

平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月14日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 レーサム
 コード番号 8890 URL <http://www.raysum.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 管理本部長 (氏名) 石井 清彦

TEL 03-5157-8881

四半期報告書提出予定日 平成25年11月14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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年9月30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		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	11,718	66.1	2,398	98.3	2,361	103.6	1,057	△2.3
25年3月期第2四半期	7,056	—	1,209	—	1,159	—	1,082	—

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 1,133百万円 (2.6%) 25年3月期第2四半期 1,105百万円 (—%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期第2四半期	2,294.32	—
25年3月期第2四半期	2,349.40	—

当社は、平成24年3月期より決算期を8月から3月に変更いたしました。これに伴い、平成25年3月期第2四半期(4月から9月まで)と比較対象となる平成24年3月期第2四半期(12月から2月まで)の対象期間が異なるため、平成25年3月期第2四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
26年3月期第2四半期	27,591	23,812	86.3
25年3月期	46,303	22,671	49.0

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 23,804百万円 25年3月期 22,671百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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26年 3月期の連結業績予想(平成25年 4月 1日～平成26年 3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	25,200	64.1	4,300	95.5	4,200	97.4	3,600	74.8	7,812.26

(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) : 有
新規 1社 (社名) SOKNA PARTNERS CO., LTD. 、除外 1社 (社名)
- (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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期2Q	460,814 株	25年3月期	460,814 株
26年3月期2Q	— 株	25年3月期	— 株
26年3月期2Q	460,814 株	25年3月期2Q	460,814 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の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表に対するレビュー手続きは終了しております。

※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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。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。
当社は、平成25年11月27日(水)に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

添付資料

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	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	9
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	9
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	9
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	9
3. 四半期連結財務諸表	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(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	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(セグメント情報等)	15

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

<第2四半期連結業績のサマリー>

(単位：百万円)

連結業績	前年同期 (前第2四半期 4月～9月累計)	当期 (当第2四半期 4月～9月累計)	増減額	増減率
売上高	7,056	11,718	4,661	66.1%
営業利益	1,209	2,398	1,188	98.3%
純利益	1,082	1,057	△25	△2.3%

当第2四半期累計期間の当社グループの連結業績は、売上高、営業利益のいずれも対前年同期比で大幅増加を達成致しました。

連結売上高は11,718百万円と、対前年同期比で66.1%増収、連結営業利益は2,398百万円と、同比で98.3%増益となりました。この結果、固定資産として保有していた土地売却に伴う固定資産売却損3,740百万円を吸収、純利益は1,057百万円の黒字となりました。

(今期目標に対する進捗)

今期初に策定した中期3ヶ年経営計画の初年度となる今期目標値に対する進捗率は、売上高目標25,200百万円に対し46.5%、営業利益目標4,300百万円に対し55.8%となりました。同計画の初年度売上高目標には、3,000百万円以上の大型物件の売上高を6,000百万円、3,000百万円未満物件の売上高を12,000百万円見込んでおりますが、当第2四半期累計期間までは、3,000百万円未満の物件の販売のみで営業利益の半期目標を上回る進捗を達成致しました。

これは後述の(なぜ課題を収益化するのか?)に記載した通り、資産運用事業において取扱難度が高く、付加価値の高い物件の販売に注力したことで利益率が大幅に改善したこと(売上高営業利益率：前第2四半期累計期間15.7%→当第2四半期累計期間21.6%)に加え、当第2四半期累計期間に販売した中古物件のうち8割の物件の在庫日数が90日未満と、計画の120日を上回るペースで販売できたことが主な要因です。

当社が「課題解決型」の取組みで販売実績を積み上げ、財務基盤も強化したことで、最近では課題を抱えた大型物件の売却情報も多く集まり、同時並行でこれらの仕入検討を進めております。当下半期についても、規模の大小に係わらず、取扱物件の収益性と在庫回転率の高さを維持しながら、具体的な案件を積み上げ、通期業績見直しを見直して参ります。

(お客様との関係)

当社は、ここ数年、個人富裕層に特化し、特に税務対策上から、単独物件ないし物件ポートフォリオで1,000百万円～3,000百万円程度の購入ディマンドのあるお客様との取引実績を積み上げてきました。

