



2026年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔IFRS〕（連結）

2026年7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
 半期報告書提出予定日 2026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. 2026年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年12月1日～2026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	%
2026年11月期中間期	85,956	30.1	21,214	20.5	20,140	19.9	13,809	12.9	13,806	12.9	13,108	4.9
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

	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
2026年11月期中間期	円 銭 142.35	円 銭 141.01
2025年11月期中間期	円 銭 126.12	円 銭 126.10

（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株当たり中間利益及び希薄化後1株当たり中間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
2026年11月期中間期	百万円 309,601	百万円 111,192	百万円 111,192	% 35.9
2025年11月期	百万円 307,427	百万円 102,836	百万円 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
2025年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 100.00	円 銭 100.00
2026年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00			
2026年11月期（予想）			円 銭 —	円 銭 55.00	円 銭 55.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 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 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月期中間期	97,367,600株	2025年11月期	97,367,600株
② 期末自己株式数	2026年11月期中間期	361,550株	2025年11月期	398,000株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年11月期中間期	96,985,221株	2025年11月期中間期	96,942,402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。

※ 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	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

当中間連結会計期間(2025年12月1日～2026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、中東情勢をはじ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、2026年1～3月の国内不動産投資額は、2兆752億円(前年同期比1%減)となり、第1四半期として2年連続で2兆円を超える水準を記録しました。世界都市別投資ランキングでは東京は3位(2025年通年は2位)となったものの、国内外投資家による堅調な投資需要を背景とした大型取引が複数見られるなど、投資市場は活発な状況が継続しています。2026年については、金利上昇が見込まれるものの、金利上昇分を上回る中長期的な賃料成長期待が見込まれるなど、投資需要は引き続き堅調と見られることから、2026年の国内不動産投資額は前年を上回り、6兆円台半ばに達すると予想されています(民間調査機関調べ)。国内不動産投資市場での売買取引が活況に推移する一方、株式市場においては、長期金利上昇と不透明さを増す中東情勢により、不動産投資市場の先行きに対する慎重な見方が広がり、日経平均株価が特定の銘柄・業種の株価上昇により史上最高値を更新する中においても、不動産セクターの株価指数は大幅な下落となりました。

首都圏分譲マンション市場では、2026年1月～4月の新規発売戸数は4,978戸(前年同期比2.8%減)となりました。また、2026年4月時点の首都圏平均販売価格は8,736万円(前年同月比24.8%上昇)となり、3カ月ぶりに1億円を下回ったものの、依然として高値圏で推移しています。首都圏中古マンション市場では2026年1月～4月の成約件数は16,488件(前年同期比0.9%増)となりました。特に都心6区で築浅の高級物件を売却する動きが見られ、4月時点での首都圏平均成約価格は7,225万円(前年同月比30.5%上昇)となりました。一方で、東京23区においては、高値を理由に値下げを行う住戸の割合が増加しており、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、2026年1月～4月の新設住宅着工戸数は17,661戸(前年同期比3.5%増)となりました(民間調査機関調べ)。

2026年1月～4月の建築費平均坪単価は、鉄筋コンクリート造が1,552千円/坪(前年同期比16.0%上昇)、木造が776千円/坪(同3.2%上昇)となりました。円安や中東情勢の緊迫化に伴う原油価格等の上昇が製造や物流コストをさらに押し上げており、昨年度は横ばいで推移していた鋼材価格が上昇に転じるなど、建築費は全体的に高値圏で推移しています。また、中東情勢の緊迫化に伴い、一部のナフサ由来の製品において価格の急騰が見られており、今後の影響に留意が必要です(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、オフィス環境改善等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4月時点の平均空室率は2.2%(前年同月比1.5ポイント低下)、平均賃料は22,454円/坪(同8.2%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ものと見られています(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上昇により、賃貸需要が引き続き強まっており、2026年4月の平均募集賃料は13,695円/坪(前年同月比11.0%上昇)となりました。また、J-REITが東京圏で保有する賃貸マンションの2026年2月末時点の平均稼働率は97.3%(同0.3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、新規供給の停滞と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4月時点の空室率は7.7%(前年同月比1.9ポイント低下)と改善が見られました。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ており、4,400円/坪(前年同月比5.8%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、空室率は良化傾向で推移すると見られています(民間調査機関調べ)。

