



## 2022年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2022年7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7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 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

## 1. 2022年11月期第2四半期の連結業績（2021年12月1日～2022年5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2四半期	43,552	6.4	9,357	1.4	9,000	0.5	6,107	△0.3	6,107	△0.2	6,222	△7.9
2021年11月期第2四半期	40,932	△9.1	9,232	325.4	8,959	373.8	6,122	433.5	6,120	433.3	6,754	—

	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2四半期	128.56	128.46
2021年11月期第2四半期	130.06	129.90

## （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2四半期	199,129	69,886	69,886	35.1
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）直前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 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）直前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2Q	48,683,800株	2021年11月期	48,683,800株
2022年11月期2Q	1,353,722株	2021年11月期	900,022株
2022年11月期2Q	47,504,621株	2021年11月期2Q	47,058,545株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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2四半期連結累計期間（2021年12月1日～2022年5月31日）における我が国経済は、いまだ新型コロナウイルス感染症の影響はありながらも持ち直しの動きが見られます。一方、ロシアによるウクライナ侵攻を背景としたサプライチェーンのひっ迫や資源価格の高騰、加えて急激な円安進行により、そこから生じる金融情勢の変化、企業収益や国内家計の圧迫などに注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2022年1月～3月の国内不動産投資額が7,304億円（前年同期比40%減）となりました。大型取引の減少等により取引額は減少したものの、オフィス出社再開の本格化により、オフィスへの投資需要の増加が期待されます。また、住居への投資割合の増加が見られる等、安定性の高い日本の不動産は引き続き魅力的な投資対象となっています（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～4月の新築発売戸数は8,333戸と、前年同期比4.9%減となりましたが、初月契約率は70%を超えており昨年と同様に堅調を維持しております。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～4月の成約戸数が12,405戸と前年同期比で15.7%減となったものの、成約価格は上昇傾向で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～3月の新設住宅着工戸数は1.3万戸（前年同期比7.8%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2022年1月～4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1,359千円/坪（前年同期比11.0%上昇）、木造は平均575千円/坪（前年同期比1.3%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を背景とした資材価格の高騰が見られており、その影響が建築費に及びはじめています（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4月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比0.7ポイントの上昇）、平均賃料は20,328円/坪（前年同月比1,087円の低下）と下降局面にあります。一部下げ止まりも見られています。2023年には新築オフィスビル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4月時点の平均募集賃料は11,143円/坪（前年同月比3.1%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1月末時点の平均稼働率は96.1%（前年同月比0.3ポイントの下落）となりました。昨年に賃料の下落が見られた東京23区のシングル向けマンションの賃料は下げ止まりが見られます（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年4月の賃貸ストックは765万坪（前年同月比16.0%増）となりました。空室率は3.0%と2022年1月の2.5%から上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。賃貸需要に対する供給過多により、一部リーシングに時間を要する事例も出てきた中、今後も新規供給が見込まれるため需給バランスを引き続き注視する必要があります（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4月のJ-REITの運用資産額は21.5兆円（前年同月比0.8兆円の増加）、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1～3月の平均客室稼働率は47.1%（前年同期は33.5%）、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1,104万人（前年同期比56.8%増）となりました。新型コロナウイルスの脅威はいまだ残るものの、規制緩和による人流の回復、個人消費の増加の兆しが見られ、ホテル市場の復調が期待されます（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2四半期連結累計期間における売上高は43,552百万円（前年同四半期比6.4%増）、営業利益は9,357百万円（同1.4%増）、税引前四半期利益は9,000百万円（同0.5%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は6,107百万円（同0.2%減）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2四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28棟及び中古区分マンション74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21棟、土地3件及び中古区分マンション75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28,951百万円(前年同四半期比19.7%増)、セグメント利益は6,067百万円(前年同四半期比5.7%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第2四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、45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1件、44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73百万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5,056百万円(前年同四半期比44.1%減)、セグメント利益は797百万円(前年同四半期比34.2%減)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第2四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産21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20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2,884百万円(前年同四半期比4.5%増)、セグメント利益は1,446百万円(前年同四半期比0.0%減)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2四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、ファンドの物件売却により87,192百万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312,166百万円の残高が増加し、当第2四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、1,645,841百万円となりました。

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2,709百万円(前年同四半期比19.3%増)、セグメント利益は1,761百万円(前年同四半期比12.5%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2四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2四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469棟、分譲マンション及び賃貸マンションで308棟、合計777棟(前年同四半期末比76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3,127百万円(前年同四半期比24.6%増)、セグメント利益は545百万円(前年同四半期比29.3%増)となりました。

