



※ 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

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 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 |
| ④ 修正再表示              | : 無 |

(4) 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	34,755,900株	2025年11月期	34,755,900株
② 期末自己株式数	2026年11月期1Q	821,541株	2025年11月期	821,541株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2026年11月期1Q	33,934,359株	2025年11月期1Q	33,124,411株

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。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条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算説明資料の入手方法について)

決算説明資料及び決算補足資料は、TDnetで同日開示しております。

○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) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
四半期連結損益計算書 .....	6
四半期連結包括利益計算書 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	8
(セグメント情報等の注記) .....	8
(重要な後発事象) .....	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、米国の通商政策による影響が残るものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続いております。一方で、今後の物価動向や米国の通商政策を巡る動向、金融資本市場の変動等による景気下押しリスクには、引き続き留意が必要な状況にあります。

当社グループの属するリノベーションマンション業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2026年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は4,241件（前年同月比2.1%増）となり、16カ月連続で前年同月を上回りました。成約㎡単価は85.61万円（同8.2%増）と70カ月連続、成約価格は5,458万円（同9.5%増）と16カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は45,112件（同0.2%減）となりました。

このような市場環境の中、当社グループは、2024年11月期から2026年11月期を対象とする中期経営計画「Find the Value 2026」を策定し、「ROE（自己資本利益率）の向上」と「株主資本コストの適正水準維持」により企業価値及びエクイティスプレッドを最大化すべく、3つの戦略を掲げております。

#### ①企業価値の最大化に向けた3つの戦略

##### <事業戦略>

- ・オーナーチェンジ物件への回帰
- ・都市部シェア拡大
- ・リフォーム構造改革
- ・販売事業期間短縮（規律のある在庫管理）
- ・ファンド化の推進

##### <財務戦略>

- ・活用キャッシュの最大化
- ・規律ある成長投資と株主還元

##### <IR戦略>

- ・IR体制の構築
- ・IR資料 / Websiteの刷新
- ・株主との対話強化

なお、中期経営計画において掲げていた2026年11月期の計数目標のうち、営業利益及び当期純利益を1年前倒しで達成したため、2026年11月期の計数目標として、「売上高847億円」「営業利益92億円」「当期純利益50億円」を新たに設定しております。

#### ②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	847億円
・2026年11月期 営業利益	92億円
・2026年11月期 当期純利益	50億円
・ROE	12.0%以上
・営業利益率	10.0%以上
・EPS（1株当たり純利益）成長率	14.0%以上
・販売事業期間	1.5カ月短縮
・OC回転期間※	18カ月短縮
・販売用不動産残高	1,000億円以上
・自己資本比率	25.0%以上
・総還元性向	40.0%
・PBR（株価純資産倍率）	1倍以上

※オーナーチェンジ物件として購入した物件の棚卸資産回転期間（＝期末販売用不動産残高／売上高）

当連結会計年度においては、収益性×効率性を意識した経営管理へ注力しながら、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた各戦略を遂行しております。特に、オーナーチェンジ物件（賃借人が居住中である物件）については、都市部を中心とした物件購入や、賃貸中の状態での販売を含む出口戦略の多角化を強化しております。これらの戦略のさらなる推進により、計数目標達成を目指してまいります。

当第1四半期連結累計期間は、当社グループの購入及び販売活動が極めて良好に進捗し、当社グループ全体で売上高21,300,268千円（前年同四半期比32.4%増）、売上総利益4,826,892千円（同50.7%増）、営業利益3,492,913千円（同51.5%増）、経常利益3,455,245千円（同65.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,422,192千円（同70.3%増）となり、第1四半期連結累計期間としては、過去最高となる売上高及び利益を計上しました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。なお、売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。

（リノベーション事業）

リノベーション事業は、主として賃貸中の中古分譲マンション（左記を投資対象とするファンド等を含む）に対して投資を行い、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、リノベーション等により不動産の価値を向上させて幅広い消費者層へ販売を行っております。

当第1四半期連結累計期間は、販売活動が極めて好調に推移し、賃貸中の戸数が減少したことから、賃貸売上は1,142,698千円（同0.9%減）となりました。販売面はオーナーチェンジ物件の出口戦略の多角化等が奏功し、販売戸数及び利益率が前年同四半期を大きく上回ったことから、販売売上は19,781,247千円（同36.0%増）、販売利益率は19.9%（同3.9ポイント増）となりました。

