,831百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額23百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額39百万円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。
2. 地域ごとの情報
 - (1) 売上高
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。
 - (2) 有形固定資産
海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。
3. 主要な顧客ごとの情報
該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。
2. 地域ごとの情報
 - (1) 売上高
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。
 - (2) 有形固定資産
海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。
3. 主要な顧客ごとの情報
該当事項はありません。

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
その他事業において23百万円の減損損失を計上しております。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
該当事項はありません。

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	不動産ソ リユース ン事業	ホテル 事業	計				
当期償却額	21	0	—	21	0	21	—	21
当期末残高	204	3	—	208	7	216	—	216

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	不動産ソ リユース ン事業	ホテル 事業	計				
当期償却額	25	0	—	26	0	27	—	27
当期末残高	99	—	—	99	—	99	—	99

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	179円77銭	192円87銭
1株当たり当期純利益	0円11銭	15円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	0円10銭	15円75銭

(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。

項目	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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)	12	2,064
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)	12	2,064
期中平均株式数 (株)	114,676,857	129,859,258
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)	2,412,661	1,230,762
(うち新株予約権) (株)	(2,412,661)	(1,230,762)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の変動

(1) 代表取締役の変動 (2022年7月19日付)

変動の内容は以下のとおりです。

氏名	新役職名	旧役職名
久米本 憲一	—	代表取締役社長
中 林 毅	代表取締役社長	代表取締役副会長

詳細は2022年7月19日付開示の「代表取締役の変動に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他の役員の変動

該当事項はありません。