



## 2020年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2020年7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7月10日 配当支払開始予定日 —  
 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 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

## 1. 2020年11月期第2四半期の連結業績（2019年12月1日～2020年5月31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<br>帰属する四半期利益 |       | 四半期包括利益<br>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2四半期 | 45,050 | 30.8 | 2,170 | △72.7 | 1,890 | △75.2 | 1,147 | △78.1 | 1,147                 | △78.1 | 592            | △88.9 |
| 2019年11月期第2四半期 | 34,452 | 5.9  | 7,964 | 15.6  | 7,634 | 17.2  | 5,239 | 17.7  | 5,239                 | 17.7  | 5,322          | 18.6  |

|                | 基本的1株当たり<br>四半期利益 | 希薄化後1株当たり<br>四半期利益 |
|----------------|-------------------|--------------------|
| 2020年11月期第2四半期 | 円 銭<br>24.14      | 円 銭<br>24.06       |
| 2019年11月期第2四半期 | 108.79            | 108.72             |

## （2）連結財政状態

|                | 資産合計           | 資本合計          | 親会社の所有者に<br>帰属する持分 | 親会社所有者<br>帰属持分比率 |
|----------------|----------------|---------------|--------------------|------------------|
| 2020年11月期第2四半期 | 百万円<br>161,154 | 百万円<br>56,661 | 百万円<br>56,661      | %<br>35.2        |
| 2019年11月期      | 161,894        | 58,306        | 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<br>— | 円 銭<br>0.00 | 円 銭<br>— | 円 銭<br>42.00 | 円 銭<br>42.00 |
| 2020年11月期     | —        | 0.00        |          |              |              |
| 2020年11月期（予想） |          |             | —        | 13.00        | 13.00        |

（注）直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

## 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<br>に帰属する当期<br>利益 |       | 基本的1株当<br>り当期利益 |
|----|--------|-----|-------|-------|-------|-------|--------------------------|-------|-----------------|
|    | 百万円    | %   | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円                      | %     | 円 銭             |
| 通期 | 64,897 | 6.9 | 4,680 | △63.1 | 4,070 | △66.3 | 2,411                    | △71.5 | 50.72           |

（注）直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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2Q | 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2Q | 1,301,205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2Q | 47,545,895株 | 2019年11月期2Q | 48,167,280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. 5 「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         | 5  |
| 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) 追加情報                    | 6  |
| 3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記        | 7  |
| (1) 要約四半期連結財政状態計算書          | 7  |
| (2) 要約四半期連結包括利益計算書          | 8  |
| (3) 要約四半期連結持分変動計算書          | 9  |
| (4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書     | 10 |
| (5) 継続企業の前提に関する注記           | 11 |
| (6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記       | 11 |
| (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2四半期連結累計期間（2019年12月1日～2020年5月31日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあります。緊急事態宣言の解除を受け、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていく状況にありますが、感染症の再拡大や金融資本市場の変動、再燃する米中関係の悪化などの影響を注視する必要があります。当面、極めて厳しい状況が続くと見込まれています。

