



2026年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2026年4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. 2026年11月期第1四半期の連結業績（2025年12月1日～2026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	%
2026年11月期第1四半期	60,498	31.3	15,499	25.8	14,879	25.8	10,185	24.5	10,181	24.5	10,278	21.2
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

	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
2026年11月期第1四半期	104.99	104.48
2025年11月期第1四半期	84.36	84.32

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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て、基本的1株当たり四半期利益及び希薄化後1株当たり四半期利益を算定しております。

（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	%
2026年11月期第1四半期	300,371	108,312	108,277	36.0
2025年11月期	307,427	102,836	102,805	33.4

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
2025年11月期	—	0.00	—	100.00	100.00
2026年11月期	—	—	—	—	—
2026年11月期（予想）	—	0.00	—	55.00	55.00

（注）1. 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2025年11月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2026年11月期（予想）については、株式分割後の数値を記載しております。

3. 2026年11月期の連結業績予想（2025年12月1日～2026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	122,986	29.9	24,611	10.2	22,000	6.6	15,157	2.7	156.31

（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連結範囲の重要な変更 : 無
 新規 ー社 (社名) 、除外 ー社 (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)	2026年11月期1Q	97,367,600株	2025年11月期	97,367,600株
② 期末自己株式数	2026年11月期1Q	398,000株	2025年11月期	398,000株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年11月期1Q	96,969,600株	2025年11月期1Q	96,922,004株

(注) 当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。発行済株式数 (普通株式) は、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て算定しております。

※ 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	11

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（2025年12月1日～2026年2月28日）における我が国経済は、米国の通商政策の影響が残るものの、景気は緩やかに回復しています。一方、先行きについては、雇用・所得環境の改善等を背景とした景気回復が期待されますが、今後の物価動向や米国の通商政策をめぐる動向などの景気を下押しするリスクとともに、先行き不透明なイラン情勢を始めとする地政学リスクや金融資本市場の変動等の影響に引き続き留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、国内外投資家による堅調な投資需要が続いたことや、大型物件取引が複数みられたことで、2025年通年の国内不動産投資額は、過去最高の6兆2,180億円（前年比13%増）を記録し、世界都市別投資ランキングでは東京は世界2位となりました。2026年については、国内外投資家の積極的な投資活動や企業保有不動産の売却に伴う不動産取引の増加が見込まれるなど、投資需要は引き続き堅調と見られる一方で、金利の先高感を背景に、日本への不動産投資に対する姿勢が積極姿勢と様子見姿勢に分かれる動きも見られており、国内外投資家の動向には留意する必要があります（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、建築費の上昇を背景にデベロッパー各社が採算性の観点で供給を抑制したことから、2025年の新規発売戸数は2万1,962戸（前年比4.5%減）と1973年以降過去最低を更新しました。平均販売価格は供給減や建築費の価格転嫁、高額物件の供給が相次いだことにより、首都圏平均販売価格は9,182万円（前年比17.4%上昇）と2023年の最高値を更新しました。2026年の新規供給は2025年比で増加する見通しですが、建築費の価格転嫁傾向は継続するとみられており、販売価格は引き続き高値圏で推移するとみられております。首都圏中古マンション市場では2026年2月の成約件数は4,241件（前年同月比2.1%増）となり、平均成約価格は6,924万円（同32.7%上昇）となりました。一方で、2026年2月の都心6区の平均成約価格は小幅ながら約3年ぶりに下落しており、一部のエリアにおいて頭打ち感が見られています。また、首都圏分譲戸建市場では、2025年の新設住宅着工戸数は、4,265戸（前年比4.1%減）となりました。足元の2026年2月の首都圏の新築戸建平均販売価格は、3ヵ月ぶりに下落（前月比-2.7%）しており、東京23区および郊外主要都市では価格の上昇に買い手がついていけず売り手が価格を調整する動きが見られています（民間調査機関調べ）。

