



※ 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 -社 (社名)-、除外 -社 (社名)-

(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 : 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

(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) | 2023年12月期1Q | 21,444,000株 | 2022年12月期   | 21,444,000株 |
| ② 期末自己株式数           | 2023年12月期1Q | 5,369,950株  | 2022年12月期   | 5,369,950株  |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計)    | 2023年12月期1Q | 16,074,050株 | 2022年12月期1Q | 16,178,639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1四半期連結累計期間 .....                  | 5 |
| 四半期連結包括利益計算書 .....                 | 6 |
| 第1四半期連結累計期間 .....                  | 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 |
| (重要な後発事象) .....                    | 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1四半期連結会計期間におけるわが国の経済は、世界経済の先行きへの懸念があるものの、入国制限の緩和が進んだことや円安によりインバウンド需要が大きく改善する等、持ち直しの動きがみられています。なお、国内においては、日銀新総裁が金融緩和路線を踏襲するとの方針を表明しており従来の金融政策が継続される見込みの一方、海外においては、インフレ率の上昇や経済の減速懸念など、引き続き経済動向に注意する必要があります。

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㈱の最新オフィスビル市況(2023年3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6.01%であり、緩やかな回復傾向にあります。

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2023年3月末時点の坪当たり平均賃料は19,991円です。当社の取得対象となる「既存ビル」においては2020年半ば以降軟調な傾向が継続していましたが、昨今ではほぼ横ばいで推移しています。

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に大きな変化はなく、また、世界的に進むインフレ及び金利上昇の中でも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持続しております。

またホテルマーケットにおいては、観光庁公表の宿泊旅行統計調査(2023年3月31日)によると、2023年1月における延べ宿泊者数はコロナ禍前の水準に戻りつつあり、特に当社がホテルを所有している東京・神奈川ではそれぞれ2019年同月比+14.2%(前年同月比+84.4%)、2019年同月比+8.6%(前年同月比+25.3%)となっており活況を呈しております。当該状況は、2023年2月以降においても継続しているものと考えております。

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、当社保有物件の売却及び成長基盤となる物件の取得を進めました。

アセットマネジメント事業においては、引き続き都内大型ビル案件のアセットマネジメント業務を受託しており、当第1四半期連結会計期間末における受託資産残高(AUM)は1,000億円を突破いたしました。

クラウドファンディング事業においては、既存顧客との取引及び新規顧客の開拓の結果、貸付型商品の組成は順調に進捗しました。

これらの活動の結果、当第1四半期連結累計期間の財政状態及び経営成績は、以下のとおりとなりました。

#### 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3,365百万円(前年同四半期比20.2%増)となりました。

##### ii. 不動産賃貸事業

3物件を売却し、新たに4物件(ホテル1物件、オフィス3物件)を取得しております。これらの新規取得物件等により、不動産賃貸売上は569百万円(同0.2%増)となりました。なお、ホテル需要回復の影響により、昨年に取得したネストホテル東京半蔵門の売上は大幅に伸びております。

#### 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124百万円(同35.9%減)となりました。前年同四半期の新規案件の受託額には及ばず、同期比での売上高は減少の結果となっておりますが、受託資産残高(AUM)は着実な積み上げを見せており、当第1四半期連結会計期間末においては1,000億円を突破いたしました。

#### c. クラウドファンディング事業

当第1四半期連結累計期間において、総計2,219百万円(同104.9%増)の融資を実行した一方、総計3,080百万円の償還がありました。その結果、営業貸付金残高は7,559百万円(前連結会計年度末比10.2%減)となり、クラウドファンディング事業の売上は130百万円(前年同四半期比55.5%増)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3百万円となりました。

### (営業利益の状況)

営業利益については、コーポレートファンディング事業における物件の売却及びアセットマネジメント事業における新規案件の受注などにより1,078百万円となりました。しかしながら、前年同四半期において利益率の高い物件売却があったことから、前年同四半期比では15.3%減となりました。

(経常利益の状況)

