



平成28年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成28年10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 <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) 03-3435-2865
 四半期報告書提出予定日 平成28年10月7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28年11月期第3四半期の連結業績（平成27年12月1日～平成28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	%
28年11月期 第3四半期	39,139	41.7	8,823	65.8	8,203	72.9	5,379	76.4	5,379	76.4	5,333	62.2
27年11月期 第3四半期	27,627	2.0	5,322	48.9	4,743	59.1	3,049	66.4	3,049	66.4	3,287	78.9

	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
28年11月期第3四半期	111.40	—
27年11月期第3四半期	63.15	—

(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	%
28年11月期第3四半期	111,393	40,822	40,822	36.6
27年11月期	93,196	36,228	36,228	38.9

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
27年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00
28年11月期	—	0.00	—	—	—
28年11月期(予想)	—	—	—	22.00	22.00

(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28年11月期の連結業績予想（平成27年12月1日～平成28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	53,562	24.5	9,384	36.2	8,500	40.7	5,565	34.6	115.26

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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 I F R S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)	28年11月期 3 Q	48,284,000株	27年11月期	48,284,000株
② 期末自己株式数	28年11月期 3 Q	ー株	27年11月期	ー株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	28年11月期 3 Q	48,284,000株	27年11月期 3 Q	48,284,000株

※ 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	13

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27年12月1日～平成28年8月31日)におけるわが国の経済は、輸出や生産に弱さが見られるものの、穏やかな回復を続けています。英国のEU離脱問題をめぐる金融市場の変動や新興国経済の減速による景気下振れが懸念されますが、企業収益の回復を背景とした設備投資の増加や雇用・所得環境の改善による底堅い個人消費に支えられ、今後も穏やかな拡大が期待されています。

当社グループが属する不動産業界において、平成28年上半期の日本国内の商業用不動産投資額は1兆9,000億円(前年同期比18%低下)でした。市場への大型物件の供給が限定的であったことに加え、不透明な経済環境から一部投資家の投資姿勢が慎重となり、市場取引が減少しました。しかし、マイナス金利導入による借入金利の低下や積極的な金融機関の貸出姿勢が不動産取引を後押しし、今後の取引拡大が期待されています。民間調査機関の予測では下半期の投資額は前年同期を上回り、年間の投資額は3兆9,000億円程度(前年比5%低下)と見込まれています。

首都圏分譲マンション市場では、人件費などの建設コストの上昇を受けたマンション価格の高止まりから消費者の購入意欲が低下しています。平成28年7月の新築マンション販売戸数は3,317戸(前年同月比30.7%低下)と8ヶ月連続で減少し、契約率も63.3%(前年同月比20.4ポイント低下)と好不調の目安となる70%を2ヶ月連続で割り込みました。民間調査機関の予測では、年間の販売戸数が4万3,000戸から平成21年以来の3万戸台となる3万7,000戸前後に下方修正されました。

一方、首都圏分譲戸建市場において、平成28年上半期の住宅着工戸数は29,075戸(前年同期比5.9%上昇)となりました。高止まりしているマンション価格にくらべ比較的割安な戸建の需要は高く、今後も底堅く推移するものと期待されています(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、企業の業容拡大による移転や業務効率化を目的とした拠点集約の需要が依然として高く、平成28年7月の空室率は3.9%と7年11ヶ月ぶりに4%を下回る低水準となりました。平均募集賃料は18,271円/坪(前年同月比4.6%アップ)となり、31ヶ月連続で上昇しました(民間調査機関調べ)。

また、不動産証券化市場ではJ-REIT市場が拡大を続け、平成28年7月末の運用資産額(取得金額ベース)は約14兆8,000億円と前年同月から約1兆1,000億円増加しました。今後も良好な資金調達環境を背景に、J-REITによる積極的な物件取得が期待されています(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などの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、商業施設および戸建住宅の販売・開発を推進いたしました。また、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39,139百万円(前年同四半期比41.7%増)、営業利益は8,823百万円(前年同四半期比65.8%増)、税引前四半期利益は8,203百万円(前年同四半期比72.9%増)、四半期利益は5,379百万円(前年同四半期比76.4%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、「錦糸町トーセイビル」(東京都墨田区)、「STABLE NAKANO」(東京都中野区)、「シティフォーラム上本郷」(千葉県松戸市)、「シャトーエスポワール国分寺」(東京都国分寺市)、「ミニモール・ヨコハマ・アオバ」(神奈川県横浜市)、「高井戸トーセイスタジオ」(東京都杉並区)、「グレイス平和台」(東京都練馬区)等26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)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等で48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、賃貸マンション等を合わせて39棟、土地7件を取得しております。

