



## 2023年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月14日

上場会社名 株式会社アスコット 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 2023年12月22日 有価証券報告書提出予定日 2023年12月22日  
 配当支払開始予定日 2023年12月25日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	19,273	△58.0	2,004	△16.4	1,009	△32.6	898	△56.5
2022年9月期	45,920	84.2	2,397	219.0	1,498	—	2,064	—

(注) 包括利益 2023年9月期 890百万円 (△61.6%) 2022年9月期 2,319百万円 (—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年9月期	6.97	6.95	3.6	1.7	10.4
2022年9月期	15.90	15.75	8.5	2.5	5.2

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 一百万円 2022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
2023年9月期	67,818	25,359	37.4	196.87
2022年9月期	52,591	26,055	47.6	192.87

(参考) 自己資本 2023年9月期 25,352百万円 2022年9月期 25,057百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年9月期	△24,096	3,499	17,846	8,097
2022年9月期	△16,722	4,864	14,362	10,848

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配 当率(連 結)
	第1四半期 末	第2四半期 末	第3四半期 末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年9月期	—	0.00	—	3.00	3.00	389	18.9	1.6
2023年9月期	—	0.00	—	3.00	3.00	386	43.0	1.5
2024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2024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. 2024年9月期の連結業績予想（2023年10月1日～2024年9月30日）

(%表示は、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	30,000	55.7	3,000	49.7	1,850	83.2	1,200	33.6	9.25

※ 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）ハッピーフューチャー合同会社を営業者とする匿名組合

(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）	2023年9月期	129,916,662株	2022年9月期	129,916,662株
② 期末自己株式数	2023年9月期	1,138,800株	2022年9月期	ー株
③ 期中平均株式数	2023年9月期	128,796,385株	2022年9月期	129,859,258株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年9月期の個別業績（2022年10月1日～2023年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	12,573	△30.3	1,018	△34.5	406	△65.5	497	△37.4
2022年9月期	18,044	△8.9	1,555	△19.8	1,177	△28.8	794	△38.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期	3.86	3.85
2022年9月期	6.12	6.06

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	60,530	24,983	41.3	193.95
2022年9月期	45,829	25,084	54.7	193.02

(参考) 自己資本 2023年9月期 24,976百万円 2022年9月期 25,077百万円

※ 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) .....	22
(重要な後発事象) .....	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	45,920	19,273	△26,646	△58.0
営業利益	2,397	2,004	△393	△16.4
経常利益	1,498	1,009	△489	△32.6
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,064	898	△1,166	△56.5
営業利益率	5.2	10.4		5.2ポイント

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5類移行に伴い、社会経済活動の正常化が進み、緩やかな景気の回復が見られました。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化等による原材料・原油価格の高騰や為替相場の変動等に起因した物価高に加え、今後の金利動向や建設業界における人手不足など、先行きに対する不透明な状況が続いております。

このような環境のもと、当社グループは、2022年12月に開示いたしました「中期経営計画策定のお知らせ」に記載のとおり、当連結会計年度を第1フェーズの初年度と位置付け、開発用地や収益不動産の取得を推進すると同時に新設部門の足固めに注力した一方、不動産開発事業や九州開発事業等が物件の販売を牽引し、当連結会計年度においては25物件の売却が完了しました。このうち2物件については取引先からの強い要望に伴い、土地での売却となったことが要因で、当初予定していた売上高に対しては85%の進捗に留まったものの、高い利幅を確保したことで営業利益は開示予算対比106%の増加となりました。

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19,273百万円（前期比58.0%減）、営業利益2,004百万円（前期比16.4%減）、経常利益1,009百万円（前期比32.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益898百万円（前期比56.5%減）となりました。

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	40,665	9,642	△31,022	△76.3
セグメント利益	5,555	2,058	△3,496	△62.9
セグメント利益率	13.7	21.4		7.7ポイント

当連結会計年度における売上高は9,642百万円（前期比76.3%減）、セグメント利益は2,058百万円（前期比62.9%減）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(戦略開発事業)