この結果、売上高は20,923,945千円（同33.3%増）、営業利益は3,180,512千円（同55.8%増）となりました。なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は11,165千円となりました。

（インベストメント事業）

インベストメント事業は、主として投資リターン獲得を目的に、不動産・事業会社・ファンド等（リノベーション事業の投資対象となる不動産及びファンド等を除く）への投融資を行っております。

当第1四半期連結累計期間は、収益不動産からの賃貸収益の取受に加え、保有する一棟収益物件の売却活動を行いました。

この結果、売上高は10,470千円（同93.6%減）、営業損失は6,753千円（前年同四半期は営業利益140,047千円）となりました。

（アドバイザー事業）

アドバイザー事業は、主として不動産の売買・賃貸仲介、賃貸・建物管理及び金融・不動産分野におけるコンサルティング等の「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。

当第1四半期連結累計期間は、積極的な営業活動により仲介手数料収入が増加したこと等により、売上高は365,852千円（前年同四半期比58.7%増）、営業利益は486,919千円（同74.0%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は120,402,582千円となり、前連結会計年度末に比べ9,539,767千円増加しました。これは主に、現金及び預金が752,882千円及び販売用不動産が9,150,858千円増加したこと等によるものであります。固定資産は5,240,601千円となり、前連結会計年度末に比べ641,212千円増加しました。これは主に、投資有価証券が123,047千円及び金利スワップが542,663千円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は125,643,183千円となり、前連結会計年度末に比べ10,180,880千円増加しました。

（負債）

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は13,819,754千円となり、前連結会計年度末に比べ1,607,360千円増加しました。これは主に、未払法人税等が349,361千円減少したものの、短期借入金が1,623,300千円及び1年内返済予定の長期借入金が634,799千円増加したこと等によるものであります。固定負債は80,293,856千円となり、前連結会計年度末に比べ6,743,739千円増加しました。これは主に、長期借入金が6,743,739千円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は94,113,610千円となり、前連結会計年度末に比べ8,351,099千円増加しました。

（純資産）

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は31,529,573千円となり、前連結会計年度末に比べ1,829,780千円増加しました。これは主に、剰余金の配当746,555千円があるものの、親会社株主に帰属する四半期純利益2,422,192千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は25.0%（前連結会計年度末は25.6%）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年1月13日の「2025年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期及び通期連結累計期間における業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,400,884	4,153,767
営業未収入金	54,702	64,556
販売用不動産	105,029,935	114,180,794
その他	2,378,230	2,004,483
貸倒引当金	△938	△1,020
流動資産合計	110,862,815	120,402,582
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	106,818	106,776
減価償却累計額	△38,625	△40,318
建物及び構築物(純額)	68,192	66,457
その他	99,264	99,264
減価償却累計額	△41,898	△45,956
その他(純額)	57,365	53,307
有形固定資産合計	125,558	119,765
無形固定資産	102,922	175,194
投資その他の資産		
投資有価証券	1,870,826	1,993,873
繰延税金資産	635,010	563,136
金利スワップ	817,149	1,359,813
その他	1,050,002	1,030,898
貸倒引当金	△2,080	△2,080
投資その他の資産合計	4,370,908	4,945,641
固定資産合計	4,599,389	5,240,601
繰延資産		
社債発行費	98	—
繰延資産合計	98	—
資産合計	115,462,303	125,643,183

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,184,227	1,001,328
短期借入金	127,000	1,750,300
1年内返済予定の長期借入金	7,063,049	7,697,848
未払法人税等	1,465,859	1,116,497
その他	2,372,257	2,253,779
流動負債合計	12,212,393	13,819,754
固定負債		
長期借入金	73,550,116	80,293,856
固定負債合計	73,550,116	80,293,856
負債合計	85,762,510	94,113,610
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	831,924	831,924
資本剰余金	4,177,526	4,177,526
利益剰余金	24,945,590	26,621,226
自己株式	△588,845	△588,845
株主資本合計	29,366,195	31,041,831
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	244,330	390,427
その他の包括利益累計額合計	244,330	390,427
新株予約権	89,267	97,313
純資産合計	29,699,793	31,529,573
負債純資産合計	115,462,303	125,643,183

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
(四半期連結損益計算書)