2025年の建築費平均坪単価は、鉄筋コンクリート造が1,354千円/坪（前年比11.0%上昇）、木造が768千円/坪（同5.4%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、製造コストや輸送コストの価格転嫁、労務費等の各費用の上昇を背景に建築費は全体的に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、出社回帰の定着やオフィス環境改善等に伴う拡張移転、人員増など業容拡大等を背景にオフィス需要が高まっており、2026年1月時点の平均空室率は2.15%（前年同月比1.68ポイント低下）、平均賃料は21,648円/坪（同6.3%上昇）と引き続き好調に推移しました。2026年は新規供給量が減少する見込みであり、竣工予定物件のテナント内定率も既に高水準にあることも相まって、空室率は下降傾向で推移し、賃料の上昇傾向は継続するものとみられています（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、2026年1月の平均募集賃料は13,266円/坪（前年同月比12.1%上昇）となりました。東京23区を中心に、首都圏全体での賃料の上昇傾向は継続しています。また、J-REITが東京圏で保有するマンションの2025年10月末時点の平均稼働率は97.5%（同0.6ポイント上昇）と高水準で推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、新規需要が底堅く推移し既存物件での空室消化が進んだことで、2026年1月時点の空室率は8.3%（前年同月比0.7ポイント低下）と若干の改善がみられました。募集賃料については、需給バランスは改善に向かいつつあるものの、賃料の下落圧力が継続した結果、4,500円/坪（前年同月比4.3%低下）となりました。今後については、一部地域では空室期間が長期化しているものの、市場全体としては改善傾向に向かうとみられております（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2026年1月末時点のJ-REITの運用資産額は24.1兆円（前年同月比0.5兆円増加）、私募基金は運用資産額47.1兆円（2025年12月末時点、前年同月比6.3兆円増加）となり、証券化市場規模は合計で71.2兆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年の平均客室稼働率は81.7%（前年比1.3ポイント低下）、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1億668万人（同3.9%減少）となりました。ホテル客室単価の上昇により国内旅行者が減少しているものの、客室単価上昇を支える海外宿泊者は過去最高を記録した昨年を上回るペースで

増加しており、引き続き、堅調なインバウンド需要がホテル市場を牽引しています。一方で、足元では中国当局による日本渡航自粛要請等により、インバウンド需要への影響が見込まれるため、当面は動向に注視が必要です（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再生事業や不動産開発事業において、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、そのAUMは2兆7,401億円となりました。

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60,498百万円(前年同四半期比31.3%増)、営業利益は15,499百万円(同25.8%増)、税引前四半期利益は14,879百万円(同25.8%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は10,181百万円(同24.5%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、「ユニデン八丁堀BL」（東京都中央区）、「HOTEL&SEMINER幕張」（千葉県習志野市）、「溝のロトーセイBLⅡ」（神奈川県川崎市）等バリューアップ物件26棟及び中古区分マンション42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16棟、土地8件及び中古区分マンション15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40,846百万円(前年同四半期比92.8%増)、セグメント利益は9,126百万円(前年同四半期比95.4%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、商業施設「T's BRIGHTIA吉祥寺Ⅱ」（東京都武蔵野市）、「T's BRIGHTIA自由が丘Ⅱ」（東京都目黒区）、賃貸マンション「THE PALMS錦糸町」（東京都墨田区）、賃貸アパート「T's Cuore浮間舟渡Ⅱ」（東京都北区）等10棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート瀬田」（東京都世田谷区）等において、11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6件、8戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。また、名鉄都市開発株式会社による新築分譲マンション「(仮称)浅草プロジェクト」に共同投資を開始いたしました。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は11,226百万円(前年同四半期比36.5%減)、セグメント利益は3,372百万円(前年同四半期比38.6%減)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14棟及び賃貸開始4棟、物件売却27棟及び賃貸終了2棟に伴い、前連結会計年度末の132棟より、11棟減少し121棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,377百万円(前年同四半期比12.2%増)、セグメント利益は1,426百万円(前年同四半期比22.1%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）2,662,737百万円から、ファンドの物件売却等により89,139百万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166,580百万円の残高が増加し、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、2,740,177百万円となりました。

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2,532百万円(前年同四半期比51.1%増)、セグメント利益は1,821百万円(前年同四半期比82.6%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407棟、合計980棟(前年同四半期末比11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1,781百万円(前年同四半期比2.7%増)、セグメント利益は212百万円(前年同四半期比32.5%減)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、引き続き旺盛なインバウンド需要と堅調な国内需要の中、2025年12月に開業した「トーセイホテル ココネ蒲田」(東京都大田区)及び2026年2月に開業した「トーセイホテル ココネ千葉中央」(千葉県千葉市)を含む、全10店舗の客室稼働率及び客室単価の向上に努めました。

