



2022年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2022年4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 2022年4月8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 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2022年11月期第1四半期の連結業績（2021年12月1日～2022年2月28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	%
2022年11月期第1四半期	26,315	4.8	5,685	22.5	5,420	21.3	3,625	17.7	3,625	17.7	3,522	2.9
2021年11月期第1四半期	25,101	7.0	4,640	△16.2	4,468	△16.6	3,079	△14.2	3,079	△14.2	3,422	4.9

	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
2022年11月期第1四半期	円 銭 76.10	円 銭 76.07
2021年11月期第1四半期	円 銭 65.31	円 銭 65.23

（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
	百万円	百万円	百万円	%
2022年11月期第1四半期	188,621	67,334	67,334	35.7
2021年11月期	195,010	65,958	65,958	33.8

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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年11月期	—	0.00	—	38.00	38.00
2022年11月期	—	—	—	—	—
2022年11月期(予想)	—	0.00	—	47.00	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. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	80,000	29.6	12,762	16.4	12,000	16.5	7,954	18.3	166.47

（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 : 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)

2022年11月期1Q	48,683,800株	2021年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2022年11月期1Q	1,217,722株	2021年11月期	900,022株
-------------	------------	-----------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2022年11月期1Q	47,639,028株	2021年11月期1Q	47,152,020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1四半期連結累計期間(2021年12月1日～2022年2月28日)における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、持ち直しの動きは弱い状況にあります。また、ロシアによるウクライナ侵攻を発端とした昨今の不安定な国際情勢においては地政学的リスクが高まっており、そこから生じる世界経済の混乱、先進諸国の資源価格高騰などにも注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2021年の国内不動産投資額は約4.5兆円(前年比約2%減)となりました。市場への物件の供給不足を背景に投資額は若干減少したものの、不動産取引は活発であり、依然として投資家の積極的な投資姿勢が見られています。また、賃貸市場が調整局面に入っているオフィスビルは、投資市場では価格を維持しており、取引量も2020年を上回り堅調です(民間調査機関調べ)。

住宅市場はおおむね好調な様相が見られ、首都圏分譲マンション市場における2021年通年の新築発売戸数は33,636戸と、前年比23.5%増となりました。初月契約率も、73.3%と2015年以来の70%台を記録しました。また、中古マンションにおいても、2021年通年の成約戸数は39,812戸と前年比で11.1%増となっています。分譲戸建市場においても、2021年通年の新設住宅着工戸数は5.7万戸(前年比5.0%増)となりました(民間調査機関調べ)。

2021年通年の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が953千円/坪(前年比4.5%上昇)、木造は平均569千円/坪(前年と変わらず)となりました。資材価格の高騰が見られており、その影響が建築費にまで及んでいます(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、2022年1月時点の平均空室率は6.3%(前年同月比1.4ポイントの上昇)、平均賃料は、20,508円/坪(前年同月比1,338円の低下)と都心部オフィス賃貸マーケットは下降局面にありますが、一部下げ止まりも見られています。2023年には新築オフィスビルの大量供給が予定されており、引き続き需給動向の注視が必要です(民間調査機関調べ)。

一方、マンション賃貸市場は堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2022年1月時点の平均募集賃料は10,899円/坪(前年同月比3.1%の上昇)、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2021年11月末時点の平均稼働率は97.0%(前年同月比0.6ポイントの上昇)となりました。ワンルームマンションは都心と東京郊外で二極化しており、単身者の郊外志向により東京23区では賃料下落傾向が見られています(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年1月の賃貸ストックは740万坪(前年同月比14.9%増)となりました。空室率は2.5%と2021年10月の1.7%から上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。依然として賃貸需給は均衡していますが、今後も新規供給が見込まれるため、需給バランスを注視する必要があります(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。2022年1月のJ-REITの運用資産額は21.2兆円(前年同月比0.7兆円の増加)、私募ファンドは運用資産額23.4兆円(2021年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加)となり、両者を合わせた証券化市場の規模は44.6兆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、2021年通年の平均客室稼働率は41.8%(コロナ禍前の2019年同期は85.1%)、東京都の全施設タイプにおける2021年通年の延べ宿泊者数は3,656万人(2019年同期は7,898万人)となりました。新型コロナウイルス変異株の感染が国内で拡大しており、ホテル市場の復調にはいまだ時間を要する見通しです(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ファンド・コンサルティング事業において、アセットマネジメント受託資産残高を伸ばさせるとともに、不動産再生事業や不動産開発事業において、物件販売ならびに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1四半期連結累計期間における売上高は26,315百万円(前年同四半期比4.8%増)、営業利益は5,685百万円(同22.5%増)、税引前四半期利益は5,420百万円(同21.3%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は3,625百万円(同17.7%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。

当第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

(不動産再生事業)

