

平成21年11月期 第2四半期決算短信

平成21年7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7月15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2四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21年5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		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2四半期	23,810	—	3,022	—	2,537	—	1,321	—
20年11月期第2四半期	39,421	77.5	13,756	355.6	13,146	406.4	7,890	432.4

	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2四半期	3,506.05	—
20年11月期第2四半期	20,939.78	—

(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2四半期	65,436	22,832	34.9	60,588.20
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2四半期 22,832百万円 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	35,471	△30.5	3,703	△51.0	2,773	△56.5	1,398	△59.6	3,710.67

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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、6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、6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2四半期 | 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2四半期 | 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2四半期 | 376,840株 | 20年11月期第2四半期 | 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2四半期連結会計期間（平成21年3月1日～平成21年5月31日）におけるわが国の経済は、平成21年1～3月期の実質GDPが15.2%のマイナス成長となるなど過去最大の落ち込みを示しました。企業収益が大幅に減少するもとで雇用、所得環境は急速に悪化しており、個人消費も弱い動きを続けております。一方、輸出や生産は大幅な減少後、持ち直しの動きが見られております。景気の先行きに関しては、海外現地在庫の調整進捗により輸出が増加に転じている点、政府の総額75兆円程度の経済対策が下支えになると期待される点から、持ち直しに向かうことが期待されております。

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、本邦不動産市場に対する投融资が停滞しました。金融機関の全産業向け融資残高は平成21年3月末で前年同期比約1.6兆円増加しましたが、同期間の不動産向け融資残高は、前年同期比で約1.3兆円減少（日本銀行調査）しました。また、私募ファンド等への融資の一形態であるCMBS（商業不動産担保証券）の発行額も平成19年4月～平成20年3月の約2.2兆円から平成20年4月～平成21年3月は0.3兆円に激減する（民間調査機関調べ）など信用収縮が拡大し、厳しい事業環境が継続しております。

不動産売買市場は、平成20年4月～平成21年3月の売買件数は前年比半減し、売買金額にいたっては約3分の1の水準まで低下しました（民間調査機関調べ）。これは物件取得のための資金調達環境が停滞しており、不動産価格が下落基調の中、売り手と買い手の設定価格の乖離のため、取引不成立となる例が増加したことによります。

首都圏分譲マンション市場は、価格の低下傾向や住宅ローン減税制度改正への期待から消費者に購買の動きが見られ、平成21年5月の契約率は70.7%と好不調の目安とされる70%を上回りました。また、平成21年5月の販売在庫数は8,333戸と平成20年12月と比較し、約33%減少し、在庫調整が進捗するなど好転の兆候が見られております。

不動産証券化市場は、平成20年12月末時点のJ-REIT及び私募ファンドの運用資産額は23.2兆円（民間調査機関調べ）となり、平成20年6月末と比較して0.3兆円減と減少に転じました（民間調査機関調べ）。また、平成20年4月～平成21年3月に証券化された不動産資産額が前年比65%減の約3.1兆円となる（民間調査機関調べ）など市場の調整局面が続いております。

東京23区内のオフィス賃貸市場では、平成21年5月時点での空室率は4.4%と前年同月比2.1ポイント上昇しました。景気後退の中、営業所や子会社等の統合や集約によるオフィススペース縮小の動きが強まっており、大型既存ビルの空室率が上昇しております（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経営危機にある管理会社や零細事業者をM&Aで傘下に収める業界再編が進捗し、大手管理会社の寡占化が進んでおります。

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、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案件は件数、金額ともに増加しております（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、棚卸不動産の販売を促進してまいりました。当社は、オフィスビル・商業施設・マンションなど多彩な用途の大型物件・中小型物件、新築物件・中古物件を取扱っており、販売先として国内外投資家・個人・事業法人等多様な顧客基盤を有しております。当第2四半期は、不動産市況低迷下でも底堅い需要のある事業法人や個人富裕層への販売が進捗しました。これに加え、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）に注力しました。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間の業績は、売上高16,033百万円、営業利益1,739百万円、経常利益1,502百万円、四半期純利益677百万円となりました。

なお、平成21年11月期第1四半期に係る連結経営成績に関する定性的情報については、平成21年11月期第1四半期決算短信（平成21年4月10日開示）をご参照ください。

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2四半期は、「大和千代田ビル」（東京都千代田区）、「初台ビル」（東京都渋谷区）等7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2,763百万円となりました。また、直近時点の賃料水準および売買事例に基づく土地単価の見直し等を行ったことにより、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、68百万円の簿価切下げを実施した結果、営業利益は75百万円となりました。

(不動産開発事業)

