



平成29年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成29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・2SD URL <https://www.toseicorp.co.jp>  
 代表者（役職） 代表取締役社長（氏名） 山口 誠一郎  
 問合せ先責任者（役職） 取締役専務執行役員（氏名） 平野 昇（TEL）03-3435-2865  
 四半期報告書提出予定日 平成29年7月10日 配当支払開始予定日 —  
 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29年11月期第2四半期の連結業績（平成28年12月1日～平成29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<br>帰属する四半期利益 |       | 四半期包括利益<br>合計額 |       |
|------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|----------------|-------|
|                  | 百万円    | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円                   | %     | 百万円            | %     |
| 29年11月期<br>第2四半期 | 26,360 | △14.0 | 6,241 | △18.7 | 5,857 | △19.1 | 3,931 | △17.1 | 3,931                 | △17.1 | 3,938          | △16.7 |
| 28年11月期<br>第2四半期 | 30,655 | 37.2  | 7,675 | 68.7  | 7,240 | 73.6  | 4,743 | 78.8  | 4,743                 | 78.8  | 4,728          | 69.9  |

|              | 基本的1株当たり<br>四半期利益 | 希薄化後1株当たり<br>四半期利益 |
|--------------|-------------------|--------------------|
|              | 円 銭               | 円 銭                |
| 29年11月期第2四半期 | 81.43             | —                  |
| 28年11月期第2四半期 | 98.25             | —                  |

（2）連結財政状態

|              | 資産合計    | 資本合計   | 親会社の所有者に<br>帰属する持分 | 親会社所有者<br>帰属持分比率 |
|--------------|---------|--------|--------------------|------------------|
|              | 百万円     | 百万円    | 百万円                | %                |
| 29年11月期第2四半期 | 123,366 | 43,908 | 43,908             | 35.6             |
| 28年11月期      | 121,276 | 41,010 | 41,010             | 33.8             |

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   |
| 28年11月期     | —      | 0.00   | —      | 22.00 | 22.00 |
| 29年11月期     | —      | 0.00   | —      | —     | —     |
| 29年11月期(予想) | —      | —      | —      | 25.00 | 25.00 |

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成29年11月期の連結業績予想（平成28年12月1日～平成29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<br>帰属する当期利益 |     | 基本的1株当たり<br>当期利益 |
|----|--------|------|--------|-----|-------|-----|----------------------|-----|------------------|
|    | 百万円    | %    | 百万円    | %   | 百万円   | %   | 百万円                  | %   | 円 銭              |
| 通期 | 69,268 | 39.0 | 10,008 | 7.8 | 9,001 | 6.5 | 5,926                | 6.8 | 122.75           |

（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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数(四半期累計)

|           |             |           |             |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 29年11月期2Q | 48,284,000株 | 28年11月期   | 48,284,000株 |
| 29年11月期2Q | 一株          | 28年11月期   | 一株          |
| 29年11月期2Q | 48,284,000株 | 28年11月期2Q | 48,284,000株 |

※ 四半期決算短信は四半期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. 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。

○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         | 4  |
| (3) 連結業績予想に関する定性的情報         | 4  |
| 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              | 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           | 11 |

## 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28年12月1日～平成29年5月31日)におけるわが国の経済は好調な企業収益に支えられ穏やかな回復基調が続いています。一方で、世界経済の先行き不安や、アメリカ・中国の政策動向などに留意する必要がありますが、雇用・所得環境の改善や底堅い個人消費に支えられ、今後も穏やかな回復が続くと期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、良好な資金調達環境を背景にJ-REITや私募ファンドにより活発な取引が行われました。また、減少傾向にあった海外投資家による取引も回復が見られ、平成29年1月～3月の商業用不動産の取引額は1.2兆円と前年同期比で15%増加しました。物件価格上昇による投資利回り低下が続き、取引の一部では過熱感も見られていますが、投資家の物件取得意欲は高い状況が続いています(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場では、平成28年度(平成28年4月～平成29年3月)の販売戸数は3万6,450戸と前年比4.4%の減少となりました。建築費の高騰から平均販売価格は5,541万円と高止まりし、初月契約率は68.5%と好不調の分かれ目となる70%を下回っています。一方、首都圏分譲戸建市場では、平成28年度の住宅着工戸数は61,284戸と前年比で7.3%増加しました。新築分譲マンションにくらべ割安感のある戸建の需要は引き続き強く、低金利の住宅ローンも需要を後押ししています(民間調査機関、国土交通省調べ)。

