



2024年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月13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) 経理部部长 (氏名) 須貝 尚子 TEL 03-6721-0245
 定時株主総会開催予定日 2024年12月20日 有価証券報告書提出予定日 2024年12月20日
 配当支払開始予定日 2024年12月23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：有

(百万円未満切捨て)

1. 2024年9月期の連結業績（2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期	36,787	90.9	5,896	194.1	4,431	339.0	3,017	236.0
2023年9月期	19,273	△58.0	2,004	△16.4	1,009	△32.6	898	△56.5

(注) 包括利益 2024年9月期 3,017百万円 (238.9%) 2023年9月期 890百万円 (△61.6%)

	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	%	%	%
2024年9月期	23.28	—	11.3	6.1	16.0
2023年9月期	6.97	6.95	3.6	1.7	10.4

(参考) 持分法投資損益 2024年9月期 一百万円 2023年9月期 一百万円

(注) 2024年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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
2024年9月期	77,231	28,151	36.4	216.81
2023年9月期	67,818	25,359	37.4	196.87

(参考) 自己資本 2024年9月期 28,144百万円 2023年9月期 25,352百万円

(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
2024年9月期	△394	473	5,026	11,843
2023年9月期	△24,096	3,499	17,846	8,097

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			
2023年9月期	—	0.00	—	3.00	3.00	386	43.0	1.5
2024年9月期	—	0.00	—	5.00	5.00	649	21.5	2.4
2025年9月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00		22.3	

(注) 2024年9月期の年間配当金5円00銭は、過去最高益による特別配当2円00銭を含んだ額であります。

3. 2025年9月期の連結業績予想（2024年10月1日～2025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	50,000	35.9	7,000	18.7	5,400	21.8	3,500	16.0	26.96

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名) -

除外 2社 (社名) ・(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合
 ・(同)ハッピー浅草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：無
- 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)

2024年9月期	129,916,662株	2023年9月期	129,916,662株
----------	--------------	----------	--------------

② 期末自己株式数

2024年9月期	103,857株	2023年9月期	1,138,800株
----------	----------	----------	------------

③ 期中平均株式数

2024年9月期	129,614,855株	2023年9月期	128,796,385株
----------	--------------	----------	--------------

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績 (2023年10月1日~2024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	%
2024年9月期	26,921	114.1	4,815	372.9	3,700	810.3	2,473	397.4
2023年9月期	12,573	△30.3	1,018	△34.5	406	△65.5	497	△37.4

	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
2024年9月期	19.08	-
2023年9月期	3.86	3.85

(注) 2024年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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
2024年9月期	69,801	27,231	39.0	209.71
2023年9月期	60,530	24,983	41.3	193.95

(参考) 自己資本 2024年9月期 27,223百万円 2023年9月期 24,976百万円

※ 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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	16
(セグメント情報等の注記)	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	19,273	36,787	17,513	90.9
営業利益	2,004	5,896	3,891	194.1
経常利益	1,009	4,431	3,422	339.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	898	3,017	2,119	236.0
営業利益率	10.4	16.0	5.6ポイント	

当連結会計年度（2023年10月1日～2024年9月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の収束によりインバウンド需要の回復が進むなど社会経済活動の正常化に伴う企業収益の改善、雇用・所得環境の改善の下、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続きました。一方、中国における不動産市場の停滞、緊迫化する中東地域をめぐる情勢等による国内景気への影響が懸念され、台風や酷暑等の天候不順、ウクライナ危機による世界的な資源価格の高騰をはじめとした原材料費、エネルギー価格の高騰、人件費、物流費等のコスト上昇を背景とした物価の上昇など、依然として先行きは不透明な状況が続いております。また、為替動向や金融資本市場の変動等の影響にも十分留意していく必要があります。

当社を含む不動産業界においては、建設業界における建築資材等の高騰、人員不足や働き方改革を背景とした工期の長期化など様々な問題に直面している一方、不動産取引においては日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家からの需要が活発な状況が続いております。