当第2四半期は、環境配慮型ビル「平和島トーセイビル」(東京都大田区)、賃貸用一棟販売物件「神田小川町トーセイビルⅡ」(東京都千代田区)の2棟の大型案件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(15戸)により、不動産開発事業の売上高は11,476百万円となりました。また、直近時点の賃料水準の見直しおよび新規着工案件の建築工事費の確定に伴い、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、240百万円の簿価切下げを実施した結果、営業利益は1,382百万円となりました。

(不動産賃貸事業)

当第2四半期は、第1四半期と比較し、物件売却による賃料収入の若干の減少はあったものの、新築賃貸マンションのリーシングが順調に推移したこと、および固定資産における安定稼働により、全体としては堅調に推移し、不動産賃貸事業の売上高は875百万円、営業利益は466百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当第2四半期は、アセットマネジメント受託資産残高が第1四半期末に比べ僅かに減少しましたが、アセットマネジメントフィーが安定的に計上された結果、不動産ファンド事業の売上高は247百万円、営業利益は82百万円となりました。

なお、当第2四半期末のアセットマネジメント受託資産残高は、166,723百万円であります。

(不動産管理事業)

当第2四半期は、ビル管理では、ビル所有者の変更に伴う解約が見られ、ビル・駐車場等の管理棟数は302棟(平成21年4月30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、172棟(平成21年4月30日現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、474棟(第1四半期末比4棟増)となり、不動産管理事業の売上高は632百万円、営業利益は43百万円となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第2四半期は、保有債権の金利収入および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38百万円となりました。また、売買事例に基づく土地単価の見直し等を行ったことにより、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、24百万円の簿価切下げを実施した結果、営業損失は16百万円となりました。

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2四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12,873百万円減少し、65,436百万円となりました。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、前連結会計年度末に比べ13,818百万円減少し、42,603百万円となりました。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、前連結会計年度末に比べ944百万円増加し、22,832百万円となりました。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。この結果、自己資本比率は、34.9%となりました。

(2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間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1,186百万円を計上した他、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、第1四半期末残高に比べ1,370百万円増加し6,916百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期までの実績及び今後の見通しを勘案の上、平成21年1月13日に公表いたしました平成21年11月期(平成20年12月1日～平成21年11月30日)の通期業績見通しを以下のとおり修正いたします。

(単位：百万円)

	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
前回予想(A)	42,829	4,147	3,004	1,881	4,991円55銭
今回予想(B)	35,471	3,703	2,773	1,398	3,710円67銭
増減額(B-A)	△7,358	△444	△230	△482	—
増減率(%)	△17.2	△10.7	△7.7	△25.7	—
前期実績	51,041	7,562	6,376	3,463	9,192円14銭

〈修正理由〉

(1) 「第1四半期及び第2四半期(以下、上期という)」実績・前回開示との差異

上期売上高実績は23,810百万円と、3月31日(以下、前回)に開示した売上高予想23,362百万円に比し、448百万円の増加となりました。この増加の主なものとは不動産流動化事業において前回の販売見込み14物件を上回る16物件を販売したことに拠ります。

上期経常利益実績は2,537百万円と、前回に開示した経常利益予想2,735百万円に比し、198百万円下回りました。これは、主として、第2四半期末において棚卸資産の低価法評価損333百万円を売上原価に計上したことによるものであります。

(2) 「第3四半期及び第4四半期(以下、下期という)」販売計画の見直し・前回開示との差異

不動産流動化事業および不動産開発事業において、現状、高稼働で賃貸中の物件のうち、物件取得資金に係る銀行借入期限を長期化させることができた物件を含め、一部の物件について、行き過ぎ感のある現在の投資利回りで販売するよりも、当期中は賃貸利益を得て、来期以降に販売することが得策であると判断したこと等により、下期の売上高予想について、前回売上高予想19,467百万円に比し7,806百万円減の11,661百万円へ修正しました。また、この販売計画の変更に伴い、下期の売上総利益額予想を、前回予想2,791百万円に比し、850百万円減の1,941百万円へ見直しました。その結果、通期の売上総利益額予想は当初の当初計画対比1,094百万円減の6,413百万円となる見込みです。

一方、当期首より広告宣伝費、業務委託費等を削減するとともに、本年3月以降の役員報酬減額の実施により、上期の販売費および一般管理費実績は前年同期比で304百万円、当初計画対比で235百万円の減少となりました。さらに、7月からの役員報酬の更なる減額等により、通期の販売費および一般管理費は前年比768百万円、当初計画対比では651百万円の減少となる見込みです。

