



## 2021年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2021年7月5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）03-5439-8807  
 四半期報告書提出予定日 2021年7月9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. 2021年11月期第2四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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 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	%
2021年11月期第2四半期	40,932	△9.1	9,232	325.4	8,959	373.8	6,122	433.5	6,120	433.3	6,754	—
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

	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
2021年11月期第2四半期	円 銭 130.06	円 銭 129.90
2020年11月期第2四半期	円 銭 24.14	円 銭 24.06

## （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
2021年11月期第2四半期	百万円 170,923	百万円 64,585	百万円 64,465	% 37.7
2020年11月期	百万円 161,684	百万円 58,969	百万円 58,969	% 36.5

## 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
2020年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 19.00	円 銭 19.00
2021年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —
2021年11月期(予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 38.00	円 銭 38.00

（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. 2021年11月期の連結業績予想（2020年12月1日～2021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	61,657	△3.6	11,036	71.7	10,376	75.8	6,846	90.1	146.21

（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 : 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

(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)

2021年11月期2Q	48,683,800株	2020年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2021年11月期2Q	1,856,922株	2020年11月期	1,508,353株
-------------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2021年11月期2Q	47,058,545株	2020年11月期2Q	47,545,895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	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	11

## 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（2020年12月1日～2021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依然として厳しい状況にあります。国内経済は持ち直しの動きが続いているものの、国内外での感染再拡大による経済下振れリスクや、世界金融市場の変動等に注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、2021年1月～3月の国内不動産投資額は、1.2兆円と前年同期比で28%の減少となりました。しかし、世界の都市別ランキングでは、東京が2021年1月～3月のランキングで2位となっており、安定性の高い日本の不動産を評価する海外投資家の投資需要は継続していると推測されます。また、収益性低下懸念のあったオフィスビルの売買に回復が見られており、2021年は取引が活発に推移することが期待されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2021年1月～4月の発売戸数は8,760戸と前年同期比で57.5%増となりました。昨年4月の緊急事態宣言下での大幅な販売減に対する反動と見られます。2021年2月以降の初月契約率は、好不調の目安となる70%を上回って推移しており、着実な回復が見られています。一方、分譲戸建市場においては、2021年1月～3月の新設住宅着工戸数は1.2万戸と前年同期比6.0%の減少となりました（民間調査機関調べ）。

2021年1月～4月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が915千円/坪（前年同期比0.1%増）、木造は平均567千円/坪（前年同期比0.4%増）となりました。足元では、中国を始めとした世界経済の復調により鋼材系資材価格が上昇していることから、今後の建築費への影響が懸念されます（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、テレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小、拡張鈍化の動きを背景に、2021年4月時点の平均空室率は5.65%（前年同月比4.09ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、21,415円/坪（前年同月比1,405円の減少）と昨年8月より下落傾向が続いており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年4月の賃貸ストックは660万坪（前年同期比9.5%増）となりました。空室率は0.5%と2021年1月の0.2%からわずかに上昇しましたが、依然としてひっ迫した需給環境が続いています。当面はリーシングが概ね順調に進み、空室率は低い水準で推移すると見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2021年4月のJ-REITの運用資産額は20.7兆円（前年同月比1.0兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額22.5兆円（2020年12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43.2兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都ビジネスホテル市場では、2021年1～3月の平均客室稼働率は33.6%となり、新型コロナウイルス感染症の影響を引き続き受けています。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は704万人（前年同期比45.7%減）となりました。国内のワクチン接種は日々進捗するものの、ホテル市場については依然として厳しい状況が続くと予想されます（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において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、戸建住宅や物流施設の販売を推進しました。また、仕入活動においては、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進めてまいりました。

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40,932百万円（前年同四半期比9.1%減）、営業利益は9,232百万円（同325.4%増）、税引前四半期利益は8,959百万円（同373.8%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は6,120百万円（同433.3%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2四半期連結累計期間は、「T's garden清瀬」（東京都清瀬市）、「市川島村ビル」（千葉県市川市）、「東京インテリア南青山ビル」（東京都港区）等35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「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）1戸の販売を行いました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション、物流施設等を合わせて21棟、土地2件を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を895百万円計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は24,185百万円(前年同四半期比12.6%減)、セグメント利益は6,437百万円(前年同四半期比15.7%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、新設物流施設「T's Logi蓮田」(埼玉県蓮田市)、新設商業施設「THEパームス相模原パークブライティア(店舗部分)」(神奈川県相模原市)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)、「THEパームスコートひばりヶ丘」(東京都西東京市)等において、41戸を販売いたしました。

