



2026年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2026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

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3四半期の連結業績（2025年12月1日～2026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	％
2026年11月期第3四半期	99,604	18.6	23,445	12.7	21,664	11.5	14,820	5.4	14,817	5.5	14,102	△6.9
2025年11月期第3四半期	83,961	20.9	20,798	21.9	19,437	20.8	14,061	25.1	14,045	25.0	15,155	33.0

	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3四半期	152.71	151.75
2025年11月期第3四半期	144.87	144.80

（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3四半期	321,918	112,473	112,473	34.9
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	—	0.00	—		
2026年11月期（予想）				58.00	58.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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株当たり 当期利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	113,613	20.0	25,061	12.2	22,700	10.0	15,906	7.8	163.94

（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 一社(社名) ー 、除外 一社(社名) ー

(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)

2026年11月期 3 Q	97,569,600株	2025年11月期	97,367,600株
---------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2026年11月期 3 Q	361,550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 3 Q	97,027,890株	2025年11月期 3 Q	96,950,562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 : 無
監査法人によるレビュー

※ 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3四半期連結累計期間（2025年12月1日～2026年8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の効果により、引き続き景気は緩やかに回復しています。一方、先行きについては、長期金利が約30年ぶりの高水準に到達するなど、中東情勢をはじめとする地政学リスクや自然災害の影響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においては、2026年1月～6月の国内不動産投資額は、3兆7,517億円（前年同期比17%増）となり、同期間として過去最高を更新しました。東京都内におけるオフィスビルの取引等が増加したことから、世界都市別投資ランキングでは東京は2位となりました。今後については、地政学リスクや金利上昇への懸念があるものの、金利上昇の影響を上回る中長期的な賃料成長期待を背景に堅調な投資需要が見込まれるほか、事業会社による不動産売却の動き等に伴う投資機会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では、2026年1月～8月の新規発売戸数は11,274戸（前年同期比0.8%減）と過去最低を記録した前年をやや下回りました。また、2026年8月時点の首都圏新築マンション平均販売価格は9,770万円（前年同月比5.4%減少）と4ヵ月ぶりに1億円を割り込みましたが、依然として高値圏で推移しております。首都圏中古マンション市場では、2026年1月～7月の成約件数は28,076件（前年同期比1.3%減）と弱含む中、2026年7月時点の販売価格は7,547万円（前年同月比28.9%上昇）と依然として高値圏で推移しております。都心部では価格高騰を背景とした価格調整の動きが見られる一方で、郊外では割安感を背景に底堅い実需が価格を上昇させており、エリアごとの動向に差が見られます。首都圏新築分譲戸建市場では、高騰するマンションに比べた割安感が需要を押し上げたことで、23区における平均販売価格は3ヵ月連続で9,000万円台の高値を維持しました（民間調査機関調べ）。

2026年1月～7月の建築費平均坪単価は、鉄筋コンクリート造が1,554千円/坪（前年同期比17.4%上昇）、木造が786千円/坪（同3.2%上昇）となりました。鋼材価格はメーカーによる値上げの浸透が進んでいるほか、生コン販売価格においても原材料費や人件費の上昇を理由に2年ぶりの値上げ方針が表明されるなど、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、オフィス環境改善に伴う拡張移転等を背景に底堅いオフィス需要が続いており、2026年7月時点の平均空室率は1.95%（前年同月比1.21ポイント低下）、平均賃料は23,287円/坪（同11.4%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、空室率は低水準で推移し、賃料の上昇傾向は継続すると考えられます（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上昇により、賃貸需要が強まっており、2026年7月の平均募集賃料は13,914円/坪（前年同月比9.1%上昇）、J-REITが東京圏で保有する賃貸マンションの2026年5月末時点の平均稼働率は97.0%（同0.1ポイント低下）と引き続き好調に推移をしています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、底堅い新規需要を背景に既存物件での空室消化が進んだことで、2026年7月時点の空室率は7.1%（前年同月比2.5ポイント低下）と改善が見られました。また、建築費高騰に伴う賃料転嫁の動き等が見られ、賃料の上昇圧力が高まりつつあることから、2026年7月時点で4,430円/坪と同4月時点からわずかに持ち直しており、約2年続いた賃料の下落基調に一服感が見られました。今後は、建築費高騰の影響で新規開発が停滞する一方で、都心エリアだけでなく郊外でも徐々に空室消化が進み、堅調な新規需要を背景に東京圏の空室率は低下基調が続くと見込まれます（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2026年8月末時点のJ-REITの運用資産額は24.5兆円（前年同月比0.7兆円増加）、2026年6月末時点の私募ファンドの運用資産額は52.2兆円（同7.3兆円増加）となり、証券化市場規模は合計で76.7兆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、2026年1月～6月の平均客室稼働率は82.0%（前年同期比0.6ポイント上昇）となりました。同期間の訪日外客数は昨年と同様の高水準を維持しており、インバウンド需要は引き続き堅調に推移しました。今後については、中国政府による渡航自粛要請や中東情勢の悪化に伴う航空機の欠航によるインバウンド需要への影響等に注視が必要です（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は、当期も引き続き物件販

