



2023年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2023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 2023年4月7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. 2023年11月期第1四半期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期第1四半期	31,052	18.0	6,781	19.3	6,488	19.7	4,416	21.8	4,416	21.8	4,369	24.0
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

	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
	円 銭	円 銭
2023年11月期第1四半期	93.55	93.36
2022年11月期第1四半期	76.10	76.07

（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	%
2023年11月期第1四半期	210,192	74,170	74,170	35.3
2022年11月期	210,955	72,290	72,290	34.3

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
2022年11月期	—	0.00	—	51.00	51.00
2023年11月期	—	—	—	—	—
2023年11月期(予想)	—	0.00	—	60.00	60.00

（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. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023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	85,000	19.8	14,824	9.7	14,000	9.8	9,388	9.1	198.66

（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)

2023年11月期1Q	48,683,800株	2022年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2023年11月期1Q	1,472,022株	2022年11月期	1,424,122株
-------------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2023年11月期1Q	47,212,653株	2022年11月期1Q	47,639,028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(2022年12月1日～2023年2月28日)における我が国経済は、ウィズコロナの下、緩やかに景気持ち直しの動きが見られています。下振れリスクとして世界的金融引き締め等を背景とした海外景気減退や、物価上昇がもたらす影響が指摘されており、留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2022年の国内不動産投資額は約3.2兆円(前年比27%減)となりました。投資用不動産の品薄状態が続いたことに加えて、主要プレイヤーであるJ-REITの物件取得が停滞したことが投資額減少の要因と見られています。なお、市場では近い将来に日銀が金融政策の修正を行うとの見方から様子見姿勢の投資家がいる一方で、その他多くの国内外不動産投資家の投資意欲は持続しており、足元の不動産価格は高値圏で推移しています。今後も引き続き、金融政策の動向等に注視が必要です(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場は、用地仕入難や資材価格の高騰等を背景としたデベロッパーの供給抑制により、2022年の新築発売戸数は29,569戸(前年比12.1%減)、平均価格は最高値更新の6,288万円(同0.4%増)となりました。2023年の供給戸数は前年比8.2%増の32,000戸になると予想されていますが、今後さらなる価格転嫁が必至とされるなか、足元の2023年1月の初月契約率は54.6%(前年同月比3.8ポイント下落)と好不調の目安となる70%を大きく下回り、マンション価格高騰による購買意欲低下、販売期間の長期化が懸念されます。首都圏中古マンション市場は、2022年の成約戸数が35,429戸と前年比で11.0%減少となりましたが、販売価格は新築と同様に上昇が続いています。また、分譲戸建市場は、2022年の住宅着工戸数が59,425戸(前年比4.2%増)と堅調に推移しました(民間調査機関調べ)。

2022年の建築費平均坪単価は、木造は582千円/坪(前年比2.3%上昇)、鉄骨鉄筋コンクリート造は1,436千円/坪(同28.4%上昇)となりました。昨年急騰した木材価格は徐々に下がり始めたものの依然として高値圏にあり、鋼材価格も高止まりしていることから、建築費は上昇が続いています(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は、2023年1月時点の平均空室率は6.3%(前年同月と変わらず)、平均賃料は20,026円/坪(同2.4%下落)となりました。オフィス需要は回復傾向にありますが、2023年は新築オフィスビルの大量供給が予定されているため、需給動向は引き続き注視が必要です(民間調査機関調べ)。

一方、賃貸マンション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2023年1月時点の平均募集賃料は11,209円/坪(前年同月比2.8%上昇)、J-REITが東京圏で保有するマンションの2022年10月末時点平均稼働率は96.6%(前年同月比0.1ポイントの上昇)となりました。コロナ禍で低迷した単身者向けマンションも足元では緩やかに賃料上昇が見られています(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2023年1月時点の賃貸ストックは859万坪(前年同月比15.8%増)、空室率は4.4%(同2.1ポイント上昇)、募集賃料は4,510円/坪(同4.0%下落)となりました。ハイペースな供給が続くなか、2023年には過去最大級となる約120万坪の供給が見込まれています。短期的に需給悪化が懸念されますが、中長期的には堅調に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、市場規模の拡大が続いています。2023年1月のJ-REITの運用資産額は21.9兆円(前年同月比0.6兆円の増加)、私募ファンドは運用資産額29.7兆円(2022年12月時点、前年同月比5.6兆円の増加)となり、両者を合わせた証券化市場の規模は51.6兆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、2022年の平均客室稼働率は58.4%(前年比16.6ポイント増)、東京都の全施設タイプにおける2022年の延べ宿泊者数は5,868万人(前年比53.5%増)となりました。既に国内需要はコロナ禍前水準にまで回復しており、2023年はインバウンド客の回復も期待されています(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長させるとともに、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31,052百万円(前年同四半期比18.0%増)、営業利益は6,781百万円(同19.3%増)、税引前四半期利益は6,488百万円(同19.7%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は4,416百万円(同21.8%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。

(不動産再生事業)