仕入につきましては、物流施設開発用地1件、商業施設開発用地1件、収益オフィスビル開発用地2件、56戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を255百万円計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は9,043百万円(前年同四半期比8.8%減)、セグメント利益は1,211百万円(前年同四半期は4,720百万円の損失)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19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14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2,760百万円(前年同四半期比1.0%増)、セグメント利益は1,447百万円(前年同四半期比39.3%増)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)1,123,406百万円から、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191,799百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により59,405百万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、1,255,800百万円となりました。

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2,271百万円(前年同四半期比4.2%増)、セグメント利益は1,565百万円(前年同四半期比5.7%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、新規契約の獲得及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、ホテル及び物流施設等で452棟、分譲マンション及び賃貸マンションで249棟、合計701棟(前年同四半期末比12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2,509百万円(前年同四半期比10.4%増)、セグメント利益は421百万円(前年同四半期比18.9%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、稼働率の改善等に向けて取り組みましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、一部のホテルを休館する等、厳しい状況が続きました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は161百万円(前年同四半期比40.0%減)、セグメント損失は408百万円(前年同四半期はセグメント損失458百万円)となりました。

## ②経営成績等に関する分析、検討内容

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高は期初策定の通期計画の約6割にあたる40,932百万円を計上し、税引前四半期利益は通期計画8,001百万円を大幅に上回る8,959百万円となりました。

不動産流動化事業は、売上高は上期計画を若干上回る程度ながら、利益率が期初想定よりも大きく上振れし、通期計画の営業利益5,101百万円に対し6,437百万円を計上しました。主要マーケットである首都圏不動産投資市場がコロナ禍前と同水準にまで回復し、投資家向けの1棟収益不動産が想定よりも高い利益率で売却出来たことが主たる要因です。なかでも、バリューアップと稼働率向上等により資産価値を高めた20億円前後の大型物件の売却が複数件実現し、全体の収益を牽引しました。また、市況回復により、前連結会計年度に計上した棚卸資産評価損の戻入も利益を押し上げました。

不動産開発事業では、当期販売予定の大型物流施設と商業施設各1棟の売却を終えて、利益率は期初想定よりも若干上回りました。売上高と売上総利益は期初通期計画に対し7割超の進捗、営業利益は期初通期計画の138%に到達しており、下半期は戸建の販売のみを予定しています。

また、翌連結会計年度以降の収益の源泉となる仕入活動を強化しており、得意とする10億円前後の投資家向け1棟オフィスやマンションに加えて、ファンド投資家の需要が高い物流施設や大型オフィスなどを取得しました。多様な出口戦略と価値再生ノウハウで、他社が手掛けにくい低稼働物件や空物件も商品化できることが当社の強みであり、仕入環境は引き続き厳しいながらも、目標とする売上想定換算800億円の取得達成に向けて順調に進捗しています。

安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスの各事業においては、不動産賃貸事業はコロナ禍の中でも当社保有物件に目立った稼働率低下は見られず、計画通りに進捗しました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業では、海外投資家の旺盛な投資需要を取りこみ、受託資産残高は当連結会計年度末目標であった1.2兆円を半期前倒しで達成しました。残高増に比例してアセットマネジメントによるフィー収益は順調に積み上がっています。不動産管理事業の収益も安定して推移しました。一方、ホテル事業はコロナ禍の影響を受けて宿泊売上が戻らず、ホテルセグメントの営業損失は当社想定を上回りました。

## (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9,239百万円増加し、170,923百万円となりました。負債は3,623百万円増加し、106,338百万円となりました。

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

また資本は5,615百万円増加し、64,585百万円となりました。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2,009百万円減少し35,030百万円となりました。

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、8,803百万円(前年同四半期比18.8%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益8,959百万円、棚卸資産の減少2,321百万円、営業債務及びその他の債務の減少2,055百万円、法人所得税の支払額1,609百万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、12,857百万円(前年同四半期比282.2%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12,052百万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)

