

○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	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(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	12
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	12
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	16

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当社グループの経営成績は、売上高は518,345百万円（前年同期比95,755百万円、22.7%増）、営業利益は78,619百万円（同17,169百万円、27.9%増）、事業利益は80,421百万円（同13,897百万円、20.9%増）、経常利益は69,626百万円（同11,441百万円、19.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は43,225百万円（同2,306百万円、5.6%増）となりました。

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

(注) 1. 各部門の売上高は、部門間の内部売上高、振替高を含みます。

2. 端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

3. 2023年4月1日付で、(株)プライムクロスを存続会社、武蔵(株)を消滅会社とする合併を行っております。

<住宅部門>

当部門の売上高は238,043百万円（前年同期比73,872百万円、45.0%増）、事業利益は26,932百万円（同17,693百万円増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において、計上戸数が増加したこと、及び粗利益率が向上したことによるものであります。

住宅分譲事業において、当連結会計年度の計上予定戸数4,300戸に対して、2,659戸（前年同期比340戸増）を計上いたしました。なお、当連結会計年度の計上予定売上高に対する当第3四半期連結累計期間末における契約進捗率は99.8%となります。

また、当第3四半期連結累計期間末における契約済未計上残高は3,715戸（前年同期比862戸減）となっております。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

売上高等内訳

		前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅 分譲	首都圏	1,539戸	103,047	1,938戸	153,536	2,718戸	199,905
	関西圏	329戸	18,700	347戸	21,135	650戸	34,730
	その他	451戸	22,507	374戸	17,109	773戸	39,025
	小計 (うち戸建住宅)	2,319戸 (284戸)	144,255 (20,519)	2,659戸 (278戸)	191,781 (23,134)	4,142戸 (353戸)	273,662 (25,186)
収益不動産(注)		—	6,544	—	21,886	—	8,603
シニア・その他		—	13,370	—	24,375	—	20,214
合計		—	164,170	—	238,043	—	302,480

(注) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

住宅分譲 期末完成在庫数 (販売中)

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
首都圏	69戸	106戸	119戸
関西圏	31戸	39戸	43戸
その他	73戸	51戸	60戸
合計	173戸	196戸	222戸
(うち戸建住宅)	(3戸)	(0戸)	(0戸)

住宅分譲 期末完成在庫数 (未販売)

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
合計	161戸	155戸	199戸
(うち戸建住宅)	(0戸)	(0戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)		当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)		前連結会計年度末 (2023年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	3,396戸	269,169	2,869戸	257,522	2,968戸	251,819
関西圏	624戸	33,153	303戸	14,008	421戸	23,501
その他	557戸	28,997	543戸	27,608	429戸	21,090
合計	4,577戸	331,320	3,715戸	299,139	3,819戸	296,411
(うち戸建住宅)	(167戸)	(11,545)	(157戸)	(11,863)	(205戸)	(15,810)

<都市開発部門>

当部門の売上高は165,717百万円（前年同期比17,290百万円、11.6%増）、事業利益は34,555百万円（同1,502百万円、4.5%増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、収益不動産事業において物件売却収入が増加したことによるものであります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
賃貸（オフィス）	31,258	28,290	41,191
賃貸（商業施設）	12,016	12,420	16,195
賃貸（その他）	2,477	2,439	3,323
収益不動産（売却） （注）	73,000	83,466	97,471
収益不動産（賃貸） （注）	12,185	13,319	16,786
フィットネス	11,231	12,011	15,040
その他	6,256	13,769	9,301
合計	148,426	165,717	199,309

(注) 不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

賃貸床面積

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
オフィス	563,225㎡	524,975㎡	538,982㎡
商業施設	157,990㎡	158,137㎡	158,102㎡
合計	721,216㎡	683,113㎡	697,085㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
5.4%	4.2%	4.8%

<海外部門>

当部門の売上高は3,457百万円（前年同期比△1,903百万円、35.5%減）、事業利益は1,162百万円（同△5,592百万円、82.8%減）と、前第3四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。なお、当部門の事業利益に含まれる持分法投資損益は1,201百万円であります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
住宅分譲	4,677	2,485	5,876
賃貸	511	395	657
その他	171	575	235
合計	5,360	3,457	6,770

<資産運用部門>

当部門の売上高は11,108百万円（前年同期比661百万円、6.3%増）、事業利益は6,934百万円（同517百万円、8.1%増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	10,447	11,108	13,632

運用資産残高

(単位：百万円)

		前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,441,211	1,555,579	1,465,984
	私募ファンド等 (注)	254,066	201,290	252,957
海外運用会社		314,260	242,122	238,735
合計		2,009,538	1,998,993	1,957,676

