



平成25年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成25年7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 <http://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) 03-3435-2864
 四半期報告書提出予定日 平成25年7月10日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期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. 平成25年11月期第2四半期の連結業績 (平成24年12月1日～平成25年5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	%
25年11月期 第2四半期	23,090	127.6	2,752	282.6	2,384	497.3	1,461	558.3	1,461	558.3	1,466	561.1
24年11月期 第2四半期	10,147	—	719	—	399	—	221	—	221	—	221	—

	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
25年11月期第2四半期	31.99	—
24年11月期第2四半期	4.86	—

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、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	%
25年11月期第2四半期	63,936	27,735	27,735	43.4
24年11月期	65,363	26,543	26,543	40.6

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
24年11月期	—	0.00	—	600.00	600.00
25年11月期	—	0.00	—	—	—
25年11月期(予想)	—	—	—	8.00	8.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で分割を行っております。なお、平成24年11月期の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

3. 平成25年11月期の連結業績予想 (平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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	34,946	44.4	3,805	33.2	3,107	40.1	1,903	29.9	41.66

(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) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で分割を行っております。従って、連結業績予想における基本的1株当たり当期利益については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 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)	25年11月期2Q	45,684,000株	24年11月期	45,684,000株
② 期末自己株式数	25年11月期2Q	一株	24年11月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年11月期2Q	45,684,000株	24年11月期2Q	45,684,000株

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、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株式数を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 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. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。
- (2) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報（その他）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	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注記	10
(7) 重要な後発事象に関する注記	14

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間(平成24年12月1日～平成25年5月31日)におけるわが国の経済は、長期金利の上昇による実体経済への影響の懸念があるものの、新政権の経済対策や大胆な金融緩和などを背景に円高是正が進行し、輸出環境や企業の業況に改善の動きがみられたほか、消費者マインドの改善により個人消費も持ち直しの動きが見られるなど、景気回復への期待感が強まっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、景気回復期待の高まりや住宅ローンの低金利等を背景に底堅い需要があり、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成22年以降好調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しており、直近の平成25年4月は78.2%と高水準を維持しております(民間調査機関調べ)。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平均賃料は小幅な下落が続いているものの、空室率は新築オフィスビルの大量供給が一巡したことを背景に低下傾向にあり、平成25年4月は前年同月比0.69ポイント減少の8.54%となりました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場においては、資金調達環境が良好であることなどからJ-REITの新規上場や増資等による物件の取得が活発化し、平成24年度(平成24年4月～平成25年3月)の国内不動産取引額2.6兆円のうちJ-REIT等の取引額は58%を占める1.4兆円まで膨らみました(民間調査機関調べ)。なお、平成24年12月末時点のJ-REIT運用資産額は9.0兆円、私募ファンドは17.5兆円、合計26.5兆円となっております(民間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループにおいて、不動産流動化事業では収益オフィスビルや賃貸マンションの一棟販売が順調に進捗いたしました。不動産開発事業では戸建住宅の販売を進めたほか、分譲マンションのTHEパームス千駄ヶ谷が平成25年4月より引き渡しを開始し収益に寄与しております。なお、将来の収益源となる収益不動産や開発用地の取得についても引き続き積極的に行なっております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は23,090百万円(前年同四半期比127.6%増)、営業利益は2,752百万円(前年同四半期比282.6%増)、税引前四半期利益は2,384百万円(前年同四半期比497.3%増)、四半期利益は1,461百万円(前年同四半期比558.3%増)となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当第2四半期連結累計期間は、「エクセルTYビル」(東京都渋谷区)、「目黒駅前トーセイビル」(東京都品川区)、「原宿マンション」(東京都渋谷区)、「神田アーバンビル」(東京都千代田区)等10棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」(神奈川県横浜市)、「ヒルトップ東寺尾」(神奈川県横浜市)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で41戸の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は8,745百万円(前年同四半期比160.7%増)、セグメント利益は1,496百万円(前年同四半期比556.2%増)となりました。