(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	16,089,860	21,300,268
売上原価	12,885,902	16,473,376
売上総利益	3,203,957	4,826,892
販売費及び一般管理費	897,903	1,333,978
営業利益	2,306,054	3,492,913
営業外収益		
受取利息	6,107	15,660
受取配当金	—	2,255
デリバティブ評価益	96,689	350,849
その他	380	2,428
営業外収益合計	103,177	371,193
営業外費用		
支払利息	262,083	348,248
支払手数料	56,275	60,514
その他	267	98
営業外費用合計	318,627	408,861
経常利益	2,090,604	3,455,245
税金等調整前四半期純利益	2,090,604	3,455,245
法人税等	668,271	1,033,053
四半期純利益	1,422,333	2,422,192
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,422,333	2,422,192

(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)
四半期純利益	1,422,333	2,422,192
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	89,430	146,097
その他の包括利益合計	89,430	146,097
四半期包括利益	1,511,764	2,568,289
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,511,764	2,568,289

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次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)	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)
減価償却費	16,343千円	24,222千円

(セグメント情報等の注記)

I 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）

報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベマン ション事業	インベスト メント事業	アドバイザ リー事業			
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	14,496,173	318	193,190	14,689,681	—	14,689,681
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	11,403	11,403	—	11,403
顧客との契約から生 じる収益	14,496,173	318	204,594	14,701,085	—	14,701,085
その他の収益 (注) 3	1,200,432	162,369	25,973	1,388,774	—	1,388,774
外部顧客への売上高	15,696,605	162,687	230,567	16,089,860	—	16,089,860
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	216,534	216,534	△216,534	—
計	15,696,605	162,687	447,101	16,306,394	△216,534	16,089,860
セグメント利益	2,041,125	140,047	279,803	2,460,976	△154,922	2,306,054

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益の主なものは、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

Ⅱ 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)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベマン ション事業	インベスト メント事業	アドバイザ リー事業			
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	19,678,013	—	322,884	20,000,898	—	20,000,898
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	16,950	16,950	—	16,950
顧客との契約から生 じる収益	19,678,013	—	339,835	20,017,849	—	20,017,849
その他の収益 (注) 3	1,245,932	10,470	26,016	1,282,419	—	1,282,419
外部顧客への売上高	20,923,945	10,470	365,852	21,300,268	—	21,300,268
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	322,422	322,422	△322,422	—
計	20,923,945	10,470	688,275	21,622,691	△322,422	21,300,268
セグメント利益又は 損失(△)	3,180,512	△6,753	486,919	3,660,679	△167,765	3,492,913

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の  
全社費用であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益の主なものは、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収  
入等であります。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分)

当社は、2026年2月20日開催の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分（以下「本自己株式処分」といいます。）を行うことを決議し、2026年3月19日に自己株式の処分を実施いたしました。

1. 処分の概要

(1) 処分（払込）期日	2026年3月19日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 180,598株
(3) 処分価額	1株につき1,625円
(4) 処分総額	293,471,750円
(5) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割り当てる株式の数	当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く） 1名 80,000株 当社の監査等委員である取締役 4名 2,460株 当社子会社の取締役 4名 85,229株 当社子会社の従業員 26名 12,909株
(6) その他	本自己株式処分については、金融商品取引法による臨時報告書を提出しています。

※株式の割当ての対象者の人数につきましては、延べ人数を記載しております。

2. 本自己株式処分の目的及び理由

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）（以下「対象取締役」といいます。）及び当社の従業員並びに当社子会社の取締役及び従業員（以下対象取締役と総称して「既存対象取締役等」といいます。）に対する当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的に、既存対象取締役等を対象とする報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「既存制度」といいます。）を導入することを決議しております。

また、2026年1月21日開催の取締役会において、既存制度の改定及び当社の監査等委員である取締役（以下「対象監査等委員」といいます。）に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議しております。

2026年2月20日開催の第28回定時株主総会において、既存制度の改定（対象期間の定め廃止、報酬枠及び株式数上限の改定等）並びに対象監査等委員に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入につきご承認をいただきました。

具体的には、対象取締役に対しては、年額300百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない。）の譲渡制限付株式取得の出資財産とするための金銭債権を支給し、年290,000株以内の当社普通株式を発行又は処分すること、また、対象監査等委員に対しては、年額10百万円以内の譲渡制限付株式取得の出資財産とするための金銭債権を支給し、年10,000株以内の当社普通株式を発行又は処分すること等につき、ご承認をいただいております。