



2024年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2024年10月7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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
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3四半期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期第3四半期	69,419	4.1	17,055	18.0	16,090	17.6	11,238	20.0	11,234	20.0	11,391	18.3
2023年11月期第3四半期	66,710	21.4	14,449	29.5	13,679	30.1	9,364	30.5	9,364	30.5	9,627	27.7

	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3四半期	円 銭 231.96	円 銭 231.75
2023年11月期第3四半期	円 銭 196.51	円 銭 196.12

（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3四半期	百万円 260,038	百万円 90,767	百万円 90,367	% 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	—	0.00	—	—	—
2024年11月期（予想）	—	—	—	77.00	77.00

（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. 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	81,921	3.1	18,187	11.9	17,000	11.0	11,723	11.6	242.07

（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連結範囲の重要な変更 : 無
新規 ー社(社名)ー、除外 ー社(社名)ー

(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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数(四半期累計)

2024年11月期3Q	48,683,800株	2023年11月期	48,683,800株
2024年11月期3Q	222,707株	2023年11月期	306,765株
2024年11月期3Q	48,431,224株	2023年11月期3Q	47,654,038株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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3四半期連結累計期間（2023年12月1日～2024年8月31日）における我が国経済は、一部に足踏みがみられるものの、景気は緩やかに回復しています。一方、欧米における高金利水準の継続や中国経済の停滞等による海外景気の下振れが国内景気の下押しリスクとなっており、物価上昇や金融資本市場の変動等と合わせて注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2024年1月～6月の国内不動産投資額が2兆6,105億円（前年同期比21%増）となり、世界都市別投資ランキングでは東京は1位を維持しています。日銀による金融政策正常化の影響で足元の国内金利は上昇したものの、今後の急激な金利上昇や金融機関の貸出態度の硬化は見込まれておらず、収益性が高い国内不動産への活発な投資活動は続く予想されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2024年1月～7月の新築発売戸数は10,562戸（前年同期比19.3%減）、2024年7月発売の平均価格は7,847万円（前年同月比21.1%減）となりました。建築費高騰や販売時期の見直し等を背景に供給数は減少し、平均価格も昨年に都心高額物件が大量供給された反動で下落しています。首都圏中古マンション市場では、2024年1月～7月の成約戸数は22,419戸（前年同期比5.2%増）、2024年7月時点の平均価格は4,629万円（前年同月比3.7%下落）となりました。新築物件の価格高騰等により中古物件への需要シフトが強まっており、平均価格は高値圏で推移しています。分譲戸建市場では、2024年1月～7月の新設住宅着工戸数は31,516戸（前年同期比7.5%減）となりました。建築費高騰の影響に加え、2024年後半より変動型住宅ローン金利が上昇する可能性が高まっており、さらなる購入意欲の低下が懸念されています（民間調査機関調べ）。

2024年1月～7月の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,675千円/坪（前年同期比45.2%上昇）、木造が719千円/坪（同10.0%上昇）となりました。足元の資材価格は横ばいで推移しているものの、物価上昇や人件費、輸送費等の高騰を背景に建築費の上昇傾向は続いており、今後も動向に注視が必要です（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7月の平均空室率は需給均衡の目安とされる5.0%まで低下（前年同月は6.5%）、2024年7月時点の平均賃料は20,034円/坪（前年同月比1.1%上昇）となりました。オフィス移転や事業拡大等による強いオフィス需要を背景に、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでおり、空室率・賃料ともに良化傾向にあります（民間調査機関調べ）。

首都圏賃貸マンション市場では、2024年7月時点の平均募集賃料は12,006円/坪（前年同月比3.2%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションの2024年5月末時点平均稼働率は97.2%（前年同月と変わらず）となりました。首都圏への人口流入増加に加え、分譲マンションの価格高騰や住宅ローン金利の上昇懸念を受け、賃貸マンション需要は堅調な推移となっています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2024年7月時点の賃貸ストックは1,027万坪（前年同月比9.9%増）、空室率は7.7%（同1.6ポイント上昇）となり、募集賃料は4,820円/坪（同6.6%上昇）となりました。需要を上回る供給が続く中、リーシング活動の長期化等により空室率の上昇は長引くことが予想されており、引き続き需給動向に注視が必要です（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2024年7月時点のJ-REITの運用資産額は23.3兆円（前年同月比0.9兆円増加）、私募ファンドは運用資産額38.6兆円（2024年6月末時点、前年同月比5.2兆円増加）となり、両者合わせた証券化市場規模は61.9兆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は好調に推移しており、2024年1月～6月の平均客室稼働率は82.4%（前年同期比4.7ポイント増）、東京都の全施設タイプにおける同期間の延べ宿泊者数は5,415万人（同20.3%増）となりました。円安に伴うインバウンド需要の増加により稼働率、延べ宿泊者数ともに好調に推移しています（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、ホテル事業の更なる業績向上に努めました。