このようなお客様は、税務対策上の不動産投資の経験も豊富で、相続税関係では、その効果以上に、キャピタルロスにつながるケースを身近に多く経験していらっしゃいます。

外見上は誰もが良いと認め、金融機関の融資も円滑に利用できる分かり易い物件は、実は利回りは低く、その流動性の高さゆえ価格のボラティリティも激しく不安感を増すというマイナス面があることを、身をもって実感しておられ、もっと中長期の時間軸で目標とする価値を發揮できる物件をお探しです。

当社では、このようなお客様のディマンドに応える形で販売した価格200百万円以上の物件の売上高構成比が当第2四半期累計期間に92.6%（前年度同期57.8%）まで高まりました。

当第2四半期累計期間の実績は、自らの歴史と決別し、ここ数年、地に足を付けて取り組んできた「課題解決型」商品が個人富裕層に本格的に浸透し始めてきていることを示しております。

その具体例として、後述の資産運用事業セグメントの説明において、当第2四半期累計期間に販売した4つの事例を紹介しております。お客様の個別ニーズに応える為、オフィス、住居、商業の全方位で対応し、また新築、中古の双方の手法も動員しポテンシャルのある物件の商品化を進め、お客様の投資効果を最大化させるのが、当社の手法である点をご確認頂けます。

（なぜ課題を収益化するのか？）

東京都心には、容積率未消化で築年数が30年を超える低層物件が多く、何かしらの課題を抱え、金融機関の融資を利用することが難しい場合も多いのですが、この中からポテンシャルのある物件を選別し、的確な商品化を行うことができれば、お客様のディマンドに柔軟にお応えできます。つまり、選別眼と商品化の能力が備わっていれば東京都心は極めて魅力的なマーケットであり、その潜在市場は大きいのです。

昨今、誰もが良いと認める分かり易い物件、REITが組み込むような洗練された物件には、過熱感も出つつあり、お客様や、お客様と取引のある金融機関が、当社が取り組む「課題解決型」商品に関心をお持ちになる機会も増えております。

当社は、狙いを定めた物件について、そのリスクや権利関係を迅速に見極め、仕入れの可否を判断し、取得する上での契約内容を明確にし円滑な決済を進めます。すなわち、仕入活動の初期に専門チームが図面や修繕履歴を精査し、排煙や避難ルート等に問題がないか現地調査を行い、また入居テナントの属性、利用実態が用途面で遵法性を満たすか、賃貸借契約との相違はないか、賃料は妥当か、土地の境界線が明確か等、チームメンバーが現場に頻繁に足を運び精査を進めます。

さらに「課題解決型」の特長として、販売後も物件管理を継続し、長期に及ぶ時間軸の中で、物件の付加価値を引き出していく点がありますが、ここでお客様が、「レーサムは自分の狙いに沿って中長期に亘る物件管理に寄り添ってくれるパートナーとして相応しいのか？」「築古改修では限界があり新築物件を建設することのことだが、果たして自分の要望に応じた物件を本当に建てられるのか？」という不安をお持ちになることも見込まれます。

これらの点については、当社が前期から当第2四半期までに積み上げた「課題解決型」の具体的な実績をご説明することでご安心やご納得を頂く機会が増えてきたとの手応えがあります。

また、この実績積み上げに携わったスタッフが自信を深め、お客様のディマンドに従前以上に的確にお応えできるようになってきました。

さらに、第1四半期末、自己資本比率を84.5%（当第2四半期末86.3%）まで高め、強固な財務体質を構築したことも、お客様に対して安心感をもたらすという点で、底力を発揮しつつあります。

そして、目前にある課題を収益化していく上でも、ポテンシャルある物件に対して、迅速かつ有利な仕入活動を進めていく大きな原動力ともなっております。

当第2四半期における各セグメントの業績は次のとおりであります。

①資産運用事業

<第2四半期累計期間 セグメント業績サマリー>

(単位：百万円)

資産運用事業	前年同期 (前第2四半期 4月～9月累計)	当期 (当第2四半期 4月～9月累計)	増減額	増減率
セグメント売上高	4,849	9,964	5,114	105.5%
セグメント利益	762	2,151	1,388	182.1%

当事業のセグメント売上高は、9,964百万円と、対前年同期比で105.5%増収となり、セグメント利益は2,151百万円と、同比182.1%増益となりました。

(販売事例)

