



## 2019年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年10月31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) 濱崎 拓実  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部マネジャー (氏名) 須貝 尚子 TEL 03-6721-0245  
 定時株主総会開催予定日 2019年12月26日 有価証券報告書提出予定日 2019年12月26日  
 配当支払開始予定日 —  
 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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2019年9月期の連結業績（2018年10月1日～2019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	%
2019年9月期	21,020	101.1	1,000	48.2	503	△8.5	389	△10.7
2018年9月期	10,452	39.0	675	55.2	550	31.9	436	27.3

（注）包括利益 2019年9月期 389百万円（△10.7%） 2018年9月期 436百万円（27.3%）

	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	%	%	%
2019年9月期	6.61	—	3.4	1.8	4.8
2018年9月期	7.40	7.25	4.0	2.5	6.5

（参考）持分法投資損益 2019年9月期 ー百万円 2018年9月期 ー百万円

#### （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
2019年9月期	27,879	11,619	41.6	196.67
2018年9月期	27,918	11,229	40.1	190.07

（参考）自己資本 2019年9月期 11,593百万円 2018年9月期 11,204百万円

#### （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
2019年9月期	3,044	△39	△2,301	4,825
2018年9月期	△14,822	△52	11,004	4,121

### 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	%	%
2018年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
2019年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
2020年9月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

（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、現時点では当該基準日における配当予想額は未定であります。

### 3. 2020年9月期の連結業績予想（2019年10月1日～2020年9月30日）

（%表示は、通期は対前期増減率）

	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	17,962	△14.5	858	△14.2	366	△27.2	302	△22.4	5.12

（注）物件の引渡時期による業績変動が大きいことから、第2四半期（累計）の連結業績予想の開示は見合わせ、通期のみの開示とさせていただきます。

※ 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）：無  
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(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：有  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料11ページ「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（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2019年9月期	58,948,922株	2018年9月期	58,948,922株
2019年9月期	一株	2018年9月期	一株
2019年9月期	58,948,922株	2018年9月期	58,948,922株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年9月期の個別業績（2018年10月1日～2019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	%
2019年9月期	19,298	85.0	885	28.7	449	△20.3	373	△16.9
2018年9月期	10,430	39.4	688	60.1	563	36.7	449	32.4

	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
2019年9月期	6.34	—
2018年9月期	7.63	7.47

(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	
2019年9月期	26,295		11,602		44.0		196.39	
2018年9月期	27,861		11,229		40.2		190.05	

(参考) 自己資本 2019年9月期 11,576百万円 2018年9月期 11,203百万円

<連結業績の前期実績値との差異理由>

当社は当連結会計年度において、決算短信（添付資料）2ページ「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況② セグメントの概況（不動産開発事業）（不動産ソリューション事業）（その他事業）」に記載のとおり、前連結会計年度の実績値と当連結会計年度の実績値との間に差異が生じております。

※ 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）4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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位をもって記載することに更改いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度についても百万円単位で表示しております。

(会計方針の変更について)

会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、2018年9月期の連結業績及び個別業績並びに対前期増減率は遡及修正後の数値で記載しております。

(日付の表示方法の変更について)

「2019年9月期第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦から西暦へ変更しております。

## ○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	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(表示方法の変更)	11
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

## 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

当連結会計年度におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移するなど緩やかな回復基調が続いております。一方、米中貿易摩擦の深刻化や中国経済の鈍化、英国のEU離脱問題をはじめとした地政学的リスクの高まり等、企業を取り巻く環境は不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、地価の上昇傾向を背景に、開発用地取得の競争激化や人件費の高騰による建築費用の高止まりは依然続いているものの、金融緩和と政策による低金利を下支えとした国内投資意欲は継続しており、事業環境は堅調な企業収益による底堅い需要が続いております。