当第1四半期連結累計期間は、「大塚トーセイビルⅡ」(東京都豊島区)、「柏トーセイビル」(千葉県柏市)、「ステラコート東糀谷」(東京都大田区)等16棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション39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、賃貸マンション等合わせて15棟、土地9件及び中古区分マンション28戸を取得しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は23,717百万円(前年同四半期比26.7%増)、セグメント利益は5,061百万円(前年同四半期比22.4%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、新築分譲マンションでは「THEパームス戸田マスターグレイス」(埼玉県戸田市)において、18戸を販売いたしました。戸建住宅では「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)、「THEパームスコート氷川台」(東京都練馬区)等において、13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、賃貸マンション開発用地2件、賃貸アパート開発用地2件、4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、不動産開発事業の売上高は1,752百万円(前年同四半期比44.2%減)、セグメント利益は215百万円(前年同四半期比65.0%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、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当第1四半期連結累計期間末の賃貸物件数は、物件取得18棟、物件売却10棟及び賃貸終了1棟に伴い、前連結会計年度末の91棟より、7棟増加し98棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,556百万円(前年同四半期比7.6%増)、セグメント利益は759百万円(前年同四半期比3.4%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)1,722,896百万円から、ファンドの物件売却等により25,620百万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558,360百万円の残高が増加し、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、2,255,636百万円となりました。

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1,655百万円(前年同四半期比41.8%増)、セグメント利益は1,060百万円(前年同四半期比51.9%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487棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで325棟、合計812棟(前年同四半期末比47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1,586百万円(前年同四半期比6.8%増)、セグメント利益は263百万円(前年同四半期比6.3%減)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、ウィズコロナへの適応により社会経済活動の正常化が進んだことに伴い、客室稼働率、客室単価が改善し、売上高・セグメント損益ともに前年同期を上回りました。セグメント損益については、新型コロナウイルス感染症拡大以降、損失が続いておりましたが、黒字化いたしました。

以上の結果、売上高は783百万円(前年同四半期比119.9%増)、セグメント利益は142百万円(前年同四半期はセグメント損失188百万円)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国内不動産投資市場は、国内外の不動産投資家の投資姿勢に大きな変化は見られず、堅調に取引が継続しています。また、入国制限緩和以降、外国人旅行客が戻り始めており、ホテル市況も回復フェーズに入りました。このような事業環境のなか、当第1四半期累計期間の当社グループの業績は売上高310億円(前年同期比18.0%増)、営業利益67億円(同19.3%増)、税引前利益64億円(同19.7%増)となり、通期計画に対する進捗率は売上高で36.5%、税引前利益で46.3%と、当期も好調なスタートを切りました。

事業セグメント別では、不動産再生事業において、大型収益物件3棟の売却が計画通りに進捗したほか、再生区分マンションや中小型物件の販売も好調に推移し、不動産再生事業がグループ全体の収益を牽引しました。また、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスは各事業が順調に進捗しており、なかでもホテル事業は当社想定以上に稼働率や客室単価に回復が見られました。また不動産ファンド・コンサルティング事業は、国内で過去最大規模の不動産取引となった大型物件「大手町プレイス」のアセットマネジメント業務受託を12月より開始し、受託資産残高は総額2.2兆円超(前期末比5,327億円増)に拡大しました。

なお、足元では、資源価格の高騰や世界経済の減速懸念、日銀の金融政策の修正予測などで事業環境の不透明感が増しています。当社は不動産市場の動向を注視しつつ、引き続き事業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763百万円減少し、210,192百万円となりました。負債は2,642百万円減少し、136,022百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、現金及び現金同等物が増加したものの、営業債権及びその他の債権及び棚卸資産が減少したこと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、有利子負債が減少したことによるものであります。

また資本は1,879百万円増加し、74,170百万円となりました。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5,307百万円増加し37,074百万円となりました。

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、13,386百万円(前年同四半期比36.1%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益6,488百万円、棚卸資産の減少4,361百万円、営業債権及びその他の債権の減少4,455百万円、法人所得税の支払額2,780百万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、2,383百万円(前年同四半期比18.3%減)となりました。これは主に、子会社の取得による支出1,581百万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、5,694百万円(前年同四半期比31.3%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,918百万円があったものの、長期借入金の返済による支出15,845百万円及び配当金の支払額2,370百万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、2023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、2023年11月末に向け、徐々に回復していく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 (2022年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2023年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,767,008	37,074,725
営業債権及びその他の債権	10,038,132	6,264,030
棚卸資産	95,303,762	93,416,384
その他の流動資産	22,640	23,312
流動資産合計	137,131,544	136,778,452
非流動資産		
有形固定資産	22,963,356	22,706,578
投資不動産	39,864,258	40,194,274
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	205,354	193,113
営業債権及びその他の債権	1,457,809	1,275,091
その他の金融資産	7,219,963	7,206,577
繰延税金資産	698,518	423,660
その他の非流動資産	13,254	13,254
非流動資産合計	73,824,257	73,414,291
資産合計	210,955,801	210,192,743
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,681,615	7,308,224
有利子負債	13,739,325	14,549,381
未払法人所得税等	1,935,664	1,263,164
引当金	1,079,970	342,728
流動負債合計	22,436,575	23,463,497
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,612,629	3,492,129
有利子負債	111,108,220	107,550,049
退職給付に係る負債	704,268	709,368
引当金	15,449	7,498
繰延税金負債	787,980	799,771
非流動負債合計	116,228,549	112,558,816
負債合計	138,665,124	136,022,314
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,775,532	6,769,673
利益剰余金	60,029,994	62,036,459
自己株式	△1,533,670	△1,607,753
その他の資本の構成要素	393,929	347,158
親会社の所有者に帰属する持分合計	72,290,677	74,170,429
資本合計	72,290,677	74,170,429
負債及び資本合計	210,955,801	210,192,743