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69,419百万円（前年同四半期比4.1%増）、営業利益は17,055百万円（同18.0%増）、税引前四半期利益は16,090百万円（同17.6%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は11,234百万円（同20.0%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3四半期連結累計期間は、「T's garden西寺尾」(神奈川県横浜市)、「八丁堀トーセイビルⅡ」(東京都中央区)、「リエール市ヶ谷」(東京都新宿区)等33棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション89戸を販売いたしました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等合わせて33棟、土地9件及び中古区分マンション78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48百万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33,498百万円(前年同四半期比19.5%減)、セグメント利益は5,931百万円(前年同四半期比27.3%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、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パームスコート学芸大学」(東京都目黒区)等において、18戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地4件、賃貸アパート開発用地14件、125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361百万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14,975百万円(前年同四半期比113.5%増)、セグメント利益は5,061百万円(前年同四半期比307.2%増)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、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当第3四半期連結累計期間末の賃貸物件数は、物件取得30棟及び賃貸開始7棟、物件売却24棟及び賃貸終了4棟に伴い、前連結会計年度末の114棟より、9棟増加し123棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は5,826百万円(前年同四半期比20.9%増)、セグメント利益は2,906百万円(前年同四半期比21.2%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

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152,633百万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253,392百万円の残高が増加し、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、2,453,212百万円となりました。

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5,282百万円(前年同四半期比6.0%減)、セグメント利益は3,101百万円(前年同四半期比14.9%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3四半期連結累計期間は、新規契約の獲得及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、ホテル及び物流施設等で565棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで395棟、合計960棟(前年同四半期末比118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5,279百万円(前年同四半期比9.2%増)、セグメント利益は933百万円(前年同四半期比38.1%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、行動制限の緩和や全国旅行支援の実施による国内需要の回復、入国制限や水際対策の緩和によるインバウンド需要の回復が見られました。これに伴い、客室単価、客室稼働率がほぼコロナ禍前の水準まで改善し、売上高、セグメント損益ともに前年同期を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は4,557百万円(前年同四半期比61.2%増)、セグメント利益は1,565百万円(前年同四半期比176.8%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、日銀が慎重に金融政策正常化を進めるなかで金融機関の貸し出し姿勢に大きな変化は見られておらず、オフィス賃料も上昇基調にあり、不動産投資家の投資需要は堅調に推移しています。一方で、エンドユーザー向け分譲住宅では住宅ローン金利の上昇による住宅取得意欲低下が懸念されるほか、建築費上昇が止まらない影響で公共・民間ともに計画見直しが必要となる開発プロジェクトも増えており、当社は慎重に仕入活動を進めています。

このような事業環境のなか、当第3四半期累計期間の当社グループの業績は売上高694億円(前年同期比4.1%増)、営業利益170億円(同18.0%増)、税引前利益160億円(同17.6%増)、当期利益112億円(同20.0%増)となり、当期利益は期初に策定した通期計画数値112億円を前倒しで達成しました。

事業セグメント別では、不動産再生事業は1棟物件販売や都心タワーマンション等の区分マンション販売が好調に推移しています。不動産開発事業においては、上半期に大型物流施設「T's Logi 青梅」と商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」を売却し、当第3四半期は当社が注力している木造アパート1棟と戸建を販売しました。戸建販売には計画比で若干遅れが見られていますが、不動産再生事業・不動産開発事業は全体として期初想定を上回る利益率を獲得出来ており、仕入活動も順調に推移しています。

また、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、各事業ともほぼ計画通りに進捗していますが、なかでもホテル事業は、昨年開業したトーセイホテルココネ築地銀座プレミアの稼働率上昇やインバウンド需要を追い風とした客室単価引き上げにより、収益は計画を大きく上回りました。また、不動産管理事業は、3月に千葉県所在の不動産管理会社を取得したことにより、管理棟数は960棟(前期末比102棟増)となり、収益が底上げされました。不動産ファンド・コンサルティング事業は、受託ファンドにおいて活発な物件取得と売却があり、受託資産残高は前期末比1,007億円増の2.45兆円と計画を若干下回りましたが、売買業務に伴う報酬の獲得により収益は順調に推移しました。引き続き国内外投資家の投資動向を注視するとともに、サービス品質の更なる向上と新規受託力の強化に努めてまいります。