不動産ファンド市場では、2026年4月末時点のJ-REITの運用資産額は24.4兆円(前年同月比0.7兆円増加)、2025年12月末時点の私募ファンドの運用資産額は47.1兆円(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71.5兆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は、2026年1～3月の平均客室稼働率は80.0%(前年同期比0.6ポイント減少)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2,284万人(同10.4%減少)となりました。同期間の訪日外客数は、中国政府による渡航自粛要請の影響がありながらも前年をやや上回る水準となり、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、中東情勢の悪化による航空機の欠航により、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は、当期も引き続き物件販売を順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。また、ホテル事業では世界各国からの多様なインバウンド需要を取り込み、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、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2兆7,355億円となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は85,956百万円(前年同期比30.1%増)、営業利益は21,214百万円(同20.5%増)、税引前中間利益は20,140百万円(同19.9%増)、親会社の所有者に帰属する中間利益は13,806百万円(同12.9%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、「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38棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション82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20棟、土地8件及び中古区分マンション132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56,250百万円(前年同期比93.2%増)、セグメント利益は11,858百万円(前年同期比113.8%増)となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、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、32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1件、賃貸アパート開発用地14件、9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12,532百万円(前年同期比38.2%減)、セグメント利益は3,284百万円(前年同期比44.1%減)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19棟及び賃貸開始13棟、物件売却34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、5棟減少し127棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は4,831百万円(前年同期比12.9%増)、セグメント利益は2,868百万円(前年同期比24.5%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153,749百万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226,535百万円の残高が増加し、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、2,735,523百万円となりました。

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4,748百万円(前年同期比5.7%減)、セグメント利益は3,165百万円(前年同期比10.6%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572棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで415棟、合計987棟(前年同期比13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3,680百万円(前年同期比0.1%減)、セグメント利益は560百万円(前年同期比14.3%減)となりました。

(ホテル事業)

当中間連結会計期間は、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、ホテル事業の売上高は3,913百万円(前年同期比6.5%増)、セグメント利益は1,381百万円(前年同期比9.2%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見られました。日銀による政策金利引き上げの影響はありつつも、オフィスマーケットにおいて新規供給が少ないことで逼迫する賃貸需要や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旺盛な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、当中間連結会計期間の当社グループの業績は、連結売上高は859億円(前年同期比30.1%増)、連結営業利益は212億円(同20.5%増)、連結税引前中間利益は201億円(同19.9%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69.9%、連結税引前中間利益で91.5%と、非常に好調な進捗となりました。

当社の主力事業である不動産再生事業におけるオフィスビルおよび賃貸マンションの販売が特に業績をけん引し、当該セグメントの通期計画に対する進捗率は連結営業利益で95.7%まで到達しました。

また、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事業のいずれにおいても連結営業利益における通期計画に対する進捗率は50%を超過しており、順調に推移しております。安定4事業の中でも特に好調な不動産ファンド・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想定以上の受託資産の減少はありながらも、それを上回る新規案件を受託するとともに、取引に付随するアキュジションフィー、ディスポジションフィーなどの手数料も獲得しました。なお、受託資産残高(AUM)は前期末比727億円増加し総額2.73兆円となりました。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の影響はありながらも、韓国や欧米など中国以外の国からの訪日需要を取り込んだことで、GOPは前年同期比3.9%増加いたしました。

一方、中東情勢の緊迫化による当社事業ひいては不動産業界全体への影響は無視できません。製造コスト増加による建築資材価格上昇だけでなく、サプライチェーンの混乱による資材、設備の供給遅延は、特に当社の不動産開発事業に影響を与える可能性があります。資材価格の改定や納期調整による当社グループの業績に対する影響は現時点において限定的であると判断をしておりますが、今後も情勢の変化やそれに伴う市場動向を注視してまいります。

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、地政学的リスクから生じる様々な課題や金融資本市場の変動に柔軟に対応しながら現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2,174百万円増加し、309,601百万円となりました。負債は6,182百万円減少し、198,409百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、棚卸資産が減少したものの、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8,356百万円増加し、111,192百万円となりました。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

当中間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8,468百万円増加し48,072百万円となりました。

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、25,419百万円(前年同期比92.2%増)となりました。これは主に、税引前中間利益20,140百万円、棚卸資産の減少10,568百万円、法人所得税の支払額3,550百万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、4,363百万円(前年同期比289.6%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3,704百万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、12,594百万円(前年同期比102.5%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入45,095百万円、長期借入金の返済による支出49,157百万円、配当金の支払額4,846百万円等によるものであります。

(3) 連結業績予想の説明

当中間連結会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 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,604,289	48,072,529
営業債権及びその他の債権	10,198,324	13,924,521
棚卸資産	170,357,783	159,971,313
その他の流動資産	91,459	1,030,697
流動資産合計	220,251,856	222,999,061
非流動資産		
有形固定資産	32,961,224	32,542,238
投資不動産	38,509,920	38,356,182
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	89,953	84,600
営業債権及びその他の債権	1,914,916	2,135,071
その他の金融資産	11,141,295	10,819,850
繰延税金資産	1,095,042	1,201,207
その他の非流動資産	61,523	61,523
非流動資産合計	87,175,618	86,602,415
資産合計	307,427,474	309,601,476
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	7,622,249
有利子負債	27,625,866	20,717,697
未払法人所得税等	3,606,113	6,404,874
引当金	1,788,240	1,016,956
流動負債合計	42,884,102	35,761,778
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,494,144	5,730,943
有利子負債	155,014,462	155,818,603
退職給付に係る負債	808,683	852,048
引当金	86,783	87,205
繰延税金負債	303,103	158,505
非流動負債合計	161,707,178	162,647,306
負債合計	204,591,281	198,409,084
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,453,348	7,562,178
利益剰余金	87,876,336	96,827,435
自己株式	△217,705	△197,803
その他の資本の構成要素	1,068,237	375,690
親会社の所有者に帰属する持分合計	102,805,108	111,192,391
非支配持分	31,085	—
資本合計	102,836,193	111,192,391
負債及び資本合計	307,427,474	309,601,476

