



2025年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔IFRS〕（連結）

2025年7月7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
半期報告書提出予定日 2025年7月10日 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 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年12月1日～2025年5月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		税引前利益		中間利益		親会社の所有者に 帰属する中間利益		中間包括利益 合計額	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年11月期中間期	66,058	14.6	17,600	18.1	16,804	16.9	12,234	21.6	12,226	21.6	12,492	23.8
2024年11月期中間期	57,618	9.0	14,901	19.1	14,372	19.0	10,062	23.3	10,058	23.2	10,087	25.4

	基本的1株当たり 中間利益	希薄化後1株当たり 中間利益
	円 銭	円 銭
2025年11月期中間期	252.24	252.20
2024年11月期中間期	207.75	207.51

（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	％
2025年11月期中間期	283,616	99,543	99,256	35.0
2024年11月期	276,815	90,866	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 : 有

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	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 : 有

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
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 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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数 (中間期)

2025年11月期中間期	48,683,800株	2024年11月期	48,683,800株
2025年11月期中間期	199,000株	2024年11月期	222,798株
2025年11月期中間期	48,471,201株	2024年11月期中間期	48,418,423株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 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) 当中間連結会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. 要約中間連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 要約中間連結財政状態計算書	6
(2) 要約中間連結包括利益計算書	7
(3) 要約中間連結持分変動計算書	8
(4) 要約中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 継続企業の前提に関する注記	10
(6) 要約中間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. 経営者成績等の概況

(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

当中間連結会計期間(2024年12月1日～2025年5月31日)における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果により、景気は緩やかな回復傾向を維持しています。一方、先行きについては、米国相互関税措置の不透明感や、長引く物価高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、海外景気や金融資本市場の動向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では、売買取引が活況に行われ、2025年1月～3月の国内不動産投資額は2兆952億円(前年同期比23%増)となり、世界都市別投資ランキングでは東京は1位(2024年通年は2位)となりました。足元、米国を中心に経済の不確実性が高まっているものの、不動産投資市場に変化はみられておらず、諸外国に比べて低い金利環境も相まって、2025年の国内不動産投資額は過去最高を更新する見込みです(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場では、建築費高騰を背景に採算性の観点から開発用地の取得を控える動きがみられており、2025年1月～4月の新築発売戸数5,124戸(前年同期比12.5%減)と、調査が開始されてから過去最低を記録した昨年来に下回るペースとなっています。また、2025年4月の平均発売価格は都心の高額物件の供給が減少したことにより6,999万円(前年同月比8.7%低下)と一時的に低下しましたが、新築マンション価格は高値圏での推移が継続しています。首都圏中古マンション市場では、住宅ローン金利の先高観により購入を急ぐ動きがみられたことで2025年1月～4月の成約戸数は16,335戸(前年同期比24.5%増)となりました。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4月時点で5,535万円(前年同月比20.2%上昇)と最高値を更新しています。首都圏分譲戸建市場では、2025年1月～4月の新設住宅着工戸数は17,069戸(同4.4%減)と、2024年以降減少傾向が続いています(民間調査機関調べ)。

2025年1月～4月の建築費平均坪単価は、鉄筋鉄骨コンクリート造が1,855千円/坪(前年同期比5.4%上昇)、木造が752千円/坪(同5.9%上昇)となりました。鋼材・木材価格は高止まりしており、セメント価格も最高値を更新するなど、建築費の高騰は続いています(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、旺盛なオフィス需要が継続しており、2025年4月時点の平均空室率は3.7%(前年同月比1.7ポイント低下)、平均賃料は20,755円/坪(同4.7%上昇)と、空室率・賃料ともに好調に推移しています。2025年に供給され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、引き続き賃貸需要は強く、J-REITが東京圏で保有するマンションの2025年2月末時点平均稼働率は97.5%(前年同月比0.3ポイント上昇)と高水準で推移しています。また、首都圏賃貸マンションにおける2025年4月時点の平均募集賃料は12,343円/坪(同2.2%上昇)と、物価高による管理コスト等の上昇分を賃料転嫁する動きや新築・築浅の高賃料物件の供給が相次いだことなどから、最高値を更新しました(民間調査機関調べ)。