当第1四半期連結累計期間は、「御茶ノ水トーセイビル」(東京都千代田区)、「本厚木トーセイビルⅡ」(神奈川県厚木市)、「秋葉原トーセイビルⅢ」(東京都台東区)等24棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション41戸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、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8棟及び中古区分マンション37戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入を456百万円計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は18,719百万円(前年同四半期比30.9%増)、セグメント利益は4,133百万円(前年同四半期比27.5%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、「T'S BRIGHTIA南青山EAST」(東京都港区)を販売しました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコートひばりが丘」(東京都西東京市)、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、17戸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、賃貸アパート開発用地1件、27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を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入を66百万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3,140百万円(前年同四半期比56.3%減)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比5.9%減)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1,446百万円(前年同四半期比4.7%増)、セグメント利益は733百万円(前年同四半期比0.7%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)1,420,867百万円から、ファンドの物件売却等により20,839百万円の残高が減少した一方で、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109,223百万円の残高が増加し、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、1,509,252百万円となりました。

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1,167百万円(前年同四半期比24.4%増)、セグメント利益は698百万円(前年同四半期比13.2%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、ホテル及び物流施設等で469棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで296棟、合計765棟(前年同四半期末比76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1,485百万円(前年同四半期比22.8%増)、セグメント利益は280百万円(前年同四半期比31.5%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響は継続しておりますが、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組み、売上高・セグメント損益とも前年同四半期を上回りました。

以上の結果、売上高は356百万円(前年同四半期比331.6%増)、セグメント損失は188百万円(前年同四半期はセグメント損失218百万円)となりました。

②経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループの主力市場である不動産投資市場では、引き続き国内外投資家による積極的な投資活動が続いています。このような事業環境のもと、当社グループの業績は順調に推移しており、なかでも国内外投資家の不動産投資ファンドの運営をサポートする当社不動産ファンド・コンサルティング事業では、受託資産残高がさらに伸長し、総額1.5兆円超(前期末比883億円増)と着実に成長しております。また、不動産再生事業ならびに不動産開発事業の1棟物件販売も好調に推移し、当第1四半期累計期間の業績は売上高263億円(前年同四半期比4.8%増)、営業利益56億円(同22.5%増)、税引前四半期利益54億円(同21.3%増)となり、税引前利益の通期計画に対する進捗率は45.2%となりました。

今後の事業環境における懸念事項として、ロシアのウクライナ侵攻を発端とした世界経済の混乱、資源高による物価上昇、各国の金融緩和縮小の加速、ウィズコロナ・アフターコロナにおける社会変化などが挙げられますが、当社は不動産市場の動向を注視しつつ、引き続き仕入・販売活動を積極的に推進してまいります。

(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6,389百万円減少し、188,621百万円となりました。負債は7,765百万円減少し、121,287百万円となりました。

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、営業債務及びその他の債務が増加したものの、有利子負債や未払法人所得税等の減少によるものであります。

また資本は1,375百万円増加し、67,334百万円となりました。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1,375百万円減少し32,185百万円となりました。

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、9,835百万円(前年同四半期比3.2%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益5,420百万円、棚卸資産の減少7,884百万円、法人所得税の支払額3,459百万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、2,918百万円(前年同四半期比50.6%減)となりました。これは主に、その他の金融資産の取得による支出2,878百万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、8,292百万円(前年同四半期比41.8%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入4,829百万円があったものの、長期借入金の返済による支出12,290百万円及び配当金の支払額1,777百万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、2022年1月12日に公表いたしました通期の連結業績予想について、現時点で変更はございません。

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

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1四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2023年11月期以降になるとの見通しをもっております。

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 (2021年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2022年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	33,560,679	32,185,638
営業債権及びその他の債権	4,139,380	4,785,639
棚卸資産	85,210,849	77,870,047
その他の流動資産	46,903	20,826
流動資産合計	122,957,812	114,862,152
非流動資産		
有形固定資産	23,860,236	23,639,537
投資不動産	39,812,070	39,259,807
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	191,758	189,281
営業債権及びその他の債権	1,509,310	1,558,436
その他の金融資産	4,511,800	7,239,127
繰延税金資産	752,916	457,921
その他の非流動資産	13,254	13,254
非流動資産合計	72,053,087	73,759,107
資産合計	195,010,899	188,621,259
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,976,342	6,304,195
有利子負債	11,432,641	12,179,973
未払法人所得税等	2,625,593	493,244
引当金	788,366	278,317
流動負債合計	19,822,944	19,255,730
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,373,252	3,675,221
有利子負債	103,521,924	96,944,148
退職給付に係る負債	646,515	657,129
引当金	15,284	15,326
繰延税金負債	672,238	739,572
非流動負債合計	109,229,215	102,031,398
負債合計	129,052,159	121,287,129
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,790,172	6,789,833
利益剰余金	53,250,370	55,051,143
自己株式	△911,662	△1,242,973
その他の資本の構成要素	204,969	111,235
親会社の所有者に帰属する持分合計	65,958,740	67,334,130
資本合計	65,958,740	67,334,130
負債及び資本合計	195,010,899	188,621,259

