



2022年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2022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 2022年10月7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. 2022年11月期第3四半期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期第3四半期	54,933	5.0	11,155	1.7	10,516	0.3	7,175	1.4	7,175	1.4	7,537	△3.3
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
	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									
2022年11月期第3四半期	151.28		151.07									
2021年11月期第3四半期	150.71		150.50									

（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	%
2022年11月期第3四半期	205,227	71,049	71,049	34.6
2021年11月期	195,010	65,958	65,958	33.8

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
2021年11月期	—	0.00	—	38.00	38.00
2022年11月期	—	0.00	—	—	—
2022年11月期（予想）	—	—	—	47.00	47.00

（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. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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	80,000	29.6	12,762	16.4	12,000	16.5	7,954	18.3	166.47

（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)

2022年11月期3Q	48,683,800株	2021年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2022年11月期3Q	1,459,522株	2021年11月期	900,022株
-------------	------------	-----------	----------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2022年11月期3Q	47,431,318株	2021年11月期3Q	46,958,245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

当第3四半期連結累計期間（2021年12月1日～2022年8月31日）における我が国経済は、行動制限の解除等により経済活動の正常化が進み、持ち直しの動きがみられます。一方、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れや、資源価格の高騰と円安による物価上昇が、本邦企業収益や個人消費に及ぼす影響については留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2022年1月～6月の国内不動産投資額が1.4兆円（前年同期比23%減）となりました。投資額は若干減少したものの、日本の金融緩和政策の継続や円安を背景に海外投資家の日本の不動産市場に対する注目度は高く、オフィスや物流施設、レジデンスへの投資需要の増加が期待されます（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、2022年1月～7月の新築発売戸数は14,984戸と、前年同期比1.6%減となりました。初月契約率は、計画的な竣工後販売の増加などにより、好不調の目安となる70%を下回る月があるものの、堅調に推移しています。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～7月の成約戸数が21,389戸と前年同期比で11.9%減少しましたが、成約価格は引き続き上昇傾向にあり活況を呈しています。分譲戸建市場においては、2022年1月～6月の新設住宅着工戸数は2.9万戸（前年同期比5.8%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2022年1月～7月の建築費は、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が1,514千円/坪（前年同期比29.3%上昇）、木造は平均577千円/坪（前年同期比1.8%上昇）となりました。ともに主要な鋼材輸出国でもあるロシアとウクライナの軍事衝突や円安の影響により資材価格が高騰しており、建築費は引き続き上昇しています（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は、2022年7月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比0.1ポイント上昇）、平均賃料は20,262円/坪（前年同月比783円の低下）と下降傾向にあるものの速度は鈍化しています。2023年には新築オフィスの大量供給が予定されており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

一方、マンション賃貸市場は堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2022年7月時点の平均募集賃料は11,018円/坪（前年同月比1.1%の上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2022年4月末時点の平均稼働率は96.3%（前年同月比と同水準）となりました。東京23区のシングル向けマンションの賃料は、昨年までの下落基調は一服し、横ばいとなっています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年7月の賃貸ストックは791万坪（前年同月比15.2%増）となりました。空室率は3.1%と前年同期比で1.8ポイント上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。堅調な需要は継続しているものの、新規開発による供給増加により、リーシングに時間を要する事例も一部出てきています（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。2022年7月のJ-REITの運用資産額は21.5兆円（前年同月比0.6兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額24.1兆円（2021年12月末時点、前年同月比1.6兆円の増加）となり、両者を合わせた証券化市場の規模は45.6兆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、2022年1～5月の平均客室稼働率は50.9%（前年同期は34.3%）、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1,979万人（前年同期比64.3%増）となりました。外出制限が解除された国内の宿泊者数の増加によりホテル事業は回復の兆しが見られ、今後、入国制限緩和によるインバウンドの需要拡大が更なる回復の後押しとなることが期待されます（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、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。

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54,933百万円（前年同四半期比5.0%増）、営業利益は11,155百万円（同1.7%増）、税引前四半期利益は10,516百万円（同0.3%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は7,175百万円（同1.4%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。

第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

(不動産再生事業)

当第3四半期連結累計期間は、「セントラル南大塚第一ビル」(東京都豊島区)、「NACビルディング」(東京都立川市)、「加須倉庫」(埼玉県加須市)等のバリューアップ物件34棟及び中古区分マンション101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、賃貸マンション等を合わせて28棟、土地4件及び中古区分マンション99戸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532百万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33,897百万円(前年同四半期比12.8%増)、セグメント利益は6,569百万円(前年同四半期比9.2%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、「T'S BRIGHTIA南青山EAST」(東京都港区)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パームスコート世田谷八幡山」(東京都世田谷区)、「THEパームスコート三鷹ルミエ」(東京都三鷹市)等において、67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2件、賃貸アパート開発用地2件、収益オフィスビル開発用地2件、92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213百万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6,524百万円(前年同四半期比37.8%減)、セグメント利益は1,013百万円(前年同四半期比20.9%減)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24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22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4,490百万円(前年同四半期比12.5%増)、セグメント利益は2,286百万円(前年同四半期比13.4%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)1,420,867百万円から、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408,256百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により110,364百万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、1,718,759百万円となりました。