当社グループが属する不動産業界では、2020年1月～3月の事業用不動産の投資額においては、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、対前年同期比1%減の1.2兆円となりました。多くの投資家に様子見ムードが広がっており、4月以降は投資が大きく減少することが予想されますが、一方で、収束後の投資再開に向けた動きもあり、今後の動向を注視する必要があります（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年1月～4月の新規供給戸数は、5千5百戸と前年同期比38%減となりました。価格高騰による売れ行きの鈍化で発売物件を絞り込んだところに新型コロナウイルス感染症の影響が重なり、4月の発売戸数は686戸と1973年の調査開始以降で最少となりました。初月契約率は、販売物件が減少したことで上昇し、78.9%となりましたが、一方で4月の売却戸数は779戸となり、前年同月の半分未満にとどまりました。分譲戸建市場でも、2020年1月～3月の住宅着工戸数は1万3千戸と前年同期比で9.6%の減少となりました（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では、2020年4月時点の平均空室率は1.56%（前年同期比0.14ポイントの低下）と引き続き低水準で推移しており、平均賃料は22,820円/坪（同1,541円の上昇）と76か月連続で上昇しました。2020年4月時点では新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化していませんが、オフィス移転の動きに鈍化が見られることから、今後の需給動向が注視されます（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4月の賃貸ストックは602万坪（前年同期比15.2%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0.9%と2008年の調査開始以降で最も低い水準となりました（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4月のJ-REITの運用資産額は19.6兆円（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20.2兆円（2019年12月時点、前年同期比2.5兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は39.8兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京のビジネスホテル市場では、2020年1～3月の平均客室稼働率は57.4%となり、前年同月を大幅に下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1,140万人泊/年（前年比27.9%減）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響により、訪日外国人が大幅に減少しており、低迷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一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、物流施設の販売を推進しました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は45,050百万円（前年同四半期比30.8%増）、営業利益は2,170百万円（同72.7%減）、税引前四半期利益は1,890百万円（同75.2%減）、四半期利益は1,147百万円（同78.1%減）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2四半期連結累計期間は、「神楽坂プラザビル」（東京都新宿区）、「T's garden北柏」（千葉県柏市）、「大日本コンサルタントビル」（東京都豊島区）等29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）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）等で4戸の販売を行いました。

当第2四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20棟、土地6件を取得しております。

また、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に

1,457百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は27,679百万円(前年同四半期比62.1%増)、セグメント利益は5,565百万円(前年同四半期比10.7%増)となりました。

#### (不動産開発事業)

当第2四半期連結累計期間は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス相模原パークブライティア」(神奈川県相模原市)において240戸を販売いたしました。戸建住宅では、「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、26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2四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、商業施設開発用地1件、34戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、不動産開発事業においても、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に6,223百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は9,913百万円(前年同四半期比3.1%減)、セグメント損失は4,720百万円(前年同四半期比1,541百万円の利益)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当第2四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産15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13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2,734百万円(前年同四半期比6.8%減)、セグメント利益は1,038百万円(前年同四半期比12.1%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2四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90,084百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により10,748百万円の残高が減少したこと等により、当第2四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、925,813百万円となりました。

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2,180百万円(前年同四半期比66.6%増)、セグメント利益は1,480百万円(前年同四半期比114.6%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2四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2四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436棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで253棟、合計689棟(前年同四半期末比57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2,273百万円(前年同四半期比1.9%減)、セグメント利益は354百万円(前年同四半期比22.7%増)となりました。

#### (ホテル事業)

当第2四半期連結累計期間は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大による経済活動の抑制や休業要請に基づき、既存の「トーセイホテルココネ神田」、「トーセイホテルココネ上野」の休業を行ったことにより売上高・セグメント損益ともに想定を大きく下回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は269百万円(前年同四半期比54.4%減)、セグメント損失は458百万円(前年同四半期は131百万円の利益)となりました。

## ②経営成績等に関する分析、検討内容

当第2四半期連結累計期間は、4月から5月において新型コロナウイルス感染症の拡大による緊急事態宣言下での事業活動となり、自社運営ホテルの休業や不動産流動化事業ならびに不動産開発事業において仕入販売業務に一定期間の停滞がありましたが、各事業の収益は好調に積み上がっており、当期の業績進捗は順調に進捗しています。

しかし、世界的な景気後退により将来の収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇が予想されることから、当社は現時点において想定する複数のシナリオのうち、保守的なシナリオに基づいて、販売用不動産につき、特に流通価格低下が懸念されるホテル施設や商業施設を中心に7,680百万円の評価損を計上することと致しました。この影響により、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高は前年同期比30.8%増の45,050百万円、税引前四半期利益は同75.2%減の1,890百万円、四半期利益は同78.1%減の1,147百万円となりました。

