



※ 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 : 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3Q	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3Q	5,159,950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3Q	16,149,347株	2022年12月期3Q	16,051,346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
(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3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、日銀総裁の交代後においても金融緩和路線が踏襲されていること、入国制限の緩和や円安によりインバウンド需要が大きく改善する等、緩やかに回復してきております。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5.39%であり、緩やかな回復傾向にあります。

なお、都心5区の2023年9月末時点の坪当たり平均賃料は19,750円であり、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においては、金融緩和路線の継続による良好な資金調達環境から、国内投資家の旺盛な取得意欲が継続しております。また、諸外国に比べて国内金利は低位で推移し、イーールドギャップが確保できていること、地政学リスクが高くないこと及び円安も追い風となっており、国外投資家の投資意欲も今後高まってくることも期待されます。

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によると、2023年の各月における延べ宿泊者数はコロナ禍前の2019年度比で同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においては、2023年7月における延べ宿泊者数は2019年同月比+24.7%(前年同月比+74.4%)となっており活況を呈しております。当該状況は、2023年8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、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託した一方で、既存受託資産の一部を売却したこともあり、当第3四半期連結累計期間末における受託資産残高(AUM)は900億円超となっております。

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3四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。

#### (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自己保有資産残高の増加及び不動産の売却等により、売上高は23,841百万円(前年同期比49.4%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

10物件を売却した結果、不動産投資売上は21,136百万円(前年同期比54.1%増)となりました。

##### ii. 不動産賃貸事業

10物件を売却し、新たに8物件(ホテル1物件、オフィス7物件)を取得しております。新規取得物件に加えて、ホテル需要回復の影響により売上高が伸長し、不動産賃貸売上は1,814百万円(同13.9%増)となりました。

#### b. アセットマネジメント事業

新規案件の受託及び既存受託資産の一部売却の結果、アセットマネジメント事業売上は546百万円(同52.0%増)となりました。

#### 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、総計5,516百万円(同18.6%増)の融資を実行した一方、総計8,327百万円の償還がありました。その結果、営業貸付金は5,608百万円(前連結会計年度末比33.4%減)となり、クラウドファンディング事業の売上は334百万円(前年同期比21.4%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9百万円となりました。

#### (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自己保有資産残高の増加及び不動産の売却等により7,054百万円(同18.3%増)となりました。

(経常利益の状況)

経常利益については、営業利益の増加などにより、6,501百万円(同13.8%増)となりました。なお、将来の金利上昇リスクに備え、第2四半期連結会計期間に新たに金利スワップ契約を締結しております。

(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、4,279百万円(同11.2%増)となりました。

(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77,374百万円(前連結会計年度末比17.8%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58,824百万円(同15.5%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3四半期連結会計期間末における純資産合計は18,550百万円(同25.6%増)となりました。これは主に利益剰余金が3,475百万円増加(親会社株主に帰属する四半期純利益による増加4,279百万円、及び配当による減少803百万円)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 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,403	12,663
営業貸付金	8,420	5,608
販売用不動産	47,186	57,924
その他	254	497
貸倒引当金	△91	△91
流動資産合計	65,172	76,602
固定資産		
有形固定資産	152	134
無形固定資産	2	1
投資その他の資産	376	637
固定資産合計	532	772
資産合計	65,704	77,374
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	459	950
1年内返済予定の長期借入金	1,748	2,807
未払法人税等	1,517	1,040
賞与引当金	-	156
預り金	1,499	3,309
その他	467	725
流動負債合計	5,691	8,991
固定負債		
長期借入金	35,564	41,330
匿名組合出資預り金	8,458	6,996
その他	1,219	1,507
固定負債合計	45,243	49,833
負債合計	50,935	58,824
<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	1,531
利益剰余金	14,794	18,270
自己株式	△3,105	△2,983
株主資本合計	14,564	18,221
新株予約権	204	328
純資産合計	14,769	18,550
負債純資産合計	65,704	77,374

(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 2022年1月 1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年9月30日)
売上高	15,959	23,841
売上原価	8,704	15,404
売上総利益	7,255	8,437
販売費及び一般管理費	1,290	1,382
営業利益	5,964	7,054
営業外収益		
匿名組合投資利益	13	-
デリバティブ評価益	48	31
その他	19	2
営業外収益合計	82	33
営業外費用		
支払利息	256	366
支払手数料	74	177
デリバティブ評価損	-	41
その他	3	0
営業外費用合計	334	586
経常利益	5,712	6,501
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	5,712	6,501
匿名組合損益分配額	115	231
税金等調整前四半期純利益	5,597	6,270
法人税、住民税及び事業税	1,800	2,256
法人税等調整額	△52	△265
法人税等合計	1,748	1,990
四半期純利益	3,848	4,279
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	3,848	4,279

(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 2022年1月 1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	3,848	4,279
四半期包括利益	3,848	4,279
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,848	4,279
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。