賃貸市場において、オフィスビルでは、好調な企業業績を背景にオフィス拡大や移転の需要が高く、東京ビジネス5区の空室率は3.39%(前年同月比0.84%の低下)、平均賃料は18,774円/坪(前年同月比3.95%の上昇)となりました。平成30年以降の大規模オフィスの大量供給を控え、平均賃料の上昇は緩やかな推移となっています。一方、マンションでは、東京23区における平成29年4月のファミリータイプ平均賃料は10,979円/坪(前年同月比0.4%の上昇)と微増にとどまりました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場では、平成28年12月末時点のJ-REITの運用資産額は15.5兆円と前年同月比で1.5兆円の増加となりました。また主要な私募ファンドの運用資産額は15.6兆円と前年同月比0.8兆円の増加となりました。J-REIT・私募ファンドいずれにおいても積極的な物件取得が行われ、市場規模は拡大しています(民間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビル、賃貸マンション、ホテル等の一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅の販売を推進しました。また、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積極的に進めてまいりました。

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26,360百万円(前年同四半期比14.0%減)、営業利益は6,241百万円(同18.7%減)、税引前四半期利益は5,857百万円(同19.1%減)、四半期利益は3,931百万円(同17.1%減)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。

## (不動産流動化事業)

当第2四半期連結累計期間は、「T's garden浦安」(千葉県浦安市)、「T's garden浦安Ⅱ」(千葉県浦安市)、「上大崎3丁目ビル」(東京都品川区)、「尾上町6丁目ビル」(神奈川県横浜市)、「岸野ビル」(東京都豊島区)、「NOUER仲町台」(神奈川県横浜市)、「ドミール相模原」(神奈川県相模原市)等37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)、「ヒルトップ横濱東寺尾」(神奈川県横浜市)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等で22戸の販売を行いました。

当第2四半期連結累計期間の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて24棟、土地2件を取得しております。

なお、仕入活動の一環として、主に東京都杉並区等に収益不動産を保有する株式会社KSプロパティーズをM&Aにより取得し、連結子会社としております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は17,948百万円(前年同四半期比16.4%増)、セグメント利益は4,800百万円(前年同四半期比32.3%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、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「THEパームスコート町田鶴川」(東京都町田市)等において、53戸を販売いたしました。

当第2四半期連結累計期間の仕入につきましては、ホテル開発用地1件、分譲マンション開発用地1件、18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2,144百万円(前年同四半期比78.8%減)、セグメント損失は219百万円(前年同四半期はセグメント利益3,659百万円)となりました。

前年同四半期は、商業施設2件の売却がありました。当第2四半期連結累計期間は、戸建住宅の販売のみであるため、売上高及びセグメント利益が減少しております。

(不動産賃貸事業)

当第2四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産22棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等17棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,988百万円(前年同四半期比23.6%増)、セグメント利益は1,303百万円(前年同四半期比29.9%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、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)448,186百万円から、ファンドの物件売却等により17,625百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、68,572百万円の残高が増加し、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は499,133百万円となりました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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1,641百万円(前年同四半期比52.3%増)、セグメント利益は915百万円(前年同四半期比112.6%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)

当第2四半期連結累計期間は、新規契約の獲得および既存契約の維持に努め、ファンド物件の管理棟数が増加しました。当第2四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び学校等で385棟、分譲マンション及び賃貸マンションで249棟、合計634棟(前年同四半期末比40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1,636百万円(前年同四半期比13.9%増)、セグメント利益は134百万円(前年同四半期比91.4%増)となりました。

(その他)

当第2四半期連結累計期間の売上高はありませんでした(前年同四半期は売上高201百万円)。セグメント利益は1百万円(前年同四半期はセグメント損失23百万円)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2,089百万円増加し、123,366百万円となりました。負債は808百万円減少し、79,457百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、棚卸資産の増加によるものであります。負債の減少した主な要因は、未払法人所得税等の減少によるものであります。

また、資本は2,898百万円増加し、43,908百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ及び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、前連結会計年度末に比べ1,293百万円増加し22,934百万円となりました。