このような環境の下、当社グループは2024年10月23日に開示した「通期業績予想の修正並びに期末配当予想（特別配当）に関するお知らせ」でも記載しましたとおり、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益において過去最高益を達成するに至りました。

以上の結果、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36,787百万円（前期比90.9%増）、営業利益5,896百万円（前期比194.1%増）、経常利益4,431百万円（前期比339.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,017百万円（前期比236.0%増）となりました。

② セグメントの概況

セグメントの経営成績の概要は、以下のとおりであります。なお、当連結会計年度において、報告セグメントの区分を変更しています。詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等の注記）」の「1. 報告セグメントの概要（2）報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

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又は振替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	9,642	19,042	9,399	97.5
セグメント利益	2,058	4,036	1,977	96.0
セグメント利益率	21.4	21.2	△0.2ポイント	

当連結会計年度における売上高は19,042百万円（前期比97.5%増）、セグメント利益は4,036百万円（前期比96.0%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。

(戦略国際事業)

(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	2,471	5,346	2,875	116.3
セグメント利益	174	559	384	220.2
セグメント利益率	7.1	10.5		3.4ポイント

当連結会計年度における売上高は5,346百万円（前期比116.3%増）、セグメント利益は559百万円（前期比220.2%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。

(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	677	△1,634	△70.7
セグメント利益	381	458	76	20.2
セグメント利益率	16.5	67.8		51.3ポイント

当連結会計年度における売上高は677百万円（前期比70.7%減）、セグメント利益は458百万円（前期比20.2%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に持分法適用会社の不動産売却による分配益となります。

(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	248	6,616	6,368	—
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△443	1,559	2,002	—
セグメント利益率	—	23.6		—

(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6,616百万円（前期は248百万円）、セグメント利益は1,559百万円（前期は443百万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の不動産売却によるものとなります。なお、このSPCは匿名組合出資契約の終了により、当連結会計年度において当社の連結対象から除外しております。

(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	4,475	4,895	420	9.4
セグメント利益	750	834	84	11.3
セグメント利益率	16.8	17.0		0.2ポイント

当連結会計年度における売上高は4,895百万円（前期比9.4%増）、セグメント利益は834百万円（前期比11.3%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	123	208	85	68.6
セグメント損失(△)	△368	△753	△384	—
セグメント利益率	—	—		—

当連結会計年度における売上高は208百万円（前期比68.6%増）、セグメント損失は753百万円（前期は368百万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。

各セグメントの物件売却状況は以下のとおりです。

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減数
不動産開発事業	14物件	28物件	+14物件
戦略国際事業	5物件	8物件	+3物件
不動産投資事業	1物件	(※1) 1物件	±0物件
不動産ファンド事業	15物件のフィー収入 0物件	20物件のフィー収入 1物件	+5物件のフィー収入 +1物件
九州開発事業	分譲マンション193戸	分譲マンション163戸	分譲マンション△30戸

(※) 持分法適用会社の保有物件が売却され、当社には分配益が計上されております。

(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	67,818	77,231	9,412	13.9
負債	42,459	49,080	6,620	15.6
純資産	25,359	28,151	2,791	11.0
自己資本比率	37.4	36.4	△1.0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9,412百万円増加し、77,231百万円となりました。主な要因といたしましては、仕掛販売用不動産が731百万円減少したものの、販売用不動産、現金及び預金がそれぞれ7,061百万円、3,838百万円増加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6,620百万円増加し、49,080百万円となりました。主な要因といたしましては、短期借入金、長期借入金がそれぞれ3,587百万円、2,970百万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2,791百万円増加し、28,151百万円となりました。主な要因といたしましては、利益剰余金が2,583百万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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	△24,096	△394
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,499	473
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,846	5,026
現金及び現金同等物の増減額	△2,750	5,105
現金及び現金同等物の期首残高	10,848	8,097
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△1,359
現金及び現金同等物の期末残高	8,097	11,843