以上の結果、売上高は1,734百万円(前年同四半期比3.1%増)、セグメント利益は518百万円(前年同四半期比20.0%減)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においては、引き続き国内外投資家による活発な投資活動が継続しました。日銀による政策金利引き上げや米国の通商政策動向の影響はありつつも、企業の増床・移転需要の高まりや上昇物価の転嫁等により賃料が上昇していることが旺盛な投資意欲を支えています。

このような事業環境のなか、当第1四半期連結累計期間の当社グループの業績は、連結売上高は604億円(前年同期比31.3%増)、連結営業利益は154億円(同25.8%増)、連結税引前利益は148億円(同25.8%増)となりました。通期計画に対する進捗率は連結売上高で49.2%、連結税引前利益で67.6%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、当社の主力事業である不動産再生事業において、オフィスビルおよび賃貸マンションの販売が好調に推移しました。また、不動産開発事業においては、賃貸マンションおよび商業施設を主に国内投資家向けに5棟売却したほか、建築費の高止まりへの対応として注力アセットと位置付けている木造賃貸アパート開発では、主に個人向けに「T's Cuore」シリーズ計5棟を販売しました。当社が売買事業と定める両事業はいずれも好調に進捗しております。

加えて、当社が安定事業と定める不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の4事業においても順調に業績を拡大しています。特に、不動産ファンド・コンサルティング事業では、国内外機関投資家の国内不動産投資のパートナーとして着実に成果を積み上げ、受託資産残高(AUM)は前期末比774億円増の総額2.74兆円となりました。また、ホテル事業においては中国当局による日本への渡航自粛要請はありながらも、引き続き旺盛なインバウンド需要によって各ホテルの稼働率および平均客室単価は高水準で推移しています。

今後も売買事業と安定事業を両立させるポートフォリオ経営を軸に、金融資本市場の変動に柔軟に対応しながら各事業の更なる進化・成長を目指し邁進してまいります。

(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7,056百万円減少し、300,371百万円となりました。負債は12,532百万円減少し、192,058百万円となりました。

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5,476百万円増加し、108,312百万円となりました。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6,620百万円増加し46,224百万円となりました。

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、19,920百万円(前年同四半期比25.3%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益14,879百万円、棚卸資産の減少10,929百万円、法人所得税の支払額3,541百万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)

投資活動により獲得した資金は、3,085百万円(前年同四半期は1,062百万円の使用)となりました。これは主に、貸付金の回収3,702百万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、16,390百万円(前年同四半期比47.2%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入27,071百万円、長期借入金の返済による支出35,804百万円、配当金の支払額4,753百万円等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、2026年1月14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 (2025年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2026年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,604,289	46,224,366
営業債権及びその他の債権	10,198,324	7,242,405
棚卸資産	170,357,783	159,524,395
その他の流動資産	91,459	26,690
流動資産合計	220,251,856	213,017,856
非流動資産		
有形固定資産	32,961,224	32,779,249
投資不動産	38,509,920	38,428,851
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	89,953	88,703
営業債権及びその他の債権	1,914,916	2,159,691
その他の金融資産	11,141,295	11,805,186
繰延税金資産	1,095,042	628,477
その他の非流動資産	61,523	61,523
非流動資産合計	87,175,618	87,353,424
資産合計	307,427,474	300,371,281
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	9,863,882	8,620,873
有利子負債	27,625,866	20,025,594
未払法人所得税等	3,606,113	4,281,138
引当金	1,788,240	568,643
流動負債合計	42,884,102	33,496,249
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,494,144	5,477,150
有利子負債	155,014,462	151,770,242
退職給付に係る負債	808,683	834,340
引当金	86,783	86,994
繰延税金負債	303,103	393,967
非流動負債合計	161,707,178	158,562,695
負債合計	204,591,281	192,058,945
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,453,348	7,499,857
利益剰余金	87,876,336	93,201,295
自己株式	△217,705	△217,705
その他の資本の構成要素	1,068,237	1,169,078
親会社の所有者に帰属する持分合計	102,805,108	108,277,418
非支配持分	31,085	34,917
資本合計	102,836,193	108,312,335
負債及び資本合計	307,427,474	300,371,281