経常利益については、営業利益の減少などにより、876百万円(同28.6%減)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、経常利益の減少などにより、525百万円(同37.7%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は72,723百万円(前連結会計年度末比10.7%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1四半期連結会計期間末における負債合計は58,170百万円(同14.2%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。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は14,552百万円(同1.5%減)となりました。主な要因は、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、及び配当による利益剰余金の減少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1四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<br>(2022年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2023年3月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                          |                              |
| 流動資産          |                          |                              |
| 現金及び預金        | 9,403                    | 7,600                        |
| 営業貸付金         | 8,420                    | 7,559                        |
| 販売用不動産        | 47,186                   | 56,801                       |
| その他           | 254                      | 415                          |
| 貸倒引当金         | △91                      | △91                          |
| 流動資産合計        | 65,172                   | 72,284                       |
| 固定資産          |                          |                              |
| 有形固定資産        | 152                      | 146                          |
| 無形固定資産        | 2                        | 2                            |
| 投資その他の資産      | 376                      | 289                          |
| 固定資産合計        | 532                      | 438                          |
| 資産合計          | 65,704                   | 72,723                       |
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 短期借入金         | 459                      | 1,320                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,748                    | 2,459                        |
| 未払法人税等        | 1,517                    | 255                          |
| 賞与引当金         | -                        | 54                           |
| 預り金           | 1,499                    | 1,882                        |
| その他           | 467                      | 644                          |
| 流動負債合計        | 5,691                    | 6,617                        |
| 固定負債          |                          |                              |
| 長期借入金         | 35,564                   | 40,804                       |
| 匿名組合出資預り金     | 8,458                    | 9,265                        |
| その他           | 1,219                    | 1,483                        |
| 固定負債合計        | 45,243                   | 51,553                       |
| 負債合計          | 50,935                   | 58,170                       |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                              |
| 株主資本          |                          |                              |
| 資本金           | 1,402                    | 1,402                        |
| 資本剰余金         | 1,472                    | 1,472                        |
| 利益剰余金         | 14,794                   | 14,516                       |
| 自己株式          | △3,105                   | △3,105                       |
| 株主資本合計        | 14,564                   | 14,286                       |
| 新株予約権         | 204                      | 266                          |
| 純資産合計         | 14,769                   | 14,552                       |
| 負債純資産合計       | 65,704                   | 72,723                       |

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                       | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月 1日<br>至 2022年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月 1日<br>至 2023年3月31日) |
|-----------------------|--|--|
| 売上高                   | 3,648  | 4,193  |
| 売上原価                  | 1,942  | 2,668  |
| 売上総利益                 | 1,705  | 1,525  |
| 販売費及び一般管理費            | 432  | 446  |
| 営業利益                  | 1,273  | 1,078  |
| 営業外収益                 |  |  |
| 匿名組合投資利益              | 13   | -  |
| 原状回復費戻入益              | 10   | -  |
| デリバティブ評価益             | 24   | -  |
| 違約金収入                 | -  | 0  |
| その他                   | 5  | 0  |
| 営業外収益合計               | 54   | 0  |
| 営業外費用                 |  |  |
| 支払利息                  | 78   | 99   |
| 支払手数料                 | 20   | 62   |
| デリバティブ評価損             | -  | 40   |
| その他                   | 2  | 0  |
| 営業外費用合計               | 101  | 202  |
| 経常利益                  | 1,227  | 876  |
| 匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益 | 1,227  | 876  |
| 匿名組合損益分配額             | △0   | 85   |
| 税金等調整前四半期純利益          | 1,228  | 790  |
| 法人税、住民税及び事業税          | 364  | 241  |
| 法人税等調整額               | 20   | 24   |
| 法人税等合計                | 384  | 265  |
| 四半期純利益                | 843  | 525  |
| 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      | 843  | 525  |

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                 | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月 1日<br>至 2022年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月 1日<br>至 2023年3月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益          | 843  | 525  |
| 四半期包括利益         | 843  | 525  |
| (内訳)            |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 843  | 525  |
| 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。

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。