



2019年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕(連結)

2019年10月7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10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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年11月期第3四半期の連結業績(2018年12月1日~2019年8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	%
2019年11月期第3四半期	45,742	1.0	11,618	12.2	11,163	13.4	7,649	15.1	7,649	15.1	7,812	16.9
2018年11月期第3四半期	45,308	7.9	10,357	14.1	9,843	15.5	6,645	15.5	6,645	15.5	6,680	15.8

	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
2019年11月期第3四半期	159.44	159.21
2018年11月期第3四半期	137.15	136.88

(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3四半期	157,181	57,394	57,394	36.5
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	—	0.00	—	—	—
2019年11月期(予想)	—	—	—	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3Q	48,557,300株	2018年11月期	48,544,800株
2019年11月期3Q	1,008,805株	2018年11月期	105株
2019年11月期3Q	47,980,595株	2018年11月期3Q	48,450,511株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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	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3四半期連結累計期間（2018年12月1日～2019年8月31日）における我が国経済は、緩やかな回復が継続しています。米中貿易摩擦等を背景として世界経済に減速感が見られますが、底堅い個人消費に支えられ、今後も回復基調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、2019年上期（1月～6月）の商業不動産取引額は2.2兆円と前年同期比でほぼ横ばいになりました。金融機関の融資厳格化の姿勢を受けて個人投資家向け売買の一部が低調に推移しているものの、良好な資金調達環境を背景にJ-REIT等の物件取得は堅調で、2019年通年の取引額は前年並みになると見込まれています（民間調査機関調べ）。

首都圏新築分譲マンション市場では、物件価格の高止まりで購入者が減少し、各社が新規供給を抑制し在庫販売に注力したことで、2019年1～7月の新規供給戸数は15,368戸と前年同期比で16.9%減少しました。また、同期間の平均初月契約率も好不調の目安となる70%を下回って推移しています。一方、分譲戸建市場では、2019年1～7月の住宅着工戸数は3万7千戸と前年同期比で7.0%の増加となりました。消費税増税を意識した駆け込み需要はほとんど見られませんが、マンション価格に対し相対的な値ごろ感から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7月時点の平均空室率は1.71%（前年同月比0.87%の低下）と低水準を維持し、平均賃料は21,665円（同1,463円の上昇）と67か月連続で上昇しました。人材の確保や働き方改革への対応を背景とした企業の増床・拡張移転等のニーズは依然として強く、今後も賃料の上昇が続くと見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、市場の拡大が続いています。2019年7月のJ-REITの運用資産額は18.8兆円（前年同月比1.3兆円の増加）まで伸長し、私募ファンドの運用資産額17.7兆円（2018年12月時点）とあわせると証券化市場の規模は36.5兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年1～6月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ています。また、東京都の全施設タイプにおける外国人の延べ宿泊数は前年同期比で15%増加しました。特に欧米豪からの旅行者が伸長しており、インバウンド比率は38%（前年同期比3ポイント増加）となりました（観光庁調べ）。

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3四半期連結累計期間における売上高は45,742百万円（前年同四半期比1.0%増）、営業利益は11,618百万円（同12.2%増）、税引前四半期利益は11,163百万円（同13.4%増）、四半期利益は7,649百万円（同15.1%増）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、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3四半期連結累計期間は、「せいせきC館ビル」（東京都多摩市）、「両国トーセイビルⅠ・Ⅱ」（東京都墨田区）、「T's garden大島」（東京都江東区）、「グロブナースクエアビル」（神奈川県横浜市）等35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）等で9戸の販売を行いました。

当第3四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29棟及び土地4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22,701百万円（前年同四半期比6.6%減）、セグメント利益は8,013百万円（前年同四半期比16.3%増）となりました。

(不動産開発事業)

当第3四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)等において、160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パームスコート三ツ池公園Ⅱ」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、61戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、新築賃貸マンション1件、土地6件を販売いたしました。

