



2025年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2025年10月6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3四半期の連結業績（2024年12月1日～2025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	％
2025年11月期第3四半期	83,961	20.9	20,798	21.9	19,437	20.8	14,061	25.1	14,045	25.0	15,155	33.0
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

	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
2025年11月期第3四半期	円 銭 289.75	円 銭 289.61
2024年11月期第3四半期	円 銭 231.96	円 銭 231.75

（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
2025年11月期第3四半期	百万円 294,894	百万円 102,224	百万円 101,963	％ 34.6
2024年11月期	百万円 276,815	百万円 90,866	百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年11月期	—	0.00	—	79.00	79.00
2025年11月期	—	0.00	—		
2025年11月期（予想）				98.00	98.00

（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	98,125	19.4	21,617	16.9	19,800	14.0	14,085	17.5	290.59

（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) ー 、除外 一社(社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① I F R S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)

2025年11月期3Q	48,683,800株	2024年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2025年11月期3Q	199,000株	2024年11月期	222,798株
-------------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2025年11月期3Q	48,475,281株	2024年11月期3Q	48,431,224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 : 無
監査法人によるレビュー

※ 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) 追加情報	11
(8) 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3四半期連結累計期間（2024年12月1日～2025年8月31日）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善などを背景に、景気は緩やかに回復しています。一方、先行きについては、米国の相互関税措置の影響に加え、物価上昇の継続に伴う消費者マインドの低下等が国内景気の下押しリスクとなっており、金融資本市場の変動等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においては、国内外投資家の堅調な投資需要が続いており、2025年1月～6月の国内不動産投資額は3兆1,932億円（前年同期比22%増加）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。足元では金利先高観があるものの、今後もオフィスを中心とした大型物件の活発な取引は続くともみられており、2025年の不動産投資額は過去最高の6兆円程度まで伸長すると見込まれています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2025年1月～7月の新築発売戸数は10,059戸（前年同期比4.8%減少）と、新規供給数は過去最低を記録した昨年を下回るペースで推移しています。一方、2025年7月発売の平均価格は10,075万円（前年同月比28.4%上昇）となり、建築コスト高等の価格転嫁が進んでいることや、都心エリアにおいて高額物件が多数供給されたことを受け、足元の平均価格は上昇しています。また、首都圏中古マンション市場では、新築マンションの市況感から需要が高まっており、2025年1月～7月の成約戸数は28,454戸（前年同期比26.9%増加）となりました。加えて、投資資金の流入が続く都心物件が平均価格を押し上げており、2025年7月時点の平均価格は5,857万円（前年同月比26.5%上昇）と過去最高を更新しました。首都圏分譲戸建市場では、2025年1月～7月の新設住宅着工戸数は28,514戸（前年同期比9.5%減少）となり、引き続き減少傾向となっています（民間調査機関調べ）。

2025年1月～7月の建築費坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,931千円/坪（前年同期比15.3%上昇）、木造が762千円/坪（同6.0%上昇）となりました。資材価格や労務費の上昇により、建築費は高値圏で推移しています（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、2025年7月の平均賃料は20,907円/坪（同4.4%上昇）、平均空室率は3.2%（前年同月比1.8ポイント低下）となりました。過去1年以内に竣工した新築ビルのテナント内定が進捗しており、オフィス市況は今後も好調に推移す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、2025年7月の平均募集賃料は12,753円/坪（同6.2%上昇）となりました。郊外部の賃料はやや軟調に推移しているものの、都心部の賃料上昇がけん引し、首都圏全体での賃料は上昇傾向が継続しています。また、J-REITが東京圏で保有するマンションの2025年5月末時点の平均稼働率は97.0%（前年同月比0.1ポイント低下）となり、旺盛な賃貸需要を背景に、引き続き好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、2025年7月時点の賃貸ストックは1,131万坪（前年同月比8.3%増）、募集賃料は4,620円/坪（同4.1%下落）、空室率は9.6%（同1.2ポイント上昇）となりました。輸送効率の観点から都心部へのアクセスが良いエリアでは需給の改善がみられていますが、郊外部では苦戦が続いており、首都圏全体では空室率は上昇、賃料は低下しています。一方、新規供給のピークは過ぎたとされており、今後、需給バランスは改善に向かうことが期待されています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2025年8月時点のJ-REITの運用資産額は23.8兆円（前年同月比0.4兆円増加）、2025年6月末時点の私募ファンドは運用資産額44.9兆円（同6.3兆円増加）となり、証券化市場規模は合計で68.7兆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は、2025年1月～6月の平均客室稼働率は81.3%（前年同期比1.1ポイント低下）、外国人旅行者の増加に伴う客室単価の上昇により国内旅行者が減少した影響から、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5,279万人（同2.5%減少）となりました（観光庁調べ）。しかしながら、客室単価上昇を支える外国人旅行者数は引き続き前年を上回るペースで増加し、それによりホテル収益は順調に伸びており、引き続きホテル市場は好調に推移するとみられています（民間調査機関調べ）。

