



## 2021年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2021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）03-5439-8807  
 四半期報告書提出予定日 2021年10月8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. 2021年11月期第3四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期第3四半期	52,311	△7.1	10,965	136.1	10,489	152.3	7,079	186.8	7,076	186.7	7,795	313.4
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
	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									
2021年11月期第3四半期	150.71		150.50									
2020年11月期第3四半期	52.05		51.93									

## （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3四半期	174,984	65,391	65,391	37.4
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	—	0.00	—	—	—
2021年11月期（予想）	—	—	—	38.00	38.00

（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株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	61,657	△3.6	11,036	71.7	10,376	75.8	6,846	90.1	146.21

（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3Q	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3Q	1,956,422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3Q	46,958,245株	2020年11月期3Q	47,432,445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 .....	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（2020年12月1日～2021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にあります。2021年4月～6月期の実質国内総生産（GDP）が年率換算で前期比1.3%増となるなど、国内経済は持ち直しの動きも見られますが、今年7月から見られる国内での感染再拡大による経済下振れリスクや、世界金融市場の変動等に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、2021年1月～6月の国内不動産投資額は1.8兆円と前年同期比で29%の減少となりました。国内外投資家の不動産への投資需要は引き続き旺盛であるものの、市場での販売物件不足により特に大型取引が発生しなかったなど、投資機会が減ったことが低調の理由と見られています。世界の都市別ランキングでも東京は2021年1月～6月のランキングで4位（前年同期では1位）に後退しましたが、下半期は取引回復が期待されており、2021年度の投資額は前年度並みの4.3兆円程度になると予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2021年1月～7月の新築発売戸数は15,229戸と、昨年の緊急事態宣言下での大幅な販売減からの反動で前年同期比59.1%増となりました。結果、2019年並み（同期発売戸数15,368戸）の発売戸数まで伸長しています。初月契約率も、好不調の目安となる70%前後で推移しており、好調な市況が見られています。また、首都圏中古マンション市場においても、2021年1月～7月の成約戸数は24,284戸と前年同期比で23.6%増となっています。一方、分譲戸建市場においては、分譲マンションのような大幅な販売減が昨年に見られなかったことから、2021年1月～7月の新設住宅着工戸数は3.2万戸（前年同期比1.6%の減少）と前年同期並みとなりました（民間調査機関調べ）。

2021年1月～7月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が955千円/坪（前年同期比5.0%増）、木造は平均567千円/坪（前年同期比0.1%減）となりました。足元ではコロナワクチン普及を経た世界経済の復調により鋼材系資材価格が上昇していることや、ウッドショックと呼ばれる世界の木材需要の急拡大による木材価格高騰が見られることから、今後の建築費への影響が懸念されます（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、オフィスの拡張鈍化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小の動きを背景に、2021年7月時点の平均空室率は6.28%（前年同月比3.51ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、21,045円/坪（前年同月比1,969円の減少）と都心部オフィス賃貸マーケットは下降局面に入っており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年7月の賃貸ストックは686万坪（前年同期比11.7%増）となりました。空室率は1.3%と2021年4月の0.5%から上昇し1%台となりましたが、依然としてひっ迫した需給環境が続いています。コロナ禍での特需は一旦落ち着いたものの、賃貸需要は当面堅調であ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、引き続き市場規模の拡大が続いています。2021年7月のJ-REITの運用資産額は20.9兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額22.5兆円（2020年12月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は43.4兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2021年1月～5月の平均客室稼働率は34.5%（2019年同期は84.2%）となり、新型コロナウイルス感染症の影響を引き続き受けています。また、東京都の全施設タイプにおける2021年1月～5月の延べ宿泊者数は1,205万人（2019年同期は3,174万人）となりました。国内のワクチン接種は日々進捗するものの、ホテル市場については依然として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3四半期連結累計期間における売上高は52,311百万円（前年同四半期比7.1%減）、営業利益は10,965百万円（同136.1%増）、税引前四半期利益は10,489百万円（同152.3%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は7,076百万円（同186.7%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。

(不動産流動化事業)

当第3四半期連結累計期間は、「関内トーセイビルⅢ」(神奈川県横浜市)、「T's garden清瀬」(東京都清瀬市)、「市川島村ビル」(千葉県市川市)等41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「伊皿子プレース」(東京都港区)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等3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、物流施設等を合わせて25棟、土地2件を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を563百万円計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は30,060百万円(前年同四半期比0.9%減)、セグメント利益は7,239百万円(前年同四半期比25.4%増)となりました。

