



2020年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2020年4月6日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX
 コード番号 8923・S2D URL https://www.toseicorp.co.jp
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 山口 誠一郎
 問合せ先責任者（役職名） 取締役専務執行役員（氏名） 平野 昇 (TEL) 03-3435-2865
 四半期報告書提出予定日 2020年4月10日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2020年11月期第1四半期の連結業績（2019年12月1日～2020年2月29日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		税引前利益		四半期利益		親会社の所有者に 帰属する四半期利益		四半期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年11月期第1四半期	23,468	37.6	5,535	77.1	5,359	79.4	3,587	76.2	3,587	76.2	3,261	57.8
2019年11月期第1四半期	17,059	△6.8	3,125	△28.0	2,987	△28.0	2,035	△28.5	2,035	△28.5	2,067	△28.1

	基本的1株当たり 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
2020年11月期第1四半期	円 銭 75.37	円 銭 74.95
2019年11月期第1四半期	円 銭 41.97	円 銭 41.94

（2）連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率
2020年11月期第1四半期	百万円 160,297	百万円 59,609	百万円 59,609	% 37.2
2019年11月期	百万円 161,894	百万円 58,306	百万円 58,306	% 36.0

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2019年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 42.00	円 銭 42.00
2020年11月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —
2020年11月期(予想)	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 47.00	円 銭 47.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2020年11月期の連結業績予想（2019年12月1日～2020年11月30日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		税引前利益		親会社の所有者 に帰属する当期 利益		基本的1株当 り当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	80,354	32.3	13,737	8.2	13,046	7.9	8,808	4.3	185.09

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

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

① IFRSにより要求される会計方針の変更 : 有

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

(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)

2020年11月期1Q	48,635,300株	2019年11月期	48,595,300株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2020年11月期1Q	1,008,805株	2019年11月期	1,008,805株
-------------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2020年11月期1Q	47,605,745株	2019年11月期1Q	48,505,245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、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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、[添付資料] P. 4 「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更	5
3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	6
(2) 要約四半期連結包括利益計算書	7
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	8
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 継続企業の前提に関する注記	10
(6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記	10
(7) 重要な後発事象に関する注記	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

①事業環境と経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

当第1四半期連結累計期間(2019年12月1日～2020年2月29日)における我が国経済は、緩やかな回復基調が続いています。今後も各種政策に支えられ緩やかな回復が続くことが期待されていますが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、世界経済全体における景気後退懸念が高まっており、先行きが見通しにくい事業環境となっています。

当社グループが属する不動産業界では、2019年通年の商業不動産取引額は4.1兆円と前年比3%増加となりました。不動産取引価格の高止まり状態が続いていますが、良好な資金調達環境のもと投資家の投資意欲は依然として強く、2020年通年の取引額は前年比5%の増加と予測されています(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場では、用地取得難により供給戸数が3年ぶりに減少し、2019年通年の発売戸数は3.1万戸と前年同期比で15.9%減となりました。初月契約率は62.6%となり、好不調の目安となる70%を4年連続下回ったものの、各社適正な利益を確保するため値下げをせず時間をかけて販売しており、今後も発売戸数は低調ながら市場は堅調に推移すると見られています。一方、分譲戸建市場では、2019年通年の新設住宅着工戸数は6.3万戸と前年比2.1%の増加となりました。高騰するマンションと比べて相対的に値ごろ感があり、堅調な需要が続いています(民間調査機関・国土交通省調べ)。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は好調に推移しています。2020年1月時点の平均空室率は1.53%(前年同月比0.29ポイントの低下)と過去最高を更新し、平均賃料は22,448円/坪(同1,438円の上昇)と73か月連続で上昇しました(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、需要の拡大を見込んだ大量供給により2020年1月の賃貸ストックは578万坪(前年同月比14.9%の増加)となりました。需給が逼迫する状況が続いており、空室率は1.9%と低水準で推移しています(民間調査機関調べ)。

不動産ファンド市場は、市場規模の拡大が続いています。2020年1月のJ-REITの運用資産額は19.2兆円(前年同月比1.1兆円の増加)となり、私募ファンドは運用資産額19.2兆円(2019年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加)となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は38.4兆円まで拡大しました(民間調査機関調べ)。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年通年の平均客室稼働率は84.2%となり、好不調の目安となる80%を各月概ね上回って推移しました。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は6,620万人泊/年(前年比0.1%増)とほぼ横ばいながら、外国人延べ宿泊者数は2,473万人泊と前年比で6.6%増加、インバウンド比率は37.4%(前年比2.3ポイント増加)となりました。しかし2020年に入り、2019年12月に発生した新型コロナウイルス感染症に伴う宿泊需要減少が2月以降より顕在化しており、感染拡大の長期化が懸念されています(観光庁調べ)。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンション等の再生販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや商業施設、物流施設の開発・販売を推進しました。また仕入活動では、将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は23,468百万円(前年同四半期比37.6%増)、営業利益は5,535百万円(同77.1%増)、税引前四半期利益は5,359百万円(同79.4%増)、四半期利益は3,587百万円(同76.2%増)となりました。

