



2025年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2025年4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. 2025年11月期第1四半期の連結業績（2024年12月1日～2025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	%
2025年11月期第1四半期	46,066	32.1	12,322	28.5	11,830	28.7	8,183	27.1	8,176	27.1	8,478	29.7
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

	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
2025年11月期第1四半期	168.72	168.64
2024年11月期第1四半期	132.98	132.81

（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	%
2025年11月期第1四半期	272,616	95,565	95,193	34.9
2024年11月期	276,815	90,866	90,500	32.7

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
2024年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 79.00	円 銭 79.00
2025年11月期	—	—	—	—	—
2025年11月期(予想)	—	0.00	—	89.00	89.00

（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. 2025年11月期の連結業績予想（2024年12月1日～2025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	102,078	24.2	20,639	11.6	18,800	8.3	12,806	6.9	264.27

（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連結範囲の重要な変更 : 無
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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2025年11月期1Q	48,683,800株	2024年11月期	48,683,800株
2025年11月期1Q	222,798株	2024年11月期	222,798株
2025年11月期1Q	48,461,002株	2024年11月期1Q	48,394,160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. 経営成績等の概況(3) 連結業績予想の説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 連結経営成績の概況	2
(2) 連結財政状態の概況	4
(3) 連結業績予想の説明	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	12

1. 経営成績等の概況

(1) 連結経営成績の概況

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(2024年12月1日~2025年2月28日)における我が国経済は、個人消費の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、引き続き欧米における高い金利水準や中国における不動産市場の停滞等、海外景気の下振れが我が国経済の下押しリスクとなっており、日銀の利上げ動向や米国の通商政策をはじめとする政策動向などと合わせて留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界では、大型取引の増加や海外投資家の回帰などにより2024年の国内不動産投資額は約5兆4,875億円(前年比63%増)と9年ぶりに5兆円を超えました。また、世界都市別投資ランキングでは東京はニューヨークに次ぐ2位(2023年は5位)となりました。金利上昇が続いているものの、金融機関の貸出姿勢に変化はみられておらず、安定した貸貸市況や高い流動性といった良好な投資環境を背景に投資需要は堅調に推移しています(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場では、2024年の新築発売戸数は建設現場の人手不足や建築費高騰による販売時期の見直し等を背景に過去最低水準の23,003戸(前年比14.4%減)となりました。平均価格は7,820万円(2023年は8,101万円)と、建築費の価格転嫁などにより引き続き高水準となっています。2025年の供給数は2024年比で増加すると見込まれていますが、建築費高騰は当面は続くと思われるため、平均価格は高止まりになるとみられています。首都圏中古マンション市場では、2024年の成約戸数が37,222戸(前年比3.4%増)、2025年1月時点の成約平均価格は5,184万円(前年同月比10.9%上昇)となりました。また、首都圏分譲戸建市場では、2024年の新設住宅着工戸数は53,343戸(前年比10.2%減少)となりました(民間調査機関調べ)。

2024年の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,879千円/坪(前年比55.1%上昇)、木造が729千円/坪(同8.1%上昇)となりました。鋼材・木材価格は足元では落ち着きをみせているものの、資材価格は全体的に高値圏であり、輸送費や労務費の上昇も相まって、建築費の高騰は続いています(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では、旺盛なオフィス需要が続いており、2025年1月時点の平均空室率は3.8%(前年同月比2.0ポイント低下)、平均賃料は20,368円/坪(同3.2%上昇)と、空室率・賃料ともに底堅く推移しています。2025年は119万㎡もの大量供給が予定されていますが、企業のオフィス移転が活発化しており、竣工前の新規供給物件のテナント内定も進んでいることなどから、大量供給による市況悪化は限定的になるとみられています(民間調査機関調べ)。

