

## 平成21年11月期 第1四半期決算短信

平成21年4月10日

上場取引所 東

上場会社名 トーセイ株式会社

コード番号 8923 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

四半期報告書提出予定日 平成21年4月14日

TEL 03-3435-2864

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年11月期第1四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21年2月28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	%
21年11月期第1四半期	7,776	—	1,283	—	1,034	—	643	—
20年11月期第1四半期	36,732	219.5	13,761	599.4	13,452	642.1	7,739	667.7

	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
21年11月期第1四半期	1,707.78	—
20年11月期第1四半期	20,538.51	—

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
21年11月期第1四半期	73,040	22,151	30.3	58,783.41
20年11月期	78,309	21,887	27.9	58,081.02

(参考) 自己資本 21年11月期第1四半期 22,151百万円 20年11月期 21,887百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
20年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00
21年11月期	—	—	—	—	—
21年11月期(予想)	—	—	—	500.00	500.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年11月期の連結業績予想(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	23,362	△40.7	3,214	△76.6	2,735	△79.2	1,453	△81.6	3,856.40
通期	42,829	△16.1	4,147	△45.1	3,004	△52.9	1,881	△45.7	4,991.55

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 4. その他

- (1) 期中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 一社 (社名 ) 除外 一社 (社名 )
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有  
(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)  
① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無  
(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (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)  | 21年11月期第1四半期 | 376,840株 | 20年11月期      | 376,840株 |
| ② 期末自己株式数            | 21年11月期第1四半期 | 一株       | 20年11月期      | 一株       |
| ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) | 21年11月期第1四半期 | 376,840株 | 20年11月期第1四半期 | 376,840株 |

#### ※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等については、5ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。
2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期（平成20年12月1日～平成21年2月28日）におけるわが国の経済は、海外経済の減速や円高の影響により輸出が大幅に減少したことで企業収益の悪化幅が拡大しております。これに伴い設備投資が大幅に減少した他、雇用、所得環境の悪化に伴い個人消費も厳しさを増しており、景気の先行きに関しても当面悪化を続ける可能性が高いと見られております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融市場の混乱等の影響を受け不動産業向け融資残高は平成20年12月末で総融資残高に対する比率が13.9%と前年同期比0.7ポイント低下するなど停滞する中、昨年末より政府から不動産業向け税制優遇措置および業者への融資政策が出されたものの、依然として不動産業者の破綻が続く等、厳しい事業環境が継続しております。

不動産売買市場では、物件の売買を中心に市場を牽引してきたJ-REITにおいて平成20年12月～平成21年2月に取得した不動産物件が20件と前年同期比で約6分の1に激減しております（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、平成20年1月から12月までの販売戸数が4万3千戸（前年同期比28.3%減）となるとともに、平成21年2月の契約率は61.7%と好不調の目安となる契約率70%を昨年9月より6ヵ月連続で下回りました。しかしながら、平成21年2月の販売在庫数は、15ヵ月ぶりに1万戸割れとなる（民間調査機関調べ）とともに一部の業者による販売価格の引き下げや住宅ローン減税制度改正への期待からモデルルームへの来場者数が増加するなど消費者のマインドに変化の兆しが出ており、底打ちの期待が高まっております。

不動産証券化市場は、平成20年12月末時点のJ-REITの運用資産額が7.4兆円、外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とするグローバルファンドを含めた私募ファンドは15.8兆円となり、J-REITを含める国内不動産投資市場は23.2兆円となりました。資金調達環境の悪化により国内の投資家のみならず、外資系運用会社が運用するグローバルファンドにおいても国内不動産の取得が停滞しており、運用資産額は平成20年6月末と比較して0.1兆円減と減少に転じました（民間調査機関調べ）。

東京23区内のオフィス賃貸市場では、平成21年2月時点での空室率は3.5%と前年同月比1.6ポイント上昇しました。これはテナントの動きが停滞していることに加え、景気の先行き不透明感から営業所や子会社等の統合や集約による解約や館内縮小の動きが出ていることが要因と考えられております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、価格競争の激化や有力事業者が零細事業者をM&Aで傘下に収める業界再編が進展するなど厳しい環境となっております。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響で、平成20年1月から12月の国内M&A件数は前年同期比11%減の2,399件、金額は前年同期比横ばいの12.4兆円となりました。その中で日本企業による海外企業のM&Aは案件が大型化しており、金額ベースで急拡大し前年同期比2.6倍の7.4兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループは財務健全性の向上を優先し、前期において「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用したことにより一定の流動性を回復した棚卸不動産の販売を促進するとともに安定した収入を得られる不動産賃貸事業やフィービジネス（不動産ファンド事業、不動産管理事業）に注力してまいりました。

以上の結果、第1四半期連結会計期間は、売上高は7,776百万円（前年同期比78.8%減）、営業利益は1,283百万円（前年同期比90.7%減）、経常利益は1,034百万円（前年同期比92.3%減）、四半期純利益は643百万円（前年同期比91.7%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

