



2019年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2019年4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 https://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) 03-3435-2865
 四半期報告書提出予定日 2019年4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 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2019年11月期第1四半期の連結業績（2018年12月1日～2019年2月28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	%
2019年11月期 第1四半期	17,059	△6.8	3,125	△28.0	2,987	△28.0	2,035	△28.5	2,035	△28.5	2,067	△28.1
2018年11月期 第1四半期	18,310	24.7	4,341	13.4	4,150	13.4	2,847	13.9	2,847	13.9	2,875	13.7

	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
2019年11月期 第1四半期	41.97	41.94
2018年11月期 第1四半期	58.92	58.75

（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	%
2019年11月期 第1四半期	143,035	52,466	52,466	36.7
2018年11月期	138,768	52,021	52,021	37.5

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
2018年11月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2019年11月期	—	—	—	—	—
2019年11月期(予想)	—	0.00	—	37.00	37.00

（注）直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2019年11月期の連結業績予想（2018年12月1日～2019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	71,510	16.2	12,052	10.8	11,230	10.4	7,708	12.5	158.79

（注）直前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 : 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

(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)	2019年11月期1Q	48,544,800株	2018年11月期	48,544,800株
② 期末自己株式数	2019年11月期1Q	157,905株	2018年11月期	105株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2019年11月期1Q	48,505,245株	2018年11月期1Q	48,328,491株

※ 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

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及び主な注記	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に関する注記	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1四半期連結累計期間(2018年12月1日～2019年2月28日)における我が国経済は、中国経済の減速から輸出に弱さが見られるものの、個人消費や設備投資に支えられて緩やかに回復しています。今後も雇用・所得環境の改善が続くなかで緩やかな回復が続くことが期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、2018年通年の商業不動産取引額は4.0兆円と前年比3%の減少となりました。投資市場においては、不動産価格の上昇が限定的になり市場に出回る大型物件が減少したことに加えて、不正融資問題等を背景に金融機関による不動産向け融資に対する慎重な姿勢が強まり、一部で弱さも見受けられます。しかしながら、都市部の物件を中心に投資家の需要は引き続き堅調で、2019年通年の取引額は前年比0～5%の増加と予測されています(民間調査機関調べ)。

首都圏新築分譲マンション市場では、2018年通年の新規供給戸数は3.7万戸(前年比3.4%の増加)となりました。都心部や駅近物件を中心に底堅い需要が続いていますが、価格の高止まりを背景に初月契約率は62.1%となり、好不調の目安となる70%を3年連続下回りました。一方、分譲戸建市場では、2018年通年の新設住宅着工戸数はほぼ横ばいの6.2万戸となりました。マンションにくらべ価格が割安な戸建市場は、堅調な需要が続いています(民間調査機関・国土交通省調べ)。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は、好調に推移しています。2019年1月時点の平均空室率は1.8%(前年同月比1.3%の低下)、平均賃料21,010円(同1,672円の上昇)となりました。企業の事務所拡張ニーズやコワーキングスペース需要の拡大により、今後も堅調な賃貸市場が続くと見られています(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場では、2019年1月時点のJ-REIT運用資産額は18.0兆円(前年同月比1.4兆円の増加)となりました。大型優良物件の品薄な状況が続いていますが、スポンサーからの物件供給等を通じて物件取得は進み、市場規模は私募ファンド(2018年6月末時点)の運用額16.9兆円を合わせて34.9兆円となりました(民間調査機関調べ)。

東京都のビジネスホテル市場は好調を維持し、2018年各月の客室稼働率は好不調の目安となる80%を概ね上回って推移しました。2018年通年の訪日外国人は3,119万人(前年比8.7%の増加)と初めて3千万人を超え、2019年通年では3,500万人を超えると見込まれ、今後もさらなる宿泊者数の増加が期待されています(国土交通省、日本政府観光局、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や賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、商業施設の販売を推進しました。また仕入活動では、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1四半期連結累計期間における売上高は17,059百万円(前年同四半期比6.8%減)、営業利益は3,125百万円(同28.0%減)、税引前四半期利益は2,987百万円(同28.0%減)、四半期利益は2,035百万円(同28.5%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。

なお、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「両国トーセイビルI・II」(東京都墨田区)、「T's garden向ヶ丘遊園」(神奈川県川崎市)、「T's Link原宿」(東京都渋谷区)等15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)で4戸の販売を行いました。

当第1四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11棟、土地1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6,623百万円(前年同四半期比54.1%減)、セグメント利益は1,424百万円(前年同四半期比62.5%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第1四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パームス調布マノアガーデン」(東京都調布市)において、121戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート船橋法典」(千葉県船橋市)、「THEパームスコート東中野」(東京都中野区)等において、17戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、土地3件を販売いたしました。