(不動産開発事業)

新設物流施設「T's Logi蓮田」(埼玉県蓮田市)、新設商業施設「THEパームス相模原パークブライティア(店舗部分)」(神奈川県相模原市)を販売いたしました。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)、「THEパームスコートひばりヶ丘」(東京都西東京市)等において、66戸を販売いたしました。

仕入につきましては、物流施設開発用地2件、賃貸マンション開発用地1件、商業施設開発用地1件、収益オフィスビル開発用地3件、58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の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を268百万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10,487百万円(前年同四半期比26.6%減)、セグメント利益は1,280百万円(前年同四半期はセグメント損失3,855百万円)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22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17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3,992百万円(前年同四半期比6.0%減)、セグメント利益は2,016百万円(前年同四半期比20.2%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)1,123,406百万円から、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257,891百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により66,561百万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、1,314,736百万円となりました。

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3,624百万円(前年同四半期比2.0%減)、セグメント利益は2,456百万円(前年同四半期比8.2%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、ホテル及び物流施設等で456棟、分譲マンション及び賃貸マンションで252棟、合計708棟(前年同四半期末比16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3,831百万円(前年同四半期比11.9%増)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比10.3%増)となりました。

(ホテル事業)

当第3四半期連結累計期間において、2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」を開業しました。また、既存

ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組みましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、一部のホテルを休館する等、厳しい状況が続きました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は314百万円(前年同四半期比2.9%減)、セグメント損失は622百万円(前年同四半期はセグメント損失733百万円)となりました。

## ②経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループは、2021年7月5日に通期業績予想の利益上方修正を発表しております。

第3四半期に入り、引き続き、事業は順調に推移しております。特に、第3四半期は翌連結会計年度以降の収益の源泉となる仕入活動や不動産再生、アセットマネジメントの新規受託等に注力した結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は52,311百万円(前年同期比7.1%減、修正後通期計画比84.8%)、営業利益は10,965百万円(前年同期比136.1%増、修正後通期計画比99.4%)、税引前四半期利益は10,489百万円(前年同期比152.3%増、修正後通期計画比101.1%)となりました。ホテル事業はコロナ禍の影響により宿泊売上が回復しておりませんが、不動産流動化事業ならびに不動産開発事業の物件販売は計画通りに進捗しており、アセットマネジメント受託残高も1.3兆円を超過するなど、その他の各事業は順調に推移しました。

なお、当社グループは、2021年8月25日に中古区分所有マンションの買取リノベ再販事業を中核事業とする株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社(以下合わせて「プリンセスグループ」という。)の全株式を取得することを決議し、2021年9月30日付で子会社化いたしました。当社では、収益マンションを棟単位で取得しバリューアップして分譲販売する「Restyling事業」については実績がありましたが、プリンセスグループが取り扱う「区分単位での中古マンション買取リノベ再販」は当社グループにとって新事業領域であり、事業領域の拡大と既存事業の拡充が見込めます。また、少子高齢化の進展や空き家問題、老朽化マンション等の様々な構造要因により、「既存住宅ストックの再生と有効活用」は不動産に関わる社会的課題の解決に繋がる事業でもあることから、当社グループの不動産再生力の更なる強化を目指してまいります。

## (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13,299百万円増加し、174,984百万円となりました。負債は6,878百万円増加し、109,593百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物が減少したものの、棚卸資産及び投資不動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が減少したものの、借入金や未払法人所得税等の増加によるものであります。

また資本は6,421百万円増加し、65,391百万円となりました。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4,666百万円減少し32,372百万円となりました。

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、4,177百万円(前年同四半期比61.5%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益10,489百万円、棚卸資産の増加4,802百万円、法人所得税の支払額2,499百万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、13,074百万円(前年同四半期比207.0%増)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出12,176百万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、4,229百万円(前年同四半期は2,771百万円の使用)となりました。これは主に、

長期借入金の返済による支出32,107百万円及び配当金の支払額896百万円等があったものの、長期借入れによる収入37,248百万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、2021年7月5日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

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

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて

当社グループでは、棚卸資産の評価、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

当第3四半期連結会計期間末において、ホテル及び商業施設以外の不動産市況は既に回復していると認識しておりますが、ホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、回復は翌連結会計年度以降になるとの見通しをもっております。