## （不動産流動化事業）

当第1四半期は、「国技館前トーセイビル」（東京都墨田区）、「中野東儀ビル」（東京都中野区）等9件のバリューアップ物件の販売により、不動産流動化事業の売上高は4,751百万円（前年同期比85.1%減）となりました。また、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、232百万円の簿価切下げを実施した結果、営業利益は794百万円（前年同期比93.9%減）となりました。

## (不動産開発事業)

当第1四半期は、賃貸用一棟販売物件「T'S BRIGHTIA吉祥寺」(東京都武蔵野市)の販売および分譲マンション「THEパームス大田中央」(東京都大田区)、「THEパームス竹ノ塚」(東京都足立区)の販売(8戸)により、不動産開発事業の売上高は1,273百万円(前年同期比46.6%減)、営業利益は244百万円(前年同期比29.7%減)となりました。

## (不動産賃貸事業)

当第1四半期は、流動資産および固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は885百万円(前年同期比6.3%増)、営業利益は481百万円(前年同期比11.1%増)となりました。

## (不動産ファンド事業)

当第1四半期は、アセットマネジメント受託資産残高は順調に積み上がりましたが、前年同期比較では物件取得時の報酬であるアキュイジションフィーが大幅に減少したため、不動産ファンド事業の売上高は190百万円(前年同期比38.1%減)、営業利益は35百万円(前年同期比80.1%減)となりました。

なお、当第1四半期末のアセットマネジメント受託資産残高は、166,906百万円であります。

## (不動産管理事業)

当第1四半期は、ビル管理では、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努め、ビル・駐車場等の管理棟数は303棟(平成21年1月31日現在)となりました。マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は、167棟(平成21年1月31日現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、470棟となり前年同期に比べ29棟増加しましたが、改装工事等の受注が減少したことにより、不動産管理事業の売上高は616百万円(前年同期比15.5%減)、営業利益は76百万円(前年同期比30.2%増)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1四半期は、不動産担保付債権事業では、保有債権の回収および代物弁済にて取得した収益不動産のリーシング活動等に注力いたしました。また、不動産M&A事業においては、保有不動産の最有効活用を提案した販売活動を継続的に行なっております。その結果、債権回収益およ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が計上されたことにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は59百万円(前年同期比88.1%減)、営業利益は39百万円(前年同期比66.7%減)となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

## (1) 連結貸借対照表の状況

当第1四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5,269百万円減少し、73,040百万円となりました。これは主に不動産流動化事業および不動産開発事業における物件売却に伴い、たな卸資産が減少したことによるものであります。

負債は5,533百万円減少し、50,888百万円となりました。これは主に物件売却に伴う金融機関への借入金の返済による減少であります。

また純資産は264百万円増加し、22,151百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払によるものであります。

## (2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、税金等調整前四半期純利益1,034百万円を計上した他、不動産流動化事業およ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、物件売却に伴う金融機関への借入金の返済を行なった結果、前連結会計年度末に比べ1,808百万円減少し5,545百万円となりました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの業績見通しは、第2四半期累計期間については、平成21年3月31日に発表いたしました業績予想から、通期については、平成21年1月13日に発表いたしました業績予想から変更ありません。

### 4. その他

#### (1) 期中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）

該当事項はありません。

#### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

##### ① 棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

##### ② 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

#### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,095,771	7,704,299
受取手形及び売掛金	470,584	407,937
有価証券	20,000	20,000
販売用不動産	30,255,995	30,060,521
仕掛販売用不動産	19,358,692	23,379,723
買取債権	144,920	151,375
その他	2,998,753	3,337,614
貸倒引当金	△15,389	△9,617
流動資産合計	59,329,328	65,051,855
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,892,223	4,691,229
減価償却累計額	△843,236	△814,095
建物及び構築物(純額)	4,048,986	3,877,133
土地	8,837,870	8,603,547
建設仮勘定	2,130	1,377
その他	139,478	138,636
減価償却累計額	△84,224	△78,619
その他(純額)	55,253	60,016
有形固定資産合計	12,944,240	12,542,075
無形固定資産		
その他	118,786	126,409
無形固定資産合計	118,786	126,409
投資その他の資産	648,058	589,158
固定資産合計	13,711,085	13,257,643
資産合計	73,040,413	78,309,499

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	576,620	641,836
短期借入金	1,382,000	1,029,000
1年内償還予定の社債	262,000	274,000
1年内返済予定の長期借入金	21,380,610	24,466,398
未払法人税等	2,464,642	3,118,478
賞与引当金	85,337	109,327
その他	1,654,887	1,908,306
流動負債合計	27,806,098	31,547,347
固定負債		
長期借入金	20,065,786	21,861,948
退職給付引当金	69,484	64,549
役員退職慰労引当金	252,643	246,387
負ののれん	5,634	6,314
その他	2,688,825	2,695,702
固定負債合計	23,082,375	24,874,902
負債合計	50,888,473	56,422,249
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,148,020
資本剰余金	4,231,495	4,231,495
利益剰余金	13,773,659	13,506,939
株主資本合計	22,153,175	21,886,454
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,235	794
評価・換算差額等合計	△1,235	794
純資産合計	22,151,940	21,887,249
負債純資産合計	73,040,413	78,309,499