当第1四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2件、物流施設開発用地1件、商業施設開発用地1件、41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7,045百万円(前年同四半期比819.5%増)、セグメント利益は1,045百万円(前年同四半期はセグメント損失145百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産11棟を売却した一方、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等6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1,470百万円(前年同四半期比8.8%増)、セグメント利益は606百万円(前年同四半期比2.1%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1四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)663,359百万円から、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより11,808百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により14,433百万円の残高が減少したこと等により、当第1四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、660,733百万円となりました。

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603百万円(前年同四半期比10.5%減)、セグメント利益は297百万円(前年同四半期比21.3%減)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1四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ました。当第1四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび学校等で392棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで234棟、合計626棟(前年同四半期末比34棟減少)となりました。

以上の結果、管理棟数は減少したものの、不動産管理事業の売上高は1,063百万円(前年同四半期比9.1%増)、セグメント利益は120百万円(前年同四半期比10.8%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、2017年12月開業の「トーセイホテルココネ神田」の平均客室単価及び稼働率の向上に努めたことに加え、2018年12月に新たに開業した「トーセイホテルココネ上野」が売上に貢献しました。

以上の結果、売上高は252百万円(前年同四半期比113.3%増)、セグメント損益は48百万円(前年同四半期比14.6%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 財政状態の分析

当第1四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4,266百万円増加し、143,035百万円となりました。負債は3,822百万円増加し、90,569百万円となりました。

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。負債が増加した主な要因は、営業債務及びその他の債務の増加及び借入金の増加によるものであります。

また資本は444百万円増加し、52,466百万円となりました。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・フローの状況の分析

当第1四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2,616百万円減少し23,904百万円となりました。

当第1四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、6,395百万円(前年同四半期は、4,485百万円の獲得)となりました。これは主に、棚卸資産の増加5,748百万円、法人所得税の支払額2,820百万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、201百万円(前年同四半期比86.4%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出126百万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、3,980百万円(前年同四半期は、1,852百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出11,390百万円及び配当金の支払額1,409百万円等があったものの、長期借入れによる収入17,236百万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1四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、2019年1月10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、当第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	基準書名	新設・改定の概要
IFRS第9号	金融商品	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IAS第40号	投資不動産	投資不動産からの振替または投資不動産への振替に関する要求事項の明確化

上記の基準書について、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。

(1) IFRS第9号「金融商品」

①金融商品の分類と測定

当社グループは、金融商品について、「償却原価で測定する金融商品」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融商品」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融商品」に分類しております。

従来「売却可能金融資産」として分類していた資本性金融商品は「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」に分類しております。これに伴い、要約四半期連結財政状態計算書において、「売却可能金融資産」を「その他の金融資産」に組み替えて表示しております。

なお、当社グループでは、経過措置に従って、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第9号を遡及適用していません。

②金融資産の減損損失

償却原価で測定する金融資産の減損の認識にあたって、当該金融資産に係る予想信用損失に対して貸倒引当金を認識する方法に変更しております。

(2) IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」

IFRS第15号の適用に伴い、顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。なお、当基準の適用にあたっては、経過措置として認められている累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しているため、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第15号を遡及適用していません。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する

3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記

(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 (2018年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2019年2月28日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	26,520,569	23,904,554
営業債権及びその他の債権	3,090,237	4,441,184
棚卸資産	62,457,864	68,336,258
その他の流動資産	30,495	34,105
流動資産合計	92,099,167	96,716,101
非流動資産		
有形固定資産	8,785,869	8,761,947
投資不動産	33,752,847	33,487,692
無形資産	87,966	89,962
その他の金融資産	2,244,831	2,344,431
営業債権及びその他の債権	865,235	941,776
繰延税金資産	903,707	679,105
その他の非流動資産	28,914	14,514
非流動資産合計	46,669,371	46,319,430
資産合計	138,768,538	143,035,531
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,075,579	4,438,420
借入金	7,308,494	7,332,799
未払法人所得税等	2,445,597	410,008
引当金	593,669	188,166
流動負債合計	14,423,341	12,369,394
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,708,969	3,844,377
借入金	67,716,752	73,518,921
退職給付に係る負債	493,554	507,839
引当金	6,817	6,856
繰延税金負債	397,320	321,825
非流動負債合計	72,323,414	78,199,820
負債合計	86,746,756	90,569,215
資本		
資本金	6,554,139	6,554,139
資本剰余金	6,544,924	6,544,808
利益剰余金	38,843,309	39,422,650
自己株式	△128	△166,301
その他の資本の構成要素	79,537	111,018
親会社の所有者に帰属する持分合計	52,021,782	52,466,316
資本合計	52,021,782	52,466,316
負債及び資本合計	138,768,538	143,035,531