セグメント毎の業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「神楽坂プラザビル」(東京都新宿区)、「関内ワイズビル」(神奈川県横浜市)、「T's garden北柏」(千葉県柏市)等18棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「エコロジー落合レジデンス」(東京都新宿区)等で2戸の販売を行いました。

当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて5棟、土地3件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は18,760百万円(前年同四半期比183.2%増)、セグメント利益は5,003百万円(前年同四半期比251.3%増)となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期連結累計期間は、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート国分寺恋ヶ窪」(東京都国分寺市)、「THEパームスコート船橋法典」(千葉県船橋市)等において、12戸を販売いたしました。その他、商業施設1件を販売いたしました。

当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、賃貸マンション開発用地1件、31戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

以上の結果、前第1四半期に業績貢献した分譲マンションが当第1四半期はなかったことから、不動産開発事業の売上高は1,046百万円(前年同四半期比85.1%減)、セグメント損失は18百万円(前年同四半期はセグメント利益1,045百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産10棟を売却した一方、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等4棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,298百万円(前年同四半期比11.7%減)、セグメント利益は464百万円(前年同四半期比23.5%減)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当第1四半期連結累計期間は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)846,478百万円から、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより31,972百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により3,343百万円の残高が減少したこと等により、当第1四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高は、875,107百万円となりました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は936百万円(前年同四半期比55.2%増)、セグメント利益は586百万円(前年同四半期比97.2%増)となりました。

(注) アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

(不動産管理事業)

当第1四半期連結累計期間は、新規契約の獲得および既存契約の維持に努めました。当第1四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび学校等で422棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで244棟、合計666棟(前年同四半期末比40棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は1,212百万円(前年同四半期比14.0%増)、セグメント利益は178百万円(前年同四半期比48.3%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、「トーセイホテルココネ神田」、「トーセイホテルココネ上野」の平均客室単価及び稼働率の向上に努めました。一方、今後開業を予定している、「トーセイホテルココネ浅草蔵前」、「トーセイホテルココネ上野御徒町」、「トーセイホテル&セミナー幕張」の開業に関連する費用が発生しております。

以上の結果、売上高は213百万円(前年同四半期比15.4%減)、セグメント損失は166百万円(前年同四半期はセグメント利益48百万円)となりました。

②経営成績等に関する分析、検討内容

当第1四半期連結累計期間の業績は、不動産流動化事業の物件売却が収益を牽引し、連結売上高は前年同四半期比37.6%増の23,468百万円、税引前四半期利益は同79.4%増の5,359百万円、四半期利益は同76.2%増の3,587百万円と大きく伸長しました。通期計画比では、利益ベースで4割超の進捗となります。また、不動産開発事業における販売も順調であり、2020年5月竣工予定の分譲マンション「THEパームス相模原パークブライティア(全243戸)」は全戸契約いたしました。

一方、足元では、新型コロナウイルス感染症の拡大により先行き不透明感が急速に高まっています。2020年2月末現在、当社グループの主要ターゲット市場である不動産投資市場において、投資家の不動産取得意欲並びに融資状況

に大きな変化は見られていませんが、信用収縮の連鎖による不動産流動性の低下や価格下落局面への警戒がより一層必要だと認識しています。不動産市場の動向を注視し、慎重に投資判断を行ってまいります。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,596百万円減少し、160,297百万円となりました。負債は2,900百万円減少し、100,687百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、棚卸資産の減少によるものであります。負債が減少した主な要因は、借入金の減少及び引当金の減少によるものであります。

また資本は1,303百万円増加し、59,609百万円となりました。これは主に、利益剰余金の積み上げと配当金の支払によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況の分析

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ365百万円増加し32,364百万円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、6,668百万円(前年同四半期は、6,395百万円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の減少2,805百万円、法人所得税の支払額1,855百万円等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)

投資活動により使用した資金は、240百万円(前年同四半期比19.2%増)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出172百万円、無形資産の取得による支出53百万円等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)

財務活動により使用した資金は、6,062百万円(前年同四半期は、3,980百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入7,387百万円があったものの、長期借入金の返済による支出11,971百万円及び配当金の支払額1,944百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね計画通りに推移しており、2020年1月9日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症発生に伴う外出自粛等の影響によりホテル客室稼働率の大幅な低下が見られています。世界的な渡航制限等により訪日外国人は激減する見込であり、ホテル事業の収益は当面厳しい状況が続くと思われませんが、当期計画に占めるホテル事業の売上高割合は2%程度であることから、当期連結業績に与える影響は一定範囲に留まると判断しています。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を背景とした世界経済停滞の長期化による景気後退や不動産投資需要の減退が危惧されていますが、2020年2月末現在においては、低金利環境を下支えに堅調な不動産市況が継続しており、現時点では、当期販売計画の変更は想定しておりません。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日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、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