首都圏物流施設賃貸市場では、2025年4月時点の賃貸ストックは1,114万坪(前年同月比8.1%増)、空室率は9.5%(同1.4ポイント上昇)、募集賃料は4,670円(同3.9%低下)となりました。郊外エリアを中心に需給緩和の状態が続いていますが、2025年下期にかけて新規供給が一服するとされており、各指標の改善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4月末時点のJ-REITの運用資産額は23.7兆円(前年同月比0.6兆円増加)、2024年12月末時点の私募ファンドは運用資産額40.8兆円(前年同月比5.8兆円増加)となり、証券化市場規模は合計で64.5兆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では、引き続き旺盛なインバウンド需要を背景に2025年1月～3月の平均客室稼働率は80.6%(前年同期比0.3ポイント低下)となり、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2,548万人(同3.1%減)となりました。客室料金の高騰により国内宿泊者数には頭打ちがみられるものの、海外宿泊者数は昨年来を上回るペースで増加しており、好調なインバウンド需要がホテル市況を牽引する流れは続くと考えられます(観光庁調べ)。

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、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、当中間連結会計期間における売上高は66,058百万円(前年同期比14.6%増)、営業利益は17,600百万円(同18.1%増)、税引前中間利益は16,804百万円(同16.9%増)、親会社の所有者に帰属する中間利益は12,226百万円(同21.6%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)

当中間連結会計期間は、「T's garden東陽町」(東京都江東区)、「T's garden港南中央」(神奈川県横浜市)、「仲町台トーセイビル」(神奈川県横浜市)等25棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション64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25棟、土地1件及び中古区分マンション55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29,113百万円(前年同期比1.0%減)、セグメント利益は5,545百万円(前年同期比0.9%減)となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、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9棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート桜新町」(東京都世田谷区)等において、22戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸アパート開発用地6件、54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20,275百万円(前年同期比41.5%増)、セグメント利益は5,874百万円(前年同期比14.7%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当中間連結会計期間は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当中間連結会計期間末の賃貸物件数は、物件取得16棟及び賃貸開始9棟、物件売却28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、4棟減少し119棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は4,280百万円(前年同期比15.7%増)、セグメント利益は2,303百万円(前年同期比28.6%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111,239百万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338,023百万円の残高が増加し、当中間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、2,670,593百万円となりました。

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5,033百万円(前年同期比38.1%増)、セグメント利益は3,541百万円(前年同期比53.6%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)

当中間連結会計期間は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当中間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578棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで396棟、合計974棟(前年同期比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3,682百万円(前年同期比4.3%増)、セグメント利益は654百万円(前年同期比2.6%増)となりました。

(ホテル事業)

当中間連結会計期間は、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3,673百万円(前年同期比22.0%増)、セグメント利益は1,521百万円(前年同期比45.4%増)となりました。

②経営成績等に関する分析、検討内容

当中間連結会計期間における国内不動産市場においては、都心のオフィスビルや住宅を中心に賃料の上昇が強まり不動産価格はおだやかな上昇基調を保ち、国内外投資家の国内不動産に対する投資意欲は堅調に推移しました。本年1月の日銀の政策金利変更により長期金利は16年ぶりに1.5%程度まで上昇し、これに伴う国内不動産への投資意欲の落ち込みが懸念されましたが、金利上昇が国内外投資家の投資意欲に与える影響は限定的でした。

このような事業環境のなか、当中間連結会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660億円(前年同期比14.6%増)、営業利益176億円(同18.1%増)、税引前中間利益168億円(同16.9%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区分マンションの販売が好調に推移しました。不動産開発事業においては、第1四半期には大型物流施設「T's Logi佐野」や新築賃貸マンション「THE PALMS」シリーズなどの開発物件8棟、第2四半期には木造賃貸アパートや分譲戸建を売却するなど、販売活動は順調に進捗しました。また、不動産再生事業・不動産開発事業における仕入では、当社が競争優位性を有する事業承継支援の活用など、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、591億円(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。建築費については鋼材価格の高騰や人材不足の影響もあり当面高止まりが想定されるところ、当社は不動産開発事業においてはRC造から木造へ重点をシフトし、不動産再生事業を含めた売買事業全体のポートフォリオでは不動産開発事業の比率を引き下げ、不動産再生事業への投資比重を高めるなどの対応を行っています。

また、当社が安定収益事業と位置付けるストックビジネスについても、都心を中心とした堅調な不動産投資需要や賃料上昇を背景に、各事業とも順調に推移しました。その中でも、不動産ファンド・コンサルティング事業では、世界的な投資会社であるウォーバーグ・ピンカスから、国内最大級のシェアハウスポートフォリオ「トーキョーベータ」のアセットマネジメントを新規に受託するなど新規顧客からの受託を取り込み、国内受託資産残高(AUM)は前期末比2,267億円増の総額2兆6,705億円となりました。また、ホテル事業については、旺盛なインバウンド需要を追い風として、当社ホテル収益は計画を上回って推移しました。

なお、今般の米国相互関税措置による影響につきまして、当社は東京圏を中心とした不動産関連事業を営んでいることから、当該措置による当社への直接的な影響は現時点においては軽微であると認識しています。しかしながら、為替・金利等の金融市場の変動、世界景気への影響、海外投資家による国内不動産への投資姿勢等への影響は注視していく必要があります。

