

※ 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 : 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
- ④ 修正再表示 : 無

(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 1 Q	19,200,000株	29年11月期	19,200,000株
② 期末自己株式数	30年11月期 1 Q	1,091,288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 1 Q	18,108,712株	29年11月期 1 Q	18,108,802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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

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1四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あり、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2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,424件（前年同月比1.1%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51.19万円（同3.9%増）、成約平均価格は3,353万円（同6.4%増）となり、ともに平成25年1月から62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、リノベーション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1四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、市場動向を捉えた投資戦略の実行による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1四半期連結累計期間における業績は、売上高10,146,441千円（前年同四半期比71.0%増）、営業利益1,746,204千円（同35.9%増）、経常利益1,589,845千円（同42.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,083,540千円（同37.4%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、当第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1四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724,950千円（同12.3%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベーション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4,237,956千円（同14.5%増）、販売利益率は15.8%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高4,962,906千円（同14.2%増）、営業利益722,087千円（同11.5%増）となりました。なお、当第1四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、1,942千円となりました。

(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1四半期連結累計期間は、市場動向を捉えた投資戦略により保有物件の売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高5,055,710千円（同243.3%増）、営業利益1,019,790千円（同62.0%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1四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127,824千円（同9.9%増）、営業利益126,673千円（同9.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は50,191,240千円となり、前連結会計年度末に比べ2,357,262千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2,433,824千円増加したことによるものであります。固定資産は3,203,315千円となり、前連結会計年度末に比べ3,637,572千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3,643,688千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53,404,382千円となり、前連結会計年度末に比べ1,279,424千円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は5,358,284千円となり、前連結会計年度末に比べ161,514千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217,059千円増加したことによるものであります。固定負債は31,747,916千円となり、前連結会計年度末に比べ2,228,629千円減少いたしました。これは主に長期借入金が2,284,728千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37,106,200千円となり、前連結会計年度末に比べ2,067,114千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は16,298,182千円となり、前連結会計年度に比べ787,689千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1,083,540千円及び剰余金の配当298,793千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は30.4%（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第2四半期連結累計期間及び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1四半期連結会計期間 (平成30年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,265,694	2,201,598
営業未収入金	46,984	47,690
販売用不動産	44,808,484	47,242,309
繰延税金資産	117,009	82,558
その他	596,578	618,398
貸倒引当金	△774	△1,314
流動資産合計	47,833,977	50,191,240
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,560,259	1,088,777
減価償却累計額	△930,620	△388,182
建物及び構築物(純額)	1,629,639	700,594
土地	4,702,162	1,998,119
その他	83,961	66,331
減価償却累計額	△49,454	△42,426
その他(純額)	34,507	23,905
有形固定資産合計	6,366,308	2,722,619
無形固定資産	18,461	21,178
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,702	39,862
その他	409,416	419,655
投資その他の資産合計	456,118	459,517
固定資産合計	6,840,888	3,203,315
繰延資産		
社債発行費	8,941	9,826
繰延資産合計	8,941	9,826
資産合計	54,683,807	53,404,382

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,344	208,838
短期借入金	—	164,400
1年内返済予定の長期借入金	3,052,933	3,269,992
未払法人税等	542,418	448,114
その他	1,347,072	1,266,938
流動負債合計	5,196,769	5,358,284
固定負債		
社債	355,500	455,500
長期借入金	33,548,125	31,263,397
その他	72,920	29,019
固定負債合計	33,976,545	31,747,916
負債合計	39,173,315	37,106,200
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	9,441,166
自己株式	△317,204	△317,204
株主資本合計	15,453,732	16,238,479
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△2,980	△937
その他の包括利益累計額合計	△2,980	△937
新株予約権	59,740	60,640
純資産合計	15,510,492	16,298,182
負債純資産合計	54,683,807	53,404,382

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30年2月28日)
売上高	5,934,514	10,146,441
売上原価	4,136,958	7,751,577
売上総利益	1,797,555	2,394,864
販売費及び一般管理費	512,706	648,659
営業利益	1,284,849	1,746,204
営業外収益		
受取利息	24	103
デリバティブ評価益	—	608
その他	997	889
営業外収益合計	1,021	1,602
営業外費用		
支払利息	119,461	109,767
支払手数料	46,989	47,668
その他	424	524
営業外費用合計	166,876	157,960
経常利益	1,118,994	1,589,845
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	1,156,024	1,589,845
法人税、住民税及び事業税	316,150	465,917
法人税等調整額	51,520	40,388
法人税等合計	367,670	506,305
四半期純利益	788,353	1,083,540
親会社株主に帰属する四半期純利益	788,353	1,083,540

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日)
四半期純利益	788,353	1,083,540
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	307	2,043
その他の包括利益合計	307	2,043
四半期包括利益	788,660	1,085,583
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	788,660	1,085,583

(3) 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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成28年12月1日至平成29年2月28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 リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	4,345,678	1,472,490	116,345	5,934,514	—	5,934,514
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	103,206	103,206	△103,206	—
計	4,345,678	1,472,490	219,552	6,037,721	△103,206	5,934,514
セグメント利益	647,628	629,391	115,572	1,392,591	△107,742	1,284,849

(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1四半期連結累計期間(自平成29年12月1日至平成30年2月28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	アドバイザー リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	4,962,906	5,055,710	127,824	10,146,441	—	10,146,441
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	113,511	113,511	△113,511	—
計	4,962,906	5,055,710	241,336	10,259,953	△113,511	10,146,441
セグメント利益	722,087	1,019,790	126,673	1,868,552	△122,347	1,746,204

(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

当第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1四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。