売を好調に進捗させるとともに、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。不動産ファンド・コンサルティング事業においては、不動産売買の需要を捉え、アクイジションフィー、ディスポジションフィーの獲得に注力し、アセットマネジメント受託資産残高は2兆8,598億円となりました。また、ホテル事業においては、世界各国からの多様なインバウンド需要の獲得に努めました。

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99,604百万円(前年同四半期比18.6%増)、営業利益は23,445百万円(同12.7%増)、税引前四半期利益は21,664百万円(同11.5%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は14,817百万円(同5.5%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3四半期連結累計期間は、「ユニデン八丁堀BL」(東京都中央区)、「HOTEL&SEMINAR幕張」(千葉県習志野市)、「T's garden府中」(東京都府中市)等43棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション111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27棟、土地8件及び中古区分マンション149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60,678百万円(前年同四半期比60.0%増)、セグメント利益は12,216百万円(前年同四半期比82.1%増)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、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パームスコート橋本Ⅱ」(神奈川県相模原市)等において、44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23件、10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13,362百万円(前年同四半期比38.9%減)、セグメント利益は3,020百万円(前年同四半期比49.9%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、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当第3四半期連結累計期間末の賃貸物件数は、物件取得23棟及び賃貸開始13棟、物件売却36棟及び賃貸終了3棟に伴い、前連結会計年度末の132棟より、3棟減少し129棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は7,411百万円(前年同四半期比12.3%増)、セグメント利益は4,429百万円(前年同四半期比21.7%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)2,662,737百万円から、ファンドの物件売却等により291,022百万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488,168百万円の残高が増加し、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、2,859,883百万円となりました。

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6,787百万円(前年同四半期比1.6%減)、セグメント利益は4,170百万円(前年同四半期比5.9%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574棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで417棟、

合計991棟（前年同四半期末比19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5,637百万円(前年同四半期比3.8%増)、セグメント利益は873百万円(前年同四半期比0.7%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）、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）及び2026年6月にM&Aにより連結子会社となったペリカンホテルズ㈱が保有する2店舗を含む、12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、ホテル事業の売上高は5,725百万円(前年同四半期比9.1%増)、セグメント利益は1,869百万円(前年同四半期比9.3%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、国内外投資家による旺盛な投資意欲のもと、変わらず活況な様相が見られました。日銀による政策金利引き上げペースの加速懸念はありつつも、オフィス選択を人財獲得戦略のひとつと捉えるマインドセットの浸透が需要に結びついたオフィス賃貸市場の好調やその他アセットにおける物価上昇分の賃料転嫁等、金利上昇分を上回る中長期的な賃料上昇期待が投資意欲につながっています。

このような事業環境のなか、当第3四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996億円（前年同四半期比18.6%増）、連結営業利益は234億円（同12.7%増）、連結税引前利益は216億円（同11.5%増）となりました。

中東情勢の緊迫化や人件費上昇を背景とした建築費高騰の影響が継続している中、当社は事業ポートフォリオ戦略として、売買事業において不動産開発事業から不動産再生事業への投資比率を高めています。その戦略が奏功し、バリューアップした中古オフィスビルおよび中古賃貸マンションの販売が好調に推移したことで、当該セグメントの期初通期計画に対する進捗率は連結営業利益で98.6%まで到達しました。来期以降の収益の源泉となる仕入活動においても、不動産再生事業への投資に注力する方針は変えず、豊富な実績のあるM&A手法等も駆使しながら積極的な仕入活動に努めました。その結果、当期仕入計画1,055億円（売上想定換算）に対して、883億円（契約済みの未引渡し案件を含む）まで進捗しました。

売買事業が好調な中、当社が安定事業と位置付ける不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の営業利益合計が連結営業利益に占める割合である安定事業比率は42.7%となり、安定したポートフォリオ経営に貢献しています。特に、不動産ファンド・コンサルティング事業では、活況な不動産投資市場を背景に、取引に付随する各種手数料を想定以上に獲得しました。なお、アセットマネジメント受託資産残高は前期末比1,971億円増加し総額2.85兆円となりました。また、不動産賃貸事業では、保有物件の収益性向上に努め、当該セグメントの売上高は74億円（前年同四半期比12.3%増）、営業利益は44億円（同21.7%増）となりました。ホテル事業においては、堅調なインバウンド需要の受け皿として運営ホテルの収益力・サービス向上を図るとともに、ホテル運営事業を有するペリカンホテルズ㈱の全株式のM&Aを実行し、神田および浅草の駅近好立地ホテル2店舗を取得するなど事業の拡大を推進しました。