当第3四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3件、物流施設開発用地2件、商業施設開発用地1件、賃貸マンション用地1件、93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12,333百万円(前年同四半期比8.8%増)、セグメント利益は1,640百万円(前年同四半期比9.1%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産23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19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4,416百万円(前年同四半期比1.7%増)、セグメント利益は1,801百万円(前年同四半期比3.6%減)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3四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、ファンドの物件売却により99,118百万円の残高が減少した一方で、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175,747百万円の残高が増加したこと等により、当第3四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、739,987百万円となりました。

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2,024百万円(前年同四半期比6.9%増)、セグメント利益は1,047百万円(前年同四半期比13.8%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3四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3四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407棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで240棟、合計647棟(前年同四半期末比20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3,433百万円(前年同四半期比13.9%増)、セグメント利益は425百万円(前年同四半期比7.0%増)となりました。

(ホテル事業)

当第3四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832百万円(前年同四半期比104.7%増)、セグメント利益は122百万円(前年同四半期比6.2%減)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 財政状態の分析

当第3四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18,412百万円増加し、157,181百万円となりました。負債は13,039百万円増加し、99,786百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物の増加と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と借入金の増加、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5,372百万円増加し、57,394百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払、自己株式の取得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3四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6,227百万円増加し32,748百万円となりました。

当第3四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、2,997百万円(前年同四半期は、2,233百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前四半期利益11,163百万円、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12,646百万円、法人所得税の支払額3,928百万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、358百万円(前年同四半期比79.6%減)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出326百万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、9,585百万円(前年同四半期比222.4%増)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出20,003百万円及び配当金の支払額1,454百万円、自己株式の取得による支出999百万円等があったものの、長期借入れによる収入32,199百万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3四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、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号を遡及適用しておりません。

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号を遡及適用しておりません。

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（又は充足するに依りて）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3四半期 連結会計期間 (2019年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	26,520,569	32,748,094
営業債権及びその他の債権	3,090,237	2,845,818
棚卸資産	62,457,864	75,303,947
その他の流動資産	30,495	12,098
流動資産合計	92,099,167	110,909,959
非流動資産		
有形固定資産	8,785,869	8,688,490
投資不動産	33,752,847	33,489,327
無形資産	87,966	80,960
その他の金融資産	2,244,831	2,436,079
営業債権及びその他の債権	865,235	1,163,227
繰延税金資産	903,707	409,004
その他の非流動資産	28,914	4,014
非流動資産合計	46,669,371	46,271,103
資産合計	138,768,538	157,181,063
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	5,428,705
借入金	7,308,494	9,682,184
未払法人所得税等	2,445,597	1,248,216
引当金	593,669	307,947
流動負債合計	14,423,341	16,667,054
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,708,969	3,735,813
借入金	67,716,752	78,098,270
退職給付に係る負債	493,554	515,169
引当金	6,817	6,933
繰延税金負債	397,320	763,102
非流動負債合計	72,323,414	83,119,289
負債合計	86,746,756	99,786,343
資本		
資本金	6,554,139	6,560,502
資本剰余金	6,544,924	6,555,553
利益剰余金	38,843,309	45,036,860
自己株式	△128	△1,000,037
その他の資本の構成要素	79,537	241,840
親会社の所有者に帰属する持分合計	52,021,782	57,394,719
資本合計	52,021,782	57,394,719
負債及び資本合計	138,768,538	157,181,063

(2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
売上高	45,308,339	45,742,345
売上原価	29,312,301	28,123,963
売上総利益	15,996,038	17,618,381
販売費及び一般管理費	5,683,847	6,050,454
その他の収益	136,145	62,418
その他の費用	90,523	12,323
営業利益	10,357,812	11,618,021
金融収益	84,503	101,810
金融費用	599,155	556,595
税引前四半期利益	9,843,160	11,163,236
法人所得税	3,197,951	3,513,343
四半期利益	6,645,209	7,649,892
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	—	199,526
小計	—	199,526
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	△5,552	△16,916
売却可能金融資産の公正価値の純変動	37,883	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	2,519	△20,307
小計	34,850	△37,223
税引後その他の包括利益	34,850	162,303
四半期包括利益	6,680,059	7,812,195
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	6,645,209	7,649,892
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	6,680,059	7,812,195
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)	137.15	159.44
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	136.88	159.21