(注) 当社の出資比率換算に基づく野村リアルアセット・インベストメント(株)の運用資産残高を含みます。

なお、当第3四半期連結会計期間末における同社の運用資産残高は、92,000百万円となります。

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は35,343百万円（前年同期比1,091百万円、3.2%増）、事業利益は9,785百万円（同△417百万円、4.1%減）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売買仲介	32,579	33,995	45,257
（リテール）	(17,520)	(18,161)	(24,071)
（ミドル）	(6,829)	(8,575)	(9,613)
（ホールセール）	(8,230)	(7,258)	(11,571)
その他	1,672	1,347	2,442
合計	34,251	35,343	47,700

(注) 売買仲介の区分は以下の通りであります。

- ・リテール：個人向け
- ・ミドル：中堅・中小企業、企業オーナー、一部の個人投資家や富裕層向け
- ・ホールセール：大企業、ファンド、海外投資家向け

売買仲介取扱件数・取扱高

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
取扱件数（件）	7,354	7,399	9,985
取扱高（百万円）	760,358	866,428	1,060,313

<運営管理部門>

当部門の売上高は76,455百万円（前年同期比3,044百万円、4.1%増）、事業利益は6,375百万円（同23百万円、0.4%増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
運営管理	44,538	45,515	59,502
受注工事	24,394	26,313	39,875
その他	4,477	4,625	6,096
合計	73,410	76,455	105,474

管理受託数

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
ビル等管理件数(件)	793	791	782
住宅管理戸数(戸)	187,379	191,106	189,574

<その他>

売上高は203百万円（前年同期比△8百万円、3.8%減）、事業利益は118百万円（同4百万円、3.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	増減額	増減率
総資産	2,110,693	2,171,581	60,887	2.9%
総負債	1,454,956	1,493,080	38,124	2.6%
純資産	655,737	678,500	22,763	3.5%
自己資本比率	31.0%	31.2%	—	—

総資産は2,171,581百万円となり、前連結会計年度末に比べ60,887百万円増加いたしました。これは主に、受取手形、売掛金及び契約資産(21,472百万円減)が減少した一方で、投資有価証券(40,803百万円増)、固定資産のその他(純額)に含まれる建設仮勘定(20,581百万円増)、及び営業エクイティ投資(14,904百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,493,080百万円となり、前連結会計年度末に比べ38,124百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(24,179百万円減)、未払法人税等(8,640百万円減)、並びに賞与引当金(5,226百万円減)が減少した一方で、有利子負債(78,499百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は678,500百万円となり、前連結会計年度末に比べ22,763百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(20,149百万円増)及び為替換算調整勘定(4,109百万円増)が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、31.2%(前連結会計年度末比0.2ポイント増)となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は42,309百万円となり、前連結会計年度末と比べ、14,539百万円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、24,558百万円の資金の増加(前年同期比99,739百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益62,979百万円の計上があった一方で、法人税等の支払いがあったことによるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、61,333百万円の資金の減少(同1,248百万円減)となりました。これは主に、投資有価証券の売却及び清算を行った一方で、投資有価証券、有形及び無形固定資産の取得による支出があったことによるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、51,330百万円の資金の増加(同45,745百万円減)となりました。これは主に、長期借入れによる資金調達を行っ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

2024年3月期の連結業績については、当第3四半期連結累計期間の業績を踏まえ、今後の見通しを精査した結果、2023年4月26日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。

<連結>

2024年3月期の連結業績については、売上高750,000百万円、営業利益109,000百万円、事業利益110,000百万円、経常利益95,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益65,000百万円を見込んでおります。

なお、前回公表の連結業績予想との差異は以下のとおりであります。

	売上高	営業利益	事業利益	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	
前回公表予想 (A)	百万円 750,000	百万円 103,000	百万円 109,000	百万円 94,000	百万円 65,000	円	銭
今回修正予想 (B)	750,000	109,000	110,000	95,000	65,000	374	13
増減額 (B - A)	-	6,000	1,000	1,000	-		
増減率 (%)	-	5.8%	0.9%	1.1%	-		
前期実績	654,735	99,598	105,172	94,121	64,520	365	26

<部門別>

2024年3月期の部門別の見通しについては、以下のとおりであります。

売上高 (単位：百万円)				事業利益 (単位：百万円)			
	前回公表予想	今回修正予想	増減額		前回公表予想	今回修正予想	増減額
住宅	350,000	360,000	10,000	住宅	35,000	40,000	5,000
都市開発	240,000	230,000	△10,000	都市開発	45,000	48,000	3,000
海外	5,000	4,000	△1,000	海外	5,000	△2,000	△7,000
資産運用	14,000	14,000	-	資産運用	8,500	8,500	-
仲介・CRE	46,000	47,000	1,000	仲介・CRE	12,000	13,000	1,000
運営管理	109,000	109,000	-	運営管理	10,000	10,000	-
その他	0	0	-	その他	0	0	-
調整額	△14,000	△14,000	-	調整額	△6,500	△7,500	△1,000
合計	750,000	750,000	-	合計	109,000	110,000	1,000