(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	1,804	1,476	△328	△18.2
セグメント利益	181	161	△20	△11.3
セグメント利益率	10.1	10.9		0.8ポイント

当連結会計年度における売上高は1,476百万円（前期比18.2%減）、セグメント利益は161百万円（前期比11.3%減）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(不動産投資事業)

(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	—	2,311	2,311	—
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△184	381	566	—
セグメント利益率	—	16.5		—

当連結会計年度における売上高は2,311百万円（前年同期の売上高なし）、セグメント利益は381百万円（前年同期は184百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物流施設開発物件の売却収入となります。

(不動産ファンド事業)

(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	153	248	94	61.3
セグメント損失(△)	△99	△443	△343	—
セグメント利益率	—	—		—

当連結会計年度における売上高は248百万円（前期比61.3%増）、セグメント損失は443百万円（前年同期は99百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に投資物件における期中のアセットマネジメントフィー収入及び連結対象となっているSPCにおける賃貸収入となります。

(国際事業)

(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	—	995	995	—
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△169	13	183	—
セグメント利益率	—	1.4		—

当連結会計年度における売上高は995百万円（前年同期は売上高なし）、セグメント利益は13百万円（前年同期は169百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(九州開発事業)

(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	2,138	4,475	2,336	109.2
セグメント利益	137	750	612	447.2
セグメント利益率	6.4	16.8		10.4ポイント

当連結会計年度における売上高は4,475百万円（前期比109.2%増）、セグメント利益は750百万円（前期比447.2%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(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	1,157	123	△1,033	△89.3
セグメント損失（△）	△1,798	△368	1,429	—
セグメント利益率	—	—		—

当連結会計年度における売上高は123百万円（前期比89.3%減）、セグメント損失は368百万円（前年同期は1,798百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に賃貸管理手数料収入となります。

(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	52,591	67,818	15,227	29.0
負債	26,536	42,459	15,922	60.0
純資産	26,055	25,359	△695	△2.7
自己資本比率	47.6	37.4	△10.2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15,227百万円増加し、67,818百万円となりました。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2,648百万円、3,143百万円減少したものの、販売用不動産、仕掛販売用不動産がそれぞれ11,216百万円、8,519百万円増加したこと等によるものであります。

なお、販売用不動産、仕掛販売用不動産の投資等による発生額は46,219百万円、売却等による回収額は26,483百万円であり、純増額は19,735百万円であります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ15,922百万円増加し、42,459百万円となりました。主な要因といたしましては、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金がそれぞれ4,892百万円、10,264百万円増加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695百万円減少し、25,359百万円となりました。主な要因といたしましては、利益剰余金が503百万円増加、自己株式が214百万円増加し、匿名組合出資金の一部を譲渡し連結対象子会社から持分法適用会社となった子会社への非支配株主持分990百万円が減少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、24,096百万円の支出（前期は16,722百万円の支出）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1,347百万円あったものの、棚卸資産の増加額、営業貸付金の増加額がそれぞれ23,873百万円、1,150百万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、3,499百万円の収入（前期は4,864百万円の収入）となりました。主な要因として、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入、関係会社出資金の売却による収入がそれぞれ2,434百万円、952百万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、17,846百万円の収入（前期は14,362百万円の収入）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8,902百万円があったものの、長期借入れによる収入が25,539百万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

	2021年9月期	2022年9月期	2023年9月期
自己資本比率 (%)	34.8	47.6	37.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	34.8	52.4	28.5
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. 2022年9月期及び2023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

金融機関の融資姿勢や金利動向および不動産価格や建築費など不動産建設業界を取り巻く環境の変化にも留意が必要なものの、当社の各事業が順調に推移することを前提として、2024年9月期は売上高30,000百万円、営業利益3,000百万円、経常利益1,850百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,200百万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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,881	8,232
売掛金	0	9
販売用不動産	14,214	25,430
仕掛販売用不動産	17,734	26,254
その他	1,454	2,448
流動資産合計	44,286	62,375
固定資産		
有形固定資産		
建物	286	286
減価償却累計額	△65	△75
建物（純額）	221	211
土地	1,334	1,319
その他	82	78
減価償却累計額	△50	△57
その他（純額）	32	20
有形固定資産合計	1,587	1,551
無形固定資産		
のれん	99	83
その他	32	27
無形固定資産合計	132	111
投資その他の資産		
投資有価証券	2	4
匿名組合出資金	5,966	2,822
繰延税金資産	60	108
その他	513	836
投資その他の資産合計	6,542	3,771
固定資産合計	8,263	5,434
繰延資産		
株式交付費	41	8
新株予約権発行費	1	0
繰延資産合計	42	8
資産合計	52,591	67,818