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は、当期も引き続き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多種の開発用地の取得を進めてまいりました。また、ホテル事業ではインバウンド需要を取り込むとともに、不動産ファンド・コンサルティング事業における、アセットマネジメント受託資産残高の伸長に努めました。

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83,961百万円(前年同四半期比20.9%増)、営業利益は20,798百万円(同21.9%増)、税引前四半期利益は19,437百万円(同20.8%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は14,045百万円(同25.0%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東陽町」(東京都江東区)、「T's garden東尾久」(東京都荒川区)、「T's garden西大島」(東京都江東区)等32棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション93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34棟、土地1件及び中古区分マンション70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37,922百万円(前年同四半期比13.2%増)、セグメント利益は6,709百万円(前年同四半期比13.1%増)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12棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームコート桜新町」(東京都世田谷区)等において、32戸を販売いたしました。

仕入につきましては、ホテル開発用地2件、賃貸アパート開発用地9件、57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21,861百万円(前年同四半期比46.0%増)、セグメント利益は6,024百万円(前年同四半期比19.0%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27棟及び賃貸開始13棟、物件売却37棟及び賃貸終了1棟に伴い、前連結会計年度末の123棟より、2棟増加し125棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,600百万円(前年同四半期比13.3%増)、セグメント利益は3,640百万円(前年同四半期比25.3%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)2,443,808百万円から、ファンドの物件売却等により162,355百万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361,145百万円の残高が増加し、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、2,642,599百万円となりました。

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6,894百万円(前年同四半期比30.5%増)、セグメント利益は4,430百万円(前年同四半期比42.8%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574棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで398棟、合計972棟(前年同四半期末比12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5,433百万円(前年同四半期比2.9%増)、セグメント利益は867百万円(前年同四半期比7.1%減)となりました。

(ホテル事業)

当第3四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、ホテル事業の売上高は5,247百万円(前年同四半期比15.1%増)、セグメント利益は2,062百万円(前年同四半期比31.7%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、インフレ環境下での賃料上昇や高い流動性を背景に、国内外投資家による旺盛な投資意欲が継続しています。また、事業会社において資産効率改善に向けた保有不動産戦略の見直し機運が高まっていることも、国内不動産投資市場の活性化に繋がっています。

このような事業環境のなか、当第3四半期連結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839億円(前年同期比20.9%増)、営業利益207億円(同21.9%増)、税引前利益194億円(同20.8%増)となりました。

事業セグメント別では、不動産再生事業において1棟収益物件や都心の高額中古区分マンションの販売が好調に推移し、不動産開発事業においては、国内外機関投資家向けの大型新築1棟物件の販売が順調に進捗しました。建築費の高止まりが続く中、当社は売買事業における事業ポートフォリオマネジメントとして不動産再生事業の比率を意識的に高めています。また、開発事業においては建築費の上昇率が比較的穏やかな木造にシフトし、注力アセットの1つに位置付けている木造賃貸アパートでは計5棟の販売を実現するなど、着実に実績を積み重ねています。不動産再生事業・不動産開発事業における仕入については、積極的な取得活動を進め、当期仕入計画1,000億円(売上想定換算)に対して、793億円(契約済未引渡分を含む)まで進捗しており、好調に推移しています。

他方、当社が安定収益事業と位置付けるストックビジネスについても、各事業とも順調に業績を拡大しています。不動産ファンド・コンサルティング事業においては、第2四半期にウォーバーグ・ピンカスから新規受託した国内最大級のシェアハウスポートフォリオのアセットマネジメント受託を含め、国内受託資産残高(AUM)は前期末比1,987億円増の2兆6,425億円まで拡大しています。また、ホテル事業においては、過去最高となっている訪日外客数が稼働率および平均客室単価の上昇に寄与しており、当社ホテル収益は計画を上回って推移しています。この事業環境を受けて当社はホテルパイプラインを拡大しており、2025年12月には「トーセイホテル ココネ蒲田」の新規開業を予定しています。今後もホテル事業の拡大や当社ホテルブランドの確立に向けた取り組みを強化していきます。