このような事業環境の中、当社グループは不動産開発事業において、前期からの繰越物件である共同事業物件の一部を含む分譲マンション4物件及び戸建て4戸、土地での売却を含む賃貸マンション21プロジェクト及びオフィス事業1プロジェクトの売却を行い、不動産ソリューション事業においては、バリューアップ物件11棟を売却すると共に、分譲開発用地1プロジェクト、賃貸マンション・オフィス開発用地27プロジェクト、不動産ソリューション事業4プロジェクトの取得を進めてまいりました。

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21,020百万円（前連結会計年度比：10,568百万円増）、営業利益1,000百万円（前連結会計年度比：325百万円増）、経常利益503百万円（前連結会計年度比：46百万円減）、親会社株主に帰属する当期純利益389百万円（前連結会計年度比：46百万円減）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。また、当連結会計年度より、経営管理区分の変更に伴い「不動産ソリューション事業」に含めていた収益不動産開発事業を「その他事業」に組み替えております。また、同様に、会計方針等についても変更しております。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(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。前年比較については、前年の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値、及び会計方針の変更を遡及適用した数値と比較しております。

#### (不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は11,108百万円（前連結会計年度比：4,207百万円増）、営業利益は1,407百万円（前連結会計年度比：595百万円増）となりました。

当社グループの不動産開発事業は、分譲マンション開発及び賃貸マンション開発並びにオフィス開発に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

#### 分譲マンション開発

当連結会計年度における売上高は1,691百万円（前連結会計年度比：219百万円減）、営業損失は87百万円（前連結会計年度：営業利益125百万円）となりました。

前連結会計年度においては、ASCOT PARK 1物件及び共同事業1物件を売却いたしました。当連結会計年度においては繰越物件である共同事業物件の一部を含む分譲マンション4物件及び戸建て4戸を売却いたしました。

#### 賃貸マンション開発

当連結会計年度における売上高は7,914百万円（前連結会計年度比：2,923百万円増）、営業利益は1,315百万円（前連結会計年度比：628百万円増）となりました。

前連結会計年度は12物件の売却をいたしました。当連結会計年度においては、21物件を売却いたしております。なお、「FAREウエハラコマチ」、「FAREウエハラノイエ」は2019年度グッドデザイン賞を受賞しました。2018年度「FARE下北沢Ⅱ・Ⅲ」、2017年度「FARE代々木上原」、2016年度「FARE祐天寺」に続き、FAREシリーズの賃貸マンションは4年連続の受賞となりました。

#### オフィス開発

当連結会計年度における売上高は1,503百万円（前連結会計年度：売上高なし）、営業利益は179百万円（前連結会計年度：営業損失なし）となりました。当連結会計年度において1物件の売却をいたしております。

#### (不動産ソリューション事業)

当連結会計年度における売上高は9,826百万円（前連結会計年度比：6,363百万円増）、営業利益は72百万円（前連結会計年度比：357百万円減）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、バリューアップ事業並びに不動産コンサルティング、不動産仲介等に分かれており、その売上高及び営業損益は次のとおりであります。

バリュアアップ

当連結会計年度における売上高は9,274百万円(前連結会計年度比:6,040百万円増)、営業利益は48百万円(前連結会計年度比:営業利益346百万円減)となりました。

前連結会計年度においては、3物件を売却いたしました。当連結会計年度においては11物件の売却をいたしております。

不動産コンサルティング、不動産仲介、その他

当連結会計年度における売上高は551百万円(前連結会計年度比:322百万円増)、営業利益は24百万円(前連結会計年度比:10百万円減)となりました。

主に不動産ソリューション事業におけるバリュアアップ以外の事業を集約しております。

(その他事業)

当連結会計年度における売上高は84百万円(前連結会計年度比:2百万円減)、営業損失は5百万円(前連結会計年度:営業損失49百万円)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## 1) 資産

当連結会計年度末の資産残高は、27,879百万円(前連結会計年度末:27,918百万円)となり、前連結会計年度末と比較して38百万円減少いたしました。

流動資産残高は、25,734百万円(前連結会計年度末:25,947百万円)となり、前連結会計年度末と比較して213百万円減少いたしました。主な要因として、仕掛販売用不動産が3,160百万円増加した一方で、販売用不動産が3,742百万円減少したこと等によります。