なお、仕入活動の一環として、第2四半期連結会計期間に、主に東京都豊島区に収益不動産を保有する岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社を、当第3四半期連結会計期間に、主に東京都中野区に収益不動産を保有する株式会社フォー・ビックをM&Aにより取得し、連結子会社としております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は19,946百万円(前年同四半期比34.2%増)、セグメント利益は3,963百万円(前年同四半期比17.7%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、新築商業施設「T'S BRIGHTIA南青山」(東京都港区)、「T'S BRIGHTIA綱島」(神奈川県横浜市)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「THEパームスコート三鷹大沢」(東京都三鷹市)、「THEパームスコート橋本」(神奈川県相模原市)等において、74戸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、戸建住宅開発用地2件、商業施設開発用地2件を取得しております。

なお、第1四半期連結累計期間より、東京都町田市を拠点として戸建分譲・注文住宅業を営む株式会社アーバンホームを連結子会社としたことにより、東京都下及び神奈川県エリアの仕入・販売網の強化を図っております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は11,211百万円(前年同四半期比99.1%増)、セグメント利益は3,703百万円(前年同四半期比480.5%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16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39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3,825百万円(前年同四半期比27.4%増)、セグメント利益は1,741百万円(前年同四半期比24.1%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)421,792百万円から、ファンドの物件売却等により38,913百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、91,117百万円の残高が増加し、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473,996百万円となりました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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1,711百万円(前年同四半期比24.4%増)、セグメント利益は742百万円(前年同四半期比10.0%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、ファンド物件の管理棟数が増加しました。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361棟、分譲マンション及び賃貸マンションで218棟、合計579棟(前年同四半期末比37棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は2,174百万円(前年同四半期比2.7%減)、セグメント利益は98百万円(前年同四半期比3.9%減)となりました。

(その他)

当第3四半期連結累計期間の売上高は270百万円(前年同四半期比48.0%減)、セグメント損失は22百万円(前年同四半期は155百万円のセグメント利益)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18,197百万円増加し、111,393百万円となりました。負債は13,604百万円増加し、70,571百万円となりました。

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4,593百万円増加し、40,822百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ及び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3,306百万円増加し、22,097百万円となりました。

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、1百万円(前年同四半期は10,901百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益8,203百万円、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6,562百万円、法人所得税の支払額2,186百万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、6,274百万円（前年同四半期は172百万円の使用）となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出1,695百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出3,286百万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、9,589百万円（前年同四半期比1.2%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入29,048百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出17,982百万円及び配当金の支払額771百万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28年7月5日に公表いたしました平成28年11月期（平成27年12月1日～平成28年11月30日）の通期連結業績予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

	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	基本的一株当たり当期利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	53,562	9,000	8,026	5,266	109.08
今回修正予想 (B)	53,562	9,384	8,500	5,565	115.26
増減額 (B - A)	—	384	474	298	
増減率 (%)	0.0	4.3	5.9	5.7	

売上高は前回発表予想から修正はございません。利益につきましては、前回発表予想に比べ売上総利益率の上昇が見込まれること及び経費削減に努めた結果、通期営業利益予想を384百万円増の9,384百万円、通期税引前利益予想を474百万円増の8,500百万円、通期当期利益予想を298百万円増の5,565百万円に修正いたしました。

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
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)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (平成28年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	18,791,081	22,097,993
営業債権及びその他の債権	2,914,639	2,784,957
棚卸資産	46,156,041	59,287,699
その他の流動資産	27,010	151,925
流動資産合計	67,888,773	84,322,575
非流動資産		
有形固定資産	3,315,747	3,596,336
投資不動産	18,785,986	20,310,085
無形資産	96,648	91,852
売却可能金融資産	1,225,047	1,310,640
営業債権及びその他の債権	1,098,687	1,290,228
繰延税金資産	781,146	443,348
その他の非流動資産	4,014	28,914
非流動資産合計	25,307,278	27,071,407
資産合計	93,196,052	111,393,983
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,734,006	2,598,927
借入金	9,492,795	8,475,082
未払法人所得税等	1,150,089	1,762,914
引当金	442,303	289,086
流動負債合計	13,819,195	13,126,010
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,510,413	4,436,795
借入金	39,175,846	52,509,700
退職給付に係る負債	383,312	420,395
引当金	78,905	79,013
非流動負債合計	43,148,478	57,445,905
負債合計	56,967,673	70,571,916
資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	6,373,881	6,406,605
利益剰余金	23,327,875	27,934,333
その他の資本の構成要素	105,228	59,735
資本合計	36,228,378	40,822,067
負債及び資本合計	93,196,052	111,393,983