財務活動により獲得した資金は、2,043百万円(前年同四半期は624百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出26,420百万円及び配当金の支払額895百万円等があったものの、長期借入れによる収入27,502百万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

不動産市況は既に回復が見られていますが、ホテル及び商業施設については新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、回復は来期以降になるとの見通しをもっております。また、今後の事業環境における懸念事項として、企業のテレワーク浸透や業況悪化を背景とした都心オフィスの空室率上昇、各国の金融政策の転換などが挙げられることから、当社は不動産市場の動向を注視しながら事業を推進していく方針です。

これらの見通し及び当期の業績動向を踏まえ、当社は2021年1月12日に公表した通期業績予想を修正致しました。売上高については、不動産流動化事業における一部の販売予定物件の販売時期を翌期以降に見直しをしたこと等から、売上高を前回予想比7,878百万円減の61,657百万円に修正いたしました。一方、利益においては、販売物件の利益率が当初予想を上回って推移していること、また、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいてホテル事業を除く各事業が順調に推移していることから、営業利益予想を2,329百万円増の11,036百万円、税引前利益予想を2,375百万円増の10,376百万円、親会社の所有者に帰属する当期利益予想を1,628百万円増の6,846百万円に修正いたしました。

来期以降も持続的な利益成長を実現するべく、下半期は低稼働状態で取得した物件の早期稼働率向上に努めるほか、顧客に選ばれる商品やサービスの提供に向けて、環境や社会課題を意識した不動産再生、付加価値創造に引き続き取り組んでまいります。

当期よりスタートした新中期経営計画「Infinite Potential 2023」(2020年12月～2023年11月)では、事業活動における基本方針として、「環境・社会的課題を意識した既存事業のさらなる成長」、「DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出」を掲げています。基本方針の実効性を高めるため、当第2四半期累計期間は、従前の「ESG推進会議」を発展させた「ESG推進委員会」を設置し推進体制を強化するとともに、当中期経営計画におけるDX活用の方向性を「デジタルと不動産の融合を追求し、イノベーションを起こす」と定め、明確化しました。DXの推進により、グループのビジネスの変革と業務効率向上に取り組んでまいります。

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

該当事項はありません。

### (3) 追加情報

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて

当社グループでは、棚卸資産の評価、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

当第2四半期連結会計期間末において、ホテル及び商業施設以外の不動産市況は既に回復していると認識しておりますが、ホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、回復は翌連結会計年度以降になるとの見通しをもっております。

このような状況を踏まえ、当第2四半期連結累計期間では、一部の棚卸資産及び固定資産の評価等について、会計上の見積りの前提となる一定の仮定の変更を行っております。

## 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 (2020年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2021年5月31日)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	37,039,600	35,030,009
営業債権及びその他の債権	3,192,248	3,411,452
棚卸資産	65,416,925	63,538,765
その他の流動資産	15,298	15,337
流動資産合計	105,664,073	101,995,565
非流動資産		
有形固定資産	23,495,129	20,898,349
投資不動産	26,987,387	41,529,043
無形資産	209,663	197,738
営業債権及びその他の債権	779,470	997,953
その他の金融資産	3,972,309	4,844,617
繰延税金資産	572,454	456,614
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	56,020,429	68,928,331
資産合計	161,684,503	170,923,896
<b>負債及び資本</b>		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,466,127	3,931,591
借入金	11,794,730	12,209,001
未払法人所得税等	925,671	2,341,645
引当金	600,264	359,523
流動負債合計	18,786,795	18,841,762
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,649,593	3,500,570
借入金	79,192,778	82,717,911
退職給付に係る負債	546,421	558,461
引当金	7,129	7,210
繰延税金負債	532,260	712,796
非流動負債合計	83,928,183	87,496,950
負債合計	102,714,978	106,338,712
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,627,004	6,638,938
利益剰余金	47,442,372	52,666,418
自己株式	△1,500,055	△1,872,162
その他の資本の構成要素	△224,688	407,105
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,969,524	64,465,190
非支配持分	—	119,993
資本合計	58,969,524	64,585,183
負債及び資本合計	161,684,503	170,923,896