固定資産残高は、2,122百万円(前連結会計年度末:1,906百万円)となり、前連結会計年度末と比較して215百万円増加いたしました。主な要因はのれんが149百万円、長期前払費用が48百万円増加したこと等によります。

繰延資産残高は、23百万円(前連結会計年度末:63百万円)となり、前連結会計年度末と比較して40百万円減少いたしました。これは、第三者割当による新株式の発行及び新株予約権の発行にかかる発行費用を償却したことによります。

## 2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、16,260百万円(前連結会計年度末:16,688百万円)となり、前連結会計年度末と比較して427百万円減少いたしました。流動負債残高は、9,540百万円(前連結会計年度末:5,239百万円)となり、前連結会計年度末と比較して4,301百万円増加いたしました。主な要因として、一年内返済予定の長期借入金が3,490百万円、買掛金が668百万円増加したこと等によります。

固定負債残高は、6,719百万円(前連結会計年度末:11,449百万円)となり、前連結会計年度末と比較して4,729百万円減少いたしました。主な要因として、長期借入金が4,738百万円減少したこと等によります。

## 3) 純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、11,619百万円(前連結会計年度末:11,229百万円)となり、前連結会計年度末と比較して389百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において親会社株主に帰属する当期純利益389百万円を計上したことによります。

## (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、3,044百万円の収入(前連結会計年度:14,822百万円の支出)となりました。主な要因として、売却によりたな卸資産の減少額1,907百万円があったこと等によります。

## 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、39百万円の支出(前連結会計年度:52百万円の支出)となりました。

主な要因として、敷金及び保証金の差入による支出14百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得23百万円があったこと等によります。

## 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、2,301百万円の支出(前連結会計年度:11,004百万円の収入)となりました。主な要因として、たな卸資産の取得に伴う長期借入れによる収入9,678百万円があったものの、たな卸資産の売却に伴う長期借入金の返済による支出11,838百万円があったこと等によります。

## キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年9月期	2019年9月期
自己資本比率(%)	40.1	41.6
時価ベースの自己資本比率(%)	63.1	44.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	4.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	9.9

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. 前連結会計年度のキャッシュ・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

当社グループの2020年9月期の連結業績見通しは、次のとおりになります。

通期の業績見通しにつきましては、売上高17,962百万円(当連結会計年度：21,020百万円、増減率：14.5%減)、営業利益858百万円(当連結会計年度：営業利益1,000百万円、増減率：14.2%減)、経常利益366百万円(当連結会計年度：経常利益503百万円、増減率：27.2%減)、親会社株主に帰属する当期純利益302百万円(当連結会計年度：親会社株主に帰属する当期純利益389百万円、増減率：22.4%減)を予定しております。

市場からの強いニーズに応じて、2020年9月期に売却を計画していた開発物件の一部を2019年9月期に前倒して売却したこと、及び連結子会社である株式会社シフトライフの業務拡大に伴う支払利息の増加により、2020年9月期は減収減益の予想となっております。

## (連結業績予想の概要)

不動産開発事業では、「FARE三軒茶屋I」等の賃貸マンションブランド「FARE(ファーレ)」シリーズ26物件(前連結会計年度比：10物件増)の竣工引渡及び、「OZIOFLOW」等の賃貸マンションブランド「OZIO(オジオ)」シリーズ5物件(前連結会計年度売却数：5物件)の竣工引渡を予定しております。

不動産ソリューション事業では、バリューアップ物件の売却による収入を計上する予定です。バリューアップ物件では、期首に保有している在庫の内、約1,706百万円の売上に相当する物件の売却を予定しております。

## (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。内部留保を厚くした財務基盤により、当社が果たすべき課題について確実に実行していくことが重要であると判断した結果、通期では無配当とさせていただきます。