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	508	481
短期借入金	3,670	4,974
1年内返済予定の長期借入金	4,109	9,002
未払法人税等	215	308
賞与引当金	97	19
その他	953	384
流動負債合計	9,554	15,169
固定負債		
長期借入金	16,752	27,017
繰延税金負債	—	69
転貸損失引当金	0	—
退職給付に係る負債	24	25
その他	204	177
固定負債合計	16,982	27,289
負債合計	26,536	42,459
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,867	10,867
資本剰余金	10,530	10,536
利益剰余金	3,659	4,162
自己株式	—	△214
株主資本合計	25,057	25,352
新株予約権	7	7
非支配株主持分	990	—
純資産合計	26,055	25,359
負債純資産合計	52,591	67,818

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	45,920	19,273
売上原価	38,059	15,053
売上総利益	7,860	4,220
販売費及び一般管理費	5,462	2,215
営業利益	2,397	2,004
営業外収益		
受取利息	11	0
受取配当金	56	0
違約金収入	6	6
補助金収入	16	—
為替差益	69	—
貸倒引当金戻入額	208	—
その他	30	6
営業外収益合計	400	13
営業外費用		
支払利息	840	576
支払手数料	340	391
貸倒引当金繰入額	79	—
その他	39	40
営業外費用合計	1,299	1,008
経常利益	1,498	1,009
特別利益		
固定資産売却益	11	13
新株予約権戻入益	24	—
違約金収入	—	47
出資金売却益	—	276
投資有価証券売却益	53	—
関係会社株式売却益	1,060	—
特別利益合計	1,149	337
特別損失		
固定資産除却損	4	0
特別損失合計	4	0
税金等調整前当期純利益	2,644	1,347
法人税、住民税及び事業税	427	434
法人税等調整額	△71	21
法人税等合計	356	456
当期純利益	2,288	890
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(△)	223	△7
親会社株主に帰属する当期純利益	2,064	898

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	2,288	890
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4	—
為替換算調整勘定	35	—
その他の包括利益合計	31	—
包括利益	2,319	890
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,167	898
非支配株主に係る包括利益	151	△7

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	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					
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					
連結子会社の減少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
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					990	990
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
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

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,867	10,530	3,659	—	25,057
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			898		898
自己株式の取得				△382	△382
自己株式の処分				167	167
その他		6	△4		1
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減					
当期変動額合計	—	6	503	△214	294
当期末残高	10,867	10,536	4,162	△214	25,352

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	7	990	26,055
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			898
自己株式の取得			△382
自己株式の処分			167
その他			1
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減		△990	△990
当期変動額合計	—	△990	△695
当期末残高	7	—	25,359

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,644	1,347
減価償却費	209	377
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△128	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	53	△78
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△1	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	20	0
受取利息及び受取配当金	△68	△0
助成金収入	△16	—
違約金収入	—	△47
支払利息	840	576
為替差損益 (△は益)	△69	—
繰延資産償却額	34	34
のれん償却額	27	16
新株予約権戻入益	△24	—
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△7	△13
投資有価証券売却損益 (△は益)	△53	—
匿名組合投資損益 (△は益)	682	430
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△276
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)	24	△8
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△19,317	△23,873
貯蔵品の増減額 (△は増加)	0	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	568	△26
株式報酬費用	—	33
営業貸付金の増減額 (△は増加)	—	△1,150
その他	137	△470
小計	△15,504	△23,128
利息及び配当金の受取額	93	0
利息の支払額	△844	△540
助成金の受取額	16	—
違約金収入の受取額	—	47
法人税等の還付額	108	—
法人税等の支払額	△593	△475
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,722	△24,096

