



平成25年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成25年10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25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. 平成25年11月期第3四半期の連結業績（平成24年12月1日～平成25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	%
25年11月期 第3四半期	29,097	97.1	3,610	189.7	3,072	295.5	1,921	328.7	1,921	328.7	1,926	329.2
24年11月期 第3四半期	14,765	—	1,246	—	776	—	448	—	448	—	448	—

	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
25年11月期第3四半期	41.73	—
24年11月期第3四半期	9.81	—

(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	%
25年11月期第3四半期	68,525	30,021	30,021	43.8
24年11月期	65,363	26,543	26,543	40.6

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
24年11月期	—	0.00	—	600.00	600.00
25年11月期	—	0.00	—	—	—
25年11月期(予想)	—	—	—	8.00	8.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(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株の割合で分割を行っております。なお、平成24年11月期の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. 平成25年11月期の連結業績予想（平成24年12月1日～平成25年11月30日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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	34,946	44.4	3,805	33.2	3,107	40.1	1,903	29.9	41.66

(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) 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。従って、連結業績予想における基本的1株当たり当期利益については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 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 : 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)	25年11月期3Q	48,284,000株	24年11月期	45,684,000株
② 期末自己株式数	25年11月期3Q	一株	24年11月期	一株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	25年11月期3Q	46,044,583株	24年11月期3Q	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

- (1) 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。
- (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。

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（その他）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	14

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(平成24年12月1日～平成25年8月31日)におけるわが国の経済は、日銀による大胆な金融緩和や政府による各種政策が奏功したこと等によりデフレから脱却しつつあるなど、着実に持ち直しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、REITによる物件取得がけん引する形で不動産取引が一段と活発になっており、平成25年1月～6月の上場会社等による不動産取得額は、前年同期比ほぼ倍増の2.3兆円となりました。また、首都圏分譲マンション市場は、住宅ローン減税や物件の先高観等を背景に底堅い需要が続いており、契約率は平成22年以降好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しております。なお、直近の平成25年7月は81.6%まで上昇するなど、高水準を記録しています(民間調査機関調べ)。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平均空室率の改善傾向が続いており、平成25年7月の平均空室率は前年同月比1.01ポイント減少の8.29%となりました。ただし、平均賃料については、賃料相場の底入れに対する期待感が高まっているものの、小幅な下落を続けております(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場においては、J-REITの取得額が大幅に増加し、平成25年1月～6月の物件取得額は前年同期比約3倍にあたる1.3兆円にのぼりました(民間調査機関調べ)。なお、平成25年6月末時点のJ-REIT運用資産額は10.4兆円、私募ファンドは16.7兆円、合計27.1兆円となり、不動産ファンドの残高は過去最高となりました(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において収益オフィスビルや賃貸マンションの棟販売を順調に進捗させるとともに、Restyling物件の販売を行いました。不動産開発事業においては、パームコート小石川三丁目等8案件の戸建住宅の販売に注力したほか、新築分譲マンション、THEパームス渋谷常盤松の引き渡しを平成25年7月より開始するなど、順調に収益を計上しております。なお、将来の収益源となる不動産の取得についても引き続き積極的に行っております。

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29,097百万円(前年同四半期比97.1%増)、営業利益は3,610百万円(前年同四半期比189.7%増)、税引前四半期利益は3,072百万円(前年同四半期比295.5%増)、四半期利益は1,921百万円(前年同四半期比328.7%増)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3四半期連結累計期間は、「ニッセイビル」(東京都千代田区)、「エクセルTYビル」(東京都渋谷区)、「目黒駅前トーセイビル」(東京都品川区)、「原宿マンション」(東京都渋谷区)、「神田アーバンビル」(東京都千代田区)等11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)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で64戸の販売を行いました。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は9,937百万円(前年同四半期比119.4%増)、セグメント利益は1,576百万円(前年同四半期比473.8%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、「蒲田トーセイビル」(東京都大田区)、「元麻布3丁目土地」(東京都港区)を売却したことに加え、戸建住宅では、「パームスコート初台」(東京都渋谷区)、「パームスコート小石川三丁目」(東京都文京区)、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)等において、63戸を販売いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス渋谷常磐松」(東京都渋谷区)、「THEパームス千駄ヶ谷」(東京都渋谷区)、「THEパームス月島ルナガーデン」(東京都中央区)、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)において、71戸を販売いたしました。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は13,431百万円(前年同四半期比190.8%増)、セグメント利益は1,217百万円(前年同四半期比121.6%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、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動に注力いたしました。また、販売用不動産として新たに取得した賃貸マンション及び収益オフィスビルも収益に寄与しております。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,866百万円(前年同四半期比5.8%増)、セグメント利益は1,104百万円(前年同四半期比16.2%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3四半期連結累計期間は、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が計上されました。