今後も金融資本市場の変動を注視しながら、売買事業と安定事業を両立させるポートフォリオ経営で市況の変化に柔軟に対応し、本日修正しました中期経営計画最終年度の目標達成に向け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14,491百万円増加し、321,918百万円となりました。負債は4,854百万円増加し、209,445百万円となりました。

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、有形固定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が減少したものの、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9,636百万円増加し、112,473百万円となりました。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4,599百万円増加し44,204百万円となりました。

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、14,417百万円(前年同期比109.3%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益21,664百万円、法人所得税の支払額6,511百万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、5,020百万円(前年同四半期比32.4%増)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出6,227百万円、貸付金の回収による収入3,705百万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、4,805百万円(前年同四半期は2,126百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入60,135百万円、長期借入金の返済による支出56,266百万円、配当金の支払額4,847百万円等によるものであります。

(3) 連結業績予想の説明

当期の業績動向を踏まえ、当社は2026年1月14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、安定事業においては、不動産ファンド・コンサルティング事業における各種手数料の増加見込みや、不動産賃貸事業における保有不動産のリーシングの進捗および賃料上昇等による業績の上振れを織り込んでおります。それらの結果、連結売上高は前回予想比9,373百万円減の113,613百万円、連結営業利益予想を449百万円増の25,061百万円、連結税引前利益予想を700百万円増の22,700百万円、親会社の所有者に帰属する当期利益予想を749百万円増の15,906百万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55円を予定しておりましたが、連結業績予想の修正に伴い、3円増額となる1株当たり58円(配当性向35.4%)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3四半期 連結会計期間 (2026年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,604,289	44,204,185
営業債権及びその他の債権	10,198,324	13,169,419
棚卸資産	170,357,783	172,422,456
その他の流動資産	91,459	1,028,307
流動資産合計	220,251,856	230,824,368
非流動資産		
有形固定資産	32,961,224	36,438,399
投資不動産	38,509,920	38,303,765
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	89,953	72,827
営業債権及びその他の債権	1,914,916	2,183,627
その他の金融資産	11,141,295	11,482,267
繰延税金資産	1,095,042	1,149,959
その他の非流動資産	61,523	61,523
非流動資産合計	87,175,618	91,094,112
資産合計	307,427,474	321,918,480
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	8,346,631
有利子負債	27,625,866	27,740,054
未払法人所得税等	3,606,113	3,879,814
引当金	1,788,240	1,152,659
流動負債合計	42,884,102	41,119,159
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,494,144	5,909,275
有利子負債	155,014,462	161,218,813
退職給付に係る負債	808,683	930,472
引当金	86,783	87,417
繰延税金負債	303,103	180,194
非流動負債合計	161,707,178	168,326,172
負債合計	204,591,281	209,445,332
資本		
資本金	6,624,890	6,767,805
資本剰余金	7,453,348	7,705,788
利益剰余金	87,876,336	97,838,987
自己株式	△217,705	△197,803
その他の資本の構成要素	1,068,237	358,369
親会社の所有者に帰属する持分合計	102,805,108	112,473,148
非支配持分	31,085	—
資本合計	102,836,193	112,473,148
負債及び資本合計	307,427,474	321,918,480

(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 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
売上高	83,961,485	99,604,804
売上原価	50,193,784	61,653,236
売上総利益	33,767,700	37,951,568
販売費及び一般管理費	13,059,585	14,587,116
その他の収益	166,358	117,421
その他の費用	76,006	36,757
営業利益	20,798,466	23,445,115
金融収益	401,083	515,404
金融費用	1,761,779	2,295,572
税引前四半期利益	19,437,771	21,664,948
法人所得税費用	5,375,905	6,844,374
四半期利益	14,061,865	14,820,573
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	1,083,675	△745,408
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	1,083,675	△753,248
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	3,701	7,804
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	6,287	27,736
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	9,988	35,540
税引後その他の包括利益	1,093,663	△717,708
四半期包括利益	15,155,529	14,102,865
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	14,045,702	14,817,583
非支配持分	16,163	2,990
四半期利益	14,061,865	14,820,573
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	15,139,365	14,099,875
非支配持分	16,163	2,990
四半期包括利益	15,155,529	14,102,865
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)	144.87	152.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	144.80	151.75