(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14,709百万円増加し、260,038百万円となりました。負債は6,260百万円増加し、169,270百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、営業債権及びその他の債権、棚卸資産及びその他の金融資産が増加したことによるものであります。負債が増加した主な要因は、営業債務及びその他の債務及び有利子負債の増加によるものであります。

また資本は8,448百万円増加し、90,767百万円となりました。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1,596百万円減少し37,601百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、1,122百万円(前年同四半期比は10,492百万円の獲得)となりました。税引前四半期利益16,090百万円、棚卸資産の増加14,060百万円、法人所得税の支払額5,621百万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、2,203百万円(前年同四半期比55.4%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出7,808百万円、貸付金の回収による収入7,791百万円、その他の金融資産の取得による支出2,170百万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)

財務活動により獲得した資金は、1,730百万円(前年同四半期比62.0%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入38,664百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出34,294百万円及び配当金の支払額3,192百万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

当期の業績動向を踏まえ、当社は2024年1月12日に公表した通期業績予想を修正いたしました。売上高については、不動産再生事業の当期販売計画を一部見直し、物件の販売時期を戦略的に翌期以降に変更したことや、不動産開発事業における戸建販売の若干の遅れとホテル事業の業績上振れ等を予想に織り込み、売上高を前回予想比10,195百万円減の81,921百万円に修正いたしました。一方、利益においては、前述の販売計画の見直し等があるものの、販売物件の利益率が当初予想を上回ったことや、ホテル事業や不動産賃貸事業の業績が期初計画から上振れて推移していることから、営業利益予想を485百万円増の18,187百万円、税引前利益予想を500百万円増の17,000百万円、親会社の所有者に帰属する当期利益予想を514百万円増の11,723百万円に修正いたしました。また、期末配当予想については、1株当たり73円を予定しておりましたが、連結業績予想の修正に伴い、4円増額となる1株当たり77円(配当性向31.8%)に変更いたしました。

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3四半期 連結会計期間 (2024年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,197,843	37,601,560
営業債権及びその他の債権	5,348,785	6,576,781
棚卸資産	118,252,139	132,415,504
その他の流動資産	32,256	31,897
流動資産合計	162,831,025	176,625,744
非流動資産		
有形固定資産	33,018,001	32,361,737
投資不動産	37,805,499	37,528,208
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	138,914	121,340
営業債権及びその他の債権	1,440,172	1,330,165
その他の金融資産	7,826,991	10,038,032
繰延税金資産	839,334	603,780
その他の非流動資産	28,010	28,010
非流動資産合計	82,498,665	83,413,017
資産合計	245,329,690	260,038,761
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	6,107,625	7,281,869
有利子負債	13,783,385	19,663,452
未払法人所得税等	3,269,414	2,663,691
引当金	1,193,060	707,600
流動負債合計	24,353,486	30,316,613
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,207,480	4,372,834
有利子負債	132,804,369	132,997,803
退職給付に係る負債	761,387	775,239
引当金	85,122	85,742
繰延税金負債	798,561	722,616
非流動負債合計	138,656,921	138,954,235
負債合計	163,010,408	169,270,849
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,200,518	7,236,164
利益剰余金	68,139,668	76,162,068
自己株式	△335,327	△243,507
その他の資本の構成要素	416,935	588,233
親会社の所有者に帰属する持分合計	82,046,685	90,367,850
非支配持分	272,596	400,061
資本合計	82,319,282	90,767,911
負債及び資本合計	245,329,690	260,038,761

(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 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
売上高	66,710,147	69,419,485
売上原価	42,197,580	40,375,314
売上総利益	24,512,567	29,044,171
販売費及び一般管理費	10,201,051	11,503,520
その他の収益	216,896	86,203
その他の費用	78,770	571,560
営業利益	14,449,641	17,055,292
金融収益	197,851	273,788
金融費用	968,486	1,238,276
税引前四半期利益	13,679,006	16,090,805
法人所得税	4,314,203	4,851,809
四半期利益	9,364,802	11,238,996
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	273,418	171,593
確定給付制度の再測定	—	△18,872
小計	273,418	152,721
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	14,490	1,374
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	△25,090	△1,669
小計	△10,600	△295
税引後その他の包括利益	262,818	152,426
四半期包括利益	9,627,620	11,391,422
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	9,364,618	11,234,156
非支配持分	183	4,840
四半期利益	9,364,802	11,238,996
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	9,627,437	11,386,582
非支配持分	183	4,840
四半期包括利益	9,627,620	11,391,422
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)	196.51	231.96
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	196.12	231.75