今後、不動産投資市場は調整が続くと見ております。当社は、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルタント事業等の安定事業によるキャッシュ・フローにより販売費・一般管理費を賄い、手元流動性・財務健全性を確保しながら、売買事業の回復を図ってまいります。具体的には、評価損を計上した旧在庫の販売を促進し、将来の成長に向けた仕入活動を拡大してまいります。また、この度の新型コロナウイルス感染症の影響がもたらした社会変化を新たな事業機会と捉え、市況の変化に対応しアセットタイプの多様化を進めてまいります。

## (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2四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739百万円減少し、161,154百万円となりました。負債は905百万円増加し、104,492百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、現金及び現金同等物及び投資不動産が増加したものの、棚卸資産が減少したことによるものであります。負債が増加した主な要因は、借入金によるものであります。

また資本は1,644百万円減少し、56,661百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払、自己株式の取得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2四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3,421百万円増加し35,420百万円となりました。

当第2四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、7,411百万円(前年同四半期は554百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前四半期利益1,890百万円、棚卸資産の減少6,602百万円及び法人所得税の支払額1,861百万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、3,364百万円(前年同四半期は209百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,136百万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、624百万円(前年同四半期は2,235百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入29,245百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出25,215百万円及び配当金の支払額1,995百万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

今般の新型コロナウイルス感染症が長期化するなか、これまでは旺盛であった投資家の不動産投資意欲に慎重な姿勢が強まっており、一部の金融機関においても融資に対する審査姿勢に変化が見られています。当社は、一定の流動性回復が見られた時期に販売することが適当であると考え、下期の不動産流動化事業および不動産開発事業の一部販売予定物件の販売時期を翌期以降にすることといたしました。その結果として、売上高予想を前回予想比15,456百万円減の64,897百万円とし、併せて、第2四半期連結会計期間に7,680百万円の評価損を計上したことにより、営業利益予想を9,056百万円減の4,680百万円、税引前利益予想を8,976百万円減の4,070百万円、当期利益予想を6,396百万円減の2,411百万円に下方修正することといたしました。

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、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、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2四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微です。

### (3) 追加情報

当社業績に関する新型コロナウイルス感染症の影響について

新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞により、収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇が想定されることから、ホテル・商業施設等の販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を見直した結果、7,680百万円の棚卸資産評価損（売上原価）を計上しております。当該棚卸資産評価損のセグメントごとの内訳は、不動産流動化事業1,457百万円、不動産開発事業6,223百万円であります。

新型コロナウイルス感染症の影響については、収束時期等を正確に把握することは困難であります。2021年11月期以降、経済環境は徐々に回復し、需要は緩やかに正常化すると仮定し、棚卸資産の評価、固定資産の減損損失及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。



## 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<br>(2019年11月30日) | 当第2四半期<br>連結会計期間<br>(2020年5月31日) |
|------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 資産               |                          |                                  |
| 流動資産             |                          |                                  |
| 現金及び現金同等物        | 31,998,929               | 35,420,082                       |
| 営業債権及びその他の債権     | 3,747,782                | 3,409,488                        |
| 棚卸資産             | 73,573,663               | 67,061,233                       |
| その他の流動資産         | 13,247                   | 20,142                           |
| 流動資産合計           | 109,333,622              | 105,910,947                      |
| 非流動資産            |                          |                                  |
| 有形固定資産           | 8,671,827                | 8,860,595                        |
| 投資不動産            | 37,868,133               | 41,521,471                       |
| 無形資産             | 87,760                   | 201,345                          |
| 営業債権及びその他の債権     | 1,102,277                | 634,331                          |
| その他の金融資産         | 4,252,691                | 3,563,332                        |
| 繰延税金資産           | 573,729                  | 458,357                          |
| その他の非流動資産        | 4,014                    | 4,014                            |
| 非流動資産合計          | 52,560,434               | 55,243,448                       |
| 資産合計             | 161,894,056              | 161,154,395                      |
| 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                | 5,906,517                        |
| 借入金              | 16,291,247               | 8,930,114                        |
| 未払法人所得税等         | 1,658,894                | 436,368                          |
| 引当金              | 655,782                  | 341,199                          |
| 流動負債合計           | 25,054,225               | 15,614,199                       |
| 非流動負債            |                          |                                  |
| 営業債務及びその他の債務     | 3,761,836                | 3,592,220                        |
| 借入金              | 73,552,021               | 84,258,095                       |
| 退職給付に係る負債        | 521,213                  | 525,225                          |
| 引当金              | 6,971                    | 7,049                            |
| 繰延税金負債           | 691,288                  | 495,813                          |
| 非流動負債合計          | 78,533,331               | 88,878,404                       |
| 負債合計             | 103,587,557              | 104,492,604                      |
| 資本               |                          |                                  |
| 資本金              | 6,579,844                | 6,600,204                        |
| 資本剰余金            | 6,575,240                | 6,604,427                        |
| 利益剰余金            | 45,839,423               | 44,988,398                       |
| 自己株式             | △1,000,037               | △1,288,100                       |
| その他の資本の構成要素      | 312,028                  | △243,137                         |
| 親会社の所有者に帰属する持分合計 | 58,306,499               | 56,661,791                       |
| 資本合計             | 58,306,499               | 56,661,791                       |
| 負債及び資本合計         | 161,894,056              | 161,154,395                      |