(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 2024年12月1日 至 2025年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年2月28日)
売上高	46,066,847	60,498,289
売上原価	29,483,787	40,250,041
売上総利益	16,583,060	20,248,247
販売費及び一般管理費	4,290,376	4,803,883
その他の収益	68,504	66,226
その他の費用	39,106	10,700
営業利益	12,322,080	15,499,890
金融収益	39,974	62,638
金融費用	531,711	683,474
税引前四半期利益	11,830,343	14,879,055
法人所得税費用	3,646,981	4,693,943
四半期利益	8,183,362	10,185,112
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	286,700	74,787
確定給付制度の再測定	—	△7,840
純損益に振り替えられることのない 項目合計	286,700	66,947
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	△2,280	4,273
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	10,394	21,779
純損益に振り替えられる可能性のある 項目合計	8,113	26,053
税引後その他の包括利益	294,814	93,001
四半期包括利益	8,478,176	10,278,113
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	8,176,537	10,181,279
非支配持分	6,825	3,832
四半期利益	8,183,362	10,185,112
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	8,471,351	10,274,280
非支配持分	6,825	3,832
四半期包括利益	8,478,176	10,278,113
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)	84.36	104.99
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	84.32	104.48

(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 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
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

当第1四半期連結累計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
2025年12月1日残高	6,624,890	7,453,348	87,876,336	△217,705	1,068,237	102,805,108	31,085	102,836,193
四半期利益			10,181,279			10,181,279	3,832	10,185,112
その他の包括利益					93,001	93,001		93,001
四半期包括利益	—	—	10,181,279	—	93,001	10,274,280	3,832	10,278,113
所有者との取引額								
剰余金の配当			△4,848,480			△4,848,480		△4,848,480
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			△7,840		7,840	—		—
株式報酬取引		46,509				46,509		46,509
2026年2月28日残高	6,624,890	7,499,857	93,201,295	△217,705	1,169,078	108,277,418	34,917	108,312,335

(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 2024年12月1日 至 2025年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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	11,830,343	14,879,055
減価償却費	400,091	350,339
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△977,363	△1,190,117
受取利息及び受取配当金	△39,974	△62,638
支払利息	531,711	683,474
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	1,125,190	△359,273
棚卸資産の増減額(△は増加)	8,260,425	10,929,150
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△1,942,745	△2,142,749
その他	64,032	31,309
小計	19,251,712	23,118,550
利息及び配当金の受取額	281,019	343,706
法人所得税の支払額	△3,634,791	△3,541,613
法人所得税の還付額	1,954	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,899,895	19,920,642
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	—	49,470
有形固定資産の取得による支出	△6,323	△125,592
投資不動産の取得による支出	△34,486	△10,032
無形資産の取得による支出	△7,480	△7,401
貸付金の実行による支出	△2,269,000	—
貸付金の回収による収入	1,233,610	3,702,831
その他の金融資産の取得による支出	△21,142	△526,329
その他の金融資産の回収による収入	31,858	527
その他	10,905	1,749
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,062,059	3,085,221
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)	△3,008,400	△1,798,780
長期借入れによる収入	19,132,679	27,071,650
長期借入金の返済による支出	△22,800,865	△35,804,755
社債の償還による支出	—	△243,474
リース負債の返済による支出	△103,432	△69,131
配当金の支払額	△3,778,851	△4,753,398
非支配持分への配当金の支払額	△1,234	—
利息の支払額	△574,190	△792,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,134,295	△16,390,070
現金及び現金同等物の増減額	3,703,540	6,615,792
現金及び現金同等物の期首残高	34,874,164	39,604,289
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,001	4,284
現金及び現金同等物の四半期末残高	38,574,704	46,224,366

(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 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

当第1四半期連結累計期間

(自 2025年12月1日 至 2026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	40,846,517	11,226,887	2,377,106	2,532,233	1,781,241	1,734,303	—	60,498,289
セグメント間の売上高	—	—	30,535	107,601	372,021	6,829	△516,987	—
合計	40,846,517	11,226,887	2,407,641	2,639,834	2,153,262	1,741,132	△516,987	60,498,289
セグメント利益	9,126,582	3,372,833	1,426,716	1,821,295	212,394	518,943	△978,874	15,499,890
金融収益・費用(純額)								△620,835
税引前四半期利益								14,879,055

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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
2026年2月26日 定時株主総会	100	4,848,480	2025年11月30日	2026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 2024年12月1日 至 2025年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	8,176,537	10,181,279
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)	8,176,537	10,181,279
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	96,922,004	96,969,600
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)	—	474,389
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	47,550	545
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	828	14
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)	96,970,382	97,444,548
基本的1株当たり四半期利益(円)	84.36	104.99
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	84.32	104.48

(注) 1. 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。

2. 当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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て、基本的1株当たり当期利益及び希薄化後1株当たり当期利益を算定しております。

(7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。