(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 2024年12月1日 至 2025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
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			14,045,702			14,045,702	16,163	14,061,865
その他の包括利益					1,093,663	1,093,663		1,093,663
四半期包括利益	—	—	14,045,702	—	1,093,663	15,139,365	16,163	15,155,529
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						—	△9,328	△9,328
支配継続子会社に 対する持分変動						—	△111,604	△111,604
株式報酬取引		151,885				151,885		151,885
2025年8月31日残高	6,624,890	7,414,353	87,131,697	△217,705	1,009,883	101,963,119	261,679	102,224,798

当第3四半期連結累計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
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			14,817,583			14,817,583	2,990	14,820,573
その他の包括利益					△717,708	△717,708		△717,708
四半期包括利益	—	—	14,817,583	—	△717,708	14,099,875	2,990	14,102,865
所有者との取引額								
新株の発行	142,915	110,609				253,524		253,524
自己株式の処分		△19,901		19,901		—		—
剰余金の配当			△4,848,480			△4,848,480		△4,848,480
非支配持分に対す る配当金						—	△2,985	△2,985
支配継続子会社に 対する持分変動			1,387			1,387	△31,089	△29,702
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		161,732				161,732		161,732
2026年8月31日残高	6,767,805	7,705,788	97,838,987	△197,803	358,369	112,473,148	—	112,473,148

(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 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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	19,437,771	21,664,948
減価償却費	1,254,114	1,061,027
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△538,691	△537,398
受取利息及び受取配当金	△401,083	△515,404
支払利息	1,761,779	2,295,572
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	178,942	△527,927
棚卸資産の増減額(△は増加)	△9,379,048	△1,783,810
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	115,152	△1,594,487
その他	149,138	123,270
小計	12,578,074	20,185,789
利息及び配当金の受取額	618,243	714,171
法人所得税の支払額	△6,547,362	△6,511,483
法人所得税の還付額	239,099	29,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,888,053	14,417,586
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	△1,000,000
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	△132,088	△167,228
投資不動産の取得による支出	△96,687	△49,972
無形資産の取得による支出	△27,416	△15,291
貸付金の実行による支出	△7,439,000	△6,227,000
貸付金の回収による収入	3,662,079	3,705,404
その他の金融資産の取得による支出	△55,772	△1,790,099
その他の金融資産の回収による収入	291,354	420,903
子会社の取得による収入	—	50,049
子会社の売却による支出	△8,224	—
その他	17,205	3,445
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,791,549	△5,020,318
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)	△2,512,060	△1,032,145
長期借入れによる収入	49,621,939	60,135,786
長期借入金の返済による支出	△38,853,232	△56,266,752
社債の償還による支出	△5,678	△243,474
リース負債の返済による支出	△308,313	△200,093
株式の発行による収入	—	253,262
非支配持分への払戻による支出	△111,604	△29,702
配当金の支払額	△3,826,785	△4,847,917
非支配持分への配当金の支払額	△9,328	△2,985
自己株式の処分による収入	57,329	59,559
利息の支払額	△1,925,986	△2,630,757
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,126,280	△4,805,219
現金及び現金同等物の増減額	5,222,783	4,592,048
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	3,394	7,847
現金及び現金同等物の四半期末残高	40,100,342	44,204,185

(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。

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 2024年12月1日 至 2025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	37,922,962	21,861,882	6,600,474	6,894,975	5,433,391	5,247,799	—	83,961,485
セグメント間の売上高	—	—	82,377	35,039	1,219,181	30,798	△1,367,396	—
合計	37,922,962	21,861,882	6,682,852	6,930,014	6,652,572	5,278,598	△1,367,396	83,961,485
セグメント利益	6,709,096	6,024,234	3,640,125	4,430,088	867,471	2,062,037	△2,934,588	20,798,466
金融収益・費用(純額)								△1,360,695
税引前四半期利益								19,437,771

当第3四半期連結累計期間

(自 2025年12月1日 至 2026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	60,678,969	13,362,784	7,411,777	6,787,966	5,637,413	5,725,893	—	99,604,804
セグメント間の売上高	—	—	91,082	114,672	1,274,417	33,898	△1,514,070	—
合計	60,678,969	13,362,784	7,502,859	6,902,639	6,911,830	5,759,791	△1,514,070	99,604,804
セグメント利益	12,216,534	3,020,569	4,429,999	4,170,464	873,753	1,869,854	△3,136,059	23,445,115
金融収益・費用(純額)								△1,780,167
税引前四半期利益								21,664,948

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 2024年12月1日 至 2025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
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3四半期連結累計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
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3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	14,045,702	14,817,583
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)	14,045,702	14,817,583
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	96,950,562	97,027,890
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)	23,922	596,066
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	23,842	22,461
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	428	381
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)	96,998,754	97,646,798
基本的1株当たり四半期利益(円)	144.87	152.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	144.80	151.75

(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。