当第2四半期累計期間の取扱物件の一部を以下に紹介します。

事例(1) 将来は余剰容積の活用による建替えて収益性のアップサイドをお求めのお客様向け
中央区八丁堀駅に隣接する築古オフィスビルの販売の事例です。

当物件の立地は、JR東京駅まで1駅2分、東京メトロ銀座駅まで3駅5分と交通利便性が高い駅に隣接します。それにも関わらず、現在周囲の大規模開発の狭間で地味な位置付けに甘んじている点に着目しました。

将来的には職住一致の住居エリアとして、また中央区ならではの容積率緩和措置を活用した1棟マンションへの建替えも選択肢として、その潜在価値を中長期に亘り収益化できる物件として商品開発を進めました。

事例(2) 当面は安定した収益を確保し続け、十数年後の売却をお考えのお客様向け

横浜湾岸エリアに位置する高級サービスアパートメント(敷地面積1,755㎡、総室数101室)を販売致しました。

当物件はJR横浜駅まで1駅2分、東海道新幹線 新横浜駅まで3駅7分という交通利便性の高さはもちろん、横浜湾岸に立地する海運、エネルギー等の産業拠点へのアクセスも良く、これらの企業に勤務する中間管理職向け高級サービスアパートメントとして今後十数年は高い競争力を発揮できるよう商品化を進め、中長期に亘る管理に携わります。

さらに、旧東海道の松並木沿いで、周囲に歴史ある寺社も点在する環境の良さをもつ1,755㎡の整形地は、将来的には職住近接の分譲マンション用地としての潜在力が高い点にも注目しました。

事例(3) 安心重視、十数年の安定収益と、減価償却効果の双方をお求めになるお客様向け

東京メトロ豊洲駅に隣接する新築の商業ビルの開発を進めました。

当社は、急激な街の変化で商業性が高まっている一等地にも関わらず、旧所有者の設備投資や周辺地域の行政サービスも追いついていない点に着目しました。

また、お客様の保有目的を踏まえながら物件開発の企画を検討した結果、新築が最善との結論となり、減価償却の効果も大きく引き出せる投資となりました。

誘致対象テナントは、豊洲エリアで待機児童が多く、その解消要請が高かったことを踏まえ、行政支援も受けテナント持続力が際立つ認可保育園に絞りました。そして、お客様のご意向も

踏まえて、着工前の段階で賃貸借契約を締結し、安定的なキャッシュ・フローを確保できる条件を整えた上で、これを実現する為に必要なスペックの新築ビルの建設を進めて参りました。

そして当期、無事に竣工、お客様に譲渡致しました。

元々、お客様は同地にお詳しく、当地域の繁華性を実感をもって高く評価していらっしゃいました。ただし、通常の飲食テナントでは今後競争激化が進む中、持続力の見極めが難しく、その結果としてテナントの頻繁な入れ替わりに関わる手間は避けたいとのご意向もお持ちでした。このご意向を踏まえて、上記の地域需要の強いテナントに絞って、その収益の持続性を賃貸借契約にも織り込む商品化を進めることで、「安心感」につなげて参りました。

またお客様のご意向と、将来的に同地を取り巻く再開発見通しも踏まえた出口戦略も視野に入れた商品性も織り込んでおります。豊洲地域全体は生活インフラ整備が日々進められておりますが、2020年東京オリンピック選手村候補地となっていることや各競技会場とのアクセスも良いことから、当物件の周辺区画の変化にも注目しながらお客様の物件管理を進めて参る次第です。

同様に、羽田空港がグローバル・ハブ空港化することで外国人の航空関係者が羽田周辺の街にもたらす変化に注目し、羽田空港の近接エリアに土地を入手しました。国内外の航空会社のキャビンアテンダントらが快適に過ごせるサービスアパートメント需要が空港周辺で高まると見込み、この需要を収益物件として商品化すべく、これまでサービスアパートメントで培ってきたノウハウを活かし、新たなグローバル対応の商品企画を進めております。

事例（４）手間をかけずに、超長期の安定収益をお求めのお客様向け

横浜繁華街の商業施設の底地権は、顕在化しているキャッシュ・フローが実質年率6%と低い状態にあっても、それを長期に亘り、手間をかけずに安定的に確保したいというお客様のニーズにお応えして販売をした物件です。

日本の借地権の地代はかなり昔に設定されたものが多く、現在の時価に比べて低く設定されているケースが多いのですが、その一方で、地代を支払う借地権者は、地代を滞納すると自ら保有する借地権の価値を減殺させてしまうので、借地権者が地代を滞納するリスクは極めて低いという特性があります。