当社グループの要約四半期連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、以下を除き、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

(会計方針の変更)

当社グループは、当第1四半期連結会計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準名	新設・改定の概要
IFRS第16号	リース	リース会計についてIAS第17号からIFRS第16号へ置換え

当社グループは、2019年12月1日よりIFRS第16号「リース」を適用しております。

本基準の適用にあたっては、経過措置として認められている本基準の適用による累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しております。また、本基準の適用に際しては、適用開始日に存在する契約がリースを含むか否かについての再判定を要求しないという実務上の便法、及び、過去にオペレーティング・リースとして分類していたリースに関して認められている実務上の便法を適用しています。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してオペレーティング・リースに分類した借手としてのリースについて、IFRS第16号の適用開始日に、使用権資産及びリース負債を認識しております。リース負債は、リース料総額の未決済分を適用開始日における借手の追加借入利率を用いて割り引いた現在価値で測定しております。当該追加借入利率の加重平均は1.06～1.10%であります。使用権資産は、リース負債の当初測定額と等しい額としております。ただし、短期リース（リース期間が12ヶ月以内のリース）及び少額資産のリースについては、認識の免除規定を適用することを選択しております。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してファイナンス・リースに分類した借手としてのリースについて、適用開始日の使用権資産及びリース負債の帳簿価額を、それぞれ、その直前の日におけるIAS第17号に基づくリース資産及びリース債務の帳簿価額で算定しております。

使用権資産は、要約四半期連結財政状態計算書上、「有形固定資産」及び「投資不動産」に含めて表示しています。

リース負債は、要約四半期連結財政状態計算書上、「借入金」に含めて表示しています。

前連結会計年度末においてIAS第17号を適用した解約不能のオペレーティング・リース契約と、適用開始日において要約四半期連結財政状態計算書に認識したリース負債の調整表は以下のとおりです。

	(千円)
解約不能オペレーティング・リース契約	1,052,331
ファイナンス・リース債務	27,840
解約可能オペレーティング・リース契約等	154,467
2019年12月1日におけるリース負債	1,234,639

また、期首時点の要約四半期連結財政状態計算書において追加的に認識した使用権資産は1,206,799千円であります。この変更による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微です。

3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 要約四半期連結財政状態計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2020年2月29日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,998,929	32,364,783
営業債権及びその他の債権	3,747,782	3,392,029
棚卸資産	73,573,663	70,819,251
その他の流動資産	13,247	14,899
流動資産合計	109,333,622	106,590,963
非流動資産		
有形固定資産	8,671,827	8,885,661
投資不動産	37,868,133	39,519,476
無形資産	87,760	147,471
営業債権及びその他の債権	1,102,277	927,293
その他の金融資産	4,252,691	3,827,087
繰延税金資産	573,729	395,137
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	52,560,434	53,706,142
資産合計	161,894,056	160,297,105
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	6,448,300	7,346,732
借入金	16,291,247	14,590,849
未払法人所得税等	1,658,894	1,296,921
引当金	655,782	202,586
流動負債合計	25,054,225	23,437,090
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,761,836	3,530,306
借入金	73,552,021	72,565,316
退職給付に係る負債	521,213	513,968
引当金	6,971	7,010
繰延税金負債	691,288	633,535
非流動負債合計	78,533,331	77,250,137
負債合計	103,587,557	100,687,227
資本		
資本金	6,579,844	6,600,204
資本剰余金	6,575,240	6,595,672
利益剰余金	45,839,423	47,428,608
自己株式	△1,000,037	△1,000,037
その他の資本の構成要素	312,028	△14,569
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,306,499	59,609,878
資本合計	58,306,499	59,609,878
負債及び資本合計	161,894,056	160,297,105

(2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
売上高	17,059,457	23,468,579
売上原価	11,914,383	15,685,646
売上総利益	5,145,073	7,782,933
販売費及び一般管理費	2,055,136	2,251,710
その他の収益	39,533	6,225
その他の費用	4,144	2,286
営業利益	3,125,326	5,535,162
金融収益	40,770	427
金融費用	178,921	176,080
税引前四半期利益	2,987,175	5,359,510
法人所得税	951,493	1,771,693
四半期利益	2,035,682	3,587,817
その他の包括利益		
純損益に振り替えられない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動	33,039	△296,617
小計	33,039	△296,617
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目		
在外営業活動体の換算差額	△1,713	△4,707
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	154	△25,273
小計	△1,558	△29,980
税引後その他の包括利益	31,480	△326,598
四半期包括利益	2,067,162	3,261,219
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	2,035,682	3,587,817
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	2,067,162	3,261,219
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益		
基本的1株当たり四半期利益(円)	41.97	75.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	41.94	74.95