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1,215百万円(前年同四半期比100.1%増)、セグメント利益は652百万円(前年同四半期比311.8%増)となりました。

なお、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(注)は、259,411百万円であります。

(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3四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20棟増加し328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28棟減少し204棟となり、合計管理棟数は、532棟(前年同四半期比8棟減)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は2,352百万円(前年同四半期比7.8%減)、セグメント利益は86百万円(前年同四半期比27.3%減)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3四半期連結累計期間は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収及び代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、物件の売却益、保有債権の売却益及び金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。

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293百万円(前年同四半期比57.6%減)、セグメント利益は42百万円(前年同四半期比38.4%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

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3,162百万円増加し、68,525百万円となりました。負債は314百万円減少し、38,504百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売却による資金回収が仕入による支出を上回ったこと及びシンガポールでの増資により現金及び現金同等物が増加したことによるものであります。

また資本は3,477百万円増加し、30,021百万円となりました。これは主にシンガポールでの増資及び利益剰余金の積み上げによるものであります。

なお、当第3四半期連結会計期間末において、平成25年7月にシンガポール証券取引所にて調達した資金の使用状況は、以下のとおりであります。

1. 調達資金の使用進捗状況

(千円)

平成25年7月に調達済みの資金総額	1,933,438
平成25年8月末時点の使用済み総額	321,884
残金合計	1,611,554

2. 資金使途の詳細

(千円)

不動産流動化事業			
千駄木マンション取得費用(一部)	東京都文京区	賃貸マンション	95,500
合計			95,500
不動産開発事業			
THEパームス西ヶ原建築費用(一部)	東京都北区	分譲マンション	153,700
パームスコート南阿佐ヶ谷建築費用(一部)	東京都杉並区	戸建住宅	22,684
合計			176,384
不動産ファンド・コンサルティング事業			
私募ファンドへの匿名組合出資			50,000
合計			50,000
平成25年7月～8月使用分 総合計			321,884

②キャッシュ・フローの状況

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、税引前四半期利益3,072百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少及びシンガポールでの増資等により、前連結会計年度末に比べ6,427百万円増加し15,837百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は、4,932百万円（前年同四半期は、3,156百万円の使用）となりました。これは主に、税引前四半期利益3,072百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却による棚卸資産の減少1,595百万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、7百万円（前年同四半期比89.3%減）となりました。これは主に、売却可能金融資産の回収による収入216百万円、投資不動産の取得による支出178百万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、1,475百万円（前年同四半期比18.5%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入15,969百万円及び株式の発行による収入1,825百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出15,127百万円及び配当金の支払額273百万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

平成25年7月5日に公表いたしました通期の連結業績予想から変更はございません。

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（その他）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)

	注記	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (平成25年8月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		9,410,622	15,837,795
売却可能金融資産		10,000	10,000
営業債権及びその他の債権		1,884,308	761,144
棚卸資産		37,417,375	35,896,187
その他の流動資産		22,426	23,214
流動資産合計		48,744,733	52,528,342
非流動資産			
有形固定資産		3,331,447	3,308,213
投資不動産		11,695,720	11,791,280
無形資産		43,091	30,277
売却可能金融資産		410,061	202,425
営業債権及びその他の債権		160,170	174,877
繰延税金資産		973,844	486,383
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	15,997,472
資産合計		65,363,083	68,525,815
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		3,314,472	2,090,985
借入金		7,742,443	8,600,943
未払法人所得税等		72,921	790,375
引当金		154,143	115,550
流動負債合計		11,283,980	11,597,854
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,136,256	2,020,023
借入金		24,659,337	24,263,392
退職給付に係る負債		541,647	591,543
引当金		24,842	24,943
繰延税金負債		173,126	6,954
非流動負債合計		27,535,211	26,906,856
負債合計		38,819,191	38,504,711
資本			
資本金		5,454,673	6,421,392
資本剰余金		5,516,499	6,375,317
利益剰余金		15,576,014	17,222,526
その他の資本の構成要素		△3,295	1,866
資本合計		26,543,892	30,021,103
負債及び資本合計		65,363,083	68,525,815

(2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	注記	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年8月31日)
売上高	5	14,765,693	29,097,107
売上原価		11,234,763	22,916,153
売上総利益		3,530,929	6,180,953
販売費及び一般管理費		2,272,537	2,583,721
その他の収益		13,126	24,810
その他の費用		25,353	11,412
営業利益	5	1,246,165	3,610,629
金融収益		3,731	3,203
金融費用		473,146	541,464
税引前四半期利益		776,750	3,072,369
法人所得税		328,519	1,150,772
四半期利益		448,230	1,921,597
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		52	2,826
売却可能金融資産の公正価値の純変動		617	1,213
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		—	1,122
税引後その他の包括利益		669	5,162
四半期包括利益		448,900	1,926,759
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		448,230	1,921,597
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		448,900	1,926,759
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)	8	9.81	41.73
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	8	—	—