当社は、借地権者やテナントの属性、契約内容、地歴、隣地との権利関係を丁寧に見極めた上で商品化を進めました。この結果、建物を所有していないので修繕費や各種手間がかからずに、低位ながら安定したキャッシュ・フローを長期に亘り確保できる商品となりました。

②プロパティマネジメント事業

<第2四半期累計期間 セグメント業績サマリー>

(単位：百万円)

プロパティ マネジメント事業	前年同期 (前第2四半期 4月～9月累計)	当期 (当第2四半期 4月～9月累計)	増減額	増減率
セグメント売上高	623	581	△41	△6.6%
セグメント利益	180	133	△46	△25.9%

当事業は、資産運用事業のお客様がご購入した物件について、例えば相続税対策で投資された場合、被相続人のご事情に対応した管理体制を提供する等、長期かつ個々の運用方針に適した運用サービスを提供することが特長です。

当事業のセグメント売上高は、581百万円と、対前年同期比で6.6%減収となり、セグメント利益でも133百万円と同比25.9%減益となりました。減収減益の主な要因は、2007年以来、当社が保有してきた池袋のオフィスの売却を2013年3月に売却したことに伴い当物件からの賃料収入（前年4月～9月合計128百万円）が当第2四半期累計期間は無くなった点にあります。

③サービシング事業

<第2四半期累計期間 セグメント業績サマリー>

(単位：百万円)

サービシング事業	前年同期 (前第2四半期 4月～9月累計)	当期 (当第2四半期 4月～9月累計)	増減額	増減率
セグメント売上高	1,285	878	△407	△31.7%
セグメント利益	426	311	△115	△27.0%

当事業は、主に連結子会社であるグローバル債権回収株式会社が、銀行等の金融機関から、自己勘定あるいは機関投資家との共同出資にて債権を購入し、これらの債権の管理回収等の業務を行っております。

当第2四半期累計期間においては、保有する買取債権からのきめ細かな回収活動が進捗し、計画を上回る回収実績を上げることができました。セグメント売上高は、878百万円と今通期計画1,450百万円に対する進捗率は60.6%、またセグメント利益も311百万円と今通期計画280百万円に対する進捗率は111.1%と既に年間予算を達成しております。

なお当事業の元々のビジネスプランが保守的に過ぎたということもあり、再度精査を進めております。拙速な修正にならぬよう、個々の債権について回収プランを丁寧に見直しております。すなわち、有担保債権の担保評価と回収プランを見直し、無担保債権でも弁済継続の可能性と弁済額の妥当性の精査を進めております。この結果、改定されたビジネスプランに基づく回収行動が今後徐々に成果を上げ、中長期に及ぶ収益性改善に貢献することを目指しております。

④その他の事業

＜第2四半期累計期間 セグメント業績サマリー＞

(単位：百万円)

その他の事業	前年同期 (前第2四半期 4月～9月累計)	当期 (当第2四半期 4月～9月累計)	増減額	増減率
セグメント売上高	298	293	△4	△1.5%
セグメント利益	△3	6	10	—

当事業においては、連結子会社である株式会社アセット・ホールディングスが保有するゴルフ場の「レーサム ゴルフ&スパ リゾート」を運営しており、2003年7月に買収して以来、10年が経過します。

本施設は、経済が軟調な北関東の、特にゴルフ場が供給過多となって安値競争が激化している群馬県に立地します。条件が厳しいこの場所に、当社グループは強い信念をもってゴルフ場を運営し続けています。当ゴルフ場は、いわば当社の不動産投資に対するスタンスを象徴しております。

つまり、環境が厳しく誰が取り組んでも難しいとされている場所に、多くのお客様に持続的にご来場頂く結果をもたらしてこそ、事業として本物の評価を勝ち取ることができるものと考えております。逆に誰がやっても上手くいくような場所というのは価格が高く、また流動性が上がりすぎてボラティリティも激しく、それが事業のバランスシートを傷めるというケースがあるのです。

当ゴルフ場の立地は厳しいものの、飲酒運転根絶に対する社会的要請の高まりがもたらす新たなゴルフライフを想定し、北陸新幹線「安中榛名駅」から送迎バスで10分の立地や、平均的なゴルフ場敷地面積の1.4倍の広さがもたらす開放感あるコースの可能性も踏まえ、そこで運営の工夫を続けていけば、利益を創出できることを目指しております。