(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 (自平成26年12月1日 至平成27年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年8月31日)
売上高	27,627,851	39,139,416
売上原価	18,594,416	24,920,553
売上総利益	9,033,435	14,218,863
販売費及び一般管理費	3,792,097	5,326,917
その他の収益	119,859	201,341
その他の費用	39,125	270,105
営業利益	5,322,071	8,823,182
金融収益	22,010	62,546
金融費用	600,838	682,398
税引前四半期利益	4,743,243	8,203,330
法人所得税	1,694,072	2,824,329
四半期利益	3,049,170	5,379,001
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	△18,082	△34,142
売却可能金融資産の公正価値の純変動	263,372	△9,153
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△7,033	△2,196
小計	238,256	△45,492
税引後その他の包括利益	238,256	△45,492
四半期包括利益	3,287,427	5,333,508
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	3,049,170	5,379,001
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	3,287,427	5,333,508
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)	63.15	111.40
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3四半期連結累計期間(自平成26年12月1日至平成27年8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26年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836
四半期利益	—	—	3,049,170	—	3,049,170
その他の包括利益	—	—	—	238,256	238,256
四半期包括利益	—	—	3,049,170	238,256	3,287,427
剰余金の配当	—	—	△579,408	—	△579,408
平成27年8月31日残高	6,421,392	6,375,317	22,246,237	392,909	35,435,856

当第3四半期連結累計期間(自平成27年12月1日至平成28年8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27年12月1日残高	6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378
四半期利益	—	—	5,379,001	—	5,379,001
その他の包括利益	—	—	—	△45,492	△45,492
四半期包括利益	—	—	5,379,001	△45,492	5,333,508
剰余金の配当	—	—	△772,544	—	△772,544
株式報酬	—	32,724	—	—	32,724
平成28年8月31日残高	6,421,392	6,406,605	27,934,333	59,735	40,822,067

(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 平成26年12月1日 至 平成27年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28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	4,743,243	8,203,330
減価償却費	164,015	244,535
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△464,931	△130,536
受取利息及び受取配当金	△22,010	△62,546
支払利息	600,838	682,398
有形固定資産除却損	1,451	5,436
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,596,860	88,949
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△12,859,868	△6,562,541
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	719,150	△221,645
その他	△7,077	△124,415
小計	△8,722,049	2,122,964
利息及び配当金の受取額	24,736	61,897
法人所得税の支払額	△2,204,213	△2,186,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,901,526	△1,550
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△100,000	△45,000
定期預金の払戻による収入	140,000	—
有形固定資産の取得による支出	△63,765	△37,469
投資不動産の取得による支出	△702,089	△1,695,354
無形資産の取得による支出	△41,996	△15,160
売却可能金融資産の取得による支出	△1,650	△80,250
売却可能金融資産の回収による収入	152,221	80,452
売却可能金融資産の売却による収入	444,960	—
貸付金の実行による支出	—	△1,260,000
貸付金の回収による収入	53	54
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△3,286,137
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	64,000
その他	—	37
投資活動によるキャッシュ・フロー	△172,267	△6,274,825
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)	—	△10,600
長期借入れによる収入	25,510,000	29,048,800
長期借入金の返済による支出	△14,394,926	△17,982,036
配当金の支払額	△578,328	△771,458
利息の支払額	△831,705	△688,761
その他	△2,991	△6,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,702,047	9,589,908
現金及び現金同等物の増減額	△1,371,746	3,313,532
現金及び現金同等物の期首残高	16,100,795	18,791,081
現金及び現金同等物に係る換算差額	△9,253	△6,620
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,719,794	22,097,993

(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」及び「不動産管理事業」の5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。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで6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」及び「不動産管理事業」の5つに変更しております。

当該変更は、従来、不動産担保付債権の取得・不動産保有会社のM&A等の代替的手法により不動産を取得するという点に着目し、「オルタナティブインベストメント事業」に区分していた取引を、その取引から得られる売上高の性質により、「不動産流動化事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」及び「その他」に区分したものであります。「その他」には、スポーツクラブ事業等が含まれております。

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 平成26年12月1日 至 平成27年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	14,862,197	5,631,882	3,001,784	1,375,921	2,235,057	521,007	—	27,627,851
セグメント間の売上高	—	—	39,115	4,548	330,064	—	△373,728	—
合計	14,862,197	5,631,882	3,040,900	1,380,469	2,565,122	521,007	△373,728	27,627,851
セグメント利益	3,367,368	637,935	1,403,065	674,383	102,303	155,312	△1,018,298	5,322,071
金融収益・費用(純額)								△578,827
税引前四半期利益								4,743,243

当第3四半期連結累計期間

(自 平成27年12月1日 至 平成28年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	19,946,219	11,211,309	3,825,255	1,711,203	2,174,627	270,800	—	39,139,416
セグメント間の売上高	—	—	31,413	21,277	754,700	836	△808,227	—
合計	19,946,219	11,211,309	3,856,668	1,732,480	2,929,328	271,637	△808,227	39,139,416
セグメント利益又は損失	3,963,177	3,703,230	1,741,568	742,061	98,346	△22,116	△1,403,086	8,823,182
金融収益・費用(純額)								△619,851
税引前四半期利益								8,203,330

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 平成26年12月1日 至 平成27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27年2月25日 定時株主総会	12	579,408	平成26年11月30日	平成27年2月26日

当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28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28年2月25日 定時株主総会	16	772,544	平成27年11月30日	平成28年2月26日

3. 1株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,049,170	5,379,001
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	63.15	111.40

(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 前第3四半期連結累計期間の希薄化後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。また、当第3四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(7) 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。