(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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
売上高	26,315,717	31,052,331
売上原価	17,820,126	21,148,431
売上総利益	8,495,591	9,903,900
販売費及び一般管理費	2,826,704	3,234,839
その他の収益	21,602	116,163
その他の費用	5,153	4,139
営業利益	5,685,336	6,781,084
金融収益	3,782	3,891
金融費用	268,621	296,931
税引前四半期利益	5,420,496	6,488,045
法人所得税	1,795,394	2,071,336
四半期利益	3,625,101	4,416,708
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	△105,099	△44,892
確定給付制度の再測定	△8,544	—
小計	△113,644	△44,892
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	4,796	295
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	6,569	△2,173
小計	11,366	△1,878
税引後その他の包括利益	△102,278	△46,771
四半期包括利益	3,522,823	4,369,937
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	3,625,101	4,416,708
四半期利益	3,625,101	4,416,708
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	3,522,823	4,369,937
四半期包括利益	3,522,823	4,369,937
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)	76.10	93.55
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	76.07	93.36

(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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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
2022年12月1日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	△1,533,670	393,929	72,290,677	72,290,677
四半期利益			4,416,708			4,416,708	4,416,708
その他の包括利益					△46,771	△46,771	△46,771
四半期包括利益	—	—	4,416,708	—	△46,771	4,369,937	4,369,937
所有者との取引額							
自己株式の取得		△2,619		△113,831		△116,451	△116,451
自己株式の処分		△3,238		39,748		36,510	36,510
剰余金の配当			△2,410,243			△2,410,243	△2,410,243
2023年2月28日残高	6,624,890	6,769,673	62,036,459	△1,607,753	347,158	74,170,429	74,170,429

(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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023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	5,420,496	6,488,045
減価償却費	391,435	386,643
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△499,521	△731,496
受取利息及び受取配当金	△3,782	△3,891
支払利息	268,621	296,931
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△230,921	4,455,728
棚卸資産の増減額(△は増加)	7,884,330	4,361,145
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△37,523	819,765
その他	△111	△97,257
小計	13,193,023	15,975,613
利息及び配当金の受取額	101,688	190,563
法人所得税の支払額	△3,459,656	△2,780,096
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,835,055	13,386,081
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	△18,362	△12,062
投資不動産の取得による支出	△41,331	△451,711
無形資産の取得による支出	△8,396	△8,076
貸付金の実行による支出	—	△281,000
貸付金の回収による収入	1,664	2,096
その他の金融資産の取得による支出	△2,878,764	△55,660
その他の金融資産の回収による収入	100	3,846
子会社の取得による支出	—	△1,581,393
その他	26,750	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,918,339	△2,383,961
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)	1,680,000	165,004
長期借入れによる収入	4,829,500	12,918,400
長期借入金の返済による支出	△12,290,221	△15,845,572
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
リース負債の返済による支出	△106,454	△105,529
配当金の支払額	△1,777,084	△2,370,212
自己株式の取得による支出	△335,387	△113,831
自己株式の処分による収入	4,024	36,618
利息の支払額	△276,965	△369,364
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,292,590	△5,694,488
現金及び現金同等物の増減額	△1,375,873	5,307,631
現金及び現金同等物の期首残高	33,560,679	31,767,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	832	84
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,185,638	37,074,725

(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 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								
外部顧客への売上高	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

当第1四半期連結累計期間

(自 2022年12月1日 至 2023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								
外部顧客への売上高	23,717,036	1,752,683	1,556,602	1,655,800	1,586,565	783,642	—	31,052,331
セグメント間の売上高	—	—	44,351	—	282,486	3,666	△330,504	—
合計	23,717,036	1,752,683	1,600,954	1,655,800	1,869,052	787,308	△330,504	31,052,331
セグメント利益	5,061,180	215,820	759,239	1,060,713	263,158	142,173	△721,202	6,781,084
金融収益・費用(純額)								△293,039
税引前四半期利益								6,488,045

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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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
2023年2月24日 定時株主総会	51	2,410,243	2022年11月30日	2023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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,625,101	4,416,708
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)	3,625,101	4,416,708
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,639,028	47,212,653
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)	14,839	94,177
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)	47,653,867	47,306,830
基本的1株当たり四半期利益(円)	76.10	93.55
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	76.07	93.36

(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。