## ③ 次期の配当

次期の配当につきましては、現時点において未定とさせていただきます。

## 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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,124	4,858
売掛金	59	4
販売用不動産	10,286	6,543
仕掛販売用不動産	10,789	13,950
貯蔵品	0	—
その他	687	376
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	25,947	25,734
固定資産		
有形固定資産		
建物	307	288
減価償却累計額	△35	△44
建物(純額)	272	244
土地	1,319	1,334
その他	56	94
減価償却累計額	△30	△67
その他(純額)	26	27
有形固定資産合計	1,617	1,605
無形固定資産		
のれん	—	149
その他	29	22
無形固定資産合計	29	172
投資その他の資産		
投資有価証券	2	2
貸倒引当金	—	△0
その他	257	342
投資その他の資産合計	259	344
固定資産合計	1,906	2,122
繰延資産		
株式交付費	61	22
新株予約権発行費	2	0
繰延資産合計	63	23
資産合計	27,918	27,879



(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	219	888
短期借入金	646	601
1年内返済予定の長期借入金	4,118	7,609
未払法人税等	87	93
賞与引当金	20	26
その他	147	322
流動負債合計	5,239	9,540
固定負債		
長期借入金	11,351	6,613
転貸損失引当金	—	5
退職給付に係る負債	—	3
その他	97	98
固定負債合計	11,449	6,719
負債合計	16,688	16,260
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,367	5,367
資本剰余金	5,030	5,030
利益剰余金	806	1,195
株主資本合計	11,204	11,593
新株予約権	25	25
純資産合計	11,229	11,619
負債純資産合計	27,918	27,879

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	10,452	21,020
売上原価	8,496	18,161
売上総利益	1,955	2,858
販売費及び一般管理費	1,280	1,857
営業利益	675	1,000
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
違約金収入	145	13
その他	9	14
営業外収益合計	155	29
営業外費用		
支払利息	171	313
支払手数料	64	154
株式交付費償却	38	39
その他	5	20
営業外費用合計	280	526
経常利益	550	503
特別損失		
固定資産売却損	2	—
固定資産除却損	—	0
関係会社株式売却損	1	—
減損損失	—	17
特別損失合計	3	17
税金等調整前当期純利益	546	486
法人税、住民税及び事業税	75	94
法人税等調整額	35	2
法人税等合計	110	96
当期純利益	436	389
親会社株主に帰属する当期純利益	436	389

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	436	389
包括利益	436	389
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	436	389
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	5,367	5,030	360	10,759	25	10,784
会計方針の変更による 累積的影響額			8	8		8
会計方針の変更を反映した 当期首残高	5,367	5,030	369	10,768	25	10,793
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	436	436		436
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	436	436	—	436
当期末残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229
会計方針の変更による 累積的影響額				—		—
会計方針の変更を反映した 当期首残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	389	389		389
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	389	389	—	389
当期末残高	5,367	5,030	1,195	11,593	25	11,619

## (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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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	546	486
減価償却費	108	115
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	15	△8
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
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	171	313
為替差損益(△は益)	0	0
繰延資産償却額	40	40
のれん償却額	—	16
固定資産除却損	—	0
減損損失	—	17
有形固定資産除売却損益(△は益)	2	—
関係会社株式売却損益(△は益)	1	—
売上債権の増減額(△は増加)	△20	71
たな卸資産の増減額(△は増加)	△15,094	1,907
貯蔵品の増減額(△は増加)	—	0
仕入債務の増減額(△は減少)	△21	668
その他	△343	△140
小計	△14,596	3,485
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△170	△306
法人税等の還付額	—	8
法人税等の支払額	△55	△143
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,822	3,044
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△30	△4
有形固定資産の売却による収入	2	—
無形固定資産の取得による支出	△20	△1
出資金の回収による収入	—	0
出資金の払込による支出	△20	△2
敷金及び保証金の差入による支出	△2	△14
敷金及び保証金の差戻による収入	3	0
保険積立金の解約による収入	14	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△23
その他	△0	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52	△39
<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)	344	△141
長期借入れによる収入	16,435	9,678
長期借入金の返済による支出	△5,775	△11,838
その他	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,004	△2,301
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,870	704
現金及び現金同等物の期首残高	7,992	4,121
現金及び現金同等物の期末残高	4,121	4,825

