

※ 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

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(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：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
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	30年11月期2Q	18,228,712株	29年11月期	19,200,000株
② 期末自己株式数	30年11月期2Q	一株	29年11月期	1,091,288株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年11月期2Q	18,151,064株	29年11月期2Q	18,108,756株

(注) 当社は、平成29年10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、「期中平均株式数」を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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

(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。また、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。

○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	2
(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	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更等)	9
(セグメント情報等)	9

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2四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境が改善傾向にあり、緩やかな回復基調が続いている一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本流通機構によると、平成30年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,785件（前年同月比6.6%減）と前年同月を下回っております。一方、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は51.07万円（同3.2%増）、成約平均価格は3,305万円（同4.2%増）となり、ともに平成25年1月から65カ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、平成29年1月13日に中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を公表し推進してまいりましたが、1期目である平成29年11月期において、最終年度の計数計画を概ね達成する進捗となりました。そこで、リノベマンション業界のリーディングカンパニーとして未来に亘り業界をリードし、お客様に価値を生み続ける存在であり続けたいとの思いから、平成30年11月期を新たな起点として、5カ年での経営計画「Challenge 2022」を策定し、スタートいたしました。計画1期目となる当第2四半期連結累計期間は、5カ年経営計画の達成に向けて、基幹事業であるリノベマンション事業の収益力を引き続き強化し、インベストメント事業では、根強いニーズを捉えた保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強を図ってまいりました。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高17,554,905千円（前年同四半期比42.7%増）、営業利益2,981,839千円（同31.2%増）、経常利益2,673,183千円（同37.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,817,945千円（同34.3%増）となりました。

セグメントの概況は、次のとおりであります。なお、5カ年経営計画「Challenge 2022」のスタートに伴い、第1四半期連結会計期間より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメント名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

(リノベマンション事業)

リノベマンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションを行い、居住物件として販売しております。当第2四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が1,493,544千円（同14.3%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は8,934,713千円（同11.1%増）、販売利益率は15.0%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高10,428,257千円（同11.6%増）、営業利益1,303,501千円（同0.7%増）となりました。なお、当第2四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、5,773千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当第2四半期連結累計期間は、ニーズを捉えた保有物件の一部売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高6,803,262千円（同149.0%増）、営業利益1,673,812千円（同65.2%増）となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。当第2四半期連結累計期間は、外部顧客からの手数料収入の増強に注力した結果、売上高323,385千円（同42.8%増）、営業利益273,440千円（同29.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は55,033,107千円となり、前連結会計年度末に比べ7,199,129千円増加いたしました。これは主に中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が6,619,605千円増加したことによるものであります。固定資産は2,767,519千円となり、前連結会計年度末に比べ4,073,369千円減少いたしました。これは主にインベストメント事業での保有物件売却に伴う販売用不動産への振替を行った結果、有形固定資産が4,146,732千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は57,804,501千円となり、前連結会計年度末に比べ3,120,694千円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は8,155,262千円となり、前連結会計年度末に比べ2,958,492千円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,376,502千円、短期借入金が1,360,800千円増加したことによるものであります。固定負債は32,550,828千円となり、前連結会計年度末に比べ1,425,717千円減少いたしました。これは主に長期借入金が1,296,824千円減少したことによるものであります。この結果、負債合計は40,706,090千円となり、前連結会計年度末に比べ1,532,775千円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は17,098,411千円となり、前連結会計年度に比べ1,587,918千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加1,817,945千円、剰余金の配当による減少298,793千円によるものであります。なお、平成30年5月7日に自己株式の消却を実施したことにより、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ282,284千円減少しておりますが、純資産の残高に与える影響はありません。

この結果、自己資本比率は29.5%（前連結会計年度末は28.3%）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

平成30年1月12日の「平成29年11月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結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 (平成29年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,265,694	2,745,568
営業未収入金	46,984	52,428
販売用不動産	44,808,484	51,428,090
繰延税金資産	117,009	168,660
その他	596,578	640,209
貸倒引当金	△774	△1,851
流動資産合計	47,833,977	55,033,107
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,560,259	819,142
減価償却累計額	△930,620	△277,353
建物及び構築物 (純額)	1,629,639	541,788
土地	4,702,162	1,657,487
その他	83,961	55,951
減価償却累計額	△49,454	△35,651
その他 (純額)	34,507	20,299
有形固定資産合計	6,366,308	2,219,575
無形固定資産	18,461	34,386
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,702	44,389
その他	409,416	469,167
投資その他の資産合計	456,118	513,557
固定資産合計	6,840,888	2,767,519
繰延資産		
社債発行費	8,941	3,875
繰延資産合計	8,941	3,875
資産合計	54,683,807	57,804,501

