



平成26年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成26年7月4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26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26年11月期第2四半期の連結業績（平成25年12月1日～平成26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	%
26年11月期 第2四半期	20,458	△11.4	2,473	△10.2	2,100	△12.0	1,288	△11.9	1,288	△11.9	1,289	△12.2
25年11月期 第2四半期	23,090	127.6	2,754	282.9	2,387	497.9	1,462	559.0	1,462	559.0	1,468	561.8

	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
26年11月期第2四半期	26.68	—
25年11月期第2四半期	32.02	—

- (注) 1. 平成25年11月期第2四半期の各財務数値は、会計方針の一部変更に伴い遡及修正を行っております。詳細は6ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更」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	%
26年11月期第2四半期	84,609	30,995	30,995	36.6
25年11月期	71,283	30,092	30,092	42.2

- (注) 平成25年11月期の各財務数値は、会計方針の一部変更に伴い遡及修正を行っております。詳細は6ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更」をご覧ください。

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
25年11月期	—	0.00	—	8.00	8.00
26年11月期	—	0.00	—	—	—
26年11月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

- (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26年11月期の連結業績予想（平成25年12月1日～平成26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	41,817	19.2	4,618	18.1	3,800	18.1	2,309	15.3	47.82

- (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
(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 : 有
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

(注) 詳細は6ページ「2. サマリー情報 (注記事項) に関する事項 (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更」をご覧ください。

(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)	26年11月期 2 Q	48,284,000株	25年11月期	48,284,000株
② 期末自己株式数	26年11月期 2 Q	ー株	25年11月期	ー株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年11月期 2 Q	48,284,000株	25年11月期 2 Q	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

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. 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	5
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	6
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更	6
3. 要約四半期連結財務諸表	7
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	7
(2) 要約四半期連結包括利益計算書	8
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	9
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 継続企業の前提に関する注記	11
(6) 要約四半期連結財務諸表注記	11
(7) 重要な後発事象に関する注記	12

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25年12月1日～平成26年5月31日）におけるわが国の経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により個人消費において弱い動きが見られるものの、大胆な金融緩和など経済政策が奏功し、企業収益や雇用情勢は着実に改善が見られています。また、消費者物価も上昇傾向にあるなどデフレ脱却の兆しが見られており、景気はゆるやかに回復しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、国内の不動産取引を大きく牽引しているJ-REITに加え、私募ファンドや国内事業法人、海外のファンド等の各セクターともに活発な取引が行われ、平成25年度（平成25年4月～平成26年3月）の上場企業やJ-REIT等による国内不動産取引額は平成24年度の約2兆7千億円から大きく増加し、約4兆6千億円にまで達しました（前年度比74%増）。また、今年3月に公表された平成26年地価公示ではリーマンショック以来6年ぶりに三大都市圏の地価が上昇に転じており、不動産マーケットの回復傾向は益々強まっております（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、昨年に在庫の前倒し販売がされた影響により、直近の平成26年4月における供給戸数は、前年同月比39.6%減の2,473戸と3ヶ月連続で減少しました。一方、契約率は消費税増税前の駆け込み需要の反動によって3ヶ月連続で低下しており、前年同月比3.5ポイントダウンの74.7%となりましたが、好不調の目安とされる70%以上を維持して推移しています（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲戸建市場では需給ともに堅調であり、新築着工戸数は2009年の月3,000戸ペースから月5,000戸ペースにまで回復しています。直近の平成26年4月における着工戸数は、5,163戸（前年同月比2.2%減、対前月比12.5%増）となりました（国土交通省調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、テナント企業の移転需要や増床ニーズが堅調であり、稼働率の改善が続いています。直近の平成26年4月における空室率は6.64%（前年同月比1.90ポイント低下）となり、平均賃料は4ヵ月連続で小幅に上昇が見られ、前月比0.80%アップの16,455円/坪（前年同月比0.19%ダウン）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、J-REITによる物件取得が活発に続いており、平成25年のJ-REIT不動産取得額は前年の7千8百億円を大幅に上回る2兆2千億円となりました（民間調査機関調べ）。なお、平成25年12月末時点のJ-REIT運用資産額は11兆2千億円、私募ファンドは16兆1千億円、合計27兆3千億円となっております（民間調査機関調べ）。J-REIT市場は、日銀による買入れ継続やNISA導入を背景とした投資信託の購入増加、公的年金資金の流入により当面堅調に推移する見込みであり、好調な資金調達環境を背景に、市場規模のさらなる拡大が期待されています。