米国を始めとする国内外の金利動向の影響や世界景気の動向、海外投資家の国内不動産に対する投資姿勢に注視しつつも、好調な不動産市況を追い風に、引き続き各事業を推進していきます。

(2) 連結財政状態の概況

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18,079百万円増加し、294,894百万円となりました。負債は6,721百万円増加し、192,670百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、棚卸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、有利子負債の増加によるものであります。

また資本は11,358百万円増加し、102,224百万円となりました。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5,226百万円増加し40,100百万円となりました。

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、6,888百万円(前年同四半期は1,122百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益19,437百万円、棚卸資産の増加9,379百万円、法人所得税の支払額6,547百万円等によるものです。

(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、3,791百万円(前年同四半期比72.1%増)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出7,439百万円、貸付金の回収による収入3,662百万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、2,126百万円(前年同四半期比22.9%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入49,621百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出38,853百万円及び配当金の支払額3,826百万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3四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7月7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3四半期 連結会計期間 (2025年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	34,874,164	40,100,342
営業債権及びその他の債権	8,606,489	11,931,493
棚卸資産	146,817,328	156,331,064
その他の流動資産	32,307	31,980
流動資産合計	190,330,290	208,394,881
非流動資産		
有形固定資産	32,094,169	31,127,602
投資不動産	40,945,876	40,872,932
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	117,737	98,304
営業債権及びその他の債権	1,595,084	1,825,446
その他の金融資産	9,034,356	10,335,606
繰延税金資産	1,268,119	772,828
その他の非流動資産	28,010	65,563
非流動資産合計	86,485,095	86,500,025
資産合計	276,815,386	294,894,906
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	8,427,368
有利子負債	20,786,314	17,804,140
未払法人所得税等	3,723,178	2,730,940
引当金	1,528,380	963,920
流動負債合計	34,648,333	29,926,369
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,762,512	5,379,200
有利子負債	145,114,493	156,088,931
退職給付に係る負債	791,045	833,001
引当金	85,948	86,574
繰延税金負債	546,316	356,030
非流動負債合計	151,300,315	162,743,738
負債合計	185,948,649	192,670,108
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,288,479	7,414,353
利益剰余金	76,914,414	87,131,697
自己株式	△243,716	△217,705
その他の資本の構成要素	△83,780	1,009,883
親会社の所有者に帰属する持分合計	90,500,287	101,963,119
非支配持分	366,448	261,679
資本合計	90,866,736	102,224,798
負債及び資本合計	276,815,386	294,894,906

(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 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
売上高	69,419,485	83,961,485
売上原価	40,375,314	50,193,784
売上総利益	29,044,171	33,767,700
販売費及び一般管理費	11,503,520	13,059,585
その他の収益	86,203	166,358
その他の費用	571,560	76,006
営業利益	17,055,292	20,798,466
金融収益	273,788	401,083
金融費用	1,238,276	1,761,779
税引前四半期利益	16,090,805	19,437,771
法人所得税費用	4,851,809	5,375,905
四半期利益	11,238,996	14,061,865
その他の包括利益		
純損益に振り替えられることのない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動	171,593	1,083,675
確定給付制度の再測定	△18,872	—
純損益に振り替えられることのない項目合計	152,721	1,083,675
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	1,374	3,701
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△1,669	6,287
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	△295	9,988
税引後その他の包括利益	152,426	1,093,663
四半期包括利益	11,391,422	15,155,529
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	11,234,156	14,045,702
非支配持分	4,840	16,163
四半期利益	11,238,996	14,061,865
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	11,386,582	15,139,365
非支配持分	4,840	16,163
四半期包括利益	11,391,422	15,155,529
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)	231.96	289.75
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	231.75	289.61

(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 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
新規連結による変 動額							—	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