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、394百万円の支出（前期は24,096百万円の支出）となりました。主な要因として、棚卸資産の増加額が6,687百万円あったものの、税金等調整前当期純利益が4,408百万円、営業貸付金の減少額が1,150百万円あったこと等により賄ったものであります。

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、473百万円の収入（前期は3,499百万円の収入）となりました。主な要因として、非連結子会社に対する貸付による支出が880百万円あったものの、匿名組合出資金の払戻しによる収入1,070百万円が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、5,026百万円の収入（前期は17,846百万円の収入）となりました。主な要因として、棚卸資産の売却等により長期借入金の返済による支出24,260百万円があったものの、棚卸資産の取得等に伴う長期借入れによる収入、短期借入金の純増額がそれぞれ25,749百万円、3,856百万円が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

	2022年9月期	2023年9月期	2024年9月期
自己資本比率 (%)	47.6	37.4	36.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	52.4	28.5	29.6
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	—	—	—

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、2023年9月期及び2024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の高騰、工期の長期化など不動産建設業界を取り巻く環境の変化には引き続き留意が必要となります。

このような環境の中、当社グループの各事業は順調に成長することを前提としており、また来期の売上を見込んでいる販売用不動産残高は堅調に推移していることなどから、2025年9月期は売上高50,000百万円、営業利益7,000百万円、経常利益5,400百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,500百万円を見込んでおります。

(5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 利益分配に関する基本方針

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。利益分配につきましては、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ことに加え、当期は過去最高益を達成したことから1株当たり5円（特別配当2円を含む）の期末配当を実施する予定であります。

③ 次期の配当

次期の配当につきましては、業績予想ならびに今後の事業展開等を総合的に勘案し、1株当たり6円を予定しております。

(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 (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	8,232	12,071
売掛金	9	10
販売用不動産	25,430	32,491
仕掛販売用不動産	26,254	25,523
その他	2,448	2,087
流動資産合計	62,375	72,185
固定資産		
有形固定資産		
建物	286	290
減価償却累計額	△75	△85
建物（純額）	211	205
土地	1,319	1,338
その他	78	84
減価償却累計額	△57	△63
その他（純額）	20	20
有形固定資産合計	1,551	1,564
無形固定資産		
のれん	83	66
その他	27	27
無形固定資産合計	111	93
投資その他の資産		
投資有価証券	4	32
匿名組合出資金	2,822	2,225
繰延税金資産	108	264
その他	836	865
投資その他の資産合計	3,771	3,388
固定資産合計	5,434	5,046
繰延資産		
株式交付費	8	—
新株予約権発行費	0	—
繰延資産合計	8	—
資産合計	67,818	77,231

(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		
買掛金	481	377
短期借入金	4,974	8,562
1年内返済予定の長期借入金	9,002	7,789
未払法人税等	308	1,192
賞与引当金	19	253
その他	384	601
流動負債合計	15,169	18,776
固定負債		
社債	—	100
長期借入金	27,017	29,987
繰延税金負債	69	—
退職給付に係る負債	25	27
その他	177	188
固定負債合計	27,289	30,303
負債合計	42,459	49,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,867	10,867
資本剰余金	10,536	10,530
利益剰余金	4,162	6,745
自己株式	△214	△0
株主資本合計	25,352	28,144
新株予約権	7	7
純資産合計	25,359	28,151
負債純資産合計	67,818	77,231