(2) 要約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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	18,310,040	17,059,457
売上原価	12,119,236	11,914,383
売上総利益	6,190,803	5,145,073
販売費及び一般管理費	1,877,793	2,055,136
その他の収益	93,983	39,533
その他の費用	65,572	4,144
営業利益	4,341,420	3,125,326
金融収益	40,191	40,770
金融費用	231,322	178,921
税引前四半期利益	4,150,290	2,987,175
法人所得税	1,302,759	951,493
四半期利益	2,847,530	2,035,682
その他の包括利益		
純損益に振り替えられない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動	—	33,039
小計	—	33,039
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	△6,006	△1,713
売却可能金融資産の公正価値の純変動	32,864	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	903	154
小計	27,762	△1,558
税引後その他の包括利益	27,762	31,480
四半期包括利益	2,875,292	2,067,162
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	2,847,530	2,035,682
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	2,875,292	2,067,162
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)	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	58.75	41.94

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位:千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2017年12月1日残高	6,421,392	6,464,240	33,209,210	—	64,024	46,158,867	46,158,867
四半期利益			2,847,530			2,847,530	2,847,530
その他の包括利益					27,762	27,762	27,762
四半期包括利益	—	—	2,847,530	—	27,762	2,875,292	2,875,292
所有者との取引額							
新株の発行	94,419	54,132				148,551	148,551
自己株式の取得				△61		△61	△61
剰余金の配当			△1,207,100			△1,207,100	△1,207,100
株式報酬		4,935				4,935	4,935
2018年2月28日残高	6,515,812	6,523,308	34,849,640	△61	91,786	47,980,486	47,980,486

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2018年12月1日残高	6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782	52,021,782
四半期利益			2,035,682			2,035,682	2,035,682
その他の包括利益					31,480	31,480	31,480
四半期包括利益	—	—	2,035,682	—	31,480	2,067,162	2,067,162
所有者との取引額							
自己株式の取得		△115		△166,172		△166,287	△166,287
剰余金の配当			△1,456,340			△1,456,340	△1,456,340
2019年2月28日残高	6,554,139	6,544,808	39,422,650	△166,301	111,018	52,466,316	52,466,316

(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1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	4,150,290	2,987,175
減価償却費	147,371	216,410
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△358,663	△390,497
受取利息及び受取配当金	△40,191	△40,770
支払利息	231,322	178,921
有形固定資産除却損	608	—
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	10,361	△702,625
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,632,647	△5,748,288
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△205,424	△115,288
その他	△102,982	△400
小計	5,465,339	△3,615,362
利息及び配当金の受取額	39,477	40,745
法人所得税の支払額	△1,019,283	△2,820,729
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,485,532	△6,395,347
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	△12,025	△24,651
投資不動産の取得による支出	△134,642	△4,840
無形資産の取得による支出	△1,940	△9,811
その他の金融資産の取得による支出	—	△48,529
貸付金の実行による支出	—	△126,730
貸付金の回収による収入	19	19
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	△1,335,115	—
その他	—	13,070
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,483,704	△201,471
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)	143,000	△19,000
長期借入れによる収入	9,032,500	17,236,745
長期借入金の返済による支出	△9,815,555	△11,390,358
株式の発行による収入	148,371	—
配当金の支払額	△1,157,717	△1,409,822
利息の支払額	△202,145	△269,490
自己株式の取得による支出	△61	△166,172
その他	△913	△913
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,852,521	3,980,987
現金及び現金同等物の増減額	1,149,306	△2,615,831
現金及び現金同等物の期首残高	23,750,239	26,520,569
現金及び現金同等物に係る換算差額	△622	△184
現金及び現金同等物の四半期末残高	24,898,923	23,904,554

(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に関する注記

1. セグメント情報等

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「ホテル事業」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。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで5つでありましたが、当第1四半期連結会計期間より、「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「ホテル事業」の6つに変更しております。

当該変更は、従来「不動産賃貸事業」及び「その他」に含めていた「ホテル事業」について、量的重要性が増したため報告セグメントとして区分したものであります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。

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1四半期連結累計期間

(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	14,425,414	766,192	1,350,962	674,070	974,951	118,449	—	18,310,040
セグメント間の売上高	—	—	10,785	13,089	255,711	—	△279,587	—
合計	14,425,414	766,192	1,361,748	687,159	1,230,663	118,449	△279,587	18,310,040
セグメント利益又は損失	3,793,912	△145,430	594,151	377,635	108,427	42,727	△430,003	4,341,420
金融収益・費用(純額)								△191,130
税引前四半期利益								4,150,290

当第1四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	6,623,933	7,045,504	1,470,217	603,283	1,063,838	252,680	—	17,059,457
セグメント間の売上高	—	—	11,414	4,207	277,524	700	△293,846	—
合計	6,623,933	7,045,504	1,481,631	607,491	1,341,362	253,380	△293,846	17,059,457
セグメント利益	1,424,157	1,045,954	606,368	297,249	120,182	48,948	△417,532	3,125,326
金融収益・費用(純額)								△138,151
税引前四半期利益								2,987,175

2. 配当金

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年2月28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
2018年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	2017年11月30日	2018年2月28日

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28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
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日

3. 1株当たり情報

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,328,491	48,505,245
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株)	138,124	31,524
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,466,615	48,536,769
基本的1株当たり四半期利益(円)	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	58.75	41.94

(注) 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。

(7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。