また昨今の急激な気候変動に対応できるコース管理技術の修得においても弛まぬ工夫を積み重ねております。当第2四半期累計期間において、そのきめ細かい運用ノウハウが現場スタッフの間に浸透し、コース・コンディションの向上においても手応えが出てきております。

これを不動産投資に置き換えてみると、決して人通りが多くはない立地ながらも、入居テナントにとっては意外な開放感が心地良い物件を見出し、その価値を最大限に引き出す工夫によってテナントの稼働率を改善したり、また歴史的な雨量をもたらす台風の下では、漏水の被害を食い止める為に現場に何度も足を運びながら予防策を追求することに類似しております。

このように当社主力の資産運用事業に直結する意志を、当ゴルフ場に足をお運び頂くお客様にも身をもって分かり易くお伝えしたい、と考えているのです。

当事業のセグメント売上高は、293百万円と対前年同期比で1.5%減収となりました。台風の影響によりプレー売上高が同比9.2%減収と振るいませんでしたが、レストラン売上高が同比6.9%増、会員権売上高も同比52.2%増の好調が補う中、光熱費や管理費等のコスト管理を徹底し、セグメント利益は6百万円の黒字を確保しました。

(2) 財政状態に関する説明

①財政状態の変動状況

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて10,907百万円(82.3%)増加し、24,155百万円となりました。これは主に、現金及び預金が9,909百万円増加し、繰延税金資産が1,553百万円増加した一方で、販売用不動産が304百万円減少し、仕掛販売用不動産が69百万円減少し、買取債権が349百万円減少したことによるものであります。

現金及び預金の増加要因は、主に表参道プロジェクトの土地の売却に伴う入金とそれに関連した借入金の返済により、8,060百万円の預金が増加したことによるものであります。

また、繰延税金資産の増加は将来の収益の見込みから1,645百万円を計上したことによるもの、販売用不動産の減少は在庫物件の販売によるもの、仕掛販売用不動産の減少は複数ある開発プロジェクトの一部が完成したことに伴う販売によるもの、買取債権の減少は債権の回収が債権の買取額を上回ったことによるものであります。

固定資産は、表参道プロジェクトの土地の売却を主な要因として、前連結会計年度末に比べて29,619百万円(89.6%)減少し、3,436百万円となりました。

その結果、当第2四半期連結会計期間末における総資産は、27,591百万円(前連結会計年度比、40.4%減)となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて19,852百万円(84.0%)減少し、3,779百万円となりました。これは、表参道プロジェクトの土地の売却に伴い金融機関からの借入金18,940百万円を返済し、有利子負債が合計では19,424百万円減少したことが主な要因であります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて1,141百万円(5.0%)増加し、23,812百万円となりました。これは四半期純利益の計上により、利益剰余金が1,057百万円増加したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四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て、9,809百万円増加し、14,058百万円となりました。

当第2四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変動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)

営業活動による資金の主な増加要因は、資産運用事業における販売高9,964百万円、サービシング事業における回収高878百万円、主な減少要因は、資産運用事業における仕入高7,105百万円、サービシング事業における買取債権購入高305百万円、販売費及び一般管理費の支出等があり、これらの結果、トータルで2,352百万円の増加となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主として、定期預金の預入による支出100百万円及び土地の売却による収入27,000百万円により、投資活動による資金は、26,876百万円の増加となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主として、金融機関からの借入金の返済に伴い有利子負債が19,424百万円減少したことにより、財務活動による資金は、19,417百万円の減少となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点で2013年6月28日発表の2014年3月期通期連結業績予想数値に変更はありません。

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

第1四半期において、新たにSOKNA PARTNERS CO., LTD. を設立したことより、連結子会社にしております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,249	14,158
営業未収入金	90	102
営業投資有価証券	567	537
販売用不動産	2,151	1,846
仕掛販売用不動産	1,919	1,850
買取債権	4,746	4,396
繰延税金資産	413	1,967
未収還付法人税等	3	0
その他	206	350
貸倒引当金	△1,100	△1,055
流動資産合計	13,248	24,155
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	800	767
土地	31,195	656
その他（純額）	110	112
有形固定資産合計	32,106	1,536
無形固定資産		
その他	280	276
無形固定資産合計	280	276
投資その他の資産		
投資有価証券	254	254
繰延税金資産	169	1,057
出資金	11	9
その他	232	301
投資その他の資産合計	668	1,622
固定資産合計	33,055	3,436
資産合計	46,303	27,591