(不動産開発事業)

当第2四半期連結累計期間は、「蒲田トーセイビル」(東京都大田区)を売却したことに加え、戸建住宅では、「パームスコート初台」(東京都渋谷区)、「パームスコート小石川」(東京都

文京区)、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)等において、47戸を販売いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス千駄ヶ谷」(東京都渋谷区)、「THEパームス月島ルナガーデン」(東京都中央区)、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)において、52戸を販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は10,420百万円(前年同四半期比245.5%増)、セグメント利益は702百万円(前年同四半期比176.0%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第2四半期連結累計期間は、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動に注力し、稼働率の維持に努めました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,179百万円(前年同四半期比3.2%増)、セグメント利益は685百万円(前年同四半期比11.9%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2四半期連結累計期間は、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が計上されました。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963百万円(前年同四半期比148.6%増)、セグメント利益は541百万円(前年同四半期比565.2%増)となりました。

なお、当第2四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(注)は、256,388百万円であります。

(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2四半期連結累計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同四半期に比べ12棟増加し324棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同四半期に比べ8棟増加し215棟となり、合計管理棟数は、539棟(前年同四半期比20棟増)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は1,592百万円(前年同四半期比10.6%減)、セグメント利益は67百万円(前年同四半期比17.7%減)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第2四半期連結累計期間は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収及び代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、物件の売却益、保有債権の売却益及び金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は189百万円(前年同四半期比59.4%減)、セグメント利益は26百万円(前年同四半期比40.7%減)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 財政状態

当第2四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1,426百万円減少し、63,936百万円となりました。負債は2,618百万円減少し、36,200百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売却が仕入を上回ったことに伴う棚卸資産の減少及び金融機関からの借入金の減少によるものであります。

また資本は1,191百万円増加し、27,735百万円となりました。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

当第2四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、税引前四半期利益2,384百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少及びそれに伴う金融機関からの借入金の減少があった結果、前連結会計年度末に比べ3,558百万円増加し12,969百万円となりました。

当第2四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、5,819百万円（前年同四半期は、741百万円の使用）となりました。これは主に、税引前四半期利益2,384百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却による棚卸資産の減少3,747百万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、90百万円（前年同四半期は、146百万円の使用）となりました。これは主に、売却可能金融資産の回収による収入216百万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)

財務活動に使用した資金は、2,363百万円（前年同四半期比356.3%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,485百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出11,828百万円及び配当金の支払額273百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年4月5日に公表いたしました平成25年11月期（平成24年12月1日～平成25年11月30日）の通期連結業績予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

	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	基本的な一株当たり当期利益
<国際会計基準> 前回発表予想 (A)	百万円 37,013	百万円 3,284	百万円 2,635	百万円 1,597	円 銭 34.98
<国際会計基準> 今回修正予想 (B)	34,946	3,805	3,107	1,903	41.66
増減額 (B - A)	△2,066	521	472	305	
増減率 (%)	△5.6%	15.9%	17.9%	19.1%	

売上高においては、一棟販売物件の一部につき売却時期を見直したこと等により前回予想比2,066百万円減の34,946百万円に修正いたしました。

一方利益では、上期まで計画を上回って推移したこと及び、下期は概ね計画通りに推移する見通しであることから通期営業利益予想を521百万円増の3,805百万円、通期当期利益予想を305百万円増の1,903百万円に修正いたしました。

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（その他）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