(ホテル事業)

当第2四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比を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は821百万円(前年同四半期比408.9%増)、セグメント損失は259百万円(前年同四半期はセグメント損失408百万円)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不動産投資市場は、低金利環境を背景とした良好な資金調達環境のもと、堅調に取引が行われています。このような事業環境のなか、当第2四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54.4%、税引前利益ベースで75.0%となりました。不動産再生事業においては、オフィスビルや物流施設、収益マンション等の販売が進捗し、利益率も期初想定より上振れしたことによりグループの収益を牽引しました。不動産開発事業は、通期計画に対する上期の営業利益の進捗は36.9%となりましたが、当期は分譲マンションの竣工引渡を第4四半期に予定しており、社内上期計画を上回る進捗となりました。

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、不動産賃貸事業や不動産管理事業が計画通り推移したほか、投資家の不動産ファンド運営をサポートする不動産ファンド・コンサルティング事業は受託資産残高をさらに伸長させて総額1.6兆円超(前期末比2,249億円増)となりました。日米金利差が拡大し、海外不動産投資家にとってインバウンド投資の魅力が増すなか、投資家の投資需要を取り込み堅実に成長を続けています。また、コロナ禍の影響を受けたホテル事業は、緊急事態宣言の解除により徐々に客足が戻りつつあります。

今後の事業環境における懸念事項として、欧米の金融緩和引き締めや、ロシアのウクライナ侵攻の長期化に伴うエネルギー価格・資源価格の高騰、世界経済の減速懸念など、事業環境は不透明感が増していますが、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2四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4,118百万円増加し、199,129百万円となりました。負債は190百万円増加し、129,242百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、投資不動産が減少したものの、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、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3,927百万円増加し、69,886百万円となりました。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2四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750百万円増加し34,311百万円となりました。

当第2四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、7,958百万円(前年同四半期比9.6%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益9,000百万円、棚卸資産の減少2,038百万円、法人所得税の支払額3,611百万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、6,186百万円(前年同四半期比51.9%減)となりました。これは主に、その他の金融資産の取得による支出2,895百万円、子会社の取得による支出2,154百万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、1,027百万円(前年同四半期は2,043百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入20,440百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出19,394百万円及び配当金の支払額1,815百万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2四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2四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2四半期 連結会計期間 (2022年5月31日)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	33,560,679	34,311,177
営業債権及びその他の債権	4,139,380	5,308,665
棚卸資産	85,210,849	87,470,419
その他の流動資産	46,903	19,178
流動資産合計	122,957,812	127,109,440
非流動資産		
有形固定資産	23,860,236	23,398,501
投資不動産	39,812,070	37,995,403
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	191,758	191,189
営業債権及びその他の債権	1,509,310	1,360,414
その他の金融資産	4,511,800	7,173,161
繰延税金資産	752,916	485,895
その他の非流動資産	13,254	13,254
非流動資産合計	72,053,087	72,019,561
資産合計	195,010,899	199,129,001
<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	4,976,342	6,253,117
有利子負債	11,432,641	10,863,837
未払法人所得税等	2,625,593	1,592,124
引当金	788,366	486,485
流動負債合計	19,822,944	19,195,565
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,373,252	3,604,995
有利子負債	103,521,924	104,630,433
退職給付に係る負債	646,515	659,044
引当金	15,284	15,367
繰延税金負債	672,238	1,137,552
非流動負債合計	109,229,215	110,047,393
負債合計	129,052,159	129,242,958
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,790,172	6,788,009
利益剰余金	53,250,370	57,533,296
自己株式	△911,662	△1,389,049
その他の資本の構成要素	204,969	328,895
親会社の所有者に帰属する持分合計	65,958,740	69,886,043
資本合計	65,958,740	69,886,043
負債及び資本合計	195,010,899	199,129,001



## (2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
売上高	40,932,878	43,552,312
売上原価	27,143,570	28,835,086
売上総利益	13,789,307	14,717,225
販売費及び一般管理費	4,603,725	5,679,284
その他の収益	114,657	325,234
その他の費用	67,394	5,292
営業利益	9,232,845	9,357,882
金融収益	135,891	188,728
金融費用	409,062	545,879
税引前四半期利益	8,959,674	9,000,732
法人所得税	2,836,815	2,893,477
四半期利益	6,122,858	6,107,254
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	630,430	89,194
確定給付制度の再測定	—	△8,544
小計	630,430	80,649
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	12,722	23,444
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△11,445	11,287
小計	1,276	34,731
税引後その他の包括利益	631,706	115,381
四半期包括利益	6,754,565	6,222,635
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	6,120,465	6,107,254
非支配持分	2,393	—
四半期利益	6,122,858	6,107,254
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	6,752,172	6,222,635
非支配持分	2,393	—
四半期包括利益	6,754,565	6,222,635
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)	130.06	128.56
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	129.90	128.46