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第3四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年8月31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			6,645,209			6,645,209	6,645,209
その他の包括利益					34,850	34,850	34,850
四半期包括利益	—	—	6,645,209	—	34,850	6,680,059	6,680,059
所有者との取引額							
新株の発行	127,657	72,869				200,526	200,526
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8月31日残高	6,549,049	6,542,045	38,647,319	△61	98,874	51,837,227	51,837,227

当第3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年8月31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			7,649,892			7,649,892	7,649,892
その他の包括利益					162,303	162,303	162,303
四半期包括利益	—	—	7,649,892	—	162,303	7,812,195	7,812,195
所有者との取引額							
新株の発行	6,362	3,443				9,806	9,806
自己株式の取得		△2,711		△999,909		△1,002,620	△1,002,620
剰余金の配当			△1,456,340			△1,456,340	△1,456,340
株式報酬		9,896				9,896	9,896
2019年8月31日残高	6,560,502	6,555,553	45,036,860	△1,000,037	241,840	57,394,719	57,394,719

(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3四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8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	9,843,160	11,163,236
減価償却費	437,355	652,310
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△216,943	△255,633
受取利息及び受取配当金	△84,503	△101,810
支払利息	599,155	556,595
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)	△318,168	279,133
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,939,084	△12,646,359
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△54,944	1,178,475
その他	△75,924	2,740
小計	4,190,710	828,689
利息及び配当金の受取額	84,503	101,810
法人所得税の支払額	△2,041,238	△3,928,350
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,233,975	△2,997,850
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻しによる収入	—	20,000
有形固定資産の取得による支出	△54,035	△46,969
投資不動産の取得による支出	△185,580	△326,969
無形資産の取得による支出	△25,368	△15,961
その他の金融資産の取得による支出	△280	△51,920
その他の金融資産の回収による収入	655	6,914
その他の金融資産の売却による収入	3,329	151,509
貸付金の実行による支出	—	△126,730
貸付金の回収による収入	57	11,351
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	△1,502,160	—
その他	3,715	20,413
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,759,666	△358,360
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)	169,500	557,000
長期借入れによる収入	26,401,950	32,199,845
長期借入金の返済による支出	△21,873,293	△20,003,632
株式の発行による収入	200,140	9,703
配当金の支払額	△1,206,624	△1,454,872
利息の支払額	△715,660	△720,015
自己株式の取得による支出	△61	△999,909
その他	△2,741	△2,841
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,973,209	9,585,277
現金及び現金同等物の増減額	3,447,518	6,229,066
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	△568	△1,542
現金及び現金同等物の四半期末残高	27,197,189	32,748,094

(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

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、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3四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3四半期連結累計期間

(自 2017年12月1日 至 2018年8月31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	24,312,328	11,339,368	4,340,951	1,893,143	3,015,936	406,611	—	45,308,339
セグメント間の売上高	—	—	32,986	45,306	900,434	950	△979,677	—
合計	24,312,328	11,339,368	4,373,938	1,938,449	3,916,371	407,561	△979,677	45,308,339
セグメント利益	6,890,049	1,503,758	1,868,632	920,446	397,357	131,010	△1,353,442	10,357,812
金融収益・費用(純額)								△514,652
税引前四半期利益								9,843,160

当第3四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年8月31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	22,701,567	12,333,730	4,416,001	2,024,646	3,433,982	832,417	—	45,742,345
セグメント間の売上高	—	—	35,952	15,104	929,671	2,780	△983,508	—
合計	22,701,567	12,333,730	4,451,954	2,039,750	4,363,654	835,197	△983,508	45,742,345
セグメント利益	8,013,585	1,640,350	1,801,039	1,047,662	425,146	122,827	△1,432,590	11,618,021
金融収益・費用(純額)								△454,785
税引前四半期利益								11,163,236

2. 配当金

前第3四半期連結累計期間及び当第3四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3四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年8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
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3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年8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
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3四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	6,645,209	7,649,892
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)	6,645,209	7,649,892
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,450,511	47,980,595
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)	98,062	69,692
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)	48,548,573	48,050,287
基本的1株当たり四半期利益(円)	137.15	159.44
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	136.88	159.21

(7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。