(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 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	19,273	36,787
売上原価	15,053	27,739
売上総利益	4,220	9,047
販売費及び一般管理費	2,215	3,151
営業利益	2,004	5,896
営業外収益		
受取利息	0	9
受取配当金	0	0
受取保険金	0	15
違約金収入	6	17
その他	5	3
営業外収益合計	13	45
営業外費用		
支払利息	576	927
支払手数料	391	564
その他	40	18
営業外費用合計	1,008	1,510
経常利益	1,009	4,431
特別利益		
固定資産売却益	13	1
違約金収入	47	—
出資金売却益	276	1
特別利益合計	337	3
特別損失		
関係会社株式評価損	—	26
固定資産除却損	0	—
特別損失合計	0	26
税金等調整前当期純利益	1,347	4,408
法人税、住民税及び事業税	434	1,616
法人税等調整額	21	△225
法人税等合計	456	1,391
当期純利益	890	3,017
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△7	—
親会社株主に帰属する当期純利益	898	3,017

(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	890	3,017
包括利益	890	3,017
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	898	3,017
非支配株主に係る包括利益	△7	—

(3) 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	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

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	10,867	10,536	4,162	△214	25,352
当期変動額					
剰余金の配当			△386		△386
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,017		3,017
自己株式の処分		△54		214	160
利益剰余金から資本剰 余金への振替		48	△48		—
当期変動額合計	—	△6	2,583	214	2,791
当期末残高	10,867	10,530	6,745	△0	28,144

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7	25,359
当期変動額		
剰余金の配当		△386
親会社株主に帰属する 当期純利益		3,017
自己株式の処分		160
利益剰余金から資本剰 余金への振替		—
当期変動額合計	—	2,791
当期末残高	7	28,151

(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 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	1,347	4,408
減価償却費	377	384
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△78	234
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	0	1
受取利息及び受取配当金	△0	△10
違約金収入	△47	—
支払利息	576	927
繰延資産償却額	34	8
のれん償却額	16	16
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△13	△1
匿名組合投資損益 (△は益)	430	850
関係会社出資金売却損益 (△は益)	△276	—
関係会社株式評価損	—	26
売上債権の増減額 (△は増加)	△8	△1
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△23,873	△6,687
仕入債務の増減額 (△は減少)	△26	△103
株式報酬費用	33	60
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△1,150	1,150
その他	△470	△200
小計	△23,128	1,065
利息及び配当金の受取額	0	9
利息の支払額	△540	△879
違約金収入の受取額	47	—
法人税等の支払額	△475	△590
営業活動によるキャッシュ・フロー	△24,096	△394

(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)
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	△102	△95
定期預金の払戻による収入	—	3
投資有価証券の取得による支出	△4	△454
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	416
有形固定資産の取得による支出	△0	△29
有形固定資産の売却による収入	28	1
無形固定資産の取得による支出	△9	—
貸付けによる支出	—	△880
貸付金の回収による収入	—	740
出資金の払込による支出	—	△33
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	△65	—
敷金及び保証金の差戻による収入	4	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	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	△22	△281
匿名組合出資金の払戻による収入	12	1,070
その他	58	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,499	473
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)	2,224	3,856
長期借入れによる収入	25,539	25,749
長期借入金の返済による支出	△8,902	△24,260
社債の発行による収入	—	100
配当金の支払額	△390	△387
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	△30
非支配株主への払戻による支出	△84	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,846	5,026
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,750	5,105
現金及び現金同等物の期首残高	10,848	8,097
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△1,359
現金及び現金同等物の期末残高	8,097	11,843

(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。

(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、匿名組合契約の満了に伴い、合同会社Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合及び合同会社ハッピー浅草を営業者とする匿名組合をそれぞれ連結の範囲から除外しております。

(セグメント情報等の注記)

【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（リノベーション含む）などをおこなっております。
戦略国際事業	……	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。また、海外投資家向けの販売を目的とした収益不動産投資（リノベーション含む）や賃貸マンション開発などを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。
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

(報告セグメントの変更)

