



2021年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2021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 2021年4月9日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2021年11月期第1四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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	%
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
2020年11月期第1四半期	23,468	37.6	5,535	77.1	5,359	79.4	3,587	76.2	3,587	76.2	3,261	57.8

	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1四半期	円 銭 65.31	円 銭 65.23
2020年11月期第1四半期	円 銭 75.37	円 銭 74.95

（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	%
2021年11月期第1四半期	158,003	61,522	61,404	38.9
2020年11月期	161,684	58,969	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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2020年11月期	—	0.00	—	19.00	19.00
2021年11月期	—	—	—	—	—
2021年11月期(予想)	—	0.00	—	29.00	29.00

（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. 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	69,535	8.8	8,707	35.5	8,001	35.6	5,218	44.9	110.61

（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)

2021年11月期1Q	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1Q	1,601,922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1Q	47,152,020株	2020年11月期1Q	47,605,745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

当連結会計年度(2020年12月1日～2021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影響により依然として厳しい状況にあります。ワクチンの普及により感染症が収束し、経済活動が正常化へ向かうことが期待されていますが、引き続き金融資本市場の変動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においては、2020年通年の商業不動産取引額は4.5兆円となり、前年比4%の減少に留まりました。安定性の高い日本の不動産市場への投資需要は高く、国内のみならず、海外投資家による活発な取引が見られています。また、アセットタイプ別では、オフィスビルの取引額がやや減少したものの、安定収益の見込める物流施設やレジデンシャルへの投資が拡大しました。各国の金融緩和の継続により不動産市場への資金流入は今後も続くと考えられ、2021年も堅調な取引が期待されます(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場では、2020年通期の発売戸数は2.7万戸と前年同期比で12.8%減となりました。緊急事態宣言下での販売自粛に加え、各社が適正な利益を確保できる物件に販売を絞ったことも影響したと考えられます。初月契約率は、平均66.0%(前年比3.4ポイント増)と好不調の目安となる70%は下回ったものの、年間平均価格は2年連続で上昇が続き、1990年以来の6,000万円台となりました。2021年の供給は3.2万戸(前年比17.5%増)と予測されています。

分譲戸建市場においては、リモートワーク普及の影響で住まいに広さと部屋数を求めた顧客が増えたことで販売は好調でしたが、2020年通年の新設住宅着工戸数は5.4万戸と前年比14.2%の減少となりました(民間調査機関調べ)。

2020年4～12月の建設工事受注高(大手50社)は、8兆9,479億円となりました(前年同期比6.4%減)。公共工事は2兆3,234億円(前年同期比29.6%増)となり11ヶ月連続で増加していますが、新型コロナウイルス感染症の影響による工事遅延等により、民間工事が6兆571億円(前年同期比12.5%減)と前年を大きく下回って推移しています。一方、2020年通年の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費坪単価が912千円/坪と前年より下落(前年944千円/坪、3.4%減)しましたが、依然として高い水準で推移しています。木造は568千円/坪(前年562千円/坪、1.1%増)と緩やかに上昇を続けています(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、新型コロナウイルス感染症の影響による業績悪化や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1月時点の平均空室率は4.82%(前年同月比3.29ポイントの上昇)となりました。平均賃料は、21,846円/坪(前年同月比602円の減少)と昨年8月より下落傾向が続いており、今後の需給動向は注視が必要です(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年1月の賃貸ストックは645万坪(前年同期比11.6%増)となりました。空室率は0.2%と2008年の調査開始以降で最も低い水準を維持しており、依然として新規需要が供給を上回る状況が続いています。Eコマースの利用拡大継続などにより、空室率は当面低い水準で推移すると見られます(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1月のJ-REITの運用資産額は20.5兆円(前年同月比1.3兆円の増加)となり、私募ファンドは運用資産額21.1兆円(2020年6月時点、前年同月比1.9兆円の増加)となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は41.6兆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、2020年通年の平均客室稼働率は37.0%(前年は84.2%)となり、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けました。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は2,978万人(前年比62.3%減)となりました。ホテル市場については、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1四半期連結累計期間における売上高は25,101百万円(前年同四半期比7.0%増)、営業利益は4,640百万円(同16.2%減)、税引前四半期利益は4,468百万円(同16.6%減)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は3,079百万円(同14.2%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1四半期連結累計期間は、「市川島村ビル」(千葉県市川市)、「MY厚木ビル」(神奈川県厚木市)、「T's gardenセンター南」(神奈川県横浜市)等21棟のバリューアップ物件の販売を行いました。

