



## 2020年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2020年10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）03-3435-2865  
 四半期報告書提出予定日 2020年10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 : 無

（百万円未満切捨て）

## 1. 2020年11月期第3四半期の連結業績（2019年12月1日～2020年8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	%
2020年11月期第3四半期	56,309	23.1	4,644	△60.0	4,157	△62.8	2,468	△67.7	2,468	△67.7	1,885	△75.9
2019年11月期第3四半期	45,742	1.0	11,618	12.2	11,163	13.4	7,649	15.1	7,649	15.1	7,812	16.9
	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									
2020年11月期第3四半期	52.05		51.93									
2019年11月期第3四半期	159.44		159.21									

## （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	%
2020年11月期第3四半期	159,892	57,749	57,749	36.1
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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2019年11月期	—	0.00	—	42.00	42.00
2020年11月期	—	0.00	—	—	—
2020年11月期(予想)	—	—	—	16.00	16.00

（注）直近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	64,646	6.5	5,664	△55.4	5,055	△58.2	2,943	△65.2	62.05

（注）直近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3Q	48,642,300株	2019年11月期	48,595,300株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2020年11月期3Q	1,508,305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3Q	47,432,445株	2019年11月期3Q	47,980,595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3四半期連結累計期間（2019年12月1日～2020年8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が続いております。足元では一部に持ち直しの動きも見られていますが、引き続き感染症の内外経済に与える影響や金融市場の変動、米中関係悪化の影響などを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では、2020年上期（1月～6月）の商業不動産取引額は前年同期比14%減の1.9兆円となりました。新型コロナウイルス感染症の影響により多くの投資家に様子見ムードが広がっていましたが、世界的な低金利を背景に投資家の投資意欲は高く、徐々に不動産取引が再開されています。特に新型コロナウイルス感染症の影響の少ない物流施設とレジデンスへの関心が高まっています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年1月～7月の新規供給戸数は、9千5百戸と前年同期比38%減となりました。緊急事態宣言下の販売自粛の影響で特に4、5月の落ち込みが大きく、その反動で7月の発売戸数は増加しましたが、依然として厳しい状況が続いています。一方、分譲戸建市場では、2020年1～7月の住宅着工戸数は3万6千戸と前年同期比で1.8%の減少にとどまりました（民間調査機関調べ）。

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3月から空室率が上昇に転じ、2020年7月時点の平均空室率は2.77%（前年同期比1.06ポイントの増加）となりました。一方、平均賃料は23,014円/坪（同1,349円の上昇）と79か月連続で上昇しています。経済の先行き懸念から、当面は業容拡大に伴う新設・拡張の動きは鈍化するとみられており、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、2020年7月の賃貸ストックは614万坪（前年同期比13.5%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0.4%と2008年の調査開始以降で最も低い水準となりました。Eコマースの利用拡大や企業の在庫量積み増しニーズもあり、今後も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、緩やかに市場規模が拡大していますが、2020年1～7月のJ-REITの物件取得額は0.7兆円（前年同期比21.6%の減少）に留まり、7月のJ-REIT運用資産額は19.7兆円（前年同期比0.9兆円の増加）となりました。2019年12月時点の私募ファンドの運用資産額20.2兆円と合わせると、不動産証券化市場の規模は39.9兆円となりました（民間調査機関調べ）。

東京都ビジネスホテル市場では、2020年5月の客室稼働率は14.6%（前年同期は82.4%）まで落ち込みました。また、2020年1月～5月の東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は1,482万人泊（前年比45.8%減）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響による渡航制限のため訪日外国人が大幅に減少しており、当面は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。一方で、第2四半期末において、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評価損を計上いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は56,309百万円（前年同四半期比23.1%増）、営業利益は4,644百万円（同60.0%減）、税引前四半期利益は4,157百万円（同62.8%減）、四半期利益は2,468百万円（同67.7%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3四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40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3四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21棟、土地7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

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30,329百万円(前年同四半期比33.6%増)、セグメント利益は5,772百万円(前年同四半期比28.0%減)となりました。

#### (不動産開発事業)

当第3四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243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、44戸を販売いたしました。その他、物流施設1件、商業施設1件、土地2件を販売いたしました。

当第3四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、35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14,286百万円(前年同四半期比15.8%増)、セグメント損失は3,855百万円(前年同四半期は1,640百万円の利益)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当第3四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産18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4,247百万円(前年同四半期比3.8%減)、セグメント利益は1,678百万円(前年同四半期比6.8%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3四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147,306百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により28,325百万円の残高が減少したこと等により、当第3四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、965,459百万円となりました。

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3,697百万円(前年同四半期比82.6%増)、セグメント利益は2,676百万円(前年同四半期比155.5%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3四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3四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444棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで248棟、合計692棟(前年同四半期末比45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3,424百万円(前年同四半期比0.3%減)、セグメント利益は558百万円(前年同四半期比31.4%増)となりました。

