



## 2024年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2024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 2024年4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 : 無

（百万円未満切捨て）

## 1. 2024年11月期第1四半期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期第1四半期	34,868	12.3	9,585	41.4	9,191	41.7	6,439	45.8	6,435	45.7	6,534	49.5
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

  

	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
2024年11月期第1四半期	円 銭 132.98	円 銭 132.81
2023年11月期第1四半期	円 銭 93.55	円 銭 93.36

## （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
2024年11月期第1四半期	百万円 245,149	百万円 85,705	百万円 85,429	% 34.8
2023年11月期	245,329	82,319	82,046	33.4

## 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
2023年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 66.00	円 銭 66.00
2024年11月期	—				
2024年11月期(予想)		0.00	—	73.00	73.00

（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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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	92,116	15.9	17,702	8.9	16,500	7.8	11,209	6.7	231.72

（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)

2024年11月期1Q	48,683,800株	2023年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2024年11月期1Q	262,265株	2023年11月期	306,765株
-------------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2024年11月期1Q	48,394,160株	2023年11月期1Q	47,212,653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. 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(2023年12月1日～2024年2月29日)における我が国経済は、個人消費等に足踏みがみられるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策効果も相まって景気は緩やかに回復しています。一方、世界的な金融引締めや中国経済の先行き不安、中東情勢などが国内景気の下押しリスクとなっており、物価上昇や為替動向、金融資本市場の変動等と合わせて引き続き注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2023年の国内不動産投資額は約3.4兆円(前年比4.0%増)となり、世界都市別投資ランキングでは東京は5位(2022年は16位)となりました。2023年後半には国内金利の先高観や海外不動産の市況悪化等を背景に外国資本の国内不動産への投資停滞がみられたものの、比較的良好な資金調達環境や円安等を背景に国内不動産への投資マネー流入は継続すると見られています(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場は、用地・建築費の高騰や供給抑制等を背景に2023年の新築発売戸数は26,886戸(前年比9.1%減)となり、平均価格は8,101万円(2022年は6,288万円)と過去最高を更新しました。2024年の供給量は31,000戸と予想されておりますが、引き続き供給抑制の流れは続く見られており、建築費高騰も相まってマンション価格の上昇傾向は継続すると予測されています。首都圏中古マンション市場においては、2023年の成約戸数が35,987戸(前年比1.6%増)と前年を若干上回る水準で推移し、2023年1月時点の成約平均価格は4,675万円(前年同月比3.5%低下)となりました。また、分譲戸建市場は、2023年の新設住宅着工戸数は59,412戸(前年と同程度)となりました(民間調査機関調べ)。

2023年の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,212千円/坪(前年比15.6%下落)、木造が674千円/坪(同15.9%上昇)となりました。足元の資材価格は、鋼材が高止まりしており、2024年1月では鉄骨鉄筋コンクリート造が1,742千円/坪(前年同期比50.5%上昇)、木造が698千円/坪(同16.4%上昇)となっております。物価上昇や人件費高騰等を背景に建築費は全体的に上昇しており、今後も建築費の上昇傾向は継続するとみられています(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では、2024年1月時点の平均空室率は5.8%(前年同月比0.4ポイント低下)となりました。2023年に大量供給された新築ビルの空室消化が進んでいることに加え、2024年の新規供給は限定的となることから、空室率は年末に向けて緩やかに低下すると予想されています。また、2024年1月時点の平均賃料は19,730円/坪(同1.5%下落)となり、オフィス回帰の動きによる需要の回復を受け、賃料下落ペースは減速しています(民間調査機関調べ)。