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、2,497百万円(前年同四半期は870百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益5,857百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入による棚卸資産の増加1,182百万円、法人所得税の支払額2,155百万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、535百万円(前年同四半期は5,455百万円の使用)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出1,085百万円及び貸付金の回収による収入1,675百万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、1,739百万円(前年同四半期は10,166百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,505百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出14,053百万円及び配当金の支払額1,060百万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

当第2四半期連結累計期間における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成29年1月11日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

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)

|              | 前連結会計年度<br>(平成28年11月30日) | 当第2四半期<br>連結会計期間<br>(平成29年5月31日) |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|
| 資産           |                          |                                  |
| 流動資産         |                          |                                  |
| 現金及び現金同等物    | 21,640,866               | 22,934,408                       |
| 営業債権及びその他の債権 | 3,531,880                | 3,324,170                        |
| 棚卸資産         | 67,298,309               | 68,613,157                       |
| その他の流動資産     | 121,444                  | 26,228                           |
| 流動資産合計       | 92,592,501               | 94,897,965                       |
| 非流動資産        |                          |                                  |
| 有形固定資産       | 3,595,898                | 3,549,108                        |
| 投資不動産        | 21,728,740               | 21,778,316                       |
| 無形資産         | 96,612                   | 86,582                           |
| 売却可能金融資産     | 1,441,167                | 1,338,627                        |
| 営業債権及びその他の債権 | 1,235,065                | 1,243,051                        |
| 繰延税金資産       | 557,392                  | 443,532                          |
| その他の非流動資産    | 28,914                   | 28,914                           |
| 非流動資産合計      | 28,683,790               | 28,468,133                       |
| 資産合計         | 121,276,292              | 123,366,099                      |
| 負債及び資本       |                          |                                  |
| 負債           |                          |                                  |
| 流動負債         |                          |                                  |
| 営業債務及びその他の債務 | 2,955,289                | 3,329,435                        |
| 借入金          | 9,387,249                | 7,644,126                        |
| 未払法人所得税等     | 1,859,183                | 1,526,284                        |
| 引当金          | 450,030                  | 273,124                          |
| 流動負債合計       | 14,651,752               | 12,772,971                       |
| 非流動負債        |                          |                                  |
| 営業債務及びその他の債務 | 4,349,965                | 3,972,885                        |
| 借入金          | 60,772,064               | 62,257,313                       |
| 退職給付に係る負債    | 413,376                  | 435,531                          |
| 引当金          | 79,049                   | 19,123                           |
| 非流動負債合計      | 65,614,455               | 66,684,853                       |
| 負債合計         | 80,266,208               | 79,457,825                       |
| 資本           |                          |                                  |
| 資本金          | 6,421,392                | 6,421,392                        |
| 資本剰余金        | 6,418,823                | 6,441,224                        |
| 利益剰余金        | 28,120,304               | 30,989,922                       |
| その他の資本の構成要素  | 49,562                   | 55,733                           |
| 資本合計         | 41,010,083               | 43,908,273                       |
| 負債及び資本合計     | 121,276,292              | 123,366,099                      |



## (2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

|                        | 前第2四半期連結累計期間<br>(自平成27年12月1日<br>至平成28年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自平成28年12月1日<br>至平成29年5月31日) |
|------------------------|--|--|
| 売上高                    | 30,655,217                                   | 26,360,085                                   |
| 売上原価                   | 18,907,200                                   | 16,858,573                                   |
| 売上総利益                  | 11,748,016                                   | 9,501,511                                    |
| 販売費及び一般管理費             | 3,983,010                                    | 3,402,246                                    |
| その他の収益                 | 134,843                                      | 160,145                                      |
| その他の費用                 | 224,615                                      | 17,604                                       |
| 営業利益                   | 7,675,234                                    | 6,241,805                                    |
| 金融収益                   | 31,133                                       | 32,956                                       |
| 金融費用                   | 466,050                                      | 417,329                                      |
| 税引前四半期利益               | 7,240,317                                    | 5,857,432                                    |
| 法人所得税                  | 2,496,336                                    | 1,925,566                                    |
| 四半期利益                  | 4,743,981                                    | 3,931,865                                    |
| その他の包括利益               |  |  |
| 後に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           | △19,729                                      | 302  |
| 売却可能金融資産の公正価値の純変動      | 7,272  | △6,026                                       |
| キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動 | △2,762                                       | 11,895                                       |
| 小計                     | △15,218                                      | 6,171  |
| 税引後その他の包括利益            | △15,218                                      | 6,171  |
| 四半期包括利益                | 4,728,762                                    | 3,938,036                                    |
| 四半期利益の帰属               |  |  |
| 親会社の所有者                | 4,743,981                                    | 3,931,865                                    |
| 四半期包括利益の帰属             |  |  |
| 親会社の所有者                | 4,728,762                                    | 3,938,036                                    |
| 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)       | 98.25  | 81.43  |
| 希薄化後1株当たり四半期利益(円)      | —  | —  |