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,344	313,131
短期借入金	—	1,360,800
1年内返済予定の長期借入金	3,052,933	4,429,435
未払法人税等	542,418	889,010
その他	1,347,072	1,162,886
流動負債合計	5,196,769	8,155,262
固定負債		
社債	355,500	270,000
長期借入金	33,548,125	32,251,301
その他	72,920	29,527
固定負債合計	33,976,545	32,550,828
負債合計	39,173,315	40,706,090
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,541,478
利益剰余金	8,656,419	9,925,986
自己株式	△317,204	—
株主資本合計	15,453,732	17,040,504
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△2,980	△2,433
その他の包括利益累計額合計	△2,980	△2,433
新株予約権	59,740	60,340
純資産合計	15,510,492	17,098,411
負債純資産合計	54,683,807	57,804,501

(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)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30年5月31日)
売上高	12,306,093	17,554,905
売上原価	8,812,260	13,107,627
売上総利益	3,493,833	4,447,278
販売費及び一般管理費	1,221,304	1,465,438
営業利益	2,272,528	2,981,839
営業外収益		
受取利息	29	205
その他	2,033	5,070
営業外収益合計	2,063	5,276
営業外費用		
支払利息	234,543	219,931
支払手数料	84,181	80,073
その他	4,082	13,927
営業外費用合計	322,807	313,932
経常利益	1,951,784	2,673,183
特別利益		
事業譲渡益	37,030	—
特別利益合計	37,030	—
税金等調整前四半期純利益	1,988,814	2,673,183
法人税、住民税及び事業税	628,467	904,818
法人税等調整額	6,835	△49,580
法人税等合計	635,303	855,238
四半期純利益	1,353,511	1,817,945
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,353,511	1,817,945

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日)
四半期純利益	1,353,511	1,817,945
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△4,803	547
その他の包括利益合計	△4,803	547
四半期包括利益	1,348,707	1,818,492
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,348,707	1,818,492

(3) 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28年12月1日 至 平成29年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年12月1日 至 平成30年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,988,814	2,673,183
減価償却費	79,087	33,381
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	1,077
受取利息	△29	△205
支払利息	234,543	219,931
社債発行費償却	849	6,375
事業譲渡損益 (△は益)	△37,030	—
営業債権の増減額 (△は増加)	△7,452	△5,444
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△670,824	△2,500,489
営業債務の増減額 (△は減少)	23,234	58,786
その他	△163,853	△287,068
小計	1,447,337	199,528
利息の受取額	29	188
利息の支払額	△235,474	△217,818
法人税等の支払額	△604,139	△557,475
営業活動によるキャッシュ・フロー	607,754	△575,577
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	△17,408	△10,487
無形固定資産の取得による支出	△2,780	△30,155
事業譲渡による収入	37,030	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,841	△40,642
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)	—	1,360,800
長期借入れによる収入	7,506,810	7,840,800
長期借入金の返済による支出	△7,341,301	△7,761,122
社債の発行による収入	—	98,690
社債の償還による支出	△13,500	△212,500
自己株式の処分による収入	—	67,320
自己株式の取得による支出	△109	—
配当金の支払額	△235,414	△298,793
新株予約権の発行による収入	—	900
財務活動によるキャッシュ・フロー	△83,515	1,096,094
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	541,081	479,874
現金及び現金同等物の期首残高	3,260,310	2,265,694
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,801,391	2,745,568

(4) 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)

当社は、平成30年4月19日開催の取締役会決議に基づき、平成30年5月7日付で、自己株式971,288株の消却を実施いたしました。これにより、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ282,284千円減少しております。

(会計方針の変更等)

会計方針の変更

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(セグメント情報等)

I 前第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)

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

(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	アドバイザー 事業			
売上高						
外部顧客への売上高	9,347,806	2,731,845	226,441	12,306,093	—	12,306,093
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	216,638	216,638	△216,638	—
計	9,347,806	2,731,845	443,080	12,522,732	△216,638	12,306,093
セグメント利益	1,295,015	1,013,150	210,602	2,518,768	△246,240	2,272,528

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年12月1日 至平成30年5月31日)

1. 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

(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						
外部顧客への売上高	10,428,257	6,803,262	323,385	17,554,905	—	17,554,905
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	216,659	216,659	△216,659	—
計	10,428,257	6,803,262	540,045	17,771,565	△216,659	17,554,905
セグメント利益	1,303,501	1,673,812	273,440	3,250,755	△268,915	2,981,839

(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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメント名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前第2四半期連結累計期間の報告セグメントについても、変更後の名称で表示しております。