## (2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

|                              | 前第2四半期連結累計期間<br>(自 2018年12月1日<br>至 2019年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2019年12月1日<br>至 2020年5月31日) |
|------------------------------|--|--|
| 売上高                          | 34,452,685                                     | 45,050,321                                     |
| 売上原価                         | 22,487,881                                     | 38,217,330                                     |
| 売上総利益                        | 11,964,804                                     | 6,832,990                                      |
| 販売費及び一般管理費                   | 4,049,042                                      | 4,659,988                                      |
| その他の収益                       | 56,652   | 20,797   |
| その他の費用                       | 7,888  | 23,321   |
| 営業利益                         | 7,964,525                                      | 2,170,478                                      |
| 金融収益                         | 41,255   | 97,505   |
| 金融費用                         | 370,945  | 377,095  |
| 税引前四半期利益                     | 7,634,835                                      | 1,890,888                                      |
| 法人所得税                        | 2,394,849                                      | 743,281  |
| 四半期利益                        | 5,239,985                                      | 1,147,607                                      |
| 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<br>純変動 | 91,911   | △542,868                                       |
| 小計                           | 91,911   | △542,868                                       |
| 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                 | △9,901   | △11,633  |
| キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の<br>純変動   | 771  | △664   |
| 小計                           | △9,130   | △12,298  |
| 税引後その他の包括利益                  | 82,781   | △555,166                                       |
| 四半期包括利益                      | 5,322,766                                      | 592,441  |
| 四半期利益の帰属                     |  |  |
| 親会社の所有者                      | 5,239,985                                      | 1,147,607                                      |
| 四半期包括利益の帰属                   |  |  |
| 親会社の所有者                      | 5,322,766                                      | 592,441  |
| 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)             | 108.79   | 24.14  |
| 希薄化後1株当たり四半期利益(円)            | 108.72   | 24.06  |

## (3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第2四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年5月31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<br>資本の<br>構成要素 | 親会社の<br>所有者に<br>帰属する<br>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        |           |           | 5,239,985  |            |                     | 5,239,985                    | 5,239,985  |
| その他の包括利益     |           |           |            |            | 82,781              | 82,781                       | 82,781     |
| 四半期包括利益      | —         | —         | 5,239,985  | —          | 82,781              | 5,322,766                    | 5,322,766  |
| 所有者との取引額     |           |           |            |            |                     |                              |            |
| 新株の発行        | 2,036     | 1,121     |            |            |                     | 3,157                        | 3,157      |
| 自己株式の取得      |           | △2,711    |            | △999,909   |                     | △1,002,620                   | △1,002,620 |
| 剰余金の配当       |           |           | △1,456,340 |            |                     | △1,456,340                   | △1,456,340 |
| 株式報酬         |           | 510       |            |            |                     | 510                          | 510        |
| 2019年5月31日残高 | 6,556,175 | 6,543,844 | 42,626,953 | △1,000,037 | 162,318             | 54,889,255                   | 54,889,255 |