首都圏賃貸マンション市場では、新築・中古分譲マンション価格の高騰により賃貸需要が強まっており、J-REITが東京圏で保有するマンションの2024年10月末時点平均稼働率は96.9%(前年同月比0.5ポイント低下)と、高水準で推移しています。また、首都圏賃貸マンションにおける2025年1月時点の平均募集賃料も11,831円/坪(前年同月比0.3%上昇)と高値を維持しており、足元では物価高による物件管理費などの上昇分を賃料に転嫁する動きもみられています(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2025年1月時点の賃貸ストックは1,081万坪(前年同月比10.1%増)、空室率は9.0%(同1.4ポイント上昇)、募集賃料は4,700円/坪(同1.7%上昇)となりました。エリアによって市況は大きく異なっており、臨海部は賃料・空室率ともに安定的に推移しておりますが、圏央道を中心とした内陸部ではリーシング長期化など、苦戦が続いております(民間調査機関調べ)。

不動産ファンド市場では、2025年1月末時点のJ-REITの運用資産額は23.5兆円(前年同月比0.8兆円増加)、私募ファンドは運用資産額40.8兆円(2024年12月末時点、前年同月比5.8兆円増加)となり、両者合わせた証券化市場規模は64.3兆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、円安やビザ緩和を背景とした旺盛なインバウンド需要により、2024年の平均客室稼働率は83.0%(前年比3.0ポイント増)とコロナ禍前と同水準にまで回復し、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1億1,097万人(同14.0%増)と過去最高を更新しました。足元では、2025年1月の訪日外国人数が単月で過去最高になるなど、引き続きインバウンド需要がホテル市況を牽引する流れは続くと思われています(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46,066百万円(前年同四半期比32.1%増)、営業利益は

12,322百万円(同28.5%増)、税引前四半期利益は11,830百万円(同28.7%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は8,176百万円(同27.1%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東陽町」(東京都江東区)、「T's garden港南中央」(神奈川県横浜市)、「T's eco川崎」(神奈川県川崎市)等バリューアップ物件18棟及び中古区分マンション35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11棟及び中古区分マンション43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21,182百万円(前年同四半期比36.8%増)、セグメント利益は4,670百万円(前年同四半期比49.7%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、1棟物件では、物流施設「T's Logi佐野」(栃木県佐野市)、賃貸マンション「THE PALMS千葉中央」(千葉県千葉市)、「THE PALMS柏」(千葉県柏市)等8棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート氷川台II」(東京都練馬区)等において、6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、賃貸アパート開発用地3件、30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17,671百万円(前年同四半期比35.6%増)、セグメント利益は5,489百万円(前年同四半期比16.0%増)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1四半期連結会計期間末の賃貸物件数は、物件取得7棟及び賃貸開始2棟、物件売却23棟に伴い、前連結会計年度末の123棟より、14棟減少し109棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,119百万円(前年同四半期比18.9%増)、セグメント利益は1,168百万円(前年同四半期比41.2%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

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)2,443,808百万円から、ファンドの物件売却等により37,138百万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121,224百万円の残高が増加し、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、2,527,894百万円となりました。

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1,676百万円(前年同四半期比7.6%増)、セグメント利益は997百万円(前年同四半期比7.7%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573棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで396棟、合計969棟(前年同四半期末比102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1,734百万円(前年同四半期比5.5%増)、セグメント利益は314百万円(前年同四半期比8.8%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、国内需要の回復とインバウンド需要の取り込みにより、客室稼働率及び客室単価が向上し、売上高、セグメント損益ともに前年同期を大きく上回りました。

以上の結果、売上高は1,682百万円(前年同四半期比23.5%増)、セグメント利益は648百万円(前年同四半期比56.5%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、国内外不動産投資家の積極的な投資姿勢が継続しており、活発に取引されています。また、国内金利の先高観が強まるなかでも、好調な企業業績を背景とした旺盛なオフィス拡張ニーズやインバウンド客増加によるホテル客室単価の上昇、インフレ進行による家賃上昇などもあり、各アセットタイプで収益性向上期待が高まるなか、需要は堅調に推移しています。