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3,949百万円(前年同四半期比9.0%増)、セグメント利益は2,415百万円(前年同四半期比1.7%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475棟、分譲マンション及び賃貸マンションで321棟、合計796棟(前年同四半期末比88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4,732百万円(前年同四半期比23.5%増)、セグメント利益は811百万円(前年同四半期比31.7%増)となりました。

(ホテル事業)

当第3四半期連結累計期間も引続き新型コロナウイルス感染症の影響は継続しておりますが、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組み、売上高・セグメント損益とも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1,338百万円(前年同四半期比325.1%増)、セグメント損失は316百万円(前年同四半期はセグメント損失622百万円)となりました。

②経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループの主力市場である国内不動産投資市場では、国内外の不動産投資家の積極的な投資姿勢に大きな変化は見られず、堅調に取引が継続しています。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各事業で順調に推移し、通期計画に対する進捗率は売上高ベースで68.7%、税引前利益ベースで87.6%となりました。主力事業の不動産再生事業は、オフィスビルや一棟収益マンション、区分マンション等の販売が計画通りに進捗し、利益率は期初想定を若干上振れて推移しました。一方、不動産開発事業は、分譲マンションの竣工引渡を第4四半期に予定しているため通期計画に対する営業利益の進捗率が5割を下回りましたが、業績は概ね社内計画通りに進捗しています。

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、回復途上にあるホテル事業を含めて、各事業の利益はほぼ計画通り推移しました。なかでも不動産ファンド市場拡大の受け皿として近年成長を続けている不動産ファンド・コンサルティング事業は、受託残高を順調に伸ばし、受託資産残高は総額1.7兆円超(前期末比2,978億円増)に拡大しました。個人投資家向け商品である不動産クラウドファンディング「トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING」も、当第3四半期に第4号ファンドの募集を完了し、9月より運用を開始しています。今後も国内外不動産投資家や個人投資家の皆さまへの高品質なサービスの提供を通じて、事業成長を目指してまいります。

なお、直近において、わが国経済は、欧米の金融引き締めや資源価格の高騰、世界経済の減速懸念などで事業環境の不透明感が増していますが、国内不動産投資市場は、低金利環境の継続と足元の円安進行を背景に、海外投資家からの注目がさらに高まっています。当社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10,216百万円増加し、205,227百万円となりました。負債は5,125百万円増加し、134,177百万円となりました。

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、未払法人所得税等が減少したものの、営業債務及びその他の債務や有利子負債が増加したことによるものであります。

また資本は5,090百万円増加し、71,049百万円となりました。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2,701百万円減少し30,859百万円となりました。

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、1,823百万円(前年同四半期比56.3%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益10,516百万円、棚卸資産の増加4,728百万円、法人所得税の支払額5,099百万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、8,476百万円(前年同四半期比35.2%減)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,095百万円、その他の金融資産の取得による支出2,910百万円、子会社の取得による支出2,308百万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、3,944百万円(前年同四半期比6.7%減)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出23,908百万円及び配当金の支払額1,814百万円等があったものの、長期借入れによる収入30,115百万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、2022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2023年11月期以降になるとの見通しをもっております。

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 (2021年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (2022年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	33,560,679	30,859,441
営業債権及びその他の債権	4,139,380	5,538,364
棚卸資産	85,210,849	94,690,791
その他の流動資産	46,903	18,333
流動資産合計	122,957,812	131,106,930
非流動資産		
有形固定資産	23,860,236	23,193,853
投資不動産	39,812,070	39,938,120
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	191,758	214,414
営業債権及びその他の債権	1,509,310	1,400,220
その他の金融資産	4,511,800	7,519,371
繰延税金資産	752,916	439,434
その他の非流動資産	13,254	13,254
非流動資産合計	72,053,087	74,120,410
資産合計	195,010,899	205,227,341
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,976,342	6,112,913
有利子負債	11,432,641	10,404,832
未払法人所得税等	2,625,593	713,337
引当金	788,366	419,594
流動負債合計	19,822,944	17,650,678
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,373,252	4,032,050
有利子負債	103,521,924	110,561,086
退職給付に係る負債	646,515	682,692
引当金	15,284	15,408
繰延税金負債	672,238	1,235,862
非流動負債合計	109,229,215	116,527,101
負債合計	129,052,159	134,177,779
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,790,172	6,785,094
利益剰余金	53,250,370	58,601,468
自己株式	△911,662	△1,537,669
その他の資本の構成要素	204,969	575,778
親会社の所有者に帰属する持分合計	65,958,740	71,049,562
資本合計	65,958,740	71,049,562
負債及び資本合計	195,010,899	205,227,341