当第3四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
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			14,045,702			14,045,702	16,163	14,061,865
その他の包括利益					1,093,663	1,093,663		1,093,663
四半期包括利益	—	—	14,045,702	—	1,093,663	15,139,365	16,163	15,155,529
所有者との取引額								
自己株式の処分		△26,011		26,011		—		—
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							—	△9,328
支配継続子会社に 対する持分変動							—	△111,604
株式報酬取引		151,885				151,885		151,885
2025年8月31日残高	6,624,890	7,414,353	87,131,697	△217,705	1,009,883	101,963,119	261,679	102,224,798

(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 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025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	16,090,805	19,437,771
減価償却費	1,190,641	1,254,114
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△442,764	△538,691
受取利息及び受取配当金	△273,788	△401,083
支払利息	1,238,276	1,761,779
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△1,039,002	178,942
棚卸資産の増減額(△は増加)	△14,060,307	△9,379,048
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	1,073,105	115,152
その他	△14,976	149,138
小計	3,761,987	12,578,074
利息及び配当金の受取額	472,032	618,243
法人所得税の支払額	△5,621,701	△6,547,362
法人所得税の還付額	264,723	239,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,122,958	6,888,053
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△3,000
有形固定資産の取得による支出	△183,743	△132,088
投資不動産の取得による支出	△75,061	△96,687
無形資産の取得による支出	△27,714	△27,416
貸付金の実行による支出	△7,808,031	△7,439,000
貸付金の回収による収入	7,791,544	3,662,079
その他の金融資産の取得による支出	△2,170,989	△55,772
その他の金融資産の回収による収入	208,756	291,354
子会社の取得による支出	△46,190	—
子会社の売却による支出	—	△8,224
事業譲受による収入	101,584	—
その他	6,726	17,205
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,203,117	△3,791,549
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)	2,093,440	△2,512,060
長期借入れによる収入	38,664,922	49,621,939
長期借入金の返済による支出	△34,294,305	△38,853,232
社債の償還による支出	△15,678	△5,678
リース負債の返済による支出	△458,925	△308,313
非支配持分への払戻による支出	—	△111,604
非支配持分からの払込による収入	126,500	—
配当金の支払額	△3,192,066	△3,826,785
非支配持分への配当金の支払額	△3,875	△9,328
自己株式の取得による支出	△101	—
自己株式の処分による収入	84,604	57,329
利息の支払額	△1,274,459	△1,925,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,730,056	2,126,280
現金及び現金同等物の増減額	△1,596,018	5,222,783
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	△264	3,394
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,601,560	40,100,342

(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 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

当第3四半期連結累計期間

(自 2024年12月1日 至 2025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	37,922,962	21,861,882	6,600,474	6,894,975	5,433,391	5,247,799	—	83,961,485
セグメント間の売上高	—	—	82,377	35,039	1,219,181	30,798	△1,367,396	—
合計	37,922,962	21,861,882	6,682,852	6,930,014	6,652,572	5,278,598	△1,367,396	83,961,485
セグメント利益	6,709,096	6,024,234	3,640,125	4,430,088	867,471	2,062,037	△2,934,588	20,798,466
金融収益・費用(純額)								△1,360,695
税引前四半期利益								19,437,771

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 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

当第3四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
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3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	11,234,156	14,045,702
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)	11,234,156	14,045,702
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,431,224	48,475,281
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)	30,436	11,961
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	14,425	11,921
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	282	214
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)	48,476,367	48,499,377
基本的1株当たり四半期利益(円)	231.96	289.75
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	231.75	289.61

(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) 追加情報

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2025年7月7日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を決議いたしました。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆さまがより投資しやすい環境を整備することで、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年11月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	48,683,800株
株式分割により増加する株式数	48,683,800株
株式分割後の発行済株式総数	97,367,600株
株式分割後の発行可能株式総数	300,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2025年11月14日(予定)
基準日	2025年11月30日
効力発生日	2025年12月1日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における1株当たり情報の各数値はそれぞれ次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
基本的1株当たり四半期利益	115.98円	144.87円
希薄化後1株当たり四半期利益	115.88円	144.80円

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法184条第2項の規定に基づき、2025年12月1日を効力発生日として、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分を示しております。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当会社の発行可能株式総数は <u>150,000,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当会社の発行可能株式総数は <u>300,000,000株</u> とする。

4. その他

(1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額に変更はありません。

(2) 期末配当

今回の株式分割は、2025年12月1日を効力発生日としているため、2025年11月30日を基準日とする2025年11月期の期末配当は株式分割前の株式数を基準に実施いたします。

(8) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。