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や賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させたほか、不動産開発事業では戸建住宅、分譲マンション等のエンドユーザー向け商品の販売を推進いたしました。また、今後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20,458百万円（前年同四半期比11.4%減）、営業利益は2,473百万円（前年同四半期比10.2%減）、税引前四半期利益は2,100百万円（前年同四半期比12.0%減）、四半期利益は1,288百万円（前年同四半期比11.9%減）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、「秋葉原トーセイビル」(東京都千代田区)、「上野竹内ビル」(東京都台東区)、「FLEG西麻布」(東京都港区)、「西島ビル」(東京都豊島区)等13棟のバリューアップ物件及び新宿6丁目の土地等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)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で30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17棟、土地2件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は12,835百万円(前年同四半期比46.8%増)、セグメント利益は1,269百万円(前年同四半期比15.2%減)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、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ」(東京都中央区)において、33戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)、「パームスコート奥沢1丁目」(東京都世田谷区)、「パームスコート横濱白楽」(神奈川県横浜市)等において、28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、戸建住宅開発用地7件及び店舗開発用地1件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3,153百万円(前年同四半期比69.7%減)、セグメント利益は289百万円(前年同四半期比58.8%減)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、保有する賃貸用棚卸資産12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16棟を取得し、リーシングに努めました。また、以前より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1,834百万円(前年同四半期比55.6%増)、セグメント利益は1,151百万円(前年同四半期比68.0%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、新たに99,015百万円のアセットマネジメント受託資産残高を獲得する一方で、ファンドの物件売却等により41,441百万円の残高が減少いたしました。この結果、ファンドへの物件組み入れ、売却時の手数料収入等が売上に貢献しました。

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469百万円(前年同四半期比51.3%減)、セグメント利益は108百万円(前年同四半期比80.0%減)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、305,603百万円であります。

(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26棟増加し350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14棟減少し201棟となり、合計管理棟数は、551棟（前年同四半期比12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1,503百万円（前年同四半期比5.6%減）、セグメント利益は146百万円（前年同四半期比114.6%増）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、代物弁済にて取得した不動産の売却及びリーシング活動等に注力いたしました。

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661百万円（前年同四半期比249.4%増）、セグメント利益は117百万円（前年同四半期比337.3%増）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13,326百万円増加し、84,609百万円となりました。負債は12,423百万円増加し、53,614百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業および不動産開発事業における物件仕入が売却を上回ったことに伴う棚卸資産の増加及び金融機関からの借入金の増加によるものであります。

また資本は902百万円増加し、30,995百万円となりました。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2,100百万円を計上した他、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入が順調に進んだこと及びそれに伴う金融機関からの借入金の増加があった結果、前連結会計年度末に比べ122百万円減少し14,589百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、9,545百万円（前年同四半期は、5,819百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前四半期利益2,100百万円、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11,344百万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、1,780百万円（前年同四半期は、90百万円の獲得）となりました。これは主に、投資不動産取得による支出1,094百万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)

財務活動により獲得した資金は、11,202百万円（前年同四半期は、2,363百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入20,087百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出8,671百万円及び配当金の支払額383百万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26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

当社グループの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、以下の項目を除き、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

(会計方針の変更)

当社グループは、第1四半期連結会計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第10号	連結財務諸表	どの企業を連結するかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

上記の基準について、要約四半期連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

なお、上記基準のうちIAS 第19号については、経過措置に従い比較情報について遡及修正を行っております。

(表示方法の変更)

従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費については、「売上原価」の区分に計上していましたが、第1四半期連結会計期間より「販売費及び一般管理費」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書の組み替えを行っております。この結果、前第2四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書において、「売上原価」に表示していた907,972千円は「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

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 (平成25年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (平成26年5月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	14,711,997	14,589,166
営業債権及びその他の債権	902,131	1,043,080
棚卸資産	38,040,625	49,942,653
その他の流動資産	24,781	24,557
流動資産合計	53,679,536	65,599,457
非流動資産		
有形固定資産	3,304,792	3,292,176
投資不動産	12,703,600	13,231,983
無形資産	31,598	31,052
売却可能金融資産	810,105	1,485,613
営業債権及びその他の債権	188,884	531,022
繰延税金資産	560,541	434,338
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	17,603,536	19,010,201
資産合計	71,283,073	84,609,659
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,323,705	1,663,331
借入金	7,587,433	8,148,647
未払法人所得税等	865,256	696,987
引当金	209,124	187,122
流動負債合計	10,985,520	10,696,088
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,107,809	3,212,866
借入金	27,449,160	39,046,532
退職給付に係る負債	624,154	637,914
引当金	24,003	21,097
非流動負債合計	30,205,126	42,918,410
負債合計	41,190,647	53,614,498
資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	6,375,317	6,375,317
利益剰余金	17,294,366	18,196,410
その他の資本の構成要素	1,348	2,039
資本合計	30,092,426	30,995,160
負債及び資本合計	71,283,073	84,609,659