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	52,311,732	54,933,123
売上原価	34,634,605	35,567,135
売上総利益	17,677,127	19,365,988
販売費及び一般管理費	6,781,521	8,553,861
その他の収益	137,135	349,233
その他の費用	67,319	5,415
営業利益	10,965,422	11,155,944
金融収益	139,928	190,762
金融費用	616,031	830,684
税引前四半期利益	10,489,319	10,516,022
法人所得税	3,409,986	3,340,595
四半期利益	7,079,332	7,175,426
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	709,231	319,371
確定給付制度の再測定	—	△8,544
小計	709,231	310,826
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	10,314	36,076
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△3,139	15,361
小計	7,175	51,437
税引後その他の包括利益	716,406	362,264
四半期包括利益	7,795,738	7,537,690
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	7,076,939	7,175,426
非支配持分	2,393	—
四半期利益	7,079,332	7,175,426
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	7,793,345	7,537,690
非支配持分	2,393	—
四半期包括利益	7,795,738	7,537,690
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)	150.71	151.28
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	150.50	151.07

(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 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
新規連結による変 動額							—	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

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
四半期利益			7,175,426			7,175,426	7,175,426
その他の包括利益					362,264	362,264	362,264
四半期包括利益	—	—	7,175,426	—	362,264	7,537,690	7,537,690
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,730		△731,388		△733,118	△733,118
自己株式の処分		△3,347		105,380		102,032	102,032
剰余金の配当			△1,815,783			△1,815,783	△1,815,783
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替			△8,544		8,544	—	—
2022年8月31日残高	6,624,890	6,785,094	58,601,468	△1,537,669	575,778	71,049,562	71,049,562

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022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	10,489,319	10,516,022
減価償却費	1,114,930	1,180,538
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△245,896	△332,505
受取利息及び受取配当金	△139,928	△190,762
支払利息	616,031	830,684
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△232,537	△578,508
棚卸資産の増減額(△は増加)	△4,802,588	△4,728,096
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△736,606	175,495
その他	7,811	△251,287
小計	6,070,534	6,621,580
利息及び配当金の受取額	249,685	301,138
法人所得税の支払額	△2,499,952	△5,099,283
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	4,177,140	1,823,434
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	△924,658	△63,107
投資不動産の取得による支出	△12,176,366	△3,095,073
無形資産の取得による支出	△19,585	△65,022
貸付金の実行による支出	—	△434,300
貸付金の回収による収入	63	4,733
その他の金融資産の取得による支出	△62,053	△2,910,715
その他の金融資産の回収による収入	104,224	363,622
子会社の取得による支出	—	△2,308,474
その他	4,330	31,406
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,074,046	△8,476,931
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)	1,519,800	1,516,150
長期借入れによる収入	37,248,700	30,115,348
長期借入金の返済による支出	△32,107,429	△23,908,744
社債の償還による支出	—	△55,678
リース負債の返済による支出	△172,998	△318,453
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	△896,180	△1,814,234
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	△500,049	△731,388
自己株式の処分による収入	18,208	102,410
利息の支払額	△878,116	△960,676
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,229,163	3,944,733
現金及び現金同等物の増減額	△4,667,741	△2,708,762
現金及び現金同等物の期首残高	37,039,600	33,560,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	850	7,524
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	32,372,677	30,859,441

(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。

第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

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 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	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

当第3四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022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	33,897,185	6,524,440	4,490,810	3,949,920	4,732,203	1,338,563	—	54,933,123
セグメント間の売上高	—	—	112,757	9,642	1,024,955	6,017	△1,153,372	—
合計	33,897,185	6,524,440	4,603,568	3,959,563	5,757,158	1,344,580	△1,153,372	54,933,123
セグメント利益又は損失	6,569,951	1,013,589	2,286,109	2,415,634	811,386	△316,374	△1,624,352	11,155,944
金融収益・費用(純額)								△639,922
税引前四半期利益								10,516,022

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 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

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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
2022年2月25日 定時株主総会	38	1,815,783	2021年11月30日	2022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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	7,076,939	7,175,426
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)	7,076,939	7,175,426
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	46,958,245	47,431,318
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)	63,523	64,904
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)	47,021,768	47,496,222
基本的1株当たり四半期利益(円)	150.71	151.28
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	150.50	151.07

(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。