

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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

(4) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2022年12月期3Q	21,444,000株	2021年12月期	21,444,000株
2022年12月期3Q	5,393,950株	2021年12月期	5,016,130株
2022年12月期3Q	16,051,346株	2021年12月期3Q	16,378,200株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。業績予測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、添付資料P.3「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	5
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国の経済は、世界経済の先行き・資源高等への懸念から企業短期経済観測調査(2022年10月3日発表)の3か月見通しが悪化するなどの状況も見られますが、入国制限の緩和や円安によるインバウンド回復期待なども出てきております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界、特にB to Bのオフィス不動産マーケットにおきましては、三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況(2022年9月時点)によれば、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の既存オフィスビルの空室率は6.09%であり、2021年9月以降ほぼ横ばいで推移しております。

企業規模別のテレワーク実施率では、従業員10,000人以上の企業では41.2%、従業員100人~1000人未満の企業では24.1%、10~100人未満の企業では14.2%(「第七回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する調査」2022年8月30日(株)パーソル総合研究所)と前回調査から微減しオフィス回帰の動きがみられます。当社が主力とする中規模オフィスビルにおいては、中小企業のニーズが底堅く、稼働率に大きな影響はないと考えております。

なお、都心5区の2022年9月末時点の坪当たり平均賃料は20,156円です。当社の取得対象となる「既存ビル」においては2021年9月比で3.5%の減少となっており、同時期の「新築ビル」の下落率10.2%に比べ緩やかなものとなっております。

東京のオフィスビル売買市場は、国内金融機関の融資姿勢が積極的となっており、他国に比べて金利が低位で推移しているためイールドギャップが高いことや円安も追い風となり、国内外の不動産会社及びファンドによる物件取得意欲が高い状況が続いております。

こうした環境の中、当社グループでは、コーポレートファンディング事業においては、成長基盤となる物件の取得及び当社保有物件の売却を進めました。

アセットマネジメント事業においては、都内大型ビルの案件など複数のアセットマネジメント業務を受注いたしました。

クラウドファンディング事業においては、他の金融機関の積極的な融資姿勢もあり、貸付型商品の組成はやや苦戦しているものの、相談案件は順調に増えてきており、今後は複数の案件化が見込まれております。なお、案件によっては数億円の規模が数分程度で募集完了になるなど、同事業に対する個人投資家の投資意欲は依然として高い状況が続いております。

これらの活動の結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、以下のとおりとなりました。

(売上高の状況)

コーポレートファンディング事業における不動産の売却やアセットマネジメント事業における受託残高の増加等により、売上高は15,959百万円(前年同期比17.8%増)となりました。

主要なサービス別の概況は以下のとおりであります。なお、当社グループは単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておらず、サービス別に区分して記載しております。

a. コーポレートファンディング事業

i. 不動産投資事業

3物件を売却した結果、不動産投資売上は13,720百万円(前年同期比21.9%増)となりました。そのうち2物件は、売却後のアセットマネジメント業務を受託し、継続的な収益を確保いたしました。

ii. 不動産賃貸事業

3物件を売却、新たに6物件を取得しております。大型物件を売却したこと、及び空ビル等、今後の成長を見据えた投資を積極的に行ったため不動産賃貸売上は1,594百万円(同15.3%減)となりました。なお、インバウンド需要を見据えた投資も積極的化しており「チサンホテル横浜伊勢佐木町」が6月に開業したことに加えて、「ネストホテル半蔵門」を7月に新規取得し、今後の収益貢献を企図しております。

b. アセットマネジメント事業

新規案件の受託の結果、アセットマネジメント事業売上は359百万円(同621.3%増)となりました。なお、当第3四半期連結会計期間末における受託資産残高(AUM)は約760億円(前連結会計年度末AUM 約290億円)であり、当初予定を上回る進捗となっております。

c. クラウドファンディング事業

当第3四半期連結累計期間において、22件、4,650百万円(前年同期比18.2%減)の融資を実行した一方、総計4,273百万円の償還がありました。その結果、営業貸付金は6,647百万円(前連結会計年度末比6.0%増)となり、クラウドファンディング事業の売上は275百万円(前年同期比20.1%減)となりました。

d. その他事業

プロパティマネジメント売上等により10百万円となりました。

(営業利益の状況)