#### (ホテル事業)

当第3四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324百万円(前年同四半期比61.1%減)、セグメント損失は733百万円(前年同四半期は122百万円の利益)となりました。

## ②経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループは、第1四半期は順調に業績を進捗させておりましたが、第2四半期以降は、新型コロナウイルス感染症の拡大を背景に活動自粛をしながらの事業活動となりました。売却契約済案件の引渡しは予定通り進捗させたものの、世界的な景気後退で経済活動が落ち込むなか、仕入においては将来の不動産市況の悪化に備えるために投資基準を厳格化し、在庫バランスと財務健全性の維持に努めました。さらに第2四半期末には、流通価格低下が懸念される販売用不動産を保守的に評価し、ホテル施設及び商業施設を中心に7,680百万円の評価損を計上し、既存在庫の価格水準の適正化を行いました。

第3四半期に入り、足元では不動産取得意欲の強い国内外機関投資家をはじめとして徐々に不動産取引に回復が見られています。流通価格は今のところ若干の調整に留まっていますが、投資家の市況感は強弱が交錯しており、当社は不動産投資市場の動向を慎重に注視しながら、仕入・販売活動を再開しています。また、市況に左右されにくい安定事業の収益拡大に向けて、不動産ファンド・コンサルティング事業や管理事業などの成長に向けた取り組みを積極的に進めました。

これらの事業活動の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高は前年同期比23.1%増の56,309百万円、税引前四半期利益は同62.8%減の4,157百万円、四半期利益は同67.7%減の2,468百万円となりました。

未だ新型コロナウイルス感染症の終息時期が見通せない事業環境ではありますが、当社は引き続き、手元流動性・財務健全性を確保しながら、将来の成長に向けた仕入活動を拡大し、売買事業の回復を図ってまいります。

## (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3四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2,001百万円減少し、159,892百万円となりました。負債は1,445百万円減少し、102,142百万円となりました。

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。負債が減少した主な要因は、借入金が増加したものの、営業債務及びその他の債務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556百万円減少し、57,749百万円となりました。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3四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3,827百万円増加し35,826百万円となりました。

当第3四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、10,858百万円(前年同四半期は2,997百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益4,157百万円、棚卸資産の減少8,723百万円、法人所得税の支払額3,050百万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、4,258百万円(前年同四半期は358百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,239百万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、2,771百万円(前年同四半は9,585百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入31,988百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出29,991百万円及び配当金の支払額1,996百万円、自己株式の取得による支出499百万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

最近の業績動向を踏まえ、2020年7月6日に公表した2020年11月期の通期業績予想を修正致しました。修正内容は以下の通りです。

不動産流動化事業において、当第3四半期および第4四半期の売上総利益率が上振れする見込みであること、また、不動産ファンド・コンサルティング事業において、新規大型案件のアセットマネジメント契約を受託したことから9月末時点における受託資産残高が1兆円に到達し、これらの受託に伴うアクイジションフィーならびにその他報酬等が見込めることを業績予想へ織り込みました。

これらの要因により、売上高予想はほぼ据え置きながら、営業利益予想を前回発表比983百万円増の5,664百万円、税引前利益予想を同985百万円増の5,055百万円、当期利益予想を531百万円増の2,943百万円に修正いたしました。

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3四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

第2四半期連結会計期間において、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 (2019年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (2020年8月31日)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,998,929	35,826,440
営業債権及びその他の債権	3,747,782	3,327,506
棚卸資産	73,573,663	64,948,195
その他の流動資産	13,247	16,408
流動資産合計	109,333,622	104,118,550
非流動資産		
有形固定資産	8,671,827	8,744,497
投資不動産	37,868,133	41,393,112
無形資産	87,760	216,303
営業債権及びその他の債権	1,102,277	714,438
その他の金融資産	4,252,691	4,268,592
繰延税金資産	573,729	432,594
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	52,560,434	55,773,553
資産合計	161,894,056	159,892,103
<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	6,448,300	5,383,308
借入金	16,291,247	8,649,043
未払法人所得税等	1,658,894	357,882
引当金	655,782	321,074
流動負債合計	25,054,225	14,711,308
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,761,836	3,441,924
借入金	73,552,021	82,737,997
退職給付に係る負債	521,213	529,601
引当金	6,971	7,182
繰延税金負債	691,288	714,199
非流動負債合計	78,533,331	87,430,906
負債合計	103,587,557	102,142,215
資本		
資本金	6,579,844	6,603,767
資本剰余金	6,575,240	6,607,403
利益剰余金	45,839,423	46,309,525
自己株式	△1,000,037	△1,500,002
その他の資本の構成要素	312,028	△270,805
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,306,499	57,749,888
資本合計	58,306,499	57,749,888
負債及び資本合計	161,894,056	159,892,103