当第2四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年5月31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<br>資本の<br>構成要素 | 親会社の<br>所有者に<br>帰属する<br>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        |           |           | 1,147,607  |            |                     | 1,147,607                    | 1,147,607  |
| その他の包括利益     |           |           |            |            | △555,166            | △555,166                     | △555,166   |
| 四半期包括利益      | —         | —         | 1,147,607  | —          | △555,166            | 592,441                      | 592,441    |
| 所有者との取引額     |           |           |            |            |                     |                              |            |
| 新株の発行        | 20,360    | 11,516    |            |            |                     | 31,876                       | 31,876     |
| 自己株式の取得      |           | △199      |            | △288,063   |                     | △288,263                     | △288,263   |
| 剰余金の配当       |           |           | △1,998,632 |            |                     | △1,998,632                   | △1,998,632 |
| 株式報酬         |           | 17,870    |            |            |                     | 17,870                       | 17,870     |
| 2020年5月31日残高 | 6,600,204 | 6,604,427 | 44,988,398 | △1,288,100 | △243,137            | 56,661,791                   | 56,661,791 |

## (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2四半期連結累計期間<br>(自 2018年12月1日<br>至 2019年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2019年12月1日<br>至 2020年5月31日) |
|------------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー             |  |  |
| 税引前四半期利益                     | 7,634,835                                      | 1,890,888                                      |
| 減価償却費                        | 435,606  | 577,024  |
| 引当金及び退職給付に係る負債の増減額<br>(△は減少) | △261,403                                       | △310,955                                       |
| 受取利息及び受取配当金                  | △41,255  | △97,505  |
| 支払利息                         | 370,945  | 377,095  |
| 営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)       | 275,084  | 1,072,016                                      |
| 棚卸資産の増減額(△は増加)               | △4,584,930                                     | 6,602,348                                      |
| 営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)       | △480,791                                       | △904,300                                       |
| その他                          | △3,068   | 17,425   |
| 小計                           | 3,345,022                                      | 9,224,037                                      |
| 利息及び配当金の受取額                  | 41,086   | 49,042   |
| 法人所得税の支払額                    | △2,831,445                                     | △1,861,730                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー             | 554,663  | 7,411,348                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー             |  |  |
| 定期預金の払戻による収入                 | 20,000   | —  |
| 有形固定資産の取得による支出               | △33,613  | △136,817                                       |
| 投資不動産の取得による支出                | △37,909  | △3,136,164                                     |
| 無形資産の取得による支出                 | △12,811  | △111,071                                       |
| 貸付金の実行による支出                  | △126,730                                       | —  |
| 貸付金の回収による収入                  | 5,679  | 109,815  |
| その他の金融資産の取得による支出             | △50,820  | △147,700                                       |
| その他の金融資産の回収による収入             | 6,280  | 57,716   |
| その他                          | 20,413   | —  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー             | △209,509                                       | △3,364,222                                     |
| 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)             | △26,600  | △1,798,000                                     |
| 長期借入れによる収入                   | 23,084,545                                     | 29,245,600                                     |
| 長期借入金の返済による支出                | △17,860,068                                    | △25,215,317                                    |
| リース負債の返済による支出                | △2,827   | △124,635                                       |
| 株式の発行による収入                   | 3,134  | 31,681   |
| 配当金の支払額                      | △1,454,261                                     | △1,995,818                                     |
| 自己株式の取得による支出                 | △999,909                                       | △288,063                                       |
| 利息の支払額                       | △508,132                                       | △480,325                                       |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー             | 2,235,880                                      | △624,878                                       |
| 現金及び現金同等物の増減額                | 2,581,034                                      | 3,422,248                                      |
| 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             | △928   | △1,094   |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高             | 29,100,675                                     | 35,420,082                                     |