賃貸マンション市場は引き続き堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2024年1月時点の平均募集賃料は11,801円/坪(前年同月比5.3%上昇)、J-REITが東京圏で保有するマンションの2023年10月末時点平均稼働率は97.0%(前年同月と変わらず)となりました。分譲マンション価格高騰等に伴う賃貸マンション需要の高まりを背景に募集賃料・稼働率ともに堅調に推移しています(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2024年1月時点の賃貸ストックは968万坪(前年同月比12.8%増)、空室率は7.1%(同2.7ポイント上昇)と新規供給量増加の影響により、空室率の上昇傾向は継続しています。また、足元2024年1月時点の募集賃料は4,620円/坪(同2.4%上昇)となりました。需給緩和による賃料下落圧力と建築費高騰に伴う賃料上昇圧力が拮抗しており、募集賃料は概ね横ばいで推移しています(民間調査機関調べ)。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2024年1月のJ-REITの運用資産総額は22.7兆円(前年同月比0.8兆円増加)、私募ファンドは運用資産総額35.0兆円(2023年12月末時点、前年同月比5.3兆円増加)となり、両者を合わせた証券化市場規模は57.7兆円まで拡大しています(民間調査機関調べ)。

東京都のビジネスホテル市場では、国内需要・インバウンド需要の回復が順調に進展し、2023年の平均客室稼働率は80.0%(前年比21.6ポイント増)、東京都の全施設タイプにおける2023年の延べ宿泊者数は9,730万人(同65.8%増)となりました。今後もインバウンド需要がホテル需要を牽引すると見られており、稼働率の上昇・延べ宿泊者数の増加が期待されています(観光庁調べ)。

このような事業環境の中、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。また、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、ホテル事業の業績回復に努めました。

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34,868百万円(前年同四半期比12.3%増)、営業利益は9,585百万円(同41.4%増)、税引前四半期利益は9,191百万円(同41.7%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益

は6,435百万円(同45.7%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。

(不動産再生事業)

当第1四半期連結累計期間は、「T's garden西寺尾」(神奈川県横浜市)、「三河島トーセイビル」(東京都荒川区)、「フィールド代々木上原」(東京都渋谷区)等20棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション30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5棟及び中古区分マンション27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15,487百万円(前年同四半期比34.7%減)、セグメント利益は3,119百万円(前年同四半期比38.4%減)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、物流施設「T's Logi青梅」(東京都西多摩郡)、商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」(東京都目黒区)を販売いたしました。また、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)等において、4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1件、賃貸アパート開発用地4件、20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13,034百万円(前年同四半期比643.7%増)、セグメント利益は4,731百万円(前年同四半期はセグメント利益215百万円)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4棟及び賃貸開始2棟、物件売却17棟及び賃貸終了2棟に伴い、前連結会計年度末の114棟より、13棟減少し101棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,782百万円(前年同四半期比14.5%増)、セグメント利益は827百万円(前年同四半期比9.0%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)2,352,454百万円から、ファンドの物件売却等により17,045百万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101,009百万円の残高が増加し、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、2,436,418百万円となりました。

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1,557百万円(前年同四半期比5.9%減)、セグメント利益は925百万円(前年同四半期比12.7%減)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518棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで349棟、合計867棟(前年同四半期末比55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1,643百万円(前年同四半期比3.6%増)、セグメント利益は289百万円(前年同四半期比9.9%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、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復が進む中、2023年9月に開業した「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」(東京都中央区)を含む、全8店舗の客室稼働率及び客室単価の向上に努めました。

以上の結果、売上高は1,362百万円(前年同四半期比73.8%増)、セグメント利益は414百万円(前年同四半期比191.4%増)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、国内金利の上昇観測の高まりにより、不動産売買マーケット停滞に一定の懸念を有するものの、諸外国に比して相対的に厚いイールドギャップや、安定的な賃貸市況などの魅力が継続しており、国内外不動産投資家によって堅調に取引されています。