## (2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)
売上高	45,742,345	56,309,557
売上原価	28,123,963	45,066,936
売上総利益	17,618,381	11,242,620
販売費及び一般管理費	6,050,454	6,574,576
その他の収益	62,418	48,772
その他の費用	12,323	72,057
営業利益	11,618,021	4,644,758
金融収益	101,810	107,903
金融費用	556,595	595,656
税引前四半期利益	11,163,236	4,157,004
法人所得税	3,513,343	1,688,270
四半期利益	7,649,892	2,468,734
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	199,526	△567,898
小計	199,526	△567,898
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	△16,916	△7,105
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△20,307	△7,828
小計	△37,223	△14,934
税引後その他の包括利益	162,303	△582,833
四半期包括利益	7,812,195	1,885,900
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	7,649,892	2,468,734
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	7,812,195	1,885,900
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)	159.44	52.05
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	159.21	51.93

## (3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年8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
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			7,649,892			7,649,892	7,649,892
その他の包括利益					162,303	162,303	162,303
四半期包括利益	—	—	7,649,892	—	162,303	7,812,195	7,812,195
所有者との取引額							
新株の発行	6,362	3,443				9,806	9,806
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		9,896				9,896	9,896
2019年8月31日残高	6,560,502	6,555,553	45,036,860	△1,000,037	241,840	57,394,719	57,394,719

当第3四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年8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			2,468,734			2,468,734	2,468,734
その他の包括利益					△582,833	△582,833	△582,833
四半期包括利益	—	—	2,468,734	—	△582,833	1,885,900	1,885,900
所有者との取引額							
新株の発行	23,923	13,513				37,436	37,436
自己株式の取得		△7,232		△499,965		△507,197	△507,197
剰余金の配当			△1,998,632			△1,998,632	△1,998,632
株式報酬		25,882				25,882	25,882
2020年8月31日残高	6,603,767	6,607,403	46,309,525	△1,500,002	△270,805	57,749,888	57,749,888

## (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3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8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	11,163,236	4,157,004
減価償却費	652,310	892,182
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△255,633	△326,605
受取利息及び受取配当金	△101,810	△107,903
支払利息	556,595	595,656
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	279,133	1,341,562
棚卸資産の増減額(△は増加)	△12,646,359	8,723,213
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	1,178,475	△1,545,563
その他	2,740	27,456
小計	828,689	13,757,003
利息及び配当金の受取額	101,810	152,796
法人所得税の支払額	△3,928,350	△3,050,909
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,997,850	10,858,890
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	△46,969	△157,034
投資不動産の取得による支出	△326,969	△3,239,248
無形資産の取得による支出	△15,961	△144,673
貸付金の実行による支出	△126,730	—
貸付金の回収による収入	11,351	109,836
その他の金融資産の取得による支出	△51,920	△939,300
その他の金融資産の回収による収入	6,914	111,266
その他の金融資産の売却による収入	151,509	—
その他	20,413	300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△358,360	△4,258,853
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)	557,000	△1,450,000
長期借入れによる収入	32,199,845	31,988,865
長期借入金の返済による支出	△20,003,632	△29,991,915
リース負債の返済による支出	△2,841	△191,586
株式の発行による収入	9,703	37,302
配当金の支払額	△1,454,872	△1,996,678
自己株式の取得による支出	△999,909	△499,965
利息の支払額	△720,015	△667,862
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,585,277	△2,771,840
現金及び現金同等物の増減額	6,229,066	3,828,197
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	△1,542	△685
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,748,094	35,826,440

(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

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3四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年8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	22,701,567	12,333,730	4,416,001	2,024,646	3,433,982	832,417	—	45,742,345
セグメント間の売上高	—	—	35,952	15,104	929,671	2,780	△983,508	—
合計	22,701,567	12,333,730	4,451,954	2,039,750	4,363,654	835,197	△983,508	45,742,345
セグメント利益	8,013,585	1,640,350	1,801,039	1,047,662	425,146	122,827	△1,432,590	11,618,021
金融収益・費用(純額)								△454,785
税引前四半期利益								11,163,236

## 当第3四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年8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	30,329,071	14,286,932	4,247,115	3,697,981	3,424,307	324,148	—	56,309,557
セグメント間の売上高	—	—	37,142	77,930	845,800	1,480	△962,352	—
合計	30,329,071	14,286,932	4,284,258	3,775,911	4,270,107	325,628	△962,352	56,309,557
セグメント利益又は損失	5,772,364	△3,855,834	1,678,239	2,676,685	558,626	△733,629	△1,451,694	4,644,758
金融収益・費用(純額)								△487,753
税引前四半期利益								4,157,004

## 2. 配当金

前第3四半期連結累計期間及び当第3四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3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年8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
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日

当第3四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年8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

## 3. 1株当たり情報

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	7,649,892	2,468,734
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)	7,649,892	2,468,734
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,980,595	47,432,445
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)	69,692	107,737
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)	48,050,287	47,540,182
基本的1株当たり四半期利益(円)	159.44	52.05
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	159.21	51.93

## (7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。