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7棟、土地1件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は14,297百万円(前年同四半期比23.8%減)、セグメント利益は3,241百万円(前年同四半期比35.2%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、新設物流施設「T's Logi 蓮田」(埼玉県蓮田市)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パームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、18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、商業施設開発用地1件、9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7,190百万円(前年同四半期比587.1%増)、セグメント利益は655百万円(前年同四半期はセグメント損失18百万円)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、保有する賃貸用棚卸資産10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6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1,382百万円(前年同四半期比6.4%増)、セグメント利益は728百万円(前年同四半期比57.0%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)1,123,406百万円から、ファンドの物件売却等により34,095百万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65,220百万円の残高が増加し、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、1,154,531百万円となりました。

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938百万円(前年同四半期比0.3%増)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比5.2%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、ホテルおよび物流施設等で447棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで242棟、合計689棟(前年同四半期末比23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1,209百万円(前年同四半期比0.3%減)、セグメント利益は213百万円(前年同四半期比19.8%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続き、お客様の安全、安心を第一に考え、営業活動にあたりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は大きく、売上高・セグメント損益とも前年同四半期を大きく下回りました。

以上の結果、売上高は82百万円(前年同四半期比61.4%減)、セグメント損失は218百万円(前年同四半期はセグメント損失166百万円)となりました。

②経営成績等に関する分析、検討内容

当第1四半期累計期間は、2021年1月初旬に再発令された緊急事態宣言下での営業活動となりました。宣言を受けて、自社運営ホテル5棟のうち4棟において臨時休業対応を行っていますが、ポートフォリオ経営を推進する当社グループの業績への影響は非常に軽微であり、業績は順調に推移しています。また、当社グループの主要ターゲット市場である首都圏不動産投資市場では、ホテルや商業施設を除けば、足元の不動産取引はコロナ禍前の水準にまで概ね回復しており、当社大型開発案件の物流施設「T's Logi 蓮田」も計画通りに国内不動産ファンドへの売却が完了しました。不動産流動化事業においても、仕入及び物件販売の契約は好調に進捗しています。

これらの事業活動の結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、前年同四半期に利益率の高い大型物件の販売が複数あった反動により、税引前四半期利益は前年同四半期比16.6%減となりましたが、通期計画に対しては、不動産流動化事業の利益率が期初の想定を上回り、税引前利益ベースで55.8%の進捗となりました。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ますが、当社グループ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する方針です。

(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3,680百万円減少し、158,003百万円となりました。負債は6,233百万円減少し、96,481百万円となりました。

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、借入金の減少及び営業債務及びその他の債務の減少によるものであります。

また資本は2,552百万円増加し、61,522百万円となりました。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1,590百万円減少し35,449百万円となりました。

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、10,165百万円(前年同四半期比52.4%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益4,468百万円、棚卸資産の減少8,834百万円、営業債務及びその他の債務の減少1,747百万円、法人所得税の支払額1,603百万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、5,907百万円(前年同四半期は、240百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出5,963百万円、その他の金融資産の回収による収入97百万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、5,848百万円(前年同四半期比3.5%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,006百万円があったものの、長期借入金の返済による支出15,549百万円及び配当金の支払額881百万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

目下、世界でワクチン接種が始まっており、早期のコロナ禍収束と世界経済回復が期待されていますが、当社では、ホテルや商業施設を含めた不動産市況の完全なる回復は来期以降になると考えております。その前提のもと、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、2021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

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

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。概ね従来の想定と同様、2021年秋頃までに新型コロナウイルス感染症が収束し徐々に経済活動が正常化へ向かい、2022年11月期には不動産市況が2019年度水準まで回復すると仮定し、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 (2020年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2021年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	37,039,600	35,449,599
営業債権及びその他の債権	3,192,248	3,906,138
棚卸資産	65,416,925	56,980,592
その他の流動資産	15,298	16,151
流動資産合計	105,664,073	96,352,481
非流動資産		
有形固定資産	23,495,129	23,411,119
投資不動産	26,987,387	32,475,640
無形資産	209,663	200,364
営業債権及びその他の債権	779,470	795,696
その他の金融資産	3,972,309	4,366,030
繰延税金資産	572,454	398,591
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	56,020,429	61,651,456
資産合計	161,684,503	158,003,938
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,466,127	4,687,858
借入金	11,794,730	11,254,772
未払法人所得税等	925,671	691,334
引当金	600,264	212,419
流動負債合計	18,786,795	16,846,384
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,649,593	3,281,032
借入金	79,192,778	75,118,636
退職給付に係る負債	546,421	563,911
引当金	7,129	7,170
繰延税金負債	532,260	664,484
非流動負債合計	83,928,183	79,635,235
負債合計	102,714,978	96,481,620
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,627,004	6,634,312
利益剰余金	47,442,372	49,625,575
自己株式	△1,500,055	△1,598,026
その他の資本の構成要素	△224,688	118,227
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,969,524	61,404,980
非支配持分	—	117,337
資本合計	58,969,524	61,522,318
負債及び資本合計	161,684,503	158,003,938