## (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 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
売上高	45,050,321	40,932,878
売上原価	38,217,330	27,143,570
売上総利益	6,832,990	13,789,307
販売費及び一般管理費	4,659,988	4,603,725
その他の収益	20,797	114,657
その他の費用	23,321	67,394
営業利益	2,170,478	9,232,845
金融収益	97,505	135,891
金融費用	377,095	409,062
税引前四半期利益	1,890,888	8,959,674
法人所得税	743,281	2,836,815
四半期利益	1,147,607	6,122,858
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	△542,868	630,430
小計	△542,868	630,430
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	△11,633	12,722
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△664	△11,445
小計	△12,298	1,276
税引後その他の包括利益	△555,166	631,706
四半期包括利益	592,441	6,754,565
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	1,147,607	6,120,465
非支配持分	—	2,393
四半期利益	1,147,607	6,122,858
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	592,441	6,752,172
非支配持分	—	2,393
四半期包括利益	592,441	6,754,565
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)	24.14	130.06
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	24.06	129.90

## (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 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 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			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

当第2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	非支配持分	資本合計
2020年12月1日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524	—	58,969,524
四半期利益			6,120,465			6,120,465	2,393	6,122,858
その他の包括利益					631,706	631,706		631,706
四半期包括利益	—	—	6,120,465	—	631,706	6,752,172	2,393	6,754,565
所有者との取引額								
自己株式の取得		△258		△373,109		△373,368		△373,368
自己株式の処分		117		1,003		1,120		1,120
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
新規連結による変動額							—	117,600
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			△86		86	—		—
株式報酬		12,075				12,075		12,075
2021年5月31日残高	6,624,890	6,638,938	52,666,418	△1,872,162	407,105	64,465,190	119,993	64,585,183

## (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 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021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	1,890,888	8,959,674
減価償却費	577,024	742,936
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△310,955	△234,106
受取利息及び受取配当金	△97,505	△135,891
支払利息	377,095	409,062
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	1,072,016	△76,930
棚卸資産の増減額(△は増加)	6,602,348	2,321,590
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△904,300	△2,055,535
その他	17,425	△9,331
小計	9,224,037	9,921,468
利息及び配当金の受取額	49,042	137,902
法人所得税の支払額	△1,861,730	△1,609,761
法人所得税の還付額	—	354,107
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,411,348	8,803,715
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	△136,817	△839,047
投資不動産の取得による支出	△3,136,164	△12,052,748
無形資産の取得による支出	△111,071	△12,124
貸付金の回収による収入	109,815	42
その他の金融資産の取得による支出	△147,700	△62,053
その他の金融資産の回収による収入	57,716	104,194
その他	—	4,330
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,364,222	△12,857,406
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)	△1,798,000	2,876,000
長期借入れによる収入	29,245,600	27,502,650
長期借入金の返済による支出	△25,215,317	△26,420,134
リース負債の返済による支出	△124,635	△120,339
株式の発行による収入	31,681	—
非支配持分からの払込による収入	—	117,600
配当金の支払額	△1,995,818	△895,469
自己株式の取得による支出	△288,063	△373,109
自己株式の処分による収入	—	1,006
利息の支払額	△480,325	△645,146
財務活動によるキャッシュ・フロー	△624,878	2,043,057
現金及び現金同等物の増減額	3,422,248	△2,010,633
現金及び現金同等物の期首残高	31,998,929	37,039,600
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,094	1,042
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,420,082	35,030,009

## (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 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 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	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

当第2四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021年5月31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	24,185,920	9,043,204	2,760,865	2,271,615	2,509,846	161,424	—	40,932,878
セグメント間の売上高	—	—	26,573	6,757	653,834	50	△687,215	—
合計	24,185,920	9,043,204	2,787,439	2,278,373	3,163,681	161,474	△687,215	40,932,878
セグメント利益又は損失	6,437,315	1,211,348	1,447,111	1,565,707	421,904	△408,294	△1,442,247	9,232,845
金融収益・費用(純額)								△273,171
税引前四半期利益								8,959,674

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 2019年12月1日 至 2020年5月31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

当第2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年5月31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
2021年2月25日 定時株主総会	19	896,333	2020年11月30日	2021年2月26日

3. 1株当たり情報

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,147,607	6,120,465
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)	1,147,607	6,120,465
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,545,895	47,058,545
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)	153,757	58,421
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)	47,699,652	47,116,966
基本的1株当たり四半期利益(円)	24.14	130.06
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	24.06	129.90

(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。