## (3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年5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			6,120,465			6,120,465	2,393	6,122,858
その他の包括利益					631,706	631,706		631,706
四半期包括利益	—	—	6,120,465	—	631,706	6,752,172	2,393	6,754,565
所有者との取引額								
自己株式の取得		△258		△373,109		△373,368		△373,368
自己株式の処分		117		1,003		1,120		1,120
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
新規連結による変動額						—	117,600	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		12,075				12,075		12,075
2021年5月31日残高	6,624,890	6,638,938	52,666,418	△1,872,162	407,105	64,465,190	119,993	64,585,183

当第2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年5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			6,107,254			6,107,254	6,107,254
その他の包括利益					115,381	115,381	115,381
四半期包括利益	—	—	6,107,254	—	115,381	6,222,635	6,222,635
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,569		△499,895		△501,465	△501,465
自己株式の処分		△592		22,509		21,916	21,916
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5月31日残高	6,624,890	6,788,009	57,533,296	△1,389,049	328,895	69,886,043	69,886,043

## (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2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5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	8,959,674	9,000,732
減価償却費	742,936	784,741
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△234,106	△289,175
受取利息及び受取配当金	△135,891	△188,728
支払利息	409,062	545,879
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△76,930	18,472
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,321,590	2,038,981
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△2,055,535	△199,209
その他	△9,331	△252,262
小計	9,921,468	11,459,430
利息及び配当金の受取額	137,902	110,733
法人所得税の支払額	△1,609,761	△3,611,223
法人所得税の還付額	354,107	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,803,715	7,958,940
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	△839,047	△22,470
投資不動産の取得による支出	△12,052,748	△1,052,617
無形資産の取得による支出	△12,124	△24,508
貸付金の実行による支出	—	△434,300
貸付金の回収による収入	42	3,080
その他の金融資産の取得による支出	△62,053	△2,895,915
その他の金融資産の回収による収入	104,194	363,270
子会社の取得による支出	—	△2,154,339
その他	4,330	31,406
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,857,406	△6,186,394
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)	2,876,000	1,084,000
長期借入れによる収入	27,502,650	20,440,050
長期借入金の返済による支出	△26,420,134	△19,394,045
社債の償還による支出	—	△40,678
リース負債の返済による支出	△120,339	△212,353
非支配持分からの払込による収入	117,600	—
配当金の支払額	△895,469	△1,815,748
自己株式の取得による支出	△373,109	△499,895
自己株式の処分による収入	1,006	22,132
利息の支払額	△645,146	△610,729
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,043,057	△1,027,268
現金及び現金同等物の増減額	△2,010,633	745,277
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	1,042	5,220
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,030,009	34,311,177

## (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。

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2四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2四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021年5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	24,185,920	9,043,204	2,760,865	2,271,615	2,509,846	161,424	—	40,932,878
セグメント間の売上高	—	—	26,573	6,757	653,834	50	△687,215	—
合計	24,185,920	9,043,204	2,787,439	2,278,373	3,163,681	161,474	△687,215	40,932,878
セグメント利益又は損失	6,437,315	1,211,348	1,447,111	1,565,707	421,904	△408,294	△1,442,247	9,232,845
金融収益・費用(純額)								△273,171
税引前四半期利益								8,959,674

当第2四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022年5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	28,951,915	5,056,317	2,884,941	2,709,943	3,127,640	821,552	—	43,552,312
セグメント間の売上高	—	—	73,598	8,071	696,978	2,613	△781,260	—
合計	28,951,915	5,056,317	2,958,540	2,718,014	3,824,618	824,165	△781,260	43,552,312
セグメント利益又は損失	6,067,999	797,109	1,446,700	1,761,183	545,654	△259,062	△1,001,703	9,357,882
金融収益・費用(純額)								△357,150
税引前四半期利益								9,000,732

2. 配当金

前第2四半期連結累計期間及び当第2四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2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年5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2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年5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2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	6,120,465	6,107,254
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)	6,120,465	6,107,254
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,058,545	47,504,621
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)	58,421	36,332
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)	47,116,966	47,540,953
基本的1株当たり四半期利益(円)	130.06	128.56
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	129.90	128.46

(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、2022年7月5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	600,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.3%)
(3) 株式の取得価額の総額	500,000千円(上限)
(4) 取得期間	2022年7月6日～2022年12月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式