(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 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)

(単位：千円)

	注記	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23年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953
四半期利益		—	—	448,230	—	448,230
その他の包括利益		—	—	—	669	669
四半期包括利益		—	—	448,230	669	448,900
剰余金の配当	7	—	—	△228,420	—	△228,420
平成24年8月31日残高		5,454,673	5,516,499	14,558,960	△1,699	25,528,433

当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	注記	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	15,576,014	△3,295	26,543,892
四半期利益		—	—	1,921,597	—	1,921,597
その他の包括利益		—	—	—	5,162	5,162
四半期包括利益		—	—	1,921,597	5,162	1,926,759
新株の発行	6	966,719	858,818	—	—	1,825,537
剰余金の配当	7	—	—	△274,104	—	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金		—	—	△981	—	△981
平成25年8月31日残高		6,421,392	6,375,317	17,222,526	1,866	30,021,103

(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

注記	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	776,750	3,072,369
減価償却費	133,043	130,274
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△41,814	9,932
受取利息及び受取配当金	△3,731	△3,203
支払利息	473,146	541,464
売却可能金融資産売却益	—	△7,323
有形固定資産除却損	2,307	183
投資不動産売却損	18,874	—
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,232,692	1,047,537
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,453,385	1,595,633
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	271,197	△1,344,428
その他	370	△106
小計	△3,055,935	5,042,333
利息及び配当金の受取額	3,731	3,224
法人所得税の支払額	△104,154	△113,222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,156,358	4,932,334
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	△21,438	△6,399
投資不動産の取得による支出	△107,110	△178,199
投資不動産の売却による収入	216,967	—
無形資産の取得による支出	△4,280	△3,340
売却可能金融資産の回収による収入	—	216,700
売却可能金融資産の売却による収入	—	30,782
売却可能金融資産の取得による支出	△20,000	△52,000
貸付金の回収による収入	7,456	60
その他	△70	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	71,525	7,603
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)	577,000	△378,400
長期借入れによる収入	11,229,000	15,969,988
長期借入金の返済による支出	△9,852,537	△15,127,705
株式の発行による収入	—	1,825,537
配当金の支払額	△227,600	△273,574
利息の支払額	△480,021	△539,150
その他	△927	△1,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,244,915	1,475,366
現金及び現金同等物の増減額	△1,839,918	6,415,305
現金及び現金同等物の期首残高	8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額	52	2,830
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	6,521,823	15,837,795

(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. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当第3四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年8月31日まで）の要約四半期連結財務諸表は、当社及び連結子会社（以下、当社グループ）により構成されております。当社グループは、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事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約四半期連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2第1項第1号イ～ハ及びニ（2）に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）第93条の規定により、国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠して作成しております。

(2) 測定的基础

要約四半期連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

要約四半期連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要な会計方針

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、この要約四半期連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

当社グループが採用したIFRSのもとでの重要な会計方針は、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成24年12月1日から平成25年2月28日まで）に係る要約四半期連結財務諸表注記に記載しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約四半期連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

5. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

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・オフィスビル等の開発、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。

なお、第1四半期連結累計期間より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利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 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)

(単位：千円)

	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	4,529,756	4,619,149	1,763,987	607,378	2,552,117	693,304	—	14,765,693
セグメント間の売上高	—	274,003	39,283	20,889	238,365	2,269	△574,813	—
合計	4,529,756	4,893,153	1,803,271	628,268	2,790,482	695,574	△574,813	14,765,693
セグメント利益	274,846	549,151	949,851	158,463	119,327	69,432	△874,906	1,246,165
金融収益・費用（純額）								△469,414
税引前四半期利益								776,750

当第3四半期連結累計期間

(自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	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	9,937,661	13,431,667	1,866,362	1,215,575	2,352,075	293,764	—	29,097,107
セグメント間の売上高	—	—	42,182	16,620	271,672	—	△330,475	—
合計	9,937,661	13,431,667	1,908,545	1,232,195	2,623,747	293,764	△330,475	29,097,107
セグメント利益	1,576,970	1,217,069	1,104,094	652,564	86,801	42,802	△1,069,672	3,610,629
金融収益・費用（純額）								△538,260
税引前四半期利益								3,072,369

6. 資本及びその他の資本項目

当社は、平成25年7月25日付で海外募集による新株式の発行を行いました。その結果、当第3四半期連結会計期間において、資本金が966,719千円、資本剰余金が858,818千円増加しております。

7. 配当金

前第3四半期累計期間及び当第3四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24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
平成24年2月24日 定時株主総会	500	228,420	平成23年11月30日	平成24年2月27日

当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25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
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

8. 1株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益 (千円)	448,230	1,921,597
発行済普通株式の加重平均株式数 (株)	45,684,000	46,044,583
基本的1株当たり四半期利益 (円)	9.81	41.73

(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。