このような状況を踏まえ、当第3四半期連結累計期間では、一部の棚卸資産及び固定資産の評価等について、会計上の見積りの前提となる一定の仮定の変更を行っております。



## 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3四半期 連結会計期間 (2021年8月31日)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	37,039,600	32,372,677
営業債権及びその他の債権	3,192,248	2,959,502
棚卸資産	65,416,925	69,772,284
その他の流動資産	15,298	16,315
流動資産合計	105,664,073	105,120,779
非流動資産		
有形固定資産	23,495,129	21,792,760
投資不動産	26,987,387	41,440,199
無形資産	209,663	189,840
営業債権及びその他の債権	779,470	1,072,964
その他の金融資産	3,972,309	4,955,556
繰延税金資産	572,454	408,251
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	56,020,429	69,863,587
資産合計	161,684,503	174,984,367
<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	5,466,127	4,817,067
借入金	11,794,730	12,249,440
未払法人所得税等	925,671	1,897,320
引当金	600,264	336,858
流動負債合計	18,786,795	19,300,687
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,649,593	3,593,030
借入金	79,192,778	85,327,369
退職給付に係る負債	546,421	566,106
引当金	7,129	7,250
繰延税金負債	532,260	798,710
非流動負債合計	83,928,183	90,292,468
負債合計	102,714,978	109,593,156
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,627,004	6,633,797
利益剰余金	47,442,372	53,622,513
自己株式	△1,500,055	△1,981,795
その他の資本の構成要素	△224,688	491,805
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,969,524	65,391,211
資本合計	58,969,524	65,391,211
負債及び資本合計	161,684,503	174,984,367



## (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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
売上高	56,309,557	52,311,732
売上原価	45,066,936	34,634,605
売上総利益	11,242,620	17,677,127
販売費及び一般管理費	6,574,576	6,781,521
その他の収益	48,772	137,135
その他の費用	72,057	67,319
営業利益	4,644,758	10,965,422
金融収益	107,903	139,928
金融費用	595,656	616,031
税引前四半期利益	4,157,004	10,489,319
法人所得税	1,688,270	3,409,986
四半期利益	2,468,734	7,079,332
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	△567,898	709,231
小計	△567,898	709,231
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	△7,105	10,314
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△7,828	△3,139
小計	△14,934	7,175
税引後その他の包括利益	△582,833	716,406
四半期包括利益	1,885,900	7,795,738
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	2,468,734	7,076,939
非支配持分	—	2,393
四半期利益	2,468,734	7,079,332
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	1,885,900	7,793,345
非支配持分	—	2,393
四半期包括利益	1,885,900	7,795,738
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)	52.05	150.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	51.93	150.50

(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 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

当第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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
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			7,076,939			7,076,939	2,393	7,079,332
その他の包括利益					716,406	716,406		716,406
四半期包括利益	—	—	7,076,939	—	716,406	7,793,345	2,393	7,795,738
所有者との取引額								
自己株式の取得		△5,295		△500,049		△505,345		△505,345
自己株式の処分		△101		18,310		18,208		18,208
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
非支配持分に対する配当金							△2,771	△2,771
新規連結による変動額							117,600	117,600
連結範囲の変動			△378			△378	△117,221	△117,600
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			△86		86	—		—
株式報酬		12,189				12,189		12,189
2021年8月31日残高	6,624,890	6,633,797	53,622,513	△1,981,795	491,805	65,391,211	—	65,391,211

## (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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021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	4,157,004	10,489,319
減価償却費	892,182	1,114,930
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△326,605	△245,896
受取利息及び受取配当金	△107,903	△139,928
支払利息	595,656	616,031
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	1,341,562	△232,537
棚卸資産の増減額(△は増加)	8,723,213	△4,802,588
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△1,545,563	△736,606
その他	27,456	7,811
小計	13,757,003	6,070,534
利息及び配当金の受取額	152,796	249,685
法人所得税の支払額	△3,050,909	△2,499,952
法人所得税の還付額	—	356,873
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,858,890	4,177,140
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	△157,034	△924,658
投資不動産の取得による支出	△3,239,248	△12,176,366
無形資産の取得による支出	△144,673	△19,585
貸付金の回収による収入	109,836	63
その他の金融資産の取得による支出	△939,300	△62,053
その他の金融資産の回収による収入	111,266	104,224
その他	300	4,330
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,258,853	△13,074,046
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)	△1,450,000	1,519,800
長期借入れによる収入	31,988,865	37,248,700
長期借入金の返済による支出	△29,991,915	△32,107,429
リース負債の返済による支出	△191,586	△172,998
株式の発行による収入	37,302	—
非支配持分への払戻による支出	—	△117,600
非支配持分からの払込による収入	—	117,600
配当金の支払額	△1,996,678	△896,180
非支配持分への配当金の支払額	—	△2,771
自己株式の取得による支出	△499,965	△500,049
自己株式の処分による収入	—	18,208
利息の支払額	△667,862	△878,116
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,771,840	4,229,163
現金及び現金同等物の増減額	3,828,197	△4,667,741
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	△685	850
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△31
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,826,440	32,372,677