(2) 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)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)
売上高	7,776,336
売上原価	5,720,935
売上総利益	2,055,400
販売費及び一般管理費	772,149
営業利益	1,283,251
営業外収益	
受取利息	5,338
受取配当金	647
負ののれん償却額	679
その他	3,683
営業外収益合計	10,349
営業外費用	
支払利息	257,157
社債利息	1,251
その他	502
営業外費用合計	258,911
経常利益	1,034,689
特別損失	
投資有価証券評価損	456
特別損失合計	456
税金等調整前四半期純利益	1,034,233
法人税、住民税及び事業税	9,540
過年度法人税等戻入額	△29,206
法人税等調整額	410,338
法人税等合計	390,672
四半期純利益	643,560



## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	1,034,233
減価償却費	106,539
引当金の増減額 (△は減少)	△8,443
受取利息及び受取配当金	△5,986
支払利息	258,409
投資有価証券評価損益 (△は益)	456
売上債権の増減額 (△は増加)	△62,646
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,343,051
仕入債務の増減額 (△は減少)	△65,216
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△145,336
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7,581
その他	△220,154
小計	4,227,323
利息及び配当金の受取額	6,416
利息の支払額	△254,493
法人税等の支払額	△640,771
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,338,474
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の増減額 (△は増加)	△200,000
有形固定資産の取得による支出	△17,691
無形固定資産の取得による支出	△987
貸付けによる支出	△100,160
その他	5,385
投資活動によるキャッシュ・フロー	△313,452
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	353,000
長期借入れによる収入	1,029,000
長期借入金の返済による支出	△5,910,948
社債の償還による支出	△12,000
配当金の支払額	△292,601
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,833,549
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,808,528
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,545,771

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

① 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間(自平成20年12月1日至平成21年2月28日)

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	4,751,478	1,273,197	885,006	190,885	616,009	59,758	7,776,336	—	7,776,336
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	10,979	—	135,361	441,278	587,619	(587,619)	—
計	4,751,478	1,273,197	895,985	190,885	751,370	501,037	8,363,956	(587,619)	7,776,336
営業利益	794,025	244,278	481,392	35,387	76,035	39,039	1,670,159	(386,907)	1,283,251

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	資産の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産開発事業	中心事業エリアを東京都区部とし、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規程される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づく事業。投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。

不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

② 所在地別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

③ 海外売上高

当第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

(6) 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。

## 「参考資料」

## 前四半期に係る財務諸表等

## (1) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日	
	金額 (千円)	
I 売上高		36,732,308
II 売上原価		22,097,663
売上総利益		14,634,644
III 販売費及び一般管理費		872,734
営業利益		13,761,909
IV 営業外収益		
1. 受取利息	6,379	
2. 受取配当金	708	
3. その他	18,043	25,132
V 営業外費用		
1. 支払利息	332,763	
2. 社債利息	1,141	
3. その他	344	334,248
経常利益		13,452,793
VI 特別利益		
1. 貸倒引当金戻入益	654	
2. 固定資産売却益	189,028	189,683
税金等調整前四半期 (当期) 純利益		13,642,477
法人税、住民税及び事業税	6,199,586	
法人税等調整額	△296,841	5,902,745
四半期 (当期) 純利益		7,739,731

## (2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日
	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期(当期)純利益	13,642,477
減価償却費	111,836
引当金の増加額	61,606
受取利息及び受取配当金	△7,088
支払利息及び社債利息	333,904
匿名組合評価損益	35
有形固定資産売却益	△189,028
売上債権の増加額	△41,573
買取債権の減少額	591,577
たな卸資産の減少額	9,413,411
前渡金の増加額	△160,964
仕入債務の増加額	131,370
前受金の減少額	△107,800
預り保証金の減少額	△939,419
その他	224,336
小計	23,064,680
利息及び配当金の受取額	29,813
利息の支払額	△345,516
法人税等の支払額	△2,647,341
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,101,635
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△13,897
有形固定資産の売却による収入	579,350
無形固定資産の取得による支出	△21,955
差入敷金保証金の減少額	849,762
その他	△907
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,392,353

区分	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日
	金額 (千円)
III 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 (減少: △)	△1,740,000
長期借入による収入	8,933,000
長期借入金の返済による支出	△20,330,219
社債の償還による支出	△12,000
配当金の支払額	△721,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,871,159
IV 現金及び現金同等物の増加額	7,622,828
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,181,855
VI 現金及び現金同等物の期末残高	12,804,684

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日）

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
外部売上高	31,974,334	2,385,964	832,468	308,454	729,202	501,883	36,732,308	—	36,732,308
内部売上高	—	—	11,845	4,681	110,764	—	127,290	△127,290	—
売上高	31,974,334	2,385,964	844,314	313,135	839,967	501,883	36,859,599	△127,290	36,732,308
営業費用	18,906,109	2,038,324	410,825	135,622	781,584	384,502	22,656,970	313,427	22,970,398
営業利益	13,068,225	347,639	433,488	177,512	58,382	117,380	14,202,628	△440,718	13,761,909