これらを含む国内外環境と当社の事業展開を鑑み、引き続き、中期経営計画の達成に向け、積極的に不動産の新規取得を進め、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

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ6,801百万円増加し、283,616百万円となりました。負債は1,875百万円減少し、184,072百万円となりました。

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が増加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、営業債務及びその他の債務、有利子負債の減少によるものであります。

また、資本は8,676百万円増加し、99,543百万円となりました。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

当連結中間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5,882百万円増加し40,756百万円となりました。

当中間連結会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、13,222百万円(前年同期比119.1%増)となりました。これは主に、税引前中間利益16,804百万円、法人所得税の支払額3,640百万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、1,120百万円(前年同期比52.0%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出4,659百万円、貸付金の回収による収入3,606百万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、6,219百万円(前年同期比96.0%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入32,872百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出30,979百万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

当期の業績動向を踏まえ、当社は2025年1月10日に公表した通期業績予想を修正いたしました。不動産再生事業では、期初に策定した販売計画を見直し、一部の物件販売時期を当期から翌期以降に戦略的に変更いたしました。また、ストックビジネスにおいては、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フィーの増加見込みや、ホテル事業における業績上振れを織り込んでおります。それらの結果、売上高は前回予想比3,952百万円減の98,125百万円、営業利益予想を978百万円増の21,617百万円、税引前利益予想を1,000百万円増の19,800百万円、親会社の所有者に帰属する当期利益予想を1,278百万円増の14,085百万円に修正いたしました。また、期末配当予想については、1株当たり89円を予定しておりましたが、連結業績予想の修正に伴い、9円増額となる1株当たり98円(配当性向33.7%)に変更いたしました。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当中間連結会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. 要約中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 要約中間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)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	34,874,164	40,756,188
営業債権及びその他の債権	8,606,489	10,111,114
棚卸資産	146,817,328	146,262,492
その他の流動資産	32,307	33,702
流動資産合計	190,330,290	197,163,497
非流動資産		
有形固定資産	32,094,169	31,410,162
投資不動産	40,945,876	40,990,259
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	117,737	93,443
営業債権及びその他の債権	1,595,084	1,861,964
その他の金融資産	9,034,356	9,303,023
繰延税金資産	1,268,119	1,327,047
その他の非流動資産	28,010	65,563
非流動資産合計	86,485,095	86,453,205
資産合計	276,815,386	283,616,703
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	6,741,092
有利子負債	20,786,314	16,952,497
未払法人所得税等	3,723,178	4,892,229
引当金	1,528,380	851,738
流動負債合計	34,648,333	29,437,557
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,762,512	5,390,127
有利子負債	145,114,493	147,827,872
退職給付に係る負債	791,045	817,468
引当金	85,948	86,365
繰延税金負債	546,316	513,581
非流動負債合計	151,300,315	154,635,415
負債合計	185,948,649	184,072,973
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,288,479	7,362,936
利益剰余金	76,914,414	85,312,527
自己株式	△243,716	△217,705
その他の資本の構成要素	△83,780	173,846
親会社の所有者に帰属する持分合計	90,500,287	99,256,495
非支配持分	366,448	287,233
資本合計	90,866,736	99,543,729
負債及び資本合計	276,815,386	283,616,703

(2) 要約中間連結包括利益計算書

(単位: 千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	57,618,442	66,058,790
売上原価	34,715,695	40,088,110
売上総利益	22,902,747	25,970,680
販売費及び一般管理費	7,508,305	8,406,001
その他の収益	71,331	103,675
その他の費用	564,190	68,037
営業利益	14,901,583	17,600,316
金融収益	289,299	327,742
金融費用	818,134	1,123,671
税引前中間利益	14,372,747	16,804,387
法人所得税費用	4,309,763	4,569,468
中間利益	10,062,984	12,234,919
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	19,241	248,891
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	368	248,891
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	10,711	△1,065
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	13,885	9,800
純損益に振り替えられる可能性のある 項目合計	24,597	8,734
税引後その他の包括利益	24,965	257,626
中間包括利益	10,087,950	12,492,546
中間利益の帰属		
親会社の所有者	10,058,745	12,226,532
非支配持分	4,239	8,387
中間利益	10,062,984	12,234,919
中間包括利益の帰属		
親会社の所有者	10,083,710	12,484,158
非支配持分	4,239	8,387
中間包括利益	10,087,950	12,492,546
親会社の所有者に帰属する1株当たり中間利益		
基本的1株当たり中間利益(円)	207.75	252.24
希薄化後1株当たり中間利益(円)	207.51	252.20