(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 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	23,090,689	20,458,238
売上原価	17,665,271	15,903,261
売上総利益	5,425,418	4,554,976
販売費及び一般管理費	2,676,337	2,114,733
その他の収益	17,103	35,715
その他の費用	11,691	2,259
営業利益	2,754,493	2,473,698
金融収益	1,783	1,645
金融費用	369,010	374,754
税引前四半期利益	2,387,266	2,100,589
法人所得税	924,491	812,274
四半期利益	1,462,775	1,288,315
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	3,719	△63
売却可能金融資産の公正価値の純変動	1,197	△372
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	712	1,126
小計	5,629	690
税引後その他の包括利益	5,629	690
四半期包括利益	1,468,404	1,289,006
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	1,462,775	1,288,315
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	1,468,404	1,289,006
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)	32.02	26.68
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24年12月1日至平成25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	15,562,315	△3,295	26,530,193
四半期利益	—	—	1,462,775	—	1,462,775
その他の包括利益	—	—	—	5,629	5,629
四半期包括利益	—	—	1,462,775	5,629	1,468,404
剰余金の配当	—	—	△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	16,750,006	2,333	27,723,512

当第2四半期連結累計期間(自平成25年12月1日至平成26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 資本の構成要素	資本合計
平成25年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
四半期利益	—	—	1,288,315	—	1,288,315
その他の包括利益	—	—	—	690	690
四半期包括利益	—	—	1,288,315	690	1,289,006
剰余金の配当	—	—	△386,272	—	△386,272
平成26年5月31日残高	6,421,392	6,375,317	18,196,410	2,039	30,995,160

(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 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26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	2,387,266	2,100,589
減価償却費	86,331	90,650
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	69,902	△22,992
受取利息及び受取配当金	△1,783	△1,645
支払利息	369,010	374,754
売却可能金融資産売却益	△7,323	△531
有形固定資産除却損	183	1,588
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	597,623	△329,437
棚卸資産の増減額 (△は増加)	3,747,571	△11,344,539
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△1,365,027	436,842
その他	1,622	△3,467
小計	5,885,377	△8,698,186
利息及び配当金の受取額	1,914	1,637
法人所得税の支払額	△68,069	△849,090
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,819,222	△9,545,640
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	△1,440	△8,608
投資不動産の取得による支出	△152,635	△1,094,520
無形資産の取得による支出	△330	△5,302
売却可能金融資産の取得による支出	△2,000	△726,630
売却可能金融資産の回収による収入	216,700	53,600
売却可能金融資産の売却による収入	30,782	1,156
貸付金の回収による収入	43	28
その他	△911	174
投資活動によるキャッシュ・フロー	90,209	△1,780,102
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)	△384,400	744,000
長期借入れによる収入	10,485,000	20,087,000
長期借入金の返済による支出	△11,828,303	△8,671,528
配当金の支払額	△273,142	△383,870
利息の支払額	△361,484	△571,748
その他	△885	△885
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,363,215	11,202,966
現金及び現金同等物の増減額	3,546,215	△122,776
現金及び現金同等物の期首残高	9,410,622	14,711,997
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,721	△54
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	12,969,596	14,589,166

(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」、「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。

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24年12月1日 至 平成25年5月31日)

	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	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	68,336	26,806	△766,215	2,754,493
金融収益・費用（純額）								△367,226
税引前四半期利益								2,387,266

当第2四半期連結累計期間

(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

	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	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	12,835,618	3,153,146	1,834,843	469,561	1,503,971	661,096	—	20,458,238
セグメント間の売上高	—	—	28,546	5,795	241,580	—	△275,922	—
合計	12,835,618	3,153,146	1,863,390	475,356	1,745,552	661,096	△275,922	20,458,238
セグメント利益	1,269,162	289,565	1,151,647	108,502	146,660	117,215	△609,055	2,473,698
金融収益・費用（純額）								△373,109
税引前四半期利益								2,100,589

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

当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26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26年2月27日 定時株主総会	8	386,272	平成25年11月30日	平成26年2月28日

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。基準日が平成25年6月30日以前の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. 1株当たり利益

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,462,775	1,288,315
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	45,684,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	32.02	26.68

- (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

該当事項はありません。