(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2四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位：千円)

|             | 報告セグメント      |             |             |                            |             |         | 調整額      | 合計         |
|-------------|--------------|-------------|-------------|----------------------------|-------------|---------|----------|------------|
|             | 不動産<br>流動化事業 | 不動産<br>開発事業 | 不動産<br>賃貸事業 | 不動産ファン<br>ド・コンサル<br>ティング事業 | 不動産<br>管理事業 | ホテル事業   |          |            |
| 売上高         |              |             |             |                            |             |         |          |            |
| 外部顧客からの売上高  | 17,075,798   | 10,226,890  | 2,934,058   | 1,309,000                  | 2,317,170   | 589,767 | —        | 34,452,685 |
| セグメント間の売上高  | —            | —           | 22,852      | 9,979                      | 583,352     | 1,830   | △618,015 | —          |
| 合計          | 17,075,798   | 10,226,890  | 2,956,910   | 1,318,980                  | 2,900,522   | 591,597 | △618,015 | 34,452,685 |
| セグメント利益     | 5,027,397    | 1,541,304   | 1,182,085   | 690,162                    | 289,167     | 131,884 | △897,475 | 7,964,525  |
| 金融収益・費用(純額) |              |             |             |                            |             |         |          | △329,689   |
| 税引前四半期利益    |              |             |             |                            |             |         |          | 7,634,835  |

## 当第2四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

(単位：千円)

|             | 報告セグメント      |             |             |                            |             |          | 調整額        | 合計         |
|-------------|--------------|-------------|-------------|----------------------------|-------------|----------|------------|------------|
|             | 不動産<br>流動化事業 | 不動産<br>開発事業 | 不動産<br>賃貸事業 | 不動産ファン<br>ド・コンサル<br>ティング事業 | 不動産<br>管理事業 | ホテル事業    |            |            |
| 売上高         |              |             |             |                            |             |          |            |            |
| 外部顧客からの売上高  | 27,679,495   | 9,913,147   | 2,734,793   | 2,180,492                  | 2,273,286   | 269,106  | —          | 45,050,321 |
| セグメント間の売上高  | —            | —           | 25,623      | 6,037                      | 560,282     | 1,030    | △592,974   | —          |
| 合計          | 27,679,495   | 9,913,147   | 2,760,417   | 2,186,529                  | 2,833,569   | 270,136  | △592,974   | 45,050,321 |
| セグメント利益又は損失 | 5,565,231    | △4,720,938  | 1,038,895   | 1,480,969                  | 354,693     | △458,871 | △1,089,501 | 2,170,478  |
| 金融収益・費用(純額) |              |             |             |                            |             |          |            | △279,589   |
| 税引前四半期利益    |              |             |             |                            |             |          |            | 1,890,888  |

## 2. 配当金

前第2四半期連結累計期間及び当第2四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2四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日) |                 |            |             |            |
|---|-----------------|------------|-------------|------------|
| 決議                                      | 1株当たり配当額<br>(円) | 配当金の総額(千円) | 基準日         | 効力発生日      |
| 2019年2月27日<br>定時株主総会                    | 30              | 1,456,340  | 2018年11月30日 | 2019年2月28日 |

| 当第2四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日) |                 |            |             |            |
|---|-----------------|------------|-------------|------------|
| 決議                                      | 1株当たり配当額<br>(円) | 配当金の総額(千円) | 基準日         | 効力発生日      |
| 2020年2月26日<br>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2四半期連結累計期間<br>(自 2018年12月1日<br>至 2019年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2019年12月1日<br>至 2020年5月31日) |
|--|--|--|
| 親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)                      | 5,239,985                                      | 1,147,607                                      |
| 希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する<br>当期利益(千円)         | 5,239,985                                      | 1,147,607                                      |
| 発行済普通株式の加重平均株式数(株)                         | 48,167,280                                     | 47,545,895                                     |
| 希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた<br>普通株式増加数(株)      | 29,640   | 153,757  |
| 希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた<br>普通株式の加重平均株式数(株) | 48,196,920                                     | 47,699,652                                     |
| 基本的1株当たり四半期利益(円)                           | 108.79   | 24.14  |
| 希薄化後1株当たり四半期利益(円)                          | 108.72   | 24.06  |

(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

該当事項はありません。