## (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27年12月1日 至 平成28年5月31日)

(単位:千円)

|              | 資本金       | 資本剰余金     | 利益剰余金      | その他の資本の<br>構成要素 | 資本合計       |
|--------------|-----------|-----------|------------|-----------------|------------|
| 平成27年12月1日残高 | 6,421,392 | 6,373,881 | 23,327,875 | 105,228         | 36,228,378 |
| 四半期利益        | —         | —         | 4,743,981  | —               | 4,743,981  |
| その他の包括利益     | —         | —         | —          | △15,218         | △15,218    |
| 四半期包括利益      | —         | —         | 4,743,981  | △15,218         | 4,728,762  |
| 剰余金の配当       | —         | —         | △772,544   | —               | △772,544   |
| 株式報酬         | —         | 21,816    | —          | —               | 21,816     |
| 平成28年5月31日残高 | 6,421,392 | 6,395,697 | 27,299,313 | 90,010          | 40,206,413 |

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

(単位:千円)

|              | 資本金       | 資本剰余金     | 利益剰余金      | その他の資本の<br>構成要素 | 資本合計       |
|--------------|-----------|-----------|------------|-----------------|------------|
| 平成28年12月1日残高 | 6,421,392 | 6,418,823 | 28,120,304 | 49,562          | 41,010,083 |
| 四半期利益        | —         | —         | 3,931,865  | —               | 3,931,865  |
| その他の包括利益     | —         | —         | —          | 6,171           | 6,171      |
| 四半期包括利益      | —         | —         | 3,931,865  | 6,171           | 3,938,036  |
| 剰余金の配当       | —         | —         | △1,062,248 | —               | △1,062,248 |
| 株式報酬         | —         | 22,400    | —          | —               | 22,400     |
| 平成29年5月31日残高 | 6,421,392 | 6,441,224 | 30,989,922 | 55,733          | 43,908,273 |

## (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2四半期連結累計期間<br>(自平成27年12月1日<br>至平成28年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自平成28年12月1日<br>至平成29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                     | 7,240,317                                    | 5,857,432                                    |
| 減価償却費                        | 154,412                                      | 190,000                                      |
| 引当金及び退職給付に係る負債の増減額<br>(△は減少) | △43,112                                      | △141,242                                     |
| 受取利息及び受取配当金                  | △31,133                                      | △32,956                                      |
| 支払利息                         | 466,050                                      | 417,329                                      |
| 関係会社株式売却益                    | —  | △123,505                                     |
| 有形固定資産除却損                    | 4,308  | —  |
| 営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)       | 710,332                                      | △93,616                                      |
| 棚卸資産の増減額(△は増加)               | △8,185,643                                   | △1,182,723                                   |
| 営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)       | △143,488                                     | △317,261                                     |
| その他                          | 126,390                                      | 47,270                                       |
| 小計                           | 298,435                                      | 4,620,726                                    |
| 利息及び配当金の受取額                  | 31,134                                       | 32,955                                       |
| 法人所得税の支払額                    | △1,199,642                                   | △2,155,898                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー             | △870,073                                     | 2,497,784                                    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー             |  |  |
| 定期預金の払戻による収入                 | —  | 95,000                                       |
| 有形固定資産の取得による支出               | △15,547                                      | △6,350                                       |
| 投資不動産の取得による支出                | △1,650,882                                   | △193,111                                     |
| 無形資産の取得による支出                 | △12,440                                      | △4,565                                       |
| 売却可能金融資産の取得による支出             | △80,250                                      | —  |
| 売却可能金融資産の回収による収入             | 80,452                                       | 7,183  |
| 売却可能金融資産の売却による収入             | —  | 84,071                                       |
| 貸付金の実行による支出                  | △1,200,000                                   | △1,085,000                                   |
| 貸付金の回収による収入                  | 36   | 1,675,037                                    |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による<br>支出 | △2,608,326                                   | △76,328                                      |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による<br>収入 | 31,150                                       | —  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による<br>収入 | —  | 39,328                                       |
| その他                          | 37   | —  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー             | △5,455,769                                   | 535,264                                      |
| 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)             | 116,900                                      | △686,800                                     |
| 長期借入れによる収入                   | 25,351,800                                   | 14,505,600                                   |
| 長期借入金の返済による支出                | △14,045,826                                  | △14,053,546                                  |
| 配当金の支払額                      | △771,027                                     | △1,060,905                                   |
| 利息の支払額                       | △481,822                                     | △442,398                                     |
| その他                          | △3,579                                       | △1,760                                       |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー             | 10,166,443                                   | △1,739,810                                   |
| 現金及び現金同等物の増減額                | 3,840,600                                    | 1,293,238                                    |
| 現金及び現金同等物の期首残高               | 18,791,081                                   | 21,640,866                                   |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額             | △4,149                                       | 303  |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高             | 22,627,532                                   | 22,934,408                                   |