(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 2022年12月1日 至 2023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	非支配持分	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			9,364,618			9,364,618	183	9,364,802
その他の包括利益					262,818	262,818		262,818
四半期包括利益	—	—	9,364,618	—	262,818	9,627,437	183	9,627,620
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		431,354		1,266,720		1,698,074		1,698,074
剰余金の配当			△2,410,243			△2,410,243		△2,410,243
新規連結による変動額						—	271,500	271,500
2023年8月31日残高	6,624,890	7,204,266	66,984,370	△380,782	656,747	81,089,493	271,683	81,361,176

当第3四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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	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			11,234,156			11,234,156	4,840	11,238,996
その他の包括利益					152,426	152,426		152,426
四半期包括利益	—	—	11,234,156	—	152,426	11,386,582	4,840	11,391,422
所有者との取引額								
自己株式の取得				△101		△101		△101
自己株式の処分		△5,690		91,921		86,230		86,230
剰余金の配当			△3,192,884			△3,192,884		△3,192,884
非支配持分に対する配当金						—	△3,875	△3,875
新規連結による変動額						—	126,500	126,500
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	—		—
株式報酬取引		41,337				41,337		41,337
2024年8月31日残高	6,624,890	7,236,164	76,162,068	△243,507	588,233	90,367,850	400,061	90,767,911

(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 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	13,679,006	16,090,805
減価償却費	1,222,647	1,190,641
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△440,714	△442,764
受取利息及び受取配当金	△197,851	△273,788
支払利息	968,486	1,238,276
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	5,122,941	△1,039,002
棚卸資産の増減額(△は増加)	△7,781,687	△14,060,307
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	2,063,073	1,073,105
その他	△106,497	△14,976
小計	14,529,404	3,761,987
利息及び配当金の受取額	384,523	472,032
法人所得税の支払額	△4,574,665	△5,621,701
法人所得税の還付額	153,087	264,723
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,492,350	△1,122,958
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	△251,605	△183,743
投資不動産の取得による支出	△509,597	△75,061
無形資産の取得による支出	△32,261	△27,714
貸付金の実行による支出	△1,219,000	△7,808,031
貸付金の回収による収入	6,189	7,791,544
その他の金融資産の取得による支出	△487,635	△2,170,989
その他の金融資産の回収による収入	6,385	208,756
子会社の取得による支出	△2,453,851	△46,190
事業譲受による収入	—	101,584
その他	2,072	6,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,939,303	△2,203,117
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)	△1,786,703	2,093,440
長期借入れによる収入	37,823,515	38,664,922
長期借入金の返済による支出	△29,497,324	△34,294,305
社債の償還による支出	△30,678	△15,678
リース負債の返済による支出	△331,506	△458,925
非支配持分からの払込による収入	271,500	126,500
配当金の支払額	△2,408,348	△3,192,066
非支配持分への配当金の支払額	—	△3,875
自己株式の取得による支出	△113,831	△101
自己株式の処分による収入	1,698,960	84,604
利息の支払額	△1,071,647	△1,274,459
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,553,934	1,730,056
現金及び現金同等物の増減額	10,106,982	△1,596,018
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	4,403	△264
現金及び現金同等物の四半期末残高	41,878,394	37,601,560

(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3四半期連結累計期間

(自 2022年12月1日 至 2023年8月31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	41,596,412	7,014,138	4,820,307	5,617,798	4,835,064	2,826,425	—	66,710,147
セグメント間の売上高	—	—	133,418	6,493	888,683	15,527	△1,044,122	—
合計	41,596,412	7,014,138	4,953,725	5,624,291	5,723,748	2,841,952	△1,044,122	66,710,147
セグメント利益	8,156,667	1,242,958	2,397,996	3,644,755	675,940	565,562	△2,234,239	14,449,641
金融収益・費用(純額)								△770,635
税引前四半期利益								13,679,006

当第3四半期連結累計期間

(自 2023年12月1日 至 2024年8月31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	33,498,119	14,975,336	5,826,580	5,282,904	5,279,107	4,557,437	—	69,419,485
セグメント間の売上高	—	—	84,014	31,662	1,106,953	22,624	△1,245,254	—
合計	33,498,119	14,975,336	5,910,595	5,314,566	6,386,060	4,580,061	△1,245,254	69,419,485
セグメント利益	5,931,932	5,061,584	2,906,241	3,101,884	933,322	1,565,340	△2,445,013	17,055,292
金融収益・費用(純額)								△964,487
税引前四半期利益								16,090,805

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 2022年12月1日 至 2023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
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3四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
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3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	9,364,618	11,234,156
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)	9,364,618	11,234,156
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,654,038	48,431,224
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)		
ストック・オプションによる新株予約権(株)	95,254	30,436
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	—	14,425
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	—	282
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)	47,749,292	48,476,367
基本的1株当たり四半期利益(円)	196.51	231.96
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	196.12	231.75

(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。