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
売上高	25,101,589	26,315,717
売上原価	18,271,682	17,820,126
売上総利益	6,829,907	8,495,591
販売費及び一般管理費	2,252,671	2,826,704
その他の収益	63,801	21,602
その他の費用	583	5,153
営業利益	4,640,454	5,685,336
金融収益	23,134	3,782
金融費用	195,085	268,621
税引前四半期利益	4,468,503	5,420,496
法人所得税	1,389,229	1,795,394
四半期利益	3,079,274	3,625,101
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	338,840	△105,099
確定給付制度の再測定	—	△8,544
小計	338,840	△113,644
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	5,495	4,796
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	△1,419	6,569
小計	4,075	11,366
税引後その他の包括利益	342,915	△102,278
四半期包括利益	3,422,190	3,522,823
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	3,079,536	3,625,101
非支配持分	△262	—
四半期利益	3,079,274	3,625,101
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	3,422,452	3,522,823
非支配持分	△262	—
四半期包括利益	3,422,190	3,522,823
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)	65.31	76.10
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	65.23	76.07

(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 2020年12月1日 至 2021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	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			3,079,536			3,079,536	△262	3,079,274
その他の包括利益					342,915	342,915		342,915
四半期包括利益	—	—	3,079,536	—	342,915	3,422,452	△262	3,422,190
所有者との取引額								
自己株式の取得		△67		△97,970		△98,038		△98,038
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
新規連結による 変動額						—	117,600	117,600
株式報酬		7,375				7,375		7,375
2021年2月28日残高	6,624,890	6,634,312	49,625,575	△1,598,026	118,227	61,404,980	117,337	61,522,318

当第1四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
四半期利益			3,625,101			3,625,101	3,625,101
その他の包括利益					△102,278	△102,278	△102,278
四半期包括利益	—	—	3,625,101	—	△102,278	3,522,823	3,522,823
所有者との取引額							
自己株式の取得		△232		△335,387		△335,619	△335,619
自己株式の処分		△105		4,076		3,970	3,970
剰余金の配当			△1,815,783			△1,815,783	△1,815,783
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替			△8,544		8,544	—	—
2022年2月28日残高	6,624,890	6,789,833	55,051,143	△1,242,973	111,235	67,334,130	67,334,130

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	4,468,503	5,420,496
減価償却費	355,172	391,435
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△376,098	△499,521
受取利息及び受取配当金	△23,134	△3,782
支払利息	195,085	268,621
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△68,132	△230,921
棚卸資産の増減額(△は増加)	8,834,312	7,884,330
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△1,747,928	△37,523
その他	△2,535	△111
小計	11,635,244	13,193,023
利息及び配当金の受取額	133,119	101,688
法人所得税の支払額	△1,603,036	△3,459,656
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,165,327	9,835,055
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	△39,103	△18,362
投資不動産の取得による支出	△5,963,524	△41,331
無形資産の取得による支出	△2,800	△8,396
貸付金の回収による収入	20	1,664
その他の金融資産の取得による支出	—	△2,878,764
その他の金融資産の回収による収入	97,500	100
その他	70	26,750
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,907,836	△2,918,339
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)	898,650	1,680,000
長期借入れによる収入	10,006,400	4,829,500
長期借入金の返済による支出	△15,549,418	△12,290,221
社債の償還による支出	—	△20,000
リース負債の返済による支出	△60,508	△106,454
非支配持分からの払込による収入	117,600	—
配当金の支払額	△881,253	△1,777,084
自己株式の取得による支出	△97,970	△335,387
自己株式の処分による収入	—	4,024
利息の支払額	△281,500	△276,965
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,848,001	△8,292,590
現金及び現金同等物の増減額	△1,590,510	△1,375,873
現金及び現金同等物の期首残高	37,039,600	33,560,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	509	832
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,449,599	32,185,638

(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、「不動産再生事業」、「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。「不動産再生事業」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。

当第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産再生事業	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	14,297,775	7,190,590	1,382,179	938,707	1,209,761	82,575	—	25,101,589
セグメント間の売上高	—	—	11,443	3,052	350,615	50	△365,161	—
合計	14,297,775	7,190,590	1,393,623	941,759	1,560,377	82,625	△365,161	25,101,589
セグメント利益又は損失	3,241,011	655,062	728,713	616,549	213,457	△218,288	△596,051	4,640,454
金融収益・費用(純額)								△171,950
税引前四半期利益								4,468,503

当第1四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産再生事業	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	18,719,768	3,140,491	1,446,586	1,167,411	1,485,047	356,413	—	26,315,717
セグメント間の売上高	—	—	36,616	1,799	370,405	85	△408,906	—
合計	18,719,768	3,140,491	1,483,203	1,169,210	1,855,453	356,498	△408,906	26,315,717
セグメント利益又は損失	4,133,802	616,147	733,969	698,185	280,725	△188,527	△588,966	5,685,336
金融収益・費用(純額)								△264,839
税引前四半期利益								5,420,496

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 2020年12月1日 至 2021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
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

当第1四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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
2022年2月25日 定時株主総会	38	1,815,783	2021年11月30日	2022年2月28日

3. 1株当たり情報

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,079,536	3,625,101
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)	3,079,536	3,625,101
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,152,020	47,639,028
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)	60,267	14,839
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)	47,212,287	47,653,867
基本的1株当たり四半期利益(円)	65.31	76.10
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	65.23	76.07

(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。