(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. 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」及び「不動産管理事業」の5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。

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2四半期連結累計期間

(自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)

(単位：千円)

|             | 報告セグメント    |            |           |                    |           | その他     | 調整額        | 合計         |
|-------------|------------|------------|-----------|--------------------|-----------|---------|------------|------------|
|             | 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   |         |            |            |
| 売上高         |            |            |           |                    |           |         |            |            |
| 外部顧客からの売上高  | 15,424,148 | 10,097,038 | 2,417,311 | 1,077,630          | 1,437,385 | 201,704 | —          | 30,655,217 |
| セグメント間の売上高  | —          | —          | 20,815    | 12,600             | 525,539   | 370     | △559,324   | —          |
| 合計          | 15,424,148 | 10,097,038 | 2,438,126 | 1,090,230          | 1,962,924 | 202,074 | △559,324   | 30,655,217 |
| セグメント利益又は損失 | 3,627,319  | 3,659,887  | 1,003,040 | 430,340            | 70,332    | △23,796 | △1,091,888 | 7,675,234  |
| 金融収益・費用(純額) |            |            |           |                    |           |         |            | △434,916   |
| 税引前四半期利益    |            |            |           |                    |           |         |            | 7,240,317  |

当第2四半期連結累計期間

(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

|             | 報告セグメント    |           |           |                    |           | その他   | 調整額      | 合計         |
|-------------|------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-------|----------|------------|
|             | 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   |       |          |            |
| 売上高         |            |           |           |                    |           |       |          |            |
| 外部顧客からの売上高  | 17,948,700 | 2,144,539 | 2,988,488 | 1,641,411          | 1,636,945 | —     | —        | 26,360,085 |
| セグメント間の売上高  | —          | —         | 21,561    | 20,073             | 575,341   | —     | △616,976 | —          |
| 合計          | 17,948,700 | 2,144,539 | 3,010,050 | 1,661,485          | 2,212,286 | —     | △616,976 | 26,360,085 |
| セグメント利益又は損失 | 4,800,250  | △219,278  | 1,303,083 | 915,032            | 134,610   | 1,030 | △692,923 | 6,241,805  |
| 金融収益・費用(純額) |            |           |           |                    |           |       |          | △384,373   |
| 税引前四半期利益    |            |           |           |                    |           |       |          | 5,857,432  |

## 2. 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27年12月1日 至 平成28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28年2月25日<br>定時株主総会                    | 16          | 772,544    | 平成27年11月30日 | 平成28年2月26日 |

| 当第2四半期連結累計期間(自 平成28年12月1日 至 平成29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29年2月24日<br>定時株主総会                    | 22          | 1,062,248  | 平成28年11月30日 | 平成29年2月27日 |

## 3. 1株当たり利益

|                       | 前第2四半期連結累計期間<br>(自 平成27年12月1日<br>至 平成28年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 平成28年12月1日<br>至 平成29年5月31日) |
|-----------------------|--|--|
| 親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円) | 4,743,981                                      | 3,931,865                                      |
| 発行済普通株式の加重平均株式数(株)    | 48,284,000                                     | 48,284,000                                     |
| 基本的1株当たり四半期利益(円)      | 98.25  | 81.43  |

(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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。