(3) 要約中間連結持分変動計算書

前中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
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
中間利益			10,058,745			10,058,745	4,239	10,062,984
その他の包括利益					24,965	24,965		24,965
中間包括利益	—	—	10,058,745	—	24,965	10,083,710	4,239	10,087,950
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							—	△3,048
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		14,117				14,117		14,117
2024年5月31日残高	6,624,890	7,208,944	74,986,657	△243,507	460,773	89,037,758	400,288	89,438,046

当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
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
中間利益			12,226,532			12,226,532	8,387	12,234,919
その他の包括利益					257,626	257,626		257,626
中間包括利益	—	—	12,226,532	—	257,626	12,484,158	8,387	12,492,546
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							—	△8,396
支配継続子会社に対する持分変動							—	△79,205
株式報酬取引		100,468				100,468		100,468
2025年5月31日残高	6,624,890	7,362,936	85,312,527	△217,705	173,846	99,256,495	287,233	99,543,729

(4) 要約中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31 日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間利益	14,372,747	16,804,387
減価償却費	788,831	808,828
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△503,010	△681,511
受取利息及び受取配当金	△289,299	△327,742
支払利息	818,134	1,123,671
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△1,098,256	△401,837
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,694,136	639,396
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	345,173	△1,778,358
その他	△20,840	112,592
小計	8,719,344	16,299,427
利息及び配当金の受取額	244,222	324,666
法人所得税の支払額	△3,190,168	△3,640,937
法人所得税の還付額	262,299	239,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,035,697	13,222,255
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	△92,268	△39,247
投資不動産の取得による支出	△37,910	△60,744
無形資産の取得による支出	△21,335	△13,367
貸付金の実行による支出	△7,795,621	△4,659,000
貸付金の回収による収入	7,412,149	3,606,221
その他の金融資産の取得による支出	△2,032,501	△55,772
その他の金融資産の回収による収入	172,701	95,824
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	△2,332,664	△1,120,105
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)	594,900	△2,854,328
長期借入れによる収入	30,737,542	32,872,969
長期借入金の返済による支出	△30,298,677	△30,979,141
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	△373,128	△201,079
非支配持分への払戻による支出	—	△79,205
非支配持分からの払込による収入	126,500	—
配当金の支払額	△3,190,381	△3,826,345
非支配持分への配当金の支払額	△3,048	△8,396
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	△835,455	△1,195,325
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,172,923	△6,219,202
現金及び現金同等物の増減額	530,110	5,882,947
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	3,093	△923
現金及び現金同等物の中間期末残高	39,731,046	40,756,188

(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) 要約中間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。

前中間連結会計期間

(自 2023年12月1日 至 2024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	29,399,460	14,334,142	3,699,086	3,644,554	3,529,404	3,011,793	—	57,618,442
セグメント間の売上高	—	—	55,519	28,999	728,891	15,111	△828,521	—
合計	29,399,460	14,334,142	3,754,606	3,673,553	4,258,296	3,026,904	△828,521	57,618,442
セグメント利益	5,597,143	5,123,449	1,791,688	2,305,930	637,604	1,046,223	△1,600,455	14,901,583
金融収益・費用(純額)								△528,835
税引前中間利益								14,372,747

当中間連結会計期間

(自 2024年12月1日 至 2025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	29,113,681	20,275,668	4,280,462	5,033,702	3,682,202	3,673,073	—	66,058,790
セグメント間の売上高	—	—	55,252	24,140	822,496	21,910	△923,799	—
合計	29,113,681	20,275,668	4,335,714	5,057,842	4,504,698	3,694,983	△923,799	66,058,790
セグメント利益	5,545,885	5,874,309	2,303,326	3,541,107	654,297	1,521,468	△1,840,078	17,600,316
金融収益・費用(純額)								△795,929
税引前中間利益								16,804,387

2. 配当金

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
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

当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025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
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

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
親会社の所有者に帰属する中間利益(千円)	10,058,745	12,226,532
希薄化後1株当たり中間利益の計算に使用する 当期利益(千円)	10,058,745	12,226,532
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,418,423	48,471,201
希薄化後1株当たり中間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)	45,739	—
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	9,982	9,074
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	223	206
希薄化後1株当たり中間利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,474,367	48,480,481
基本的1株当たり中間利益(円)	207.75	252.24
希薄化後1株当たり中間利益(円)	207.51	252.20

(注) 基本的1株当たり中間利益は、親会社の所有者に帰属する中間利益を、中間連結会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

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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
基本的1株当たり中間利益	103.88円	126.12円
希薄化後1株当たり中間利益	103.76円	126.10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 当社の発行可能株式総数は 150,000,000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は 300,000,000株とする。

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。