(1) 要約四半期連結財政状態計算書

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (平成25年5月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		9,410,622	12,969,596
売却可能金融資産		10,000	10,000
営業債権及びその他の債権		1,884,308	1,223,806
棚卸資産		37,417,375	33,718,420
その他の流動資産		22,426	24,013
流動資産合計		48,744,733	47,945,837
非流動資産			
有形固定資産		3,331,447	3,313,116
投資不動産		11,695,720	11,792,412
無形資産		43,091	32,622
売却可能金融資産		410,061	152,521
営業債権及びその他の債権		160,170	175,896
繰延税金資産		973,844	519,899
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	15,990,482
資産合計		65,363,083	63,936,319
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		3,314,472	2,159,431
借入金		7,742,443	9,516,844
未払法人所得税等		72,921	634,080
引当金		154,143	190,684
流動負債合計		11,283,980	12,501,041
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,136,256	1,918,743
借入金		24,659,337	21,156,348
退職給付に係る負債		541,647	578,400
引当金		24,842	24,909
繰延税金負債		173,126	21,160
非流動負債合計		27,535,211	23,699,562
負債合計		38,819,191	36,200,603
資本			
資本金		5,454,673	5,454,673
資本剰余金		5,516,499	5,516,499
利益剰余金		15,576,014	16,762,209
その他の資本の構成要素		△3,295	2,333
資本合計		26,543,892	27,735,715
負債及び資本合計		65,363,083	63,936,319

(2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	注記	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)
売上高	5	10,147,521	23,090,689
売上原価		7,905,844	18,573,244
売上総利益		2,241,677	4,517,445
販売費及び一般管理費		1,525,031	1,770,792
その他の収益		8,711	17,103
その他の費用		5,962	11,691
営業利益	5	719,395	2,752,065
金融収益		2,144	1,783
金融費用		322,259	369,010
税引前四半期利益		399,279	2,384,839
法人所得税		177,295	923,559
四半期利益		221,983	1,461,279
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		△369	3,719
売却可能金融資産の公正価値の純変動		271	1,197
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		—	712
税引後その他の包括利益		△97	5,629
四半期包括利益		221,885	1,466,908
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		221,983	1,461,279
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		221,885	1,466,908
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)	7	4.86	31.99
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	—	—

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第2四半期連結累計期間(自平成23年12月1日至平成24年5月31日)

(単位:千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成23年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953
四半期利益		—	—	221,983	—	221,983
その他の包括利益		—	—	—	△97	△97
四半期包括利益		—	—	221,983	△97	221,885
剰余金の配当	6	—	—	△228,420	—	△228,420
平成24年5月31日残高		5,454,673	5,516,499	14,332,713	△2,466	25,301,419

当第2四半期連結累計期間(自平成24年12月1日至平成25年5月31日)

(単位:千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成24年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892
四半期利益		—	—	1,461,279	—	1,461,279
その他の包括利益		—	—	—	5,629	5,629
四半期包括利益		—	—	1,461,279	5,629	1,466,908
剰余金の配当	6	—	—	△274,104	—	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金		—	—	△981	—	△981
平成25年5月31日残高		5,454,673	5,516,499	16,762,209	2,333	27,735,715

(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

注記	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5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	399,279	2,384,839
減価償却費	87,510	86,331
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	19,968	72,329
受取利息及び受取配当金	△2,144	△1,783
支払利息	322,259	369,010
売却可能金融資産売却益	—	△7,323
有形固定資産除却損	2,307	183
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△115,726	597,623
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,051,068	3,747,571
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△342,922	△1,365,027
その他	△925	1,622
小計	△681,462	5,885,377
利息及び配当金の受取額	2,144	1,914
法人所得税の支払額	△61,779	△68,069
営業活動によるキャッシュ・フロー	△741,097	5,819,222
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△20,427	△1,440
投資不動産の取得による支出	△102,481	△152,635
無形資産の取得による支出	△4,280	△330
売却可能金融資産の回収による収入	—	216,700
売却可能金融資産の売却による収入	—	30,782
売却可能金融資産の取得による支出	△20,000	△2,000
貸付金の回収による収入	349	43
その他	△70	△911
投資活動によるキャッシュ・フロー	△146,909	90,209
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)	577,000	△384,400
長期借入れによる収入	6,297,000	10,485,000
長期借入金の返済による支出	△6,835,047	△11,828,303
配当金の支払額	△227,235	△273,142
利息の支払額	△328,734	△361,484
その他	△783	△885
財務活動によるキャッシュ・フロー	△517,799	△2,363,215
現金及び現金同等物の増減額	△1,405,805	3,546,215
現金及び現金同等物の期首残高	8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額	△369	3,721
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	9,036
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,955,515	12,969,596