(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)

従来、控除対象外消費税等の会計処理については、発生した連結会計年度の費用に計上していましたが、当連結会計年度より、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法に変更いたしました。この変更は、収益と費用とのより精緻な対応をすることで、当社グループの経営実態をより適切に連結財務諸表に反映させるために行ったものであります。当該会計方針は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、投資その他の資産が78百万円増加しております。前連結会計年度の連結損益計算書は、販売費及び一般管理費が69百万円減少したことにより、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ69百万円増加し、親会社株主に帰属する当期純利益は69百万円増加しております。前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は、8百万円増加しております。また、セグメント情報及び1株当たり情報に与える影響は、当該箇所にそれぞれ記載しております。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に変更しております。

(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

当社の報告セグメントは、当社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・・・・・・・・(1)「ASCOTPARK」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(2)「FARE」「OZIO」シリーズを中心とした賃貸マンションの企画開発

(3)「AUSPICE」シリーズを中心としたオフィスの企画開発

(4)株式会社シフトライフにおける分譲マンション及び戸建ての企画開発

不動産ソリューション事業・・(1)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務

(2)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務

(3)事業会社、一般顧客等への不動産物件の仲介業務

## 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、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018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	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	6,901	3,463	10,365	86	10,452	—	10,452
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	26	26	△26	—
計	6,901	3,463	10,365	113	10,479	△26	10,452
セグメント利益又は損 失(△)	812	429	1,241	△49	1,192	△517	675
セグメント資産	11,801	9,715	21,517	1,620	23,137	4,781	27,918
その他の項目							
減価償却費	—	76	76	6	82	26	108
のれんの償却額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	51	51

(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△517百万円は、セグメント間取引消去0百万円と全社費用△517百万円であります。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△20百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産4,801百万円であります。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26百万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51百万円は、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。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	11,108	9,826	20,935	84	21,020	—	21,020
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	43	43	△43	—
計	11,108	9,826	20,935	127	21,063	△43	21,020
セグメント利益又は損 失(△)	1,407	72	1,480	△5	1,474	△474	1,000
セグメント資産	17,479	3,750	21,229	1,678	22,907	4,972	27,879
その他の項目							
減価償却費	7	73	81	6	87	28	115
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	1	—	1	—	1	2	4

(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△474百万円は、セグメント間取引消去0百万円と全社費用△474百万円であります。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4,972百万円は、セグメント間取引消去△269百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産5,241百万円であります。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28百万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2百万円は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

##### (1) 報告セグメントの変更

当連結会計年度より、経営管理区分の変更により事業区分を変更しております。主な変更として「不動産ソリューション事業」に含めていた収益不動産開発を「その他」に含めております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

##### (2) 会計方針の変更

資料11ページ「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 (会計方針の変更)」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の「不動産開発事業」のセグメント利益は7百万円増加、「不動産ソリューション事業」のセグメント利益は68百万円増加、「その他」のセグメント利益は7百万円減少しております。

#### 5. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

当連結会計年度において、株式会社シフトライフの株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産開発事業」セグメントにおいて、のれんが166百万円発生しております。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018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)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
芙蓉総合リース株式会社	2,150	不動産ソリューション事業

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ロードスターキャピタル株式会社	3,000	不動産ソリューション事業

## 【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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 (注)	合計
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
減損損失	—	—	—	—	—	17	17

(注) 「調整額」の金額は報告セグメントに配分しない全社資産に係るものです。

## 【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	不動産 ソリューション事業	計				
当期償却額	16	—	16	—	16	—	16
当期末残高	149	—	149	—	149	—	149

## 【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	190円07銭	196円67銭
1株当たり当期純利益	7円40銭	6円61銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7円25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、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり当期純利益は1円18銭増加しております。

(注) 3. 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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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)	436	389
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)	436	389
期中平均株式数 (株)	58,948,922	58,948,922
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)	1,265,652	—
(うち新株予約権) (株)	(1,265,652)	(—)
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	—	第6回新株予約権 6,485,400

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。