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△44	△102
定期預金の払戻による収入	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	80	—
投資有価証券の取得による支出	—	△4
投資有価証券の売却による収入	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	△52	△0
有形固定資産の売却による収入	14	28
無形固定資産の取得による支出	△9	△9
貸付けによる支出	△350	—
出資金の払込による支出	△3	—
出資金の回収による収入	214	—
関係会社出資金の売却による収入	—	952
敷金及び保証金の差入による支出	△245	△65
敷金及び保証金の差戻による収入	27	4
破産更生債権等の回収による収入	193	—
債権譲渡による収入	5,568	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,156	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	1,072	2,434
連結の範囲の変更を伴う匿名組合出資持分の譲渡による収入	—	212
匿名組合出資金の払込による支出	△3,009	△22
匿名組合出資金の払戻による収入	—	12
その他	△3	58
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,864	3,499
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	7,106	2,224
長期借入れによる収入	23,407	25,539
長期借入金の返済による支出	△15,630	△8,902
社債の償還による支出	△100	—
配当金の支払額	△389	△390
自己株式の取得による支出	—	△382
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△158
非支配株主への払戻による支出	—	△84
その他	△32	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,362	17,846
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,511	△2,750
現金及び現金同等物の期首残高	8,337	10,848
現金及び現金同等物の期末残高	10,848	8,097

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過期的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。これによる、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、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取保険金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「営業外収益」の「その他」に含めて表示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損益計算書において、「営業外収益」の「受取保険金」2百万円及び「その他」28百万円は、「営業外収益」の「その他」30百万円として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「株式交付費償却」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「営業外費用」の「その他」に含めて表示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損益計算書において、「営業外費用」の「株式交付費償却」33百万円及び「その他」6百万円は、「営業外費用」の「その他」39百万円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の変更)

当連結会計年度において、ハッピーフューチャー合同会社を営業者とする匿名組合(以下、本匿名組合という。)に対する匿名組合出資に関して、本匿名組合の匿名組合員の一部の地位を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

これにより、本匿名組合は特定子会社から持分法適用会社へと異動しております。

当連結会計年度において、合同会社ハッピー浅草を営業者とする匿名組合及び合同会社Ascot Prime Logistics 仙台扇町を営業者とする匿名組合それぞれに匿名組合出資を行ったことにより、連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、小郡開発特定目的会社に優先出資を行ったことにより、連結の範囲に含めております。

(持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度において、小郡ロジ特定目的会社に優先出資を行ったことにより、持分法適用の範囲に含めております。

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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	……	主に都心部を中心とした賃貸マンション開発・オフィス開発・分譲マンション開発、収益不動産投資（リノベ含む）などをおこなっております。
戦略開発事業	……	不動産開発事業と同様の事業のほか、借地権を活用した不動産開発や子会社である(株)シフトライフとの協業など、これまでにないノウハウも取り入れた事業もおこなっております。
不動産投資事業	……	主に物流施設開発事業をおこなっている事業になります。
不動産ファンド事業	……	主に国内外投資家との共同投資ファンドなどの運営をおこなっております。
国際事業	……	主に海外投資家向けの販売を目的とした収益不動産投資（リノベ含む）や賃貸マンション開発などをおこなっております。
九州開発事業	……	子会社の(株)シフトライフがおこなっている事業となります。 主に九州一円で分譲マンション開発をおこなっております。