(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注記

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当第2四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年5月31日まで）の要約四半期連結財務諸表は、当社及び連結子会社（以下、当社グループ）により構成されております。当社グループは、不動産流動化事業、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オルタナティブインベストメント事業の6事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約四半期連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2第1項第1号イ～ハ及びニ（2）に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）第93条の規定により、国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠して作成しております。

(2) 測定の基礎

要約四半期連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

要約四半期連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要な会計方針

要約四半期連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この要約四半期連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

当社グループが採用したIFRSのもとでの重要な会計方針は、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成24年12月1日から平成25年2月28日まで）に係る要約四半期連結財務諸表注記に記載しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約四半期連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

5. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

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、「不動産流動化事業」、「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「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」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。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

なお、第1四半期連結累計期間より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前第2四半期連結累計期間

(自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

	(単位：千円)							
	不動産流動化 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 テイング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	3,354,962	3,016,295	1,142,287	387,446	1,780,738	465,790	—	10,147,521
セグメント間の売上高	—	274,003	26,276	11,824	158,351	2,269	△472,725	—
合計	3,354,962	3,290,299	1,168,564	399,271	1,939,089	468,060	△472,725	10,147,521
セグメント利益	228,102	254,304	612,320	81,372	82,190	45,215	△584,111	719,395
金融収益・費用（純額）								△320,115
税引前四半期利益								399,279

当第2四半期連結累計期間

(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

	(単位：千円)							
	不動産流動化 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 テイング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	8,745,156	10,420,929	1,179,357	963,333	1,592,712	189,201	—	23,090,689
セグメント間の売上高	—	—	27,925	2,373	164,412	—	△194,712	—
合計	8,745,156	10,420,929	1,207,282	965,707	1,757,124	189,201	△194,712	23,090,689
セグメント利益	1,496,912	702,005	685,393	541,255	67,682	26,806	△767,989	2,752,065
金融収益・費用（純額）								△367,226
税引前四半期利益								2,384,839

6. 配当金

前第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24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
平成24年2月24日 定時株主総会	500	228,420	平成23年11月30日	平成24年2月27日

当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25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
平成25年2月26日 定時株主総会	600	274,104	平成24年11月30日	平成25年2月27日

7. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益 (千円)	221,983	1,461,279
発行済普通株式の加重平均株式数 (株)	45,684,000	45,684,000
基本的1株当たり四半期利益 (円)	4.86	31.99

(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 希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、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を算定しております。

(7) 重要な後発事象に関する注記

(株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更)

平成25年6月5日開催の取締役会において、株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更を決議いたしました。

1. 目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」（平成19年11月27日付）及び「売買単位の100株と1000株への移行期間の決定について」（平成24年1月19日付）の趣旨に鑑み、平成25年7月1日（月）をもって、当社普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用いたします。また、それに伴い、定款に一部所要の変更を加えます。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成25年6月30日（日）（当日は休日につき実質的には平成25年6月28日（金））を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき100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

① 株式分割前の発行済株式総数	456,840株
② 今回の分割により増加する株式数	45,227,160株
③ 株式分割後の発行済株式総数	45,684,000株
④ 株式分割前の発行可能株式総数	1,500,000株
⑤ 株式分割後の発行可能株式総数	150,000,000株

(3) 日程

① 基準日公告日	平成25年6月15日（土）
② 基準日	平成25年6月30日（日） （当日は休日につき実質的には平成25年6月28日（金）となります。）
③ 効力発生日	平成25年7月1日（月）

3. 単元株制度の採用

(1) 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株とします。

(2) 新設の日程

効力発生日 平成25年7月1日（月）

4. 1株当たり利益に及ぼす影響

1株当たり利益に及ぼす影響については、(6) 要約四半期連結財務諸表注記 7.1株当たり利益に記載しております。