(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 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
売上高	23,468,579	25,101,589
売上原価	15,685,646	18,271,682
売上総利益	7,782,933	6,829,907
販売費及び一般管理費	2,251,710	2,252,671
その他の収益	6,225	63,801
その他の費用	2,286	583
営業利益	5,535,162	4,640,454
金融収益	427	23,134
金融費用	176,080	195,085
税引前四半期利益	5,359,510	4,468,503
法人所得税	1,771,693	1,389,229
四半期利益	3,587,817	3,079,274
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	△296,617	338,840
小計	△296,617	338,840
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	△4,707	5,495
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	△25,273	△1,419
小計	△29,980	4,075
税引後その他の包括利益	△326,598	342,915
四半期包括利益	3,261,219	3,422,190
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	3,587,817	3,079,536
非支配持分	—	△262
四半期利益	3,587,817	3,079,274
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	3,261,219	3,422,452
非支配持分	—	△262
四半期包括利益	3,261,219	3,422,190
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)	75.37	65.31
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	74.95	65.23

(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 2019年12月1日 至 2020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	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			3,587,817			3,587,817	3,587,817
その他の包括利益					△326,598	△326,598	△326,598
四半期包括利益	—	—	3,587,817	—	△326,598	3,261,219	3,261,219
所有者との取引額							
新株の発行	20,360	11,516				31,876	31,876
剰余金の配当			△1,998,632			△1,998,632	△1,998,632
株式報酬		8,916				8,916	8,916
2020年2月29日残高	6,600,204	6,595,672	47,428,608	△1,000,037	△14,569	59,609,878	59,609,878

当第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

(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 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	5,359,510	4,468,503
減価償却費	274,990	355,172
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△460,377	△376,098
受取利息及び受取配当金	△427	△23,134
支払利息	176,080	195,085
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	966,453	△68,132
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,805,261	8,834,312
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△658,784	△1,747,928
その他	8,701	△2,535
小計	8,471,407	11,635,244
利息及び配当金の受取額	52,800	133,119
法人所得税の支払額	△1,855,572	△1,603,036
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,668,635	10,165,327
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	△19,281	△39,103
投資不動産の取得による支出	△172,636	△5,963,524
無形資産の取得による支出	△53,004	△2,800
貸付金の回収による収入	5,694	20
その他の金融資産の取得による支出	△1,000	—
その他の金融資産の回収による収入	—	97,500
その他	—	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	△240,228	△5,907,836
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)	720,000	898,650
長期借入れによる収入	7,387,800	10,006,400
長期借入金の返済による支出	△11,971,420	△15,549,418
リース負債の返済による支出	△62,370	△60,508
株式の発行による収入	31,768	—
非支配持分からの払込による収入	—	117,600
配当金の支払額	△1,944,227	△881,253
自己株式の取得による支出	—	△97,970
利息の支払額	△223,659	△281,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,062,109	△5,848,001
現金及び現金同等物の増減額	366,297	△1,590,510
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	△443	509
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,364,783	35,449,599

(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1四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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	18,760,384	1,046,475	1,298,853	936,123	1,212,915	213,827	—	23,468,579
セグメント間の売上高	—	—	13,980	1,929	287,200	730	△303,841	—
合計	18,760,384	1,046,475	1,312,833	938,052	1,500,116	214,557	△303,841	23,468,579
セグメント利益又は損失	5,003,613	△18,525	464,142	586,275	178,238	△166,562	△512,019	5,535,162
金融収益・費用(純額)								△175,652
税引前四半期利益								5,359,510

当第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 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	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

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 2019年12月1日 至 2020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
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

3. 1株当たり情報

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,587,817	3,079,536
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)	3,587,817	3,079,536
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,605,745	47,152,020
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)	265,697	60,267
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)	47,871,442	47,212,287
基本的1株当たり四半期利益(円)	75.37	65.31
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	74.95	65.23

(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。