(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 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

当第3四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021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	30,060,354	10,487,389	3,992,484	3,624,737	3,831,874	314,892	—	52,311,732
セグメント間の売上高	—	—	62,853	11,657	1,005,368	50	△1,079,929	—
合計	30,060,354	10,487,389	4,055,337	3,636,395	4,837,243	314,942	△1,079,929	52,311,732
セグメント利益又は損失	7,239,344	1,280,888	2,016,707	2,456,841	616,062	△622,704	△2,021,717	10,965,422
金融収益・費用(純額)								△476,103
税引前四半期利益								10,489,319

## 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 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

当第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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
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3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,468,734	7,076,939
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)	2,468,734	7,076,939
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,432,445	46,958,245
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)	107,737	63,523
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)	47,540,182	47,021,768
基本的1株当たり四半期利益(円)	52.05	150.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	51.93	150.50

(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

## (取得による企業結合)

当社は、2021年8月25日開催の取締役会において、株式会社アイ・カンパニーの全株式及びその子会社である株式会社プリンセスホールディングスの株式のうち株式会社アイ・カンパニーが保有していない発行済株式の全数を取得し、株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社（以下合わせて「プリンセスグループ」という。）を子会社化することを決議いたしました。また、株式会社アイ・カンパニーの株式の取得対価として、自己株式処分を実施することを併せて決議し、2021年9月30日に株式を取得しました。

なお、IFRS第3号の規定を適用していますが、現時点において当該企業結合に関する会計処理が完了していないため、会計処理に関する詳細な情報は記載しておりません。

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

- |           |  |
|-----------|--|
| ①被取得企業の名称 | 株式会社アイ・カンパニー                                     |
| 事業の内容     | 有価証券の保有及び運用<br>不動産の賃貸及び管理                        |
| ②被取得企業の名称 | 株式会社プリンセスホールディングス                                |
| 事業の内容     | 有価証券の管理及び運用<br>不動産の賃貸及び管理                        |
| ③被取得企業の名称 | 株式会社プリンセススクウェア                                   |
| 事業の内容     | 不動産の賃貸、管理、売買及び仲介<br>リフォーム事業及びコンサルティング業務          |
| ④被取得企業の名称 | 株式会社ジー・ピー・アセット                                   |
| 事業の内容     | 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び販売代理<br>住宅、店舗等のリフォームのコンサルティング業務 |
| ⑤被取得企業の名称 | 株式会社レッツクリエイション                                   |
| 事業の内容     | 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び販売代理<br>住宅・店舗・事務所等のリフォームの請負及び斡旋 |

## (2) 取得日 2021年9月30日

## (3) 取得した議決権付資本持分の割合

100%（間接所有含む）

## (4) 企業結合を行った主な理由

本件株式取得によって、当社グループの事業領域の拡大が見込め、新事業領域である中古区分所有マンションの買取りノベ再販事業においては、当社グループの不動産再生ノウハウの共有による資産価値の一層の向上や開発力・資金力等経営資源の補完による効率性の向上、取扱商品の拡充などのシナジーを生み出すことが可能となります。また、プリンセスグループの営む不動産賃貸事業・不動産管理事業・周辺事業においても規模・エリアの経済性・合理化により、当社グループの既存事業の拡充も見込めることから、当社グループの中長期的な企業価値向上につながるものと判断し、本株式取得を実施いたしました。

## (5) 被取得企業の支配の獲得方法

現金及び自己株式を対価とする株式取得

## (6) 取得日における支払対価

自己株式：1,199,950千円（普通株式 1,030,000株）

現金：当社は秘密保持義務を負っていることから非開示とさせていただきます。