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、不動産売買をはじめとして各事業が順調に推移し、売上高460億円(前年同期比32.1%増)、営業利益123億円(同28.5%増)、税引前利益118億円(同28.7%増)となりました。通期計画に対する進捗率は売上高で45.1%、税引前利益で62.9%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、1棟収益物件および区分マンションを販売し、高利益率での売却を実現したほか、不動産開発事業において、大型物流施設「T's Logi佐野」や新築賃貸マンション「THE PALMS」シリーズなどの開発物件8棟を国内外投資家に売却しました。良好な不動産市況のなか、再生事業と開発事業を合わせた通期販売計画の6割超(売上総利益ベース)まで進捗しており、好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、不動産ファンド・コンサルティング事業は、既存顧客の大型投資案件に関連した受託等を取り込み、受託資産残高(AUM)は前期末比840億円増の総額2.5兆円超となりました。足元では新規顧客の米系投資家から4月に運用開始となる大型受託案件を獲得し、当期のAUM目標2.65兆円に向けて順調に推移しています。また、ホテル事業は、旺盛なインバウンド需要を追い風として、稼働率・平均客室単価は当社計画を上振れして推移しました。

今後の事業環境の見通しについて、2025年1月の日銀金融政策決定会合において、政策金利(無担保コール翌日物レート)の0.5%程度への引き上げが決定されました。また、経済・物価見通しが実現すれば引き続き金利を引き上げる姿勢が示されたことや、米國政権による円安是正圧力の強まりを受け、長期金利は16年ぶりに1.5%台に到達しました。金利の上昇局面においても、国内不動産の流動性は高水準を維持していることや、イールドスプレッドは諸外国に比して十分に確保できていることから、当社では国内不動産投資市場の優位性は引き続き高いとみております。一方で、鋼材価格の高騰や働き方改革等を背景とする建築費の上昇や建設工期の長期化は当面継続するとみており、厳選した物件仕入や慎重な開発計画の検討を行いつつ、事業活動を推進してまいります。

(2) 連結財政状態の概況

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4,198百万円減少し、272,616百万円となりました。負債は8,897百万円減少し、177,051百万円となりました。

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、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、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4,698百万円増加し、95,565百万円となりました。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3,700百万円増加し38,574百万円となりました。

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、15,899百万円(前年同四半期比1.2%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益11,830百万円、棚卸資産の減少8,260百万円、法人所得税の支払額3,634百万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、1,062百万円(前年同四半期比88.5%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出2,269百万円、貸付金の回収1,233百万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、11,134百万円(前年同四半期比66.4%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入19,132百万円があったものの、長期借入金の返済による支出22,800百万円及び配当金の支払額3,778百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想の説明

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、2025年1月10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 (2024年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2025年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	34,874,164	38,574,704
営業債権及びその他の債権	8,606,489	9,003,561
棚卸資産	146,817,328	138,601,140
その他の流動資産	32,307	29,923
流動資産合計	190,330,290	186,209,330
非流動資産		
有形固定資産	32,094,169	31,567,307
投資不動産	40,945,876	41,075,197
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	117,737	103,782
営業債権及びその他の債権	1,595,084	1,747,761
その他の金融資産	9,034,356	9,421,945
繰延税金資産	1,268,119	1,057,648
その他の非流動資産	28,010	31,963
非流動資産合計	86,485,095	86,407,347
資産合計	276,815,386	272,616,677
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	8,610,460	7,424,766
有利子負債	20,786,314	16,900,573
未払法人所得税等	3,723,178	3,663,768
引当金	1,528,380	526,195
流動負債合計	34,648,333	28,515,304
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,762,512	4,884,765
有利子負債	145,114,493	142,220,216
退職給付に係る負債	791,045	801,075
引当金	85,948	86,156
繰延税金負債	546,316	543,876
非流動負債合計	151,300,315	148,536,090
負債合計	185,948,649	177,051,394
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,288,479	7,338,502
利益剰余金	76,914,414	81,262,532
自己株式	△243,716	△243,716
その他の資本の構成要素	△83,780	211,034
親会社の所有者に帰属する持分合計	90,500,287	95,193,243
非支配持分	366,448	372,039
資本合計	90,866,736	95,565,282
負債及び資本合計	276,815,386	272,616,677