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	19,040	—
1年内返済予定の長期借入金	246	178
未払法人税等	55	22
前受金	103	99
賞与引当金	10	11
その他	718	771
流動負債合計	20,174	1,083
固定負債		
長期借入金	1,755	1,440
流動化調整引当金	23	36
保守補償引当金	45	44
資産除去債務	4	4
預り敷金	1,121	897
匿名組合預り出資金	507	272
固定負債合計	3,457	2,696
負債合計	23,632	3,779
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	12,253	12,253
利益剰余金	10,355	11,412
株主資本合計	22,708	23,765
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△37	41
為替換算調整勘定	—	△1
その他の包括利益累計額合計	△37	39
新株予約権	—	7
少数株主持分	0	0
純資産合計	22,671	23,812
負債純資産合計	46,303	27,591

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
売上高	7,056	11,718
売上原価	4,843	8,190
売上総利益	2,212	3,527
販売費及び一般管理費	1,003	1,129
営業利益	1,209	2,398
営業外収益		
受取利息	0	0
還付加算金	—	0
違約金収入	3	—
その他	1	0
営業外収益合計	4	1
営業外費用		
支払利息	42	23
新株予約権発行費	—	6
財務手数料	1	4
その他	10	4
営業外費用合計	54	38
経常利益	1,159	2,361
特別損失		
固定資産売却損	—	3,740
出資金評価損	12	—
特別損失合計	12	3,740
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	1,147	△1,378
法人税、住民税及び事業税	50	21
法人税等調整額	14	△2,456
法人税等合計	64	△2,435
少数株主損益調整前四半期純利益	1,082	1,057
少数株主利益	0	0
四半期純利益	1,082	1,057

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,082	1,057
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22	78
為替換算調整勘定	—	△1
その他の包括利益合計	22	76
四半期包括利益	1,105	1,133
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,105	1,133
少数株主に係る四半期包括利益	0	0

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	1,147	△1,378
減価償却費	89	59
賞与引当金の増減額(△は減少)	△0	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△10	△44
保守補償引当金の増減額(△は減少)	△3	△0
流動化調整引当金の増減額(△は減少)	3	13
固定資産売却損	—	3,740
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	42	23
出資金評価損	12	—
売上債権の増減額(△は増加)	28	△11
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	139	131
販売用不動産の増減額(△は増加)	950	304
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△442	63
買取債権の増減額(△は増加)	904	349
前受金の増減額(△は減少)	△7	△3
未払消費税等の増減額(△は減少)	△68	69
預り敷金の増減額(△は減少)	4	△291
匿名組合預り出資金の増減額(△は減少)	△221	△234
その他	82	△196
小計	2,649	2,594
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△392	△186
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△229	△49
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,028	2,358
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
有形固定資産の取得による支出	△38	△18
有形固定資産の売却による収入	—	27,000
無形固定資産の取得による支出	—	△4
投資その他の資産の取得による支出	△0	△0
投資その他の資産の解約等による収入	0	0
その他	—	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39	26,876
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)	△420	△19,040
長期借入れによる収入	100	300
長期借入金の返済による支出	△586	△684
新株予約権の発行による収入	—	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△906	△19,423
現金及び現金同等物に係る換算差額	△10	△2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,072	9,809
現金及び現金同等物の期首残高	2,653	4,249
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,725	14,058

(4) 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)

当第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30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:百万円)

	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
	資産運用事業	プロパティ マネジメント事業	サービシング 事業	その他の事業			
売上高							
外部顧客への売上高	4,849	623	1,285	298	7,056	—	7,056
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	12	12	△12	—
計	4,849	623	1,285	310	7,069	△12	7,056
セグメント利益又は損 失(△)	762	180	426	△3	1,366	△156	1,209

(注) 1 セグメント利益の調整額△156百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△156百万円であり、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2 セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と一致しております。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30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:百万円)

	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
	資産運用事業	プロパティ マネジメント事業	サービシング 事業	その他の事業			
売上高							
外部顧客への売上高	9,964	581	878	293	11,718	—	11,718
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	12	12	△12	—
計	9,964	581	878	306	11,730	△12	11,718
セグメント利益	2,151	133	311	6	2,603	△205	2,398

(注) 1 セグメント利益の調整額△205百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△205百万円であり、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と一致しております。