当社グループの経営管理及び事業実態に合わせた損益管理を行なうため、「戦略開発事業」「国際事業」の2つの区分を「戦略国際事業」として集約することといたしました。

これにより、当社グループのセグメント区分は「不動産開発事業」「戦略国際事業」「不動産投資事業」「不動産ファンド事業」「九州開発事業」及び「その他」となります。

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 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	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 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	2,382	—	—	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	2,382	1	46	4,464	16,035	59	16,095	—	16,095
その他の収益 (注) 4	501	89	2,310	201	10	3,113	64	3,177	—	3,177
外部顧客への 売上高	9,642	2,471	2,311	248	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	2,471	2,617	286	4,475	19,494	127	19,621	△348	19,273
セグメント利益 又は損失 (△)	2,058	174	381	△443	750	2,922	△368	2,553	△549	2,004
セグメント資産	37,263	6,748	2,857	6,968	5,514	59,352	4,834	64,186	3,631	67,818
その他の項目										
減価償却費	113	22	0	204	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3,631百万円は、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7,284百万円であります。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」及び「金融商品に関する会計基準」、「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」で認識される収益が含まれております。

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						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	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 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	15,450	5,143	—	—	4,895	25,488	74	25,563	—	25,563
一定期間にわ たり移転され る財及びサー ビス	—	—	—	176	—	176	43	219	—	219
顧客との契約 から生じる収 益	15,450	5,143	—	176	4,895	25,664	117	25,782	—	25,782
その他の収益 (注) 4	3,592	203	677	6,440	—	10,913	91	11,004	—	11,004
外部顧客への 売上高	19,042	5,346	677	6,616	4,895	36,578	208	36,787	—	36,787
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	1,299	1,299	20	1,319	△1,319	—
計	19,042	5,346	677	6,616	6,194	37,877	229	38,106	△1,319	36,787
セグメント利益 又は損失 (△)	4,036	559	458	1,559	834	7,449	△753	6,695	△799	5,896
セグメント資産	43,019	9,230	6,643	939	4,666	64,499	2,811	67,311	9,920	77,231
その他の項目										
減価償却費	161	59	14	122	5	364	6	370	14	384
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	—	—	—	—	24	24	—	24	13	37

- (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△799百万円は、セグメント間取引消去△22百万円と全社費用△777百万円であります。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9,920百万円は、セグメント間取引消去△1,640百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産11,561百万円であります。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14百万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13百万円は、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」及び「金融商品に関する会計基準」、「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」で認識される収益が含まれております。

【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
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
大和証券リアルティ (株)	2,310	不動産投資事業

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
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
中央日本土地建物 (株)	6,200	不動産ファンド事業

【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 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）

(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	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 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

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						その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	九州 開発事業	計				
当期 償却額	—	—	—	—	16	16	—	16	—	16
当期末 残高	—	—	—	—	66	66	—	66	—	66

【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）

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	196円87銭	216円81銭
1株当たり当期純利益	6円97銭	23円28銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	6円95銭	—

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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 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)	898	3,017
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)	898	3,017
期中平均株式数 (株)	128,796,385	129,614,855
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)	343,476	—
(うち新株予約権) (株)	(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	—	2020年12月16日取締役会決議による新株予約権第7回新株予約権(新株予約権の数5,364,000個)

(重要な後発事象)

(特定子会社の異動の取り下げ)

当社は、2024年6月10日付け「匿名組合出資に係る子会社等(特定子会社)の異動に関するお知らせ」(以下「前回開示」といいます)にて公表いたしましたとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資に向けた協議・検討を行ってまいりましたが、2024年11月13日付けにて合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

1. 中止の理由

前回開示のとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島は埼玉県における物流開発を目的として、不動産の取得を進めてまいりましたが、取得を見込んでいた不動産が第三者に販売されたこと、及び代替不動産を探したものの事業採算が見込める不動産の取得目途が立たないため合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島による土地取得を断念したことから、当社は、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島への匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

2. 今後の見通し

本件が2025年9月期の連結業績に与える影響については、「サマリー 3. 2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日～2025年9月30日)」に織り込み済みです。

詳細は、2024年11月13日付けの『(開示事項の中止)「匿名組合出資に係る子会社等(特定子会社)の異動に関するお知らせ』をご参照ください。