このような事業環境のなか、当第1四半期連結累計期間の業績は、不動産売買など各事業が順調に推移し、売上高348億円(前年同期比12.3%増)、営業利益95億円(同41.4%増)、税引前利益91億円(同41.7%増)となりました。通期計画に対する進捗率は売上高で37.9%、税引前利益で55.7%と、当期も非常に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、遊休社宅をファミリー向け賃貸マンションに再生した大型収益マンション「T's garden西寺尾」など、当社のバリューアップによってNOIを改善した収益マンションやオフィス等の販売が好調に進捗しました。また、不動産開発事業では、大型物流施設「T's Logi青梅」および商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」を売却し、これらの売買事業がグループ全体の収益を牽引しました。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は、ホテル事業や不動産賃貸事業をはじめとして各事業とも順調に進捗しており、注力事業である不動産ファンド・コンサルティング事業は受託資産残高が総額2.4兆円超(前期末比839億円増)と伸長しました。

2024年3月の金融政策決定会合にて、日銀のマイナス金利政策解除が決定されました。短期金利の誘導水準は0%~0.1%と緩やかな金利上昇であり、極めて緩和的な金融環境が当面続くことから、当社では国内不動産投資市場への影響は限定的とみています。一方で、投資家の物件選別の強まりや投資戦略の変化が想定されるため、引き続き不動産市場の動向を注視しつつ、事業活動を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180百万円減少し、245,149百万円となりました。負債は3,566百万円減少し、159,444百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、営業債権及びその他の債権が増加したものの、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3,386百万円増加し、85,705百万円となりました。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144百万円増加し39,342百万円となりました。

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、16,098百万円(前年同四半期比20.3%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益9,191百万円、棚卸資産の減少9,419百万円、法人所得税の支払額3,188百万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、9,262百万円(前年同四半期比288.5%増)となりました。これは主に、貸付金の

実行による支出7,418百万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、6,692百万円(前年同四半期比17.5%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,490百万円があったものの、長期借入金の返済による支出17,927百万円及び配当金の支払額3,141百万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、2024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. 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 (2023年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2024年2月29日)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,197,843	39,342,101
営業債権及びその他の債権	5,348,785	13,240,592
棚卸資産	118,252,139	108,873,135
その他の流動資産	32,256	27,626
流動資産合計	162,831,025	161,483,456
非流動資産		
有形固定資産	33,018,001	32,809,554
投資不動産	37,805,499	37,702,002
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	138,914	137,420
営業債権及びその他の債権	1,440,172	1,384,539
その他の金融資産	7,826,991	9,739,432
繰延税金資産	839,334	463,399
その他の非流動資産	28,010	28,010
非流動資産合計	82,498,665	83,666,101
資産合計	245,329,690	245,149,557
<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	6,107,625	7,485,914
有利子負債	13,783,385	15,315,905
未払法人所得税等	3,269,414	2,593,000
引当金	1,193,060	379,569
流動負債合計	24,353,486	25,774,390
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,207,480	4,026,028
有利子負債	132,804,369	128,122,527
退職給付に係る負債	761,387	733,147
引当金	85,122	85,328
繰延税金負債	798,561	702,807
非流動負債合計	138,656,921	133,669,840
負債合計	163,010,408	159,444,230
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,200,518	7,196,538
利益剰余金	68,139,668	71,363,384
自己株式	△335,327	△286,688
その他の資本の構成要素	416,935	530,918
親会社の所有者に帰属する持分合計	82,046,685	85,429,042
非支配持分	272,596	276,284
資本合計	82,319,282	85,705,327
負債及び資本合計	245,329,690	245,149,557

## (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 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
売上高	31,052,331	34,868,582
売上原価	21,148,431	21,100,858
売上総利益	9,903,900	13,767,724
販売費及び一般管理費	3,234,839	3,633,759
その他の収益	116,163	10,767
その他の費用	4,139	559,128
営業利益	6,781,084	9,585,604
金融収益	3,891	12,279
金融費用	296,931	405,919
税引前四半期利益	6,488,045	9,191,963
法人所得税	2,071,336	2,752,803
四半期利益	4,416,708	6,439,159
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	△44,892	126,916
確定給付制度の再測定	—	△18,872
小計	△44,892	108,044
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	295	2,953
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	△2,173	△15,887
小計	△1,878	△12,933
税引後その他の包括利益	△46,771	95,110
四半期包括利益	4,369,937	6,534,270
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	4,416,708	6,435,471
非支配持分	—	3,687
四半期利益	4,416,708	6,439,159
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	4,369,937	6,530,582
非支配持分	—	3,687
四半期包括利益	4,369,937	6,534,270
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)	93.55	132.98
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	93.36	132.81