営業利益については、売上総利益の増加などにより、5,964百万円(同26.2%増)となりました。

なお、クラウドファンディング事業における貸付金回収懸念にかかる貸倒引当金繰入額66百万円を販売費及び一般管理費に計上しております。

(経常利益の状況)

経常利益については、営業利益の増加などにより、5,712百万円(同26.9%増)となりました。

(親会社株主に帰属する四半期純利益の状況)

親会社株主に帰属する四半期純利益については、経常利益の増加などにより、3,848百万円(同30.3%増)となりました。

なお、クラウドファンディング事業における貸付金回収懸念にかかる貸倒引当金繰入額66百万円について、同額を匿名組合損益分配額として収益計上しております。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の総資産は63,579百万円(前連結会計年度末比11.6%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得によるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は49,897百万円(同8.2%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得に伴う借入金の増加によるものであります。なお、1年内返済予定の長期借入金が増加しているのは、第4四半期以降に売却する物件の契約の締結により、長期借入金から振り替えたことによるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は13,682百万円(同26.1%増)となりました。これは主に、利益剰余金が3,323百万円増加(親会社株主に帰属する四半期純利益による利益剰余金の増加3,848百万円、及び配当による利益剰余金の減少525百万円)した一方、自社株買いにより自己株式が694百万円増加し、同額純資産が減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四半期連結累計期間における連結業績は、概ね当初計画どおり推移していることから、通期の業績予想については前回発表予想を修正しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,926	8,763
営業貸付金	6,270	6,647
販売用不動産	42,023	47,251
その他	523	583
貸倒引当金	-	△66
流動資産合計	56,744	63,178
固定資産		
有形固定資産	41	18
無形固定資産	4	3
投資その他の資産	194	379
固定資産合計	239	400
資産合計	56,983	63,579
負債の部		
流動負債		
短期借入金	216	666
1年内返済予定の長期借入金	1,541	4,273
未払法人税等	1,009	1,071
賞与引当金	-	136
預り金	2,757	1,867
その他	427	474
流動負債合計	5,953	8,490
固定負債		
長期借入金	31,584	33,083
匿名組合出資預り金	6,959	7,057
その他	1,638	1,266
固定負債合計	40,182	41,406
負債合計	46,136	49,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,402	1,402
資本剰余金	1,392	1,457
利益剰余金	10,477	13,800
自己株式	△2,488	△3,118
株主資本合計	10,784	13,541
新株予約権	63	141
純資産合計	10,847	13,682
負債純資産合計	56,983	63,579

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月 1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月 1日 至 2022年9月30日)
売上高	13,553	15,959
売上原価	7,850	8,704
売上総利益	5,703	7,255
販売費及び一般管理費	975	1,290
営業利益	4,727	5,964
営業外収益		
匿名組合投資利益	0	13
デリバティブ評価益	17	48
為替差益	19	-
その他	0	19
営業外収益合計	38	82
営業外費用		
支払利息	244	256
支払手数料	19	74
その他	2	3
営業外費用合計	265	334
経常利益	4,500	5,712
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	4,500	5,712
匿名組合損益分配額	213	115
税金等調整前四半期純利益	4,286	5,597
法人税、住民税及び事業税	1,366	1,800
法人税等調整額	△33	△52
法人税等合計	1,332	1,748
四半期純利益	2,953	3,848
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,953	3,848

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月 1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月 1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	2,953	3,848
四半期包括利益	2,953	3,848
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,953	3,848
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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することといたしました。

これによる主な変更点は、テナントから収受する水道光熱費に係る収益であり、従来は、売上原価から控除しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を判断した結果、総額で収益を認識する方法に変更しております。

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、第1四半期連結会計期間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、第1四半期連結会計期間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。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高及び売上原価がそれぞれ96百万円増加しておりますが、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益及び利益剰余金の当期首残高に影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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することといたしました。なお、当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。