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	66,058,790	85,956,997
売上原価	40,088,110	55,374,604
売上総利益	25,970,680	30,582,392
販売費及び一般管理費	8,406,001	9,443,272
その他の収益	103,675	96,016
その他の費用	68,037	20,515
営業利益	17,600,316	21,214,621
金融収益	327,742	373,266
金融費用	1,123,671	1,447,386
税引前中間利益	16,804,387	20,140,501
法人所得税費用	4,569,468	6,331,479
中間利益	12,234,919	13,809,021
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	248,891	△725,369
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	248,891	△733,209
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	△1,065	7,211
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動	9,800	25,609
純損益に振り替えられる可能性のある 項目合計	8,734	32,821
税引後その他の包括利益	257,626	△700,387
中間包括利益	12,492,546	13,108,634
中間利益の帰属		
親会社の所有者	12,226,532	13,806,031
非支配持分	8,387	2,990
中間利益	12,234,919	13,809,021
中間包括利益の帰属		
親会社の所有者	12,484,158	13,105,644
非支配持分	8,387	2,990
中間包括利益	12,492,546	13,108,634
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)	126.12	142.35
希薄化後1株当たり中間利益(円)	126.10	141.01

(3) 要約中間連結持分変動計算書

前中間連結会計期間(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	△8,396
支配継続子会社に 対する持分変動						—	△79,205	△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

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
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
中間利益			13,806,031			13,806,031	2,990	13,809,021
その他の包括利益					△700,387	△700,387		△700,387
中間包括利益	—	—	13,806,031	—	△700,387	13,105,644	2,990	13,108,634
所有者との取引額								
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		128,731				128,731		128,731
2026年5月31日残高	6,624,890	7,562,178	96,827,435	△197,803	375,690	111,192,391	—	111,192,391

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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	16,804,387	20,140,501
減価償却費	808,828	697,652
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△681,511	△769,812
受取利息及び受取配当金	△327,742	△373,266
支払利息	1,123,671	1,447,386
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△401,837	△787,680
棚卸資産の増減額(△は増加)	639,396	10,568,702
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△1,778,358	△2,444,690
その他	112,592	95,886
小計	16,299,427	28,574,678
利息及び配当金の受取額	324,666	365,754
法人所得税の支払額	△3,640,937	△3,550,155
法人所得税の還付額	239,098	29,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,222,255	25,419,387
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	△39,247	△161,038
投資不動産の取得による支出	△60,744	△19,014
無形資産の取得による支出	△13,367	△13,154
貸付金の実行による支出	△4,659,000	△6,227,000
貸付金の回収による収入	3,606,221	3,704,125
その他の金融資産の取得による支出	△55,772	△1,115,321
その他の金融資産の回収による収入	95,824	415,015
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	△1,120,105	△4,363,472
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)	△2,854,328	△1,661,115
長期借入れによる収入	32,872,969	45,095,201
長期借入金の返済による支出	△30,979,141	△49,157,500
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	△201,079	△137,139
非支配持分への払戻による支出	△79,205	△29,702
配当金の支払額	△3,826,345	△4,846,222
非支配持分への配当金の支払額	△8,396	△2,985
自己株式の処分による収入	57,329	59,559
利息の支払額	△1,195,325	△1,671,527
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,219,202	△12,594,905
現金及び現金同等物の増減額	5,882,947	8,461,008
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	△923	7,231
現金及び現金同等物の中間期末残高	40,756,188	48,072,529

(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 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

当中間連結会計期間

(自 2025年12月1日 至 2026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	56,250,489	12,532,058	4,831,946	4,748,858	3,680,060	3,913,584	—	85,956,997
セグメント間の売上高	—	—	60,817	112,856	829,390	20,591	△1,023,657	—
合計	56,250,489	12,532,058	4,892,764	4,861,715	4,509,451	3,934,175	△1,023,657	85,956,997
セグメント利益	11,858,608	3,284,570	2,868,316	3,165,650	560,762	1,381,504	△1,904,790	21,214,621
金融収益・費用(純額)								△1,074,119
税引前中間利益								20,140,501

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 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

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
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

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
親会社の所有者に帰属する中間利益(千円)	12,226,532	13,806,031
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)	12,226,532	13,806,031
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	96,942,402	96,985,221
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)	—	902,078
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	18,148	18,580
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	412	331
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)	96,960,962	97,906,210
基本的1株当たり中間利益(円)	126.12	142.35
希薄化後1株当たり中間利益(円)	126.10	141.01

(注) 1. 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。

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株当たり中間利益及び希薄化後1株当たり中間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。