(2) 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、今後の事業の方向性、組織形態等を踏まえ、当連結会計年度より報告セグメントの見直しを行っております。従来の「不動産開発事業」「不動産ソリューション事業」「ホテル事業」のうち、「不動産開発事業」「不動産ソリューション事業」を「不動産開発事業」「戦略開発事業」「九州 開発事業」に分別し、「その他」に区分していた事業のうち、「不動産投資事業」「不動産ファンド事業」「国際事業」を新設いたしました。「ホテル事業」につきましては前連結会計年度において同事業を実質的に営んでいた株式会社THEグローバル社の当社保有株式をすべて譲渡し、連結の範囲から除外したため、当該セグメントを廃止しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報  
前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント							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	戦略 開発事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	国際 事業	九州 開発事業	計				
売上高											
一時点で移転 される財及び サービス	40,127	1,785	—	—	—	2,123	44,036	559	44,596	—	44,596
一定期間にわ たり移転され る財及びサー ビス	188	—	—	149	—	—	338	569	907	—	907
顧客との契約 から生じる収 益	40,316	1,785	—	149	—	2,123	44,374	1,128	45,503	—	45,503
その他の収益 (注) 4	348	19	—	4	—	15	387	28	416	—	416
外部顧客への 売上高	40,665	1,804	—	153	—	2,138	44,762	1,157	45,920	—	45,920
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	196	—	—	63	—	—	259	2	262	△262	—
計	40,861	1,804	—	217	—	2,138	45,022	1,160	46,182	△262	45,920
セグメント利益 又は損失 (△)	5,555	181	△184	△99	△169	137	5,420	△1,798	3,622	△1,224	2,397
セグメント資産	26,260	—	1,433	7,822	—	2,968	38,485	4,880	43,366	9,225	52,591
その他の項目											
減価償却費	143	—	13	11	—	8	177	8	185	23	209
のれんの償却 額	9	—	—	—	—	16	26	0	27	—	27
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	244	—	—	29	274	—	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△1,224百万円は、セグメント間取引消去△255百万円と全社費用△969百万円であります。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。
4. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等及び匿名組合からの分配損益が含まれております。

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント							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	戦略 開発事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	国際 事業	九州 開発事業	計				
売上高											
一時点で移転 される財及び サービス	9,140	1,455	—	—	926	4,464	15,987	1	15,989	—	15,989
一定期間にわ たり移転され る財及びサー ビス	—	—	1	46	—	—	47	57	105	—	105
顧客との契約 から生じる収 益	9,140	1,455	1	46	926	4,464	16,035	59	16,095	—	16,095
その他の収益 (注) 4	501	20	2,310	201	68	10	3,113	64	3,177	—	3,177
外部顧客への 売上高	9,642	1,476	2,311	248	995	4,475	19,149	123	19,273	—	19,273
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	306	38	—	—	344	3	348	△348	—
計	9,642	1,476	2,617	286	995	4,475	19,494	127	19,621	△348	19,273
セグメント利益 又は損失 (△)	2,058	161	381	△443	13	750	2,922	△368	2,553	△549	2,004
セグメント資産	37,263	2,028	2,857	6,968	4,719	5,514	59,352	4,834	64,186	3,631	67,818
その他の項目											
減価償却費	113	3	0	204	19	8	349	6	355	21	377
のれんの償却 額	—	—	—	—	—	16	16	—	16	—	16
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	—	—	0	0	—	0	10	11

- (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△549百万円は、セグメント間取引消去17百万円と全社費用△566百万円であります。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4,781百万円は、セグメント間取引消去△3,652百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産8,434百万円であります。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21百万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10百万円は、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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等、匿名組合からの分配損益及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)の対象となる不動産の譲渡等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報  
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

(単位:百万円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント名
A社	8,530	不動産開発事業 戦略開発事業

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報  
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

(単位:百万円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント名
B社	2,310	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）  
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	戦略 開発事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	国際 事業	九州 開発事業	計				
当期 償却額	9	—	—	—	—	16	26	0	27	—	27
当期末 残高	—	—	—	—	—	99	99	—	99	—	99

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	戦略 開発事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	国際 事業	九州 開発事業	計				
当期 償却額	—	—	—	—	—	16	16	—	16	—	16
当期末 残高	—	—	—	—	—	83	83	—	83	—	83

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

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

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）  
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	192円87銭	196円87銭
1株当たり当期純利益	15円90銭	6円97銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	15円75銭	6円95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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,064	898
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)	2,064	898
期中平均株式数 (株)	129,859,258	128,796,385
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)	1,230,762	343,476
(うち新株予約権) (株)	(1,230,762)	(343,476)
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。