## (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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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	非支配持分	資本合計
2023年12月1日残高	6,624,890	7,200,518	68,139,668	△335,327	416,935	82,046,685	272,596	82,319,282
四半期利益			6,435,471			6,435,471	3,687	6,439,159
その他の包括利益					95,110	95,110		95,110
四半期包括利益	—	—	6,435,471	—	95,110	6,530,582	3,687	6,534,270
所有者との取引額								
自己株式の処分		△3,979		48,638		44,658		44,658
剰余金の配当			△3,192,884			△3,192,884		△3,192,884
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替			△18,872		18,872	—		—
2024年2月29日残高	6,624,890	7,196,538	71,363,384	△286,688	530,918	85,429,042	276,284	85,705,327

## (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 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	6,488,045	9,191,963
減価償却費	386,643	391,591
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△731,496	△841,143
受取利息及び受取配当金	△3,891	△12,279
支払利息	296,931	405,919
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	4,455,728	96,705
棚卸資産の増減額(△は増加)	4,361,145	9,419,105
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	819,765	451,058
その他	△97,257	△31,588
小計	15,975,613	19,071,333
利息及び配当金の受取額	190,563	210,522
法人所得税の支払額	△2,780,096	△3,188,847
法人所得税の還付額	—	5,722
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,386,081	16,098,731
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	△12,062	△41,584
投資不動産の取得による支出	△451,711	△19,975
無形資産の取得による支出	△8,076	△10,235
貸付金の実行による支出	△281,000	△7,418,621
貸付金の回収による収入	2,096	1,778
その他の金融資産の取得による支出	△55,660	△1,730,647
その他の金融資産の回収による収入	3,846	1,153
子会社の取得による支出	△1,581,393	△46,190
その他	—	1,642
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,383,961	△9,262,678
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)	165,004	536,450
長期借入れによる収入	12,918,400	14,490,575
長期借入金の返済による支出	△15,845,572	△17,927,212
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
リース負債の返済による支出	△105,529	△269,944
配当金の支払額	△2,370,212	△3,141,911
自己株式の取得による支出	△113,831	—
自己株式の処分による収入	36,618	44,767
利息の支払額	△369,364	△415,367
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,694,488	△6,692,644
現金及び現金同等物の増減額	5,307,631	143,408
現金及び現金同等物の期首残高	31,767,008	39,197,843
現金及び現金同等物に係る換算差額	84	849
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,074,725	39,342,101

(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 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

当第1四半期連結累計期間

(自 2023年12月1日 至 2024年2月29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	15,487,893	13,034,132	1,782,705	1,557,735	1,643,930	1,362,184	—	34,868,582
セグメント間の売上高	—	—	27,795	20,850	349,586	7,095	△405,327	—
合計	15,487,893	13,034,132	1,810,501	1,578,585	1,993,517	1,369,280	△405,327	34,868,582
セグメント利益	3,119,371	4,731,952	827,444	925,733	289,207	414,360	△722,465	9,585,604
金融収益・費用(純額)								△393,640
税引前四半期利益								9,191,963

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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
2024年2月27日 定時株主総会	66	3,192,884	2023年11月30日	2024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 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	4,416,708	6,435,471
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)	4,416,708	6,435,471
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,212,653	48,394,160
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)	94,177	62,345
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)	47,306,830	48,456,505
基本的1株当たり四半期利益(円)	93.55	132.98
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	93.36	132.81

(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。