(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 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
売上高	34,868,582	46,066,847
売上原価	21,100,858	29,483,787
売上総利益	13,767,724	16,583,060
販売費及び一般管理費	3,633,759	4,290,376
その他の収益	10,767	68,504
その他の費用	559,128	39,106
営業利益	9,585,604	12,322,080
金融収益	12,279	39,974
金融費用	405,919	531,711
税引前四半期利益	9,191,963	11,830,343
法人所得税	2,752,803	3,646,981
四半期利益	6,439,159	8,183,362
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	126,916	286,700
確定給付制度の再測定	△18,872	—
小計	108,044	286,700
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	2,953	△2,280
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	△15,887	10,394
小計	△12,933	8,113
税引後その他の包括利益	95,110	294,814
四半期包括利益	6,534,270	8,478,176
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	6,435,471	8,176,537
非支配持分	3,687	6,825
四半期利益	6,439,159	8,183,362
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	6,530,582	8,471,351
非支配持分	3,687	6,825
四半期包括利益	6,534,270	8,478,176
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)	132.98	168.72
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	132.81	168.64

(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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
2024年12月1日残高	6,624,890	7,288,479	76,914,414	△243,716	△83,780	90,500,287	366,448	90,866,736
四半期利益			8,176,537			8,176,537	6,825	8,183,362
その他の包括利益					294,814	294,814		294,814
四半期包括利益	—	—	8,176,537	—	294,814	8,471,351	6,825	8,478,176
所有者との取引額								
剰余金の配当			△3,828,419			△3,828,419		△3,828,419
非支配持分に対す る配当金						—	△1,234	△1,234
株式報酬取引		50,023				50,023		50,023
2025年2月28日残高	6,624,890	7,338,502	81,262,532	△243,716	211,034	95,193,243	372,039	95,565,282

(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 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025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	9,191,963	11,830,343
減価償却費	391,591	400,091
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△841,143	△977,363
受取利息及び受取配当金	△12,279	△39,974
支払利息	405,919	531,711
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	96,705	1,125,190
棚卸資産の増減額(△は増加)	9,419,105	8,260,425
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	451,058	△1,942,745
その他	△31,588	64,032
小計	19,071,333	19,251,712
利息及び配当金の受取額	210,522	281,019
法人所得税の支払額	△3,188,847	△3,634,791
法人所得税の還付額	5,722	1,954
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,098,731	15,899,895
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	△41,584	△6,323
投資不動産の取得による支出	△19,975	△34,486
無形資産の取得による支出	△10,235	△7,480
貸付金の実行による支出	△7,418,621	△2,269,000
貸付金の回収による収入	1,778	1,233,610
その他の金融資産の取得による支出	△1,730,647	△21,142
その他の金融資産の回収による収入	1,153	31,858
子会社の取得による支出	△46,190	—
その他	1,642	10,905
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,262,678	△1,062,059
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)	536,450	△3,008,400
長期借入れによる収入	14,490,575	19,132,679
長期借入金の返済による支出	△17,927,212	△22,800,865
社債の償還による支出	△10,000	—
リース負債の返済による支出	△269,944	△103,432
配当金の支払額	△3,141,911	△3,778,851
非支配持分への配当金の支払額	—	△1,234
自己株式の処分による収入	44,767	—
利息の支払額	△415,367	△574,190
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,692,644	△11,134,295
現金及び現金同等物の増減額	143,408	3,703,540
現金及び現金同等物の期首残高	39,197,843	34,874,164
現金及び現金同等物に係る換算差額	849	△3,001
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,342,101	38,574,704

(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 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

当第1四半期連結累計期間

(自 2024年12月1日 至 2025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	21,182,784	17,671,274	2,119,354	1,676,050	1,734,715	1,682,667	—	46,066,847
セグメント間の売上高	—	—	27,370	3,953	366,995	10,592	△408,911	—
合計	21,182,784	17,671,274	2,146,725	1,680,003	2,101,711	1,693,259	△408,911	46,066,847
セグメント利益	4,670,629	5,489,462	1,168,499	997,398	314,705	648,548	△967,163	12,322,080
金融収益・費用(純額)								△491,736
税引前四半期利益								11,830,343

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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
2025年2月26日 定時株主総会	79	3,828,419	2024年11月30日	2025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 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	6,435,471	8,176,537
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)	6,435,471	8,176,537
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,394,160	48,461,002
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)	62,345	—
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	—	23,775
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	—	414
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)	48,456,505	48,485,191
基本的1株当たり四半期利益(円)	132.98	168.72
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	132.81	168.64

(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

自己株式の取得

当社は、2025年4月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図り、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	700,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.4%)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000,000千円(上限)
(4) 取得期間	2025年4月11日～2025年11月30日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式