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2018年12月1日残高	6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782	52,021,782
四半期利益			2,035,682			2,035,682	2,035,682
その他の包括利益					31,480	31,480	31,480
四半期包括利益	—	—	2,035,682	—	31,480	2,067,162	2,067,162
所有者との取引額							
自己株式の取得		△115		△166,172		△166,287	△166,287
剰余金の配当			△1,456,340			△1,456,340	△1,456,340
2019年2月28日残高	6,554,139	6,544,808	39,422,650	△166,301	111,018	52,466,316	52,466,316

当第1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2019年12月1日残高	6,579,844	6,575,240	45,839,423	△1,000,037	312,028	58,306,499	58,306,499
四半期利益			3,587,817			3,587,817	3,587,817
その他の包括利益					△326,598	△326,598	△326,598
四半期包括利益	—	—	3,587,817	—	△326,598	3,261,219	3,261,219
所有者との取引額							
新株の発行	20,360	11,516				31,876	31,876
剰余金の配当			△1,998,632			△1,998,632	△1,998,632
株式報酬		8,916				8,916	8,916
2020年2月29日残高	6,600,204	6,595,672	47,428,608	△1,000,037	△14,569	59,609,878	59,609,878

(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	2,987,175	5,359,510
減価償却費	216,410	274,990
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△390,497	△460,377
受取利息及び受取配当金	△40,770	△427
支払利息	178,921	176,080
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△702,625	966,453
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,748,288	2,805,261
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△115,288	△658,784
その他	△400	8,701
小計	△3,615,362	8,471,407
利息及び配当金の受取額	40,745	52,800
法人所得税の支払額	△2,820,729	△1,855,572
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,395,347	6,668,635
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,651	△19,281
投資不動産の取得による支出	△4,840	△172,636
無形資産の取得による支出	△9,811	△53,004
貸付金の実行による支出	△126,730	—
貸付金の回収による収入	19	5,694
その他の金融資産の取得による支出	△48,529	△1,000
その他	13,070	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△201,471	△240,228
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)	△19,000	720,000
長期借入れによる収入	17,236,745	7,387,800
長期借入金の返済による支出	△11,390,358	△11,971,420
リース負債の返済による支出	△913	△62,370
株式の発行による収入	—	31,768
配当金の支払額	△1,409,822	△1,944,227
自己株式の取得による支出	△166,172	—
利息の支払額	△269,490	△223,659
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,980,987	△6,062,109
現金及び現金同等物の増減額	△2,615,831	366,297
現金及び現金同等物の期首残高	26,520,569	31,998,929
現金及び現金同等物に係る換算差額	△184	△443
現金及び現金同等物の四半期末残高	23,904,554	32,364,783

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記

1. セグメント情報等

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あります。

当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「ホテル事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 流動化事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	6,623,933	7,045,504	1,470,217	603,283	1,063,838	252,680	—	17,059,457
セグメント間の売上高	—	—	11,414	4,207	277,524	700	△293,846	—
合計	6,623,933	7,045,504	1,481,631	607,491	1,341,362	253,380	△293,846	17,059,457
セグメント利益	1,424,157	1,045,954	606,368	297,249	120,182	48,948	△417,532	3,125,326
金融収益・費用(純額)								△138,151
税引前四半期利益								2,987,175

当第1四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 流動化事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	18,760,384	1,046,475	1,298,853	936,123	1,212,915	213,827	—	23,468,579
セグメント間の売上高	—	—	13,980	1,929	287,200	730	△303,841	—
合計	18,760,384	1,046,475	1,312,833	938,052	1,500,116	214,557	△303,841	23,468,579
セグメント利益又は損失	5,003,613	△18,525	464,142	586,275	178,238	△166,562	△512,019	5,535,162
金融収益・費用(純額)								△175,652
税引前四半期利益								5,359,510

2. 配当金

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日

当第1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2020年2月26日 定時株主総会	42	1,998,632	2019年11月30日	2020年2月27日

3. 1株当たり情報

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,035,682	3,587,817
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	2,035,682	3,587,817
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,505,245	47,605,745
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株)	31,524	265,697
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,536,769	47,871,442
基本的1株当たり四半期利益(円)	41.97	75.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	41.94	74.95

(注) 基本的1株当たり四半期利益は、親会社の所有者に帰属する四半期利益を、四半期連結累計期間中の発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

(7) 重要な後発事象に関する注記

自己株式の取得

当社は、2020年4月6日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図るため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	700,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.5%)
(3) 株式の取得価額の総額	500,000千円(上限)
(4) 取得期間	2020年4月8日～2020年10月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式