以上の事由により、通期の売上高予想は前回開示比 7,358 百万円減の 35,471 百万円、営業利益予想は 444 百万円減の 3,703 百万円となり、支払利息の削減等による営業外費用減を含めた経常利益予想は前回開示比 230 百万円減の 2,773 百万円、また、特別損失 316 百万円の発生により、当期純利益予想は前回開示比 482 百万円減の 1,398 百万円に修正することといたしました。

なお、当社は、これまで、来るべき投資機会に備え、低価法の早期適用・棚卸資産の販売促進・有利子負債の圧縮を推進し、経費削減策を進めるなど、財務健全性の強化に努めてまいりました。その結果、当第2四半期末で自己資本比率約 35%を実現するなど財務基盤の再構築が進展いたしました。今後は資金調達環境の改善状況および市況に鑑み、住居系物件及び 10 億円以下の収益物件（オフィス・マンション）を中心に、来るべき投資機会が到来したと判断し、昨年来差し控えていた仕入れを再開することといたしました。平成 21 年 5 月にアクイジションチームを編成し、東京 23 区を中心としたオフィス、マンション等の収益物件を中心に仕入れを行ってまいります。

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

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2四半期連結会計期間末 (平成21年5月31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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,216,125	7,704,299
受取手形及び売掛金	459,505	407,937
有価証券	20,000	20,000
販売用不動産	27,680,566	30,060,521
仕掛販売用不動産	13,816,204	23,379,723
買取債権	141,389	151,375
その他	1,941,056	3,337,614
貸倒引当金	△14,849	△9,617
流動資産合計	51,259,997	65,051,855
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,862,066	4,691,229
減価償却累計額	△860,828	△814,095
建物及び構築物(純額)	4,001,238	3,877,133
土地	8,837,870	8,603,547
建設仮勘定	—	1,377
その他	135,350	138,636
減価償却累計額	△88,021	△78,619
その他(純額)	47,328	60,016
有形固定資産合計	12,886,437	12,542,075
無形固定資産		
その他	110,465	126,409
無形固定資産合計	110,465	126,409
投資その他の資産	1,179,112	589,158
固定資産合計	14,176,015	13,257,643
資産合計	65,436,013	78,309,499

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年5月31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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	804,237	641,836
短期借入金	2,149,000	1,029,000
1年内償還予定の社債	12,000	274,000
1年内返済予定の長期借入金	17,339,004	24,466,398
未払法人税等	36,263	3,118,478
賞与引当金	99,635	109,327
その他	1,700,902	1,908,306
流動負債合計	22,141,043	31,547,347
固定負債		
長期借入金	17,706,907	21,861,948
退職給付引当金	79,648	64,549
役員退職慰労引当金	259,034	246,387
負ののれん	4,955	6,314
その他	2,412,368	2,695,702
固定負債合計	20,462,914	24,874,902
負債合計	42,603,957	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	14,451,318	13,506,939
株主資本合計	22,830,834	21,886,454
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,221	794
評価・換算差額等合計	1,221	794
純資産合計	22,832,055	21,887,249
負債純資産合計	65,436,013	78,309,499

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
売上高	23,810,099
売上原価	19,337,728
売上総利益	4,472,371
販売費及び一般管理費	1,449,936
営業利益	3,022,435
営業外収益	
受取利息	8,578
受取配当金	1,298
負ののれん償却額	1,359
その他	10,616
営業外収益合計	21,852
営業外費用	
支払利息	484,263
社債利息	1,574
その他	21,330
営業外費用合計	507,167
経常利益	2,537,120
特別損失	
固定資産除却損	41,698
投資有価証券評価損	456
解約違約金	274,088
特別損失合計	316,242
税金等調整前四半期純利益	2,220,877
法人税、住民税及び事業税	31,232
過年度法人税等戻入額	△35,145
法人税等調整額	903,570
法人税等合計	899,657
四半期純利益	1,321,219

(第2四半期連結会計期間)

(単位:千円)

	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年3月1日 至平成21年5月31日)
売上高	16,033,763
売上原価	13,616,792
売上総利益	2,416,970
販売費及び一般管理費	677,786
営業利益	1,739,183
営業外収益	
受取利息	3,239
受取配当金	650
負ののれん償却額	679
その他	6,933
営業外収益合計	11,503
営業外費用	
支払利息	227,106
社債利息	322
その他	20,827
営業外費用合計	248,256
経常利益	1,502,430
特別損失	
固定資産除却損	41,698
解約違約金	274,088
特別損失合計	315,786
税金等調整前四半期純利益	1,186,643
法人税、住民税及び事業税	21,691
過年度法人税等戻入額	△5,938
法人税等調整額	493,232
法人税等合計	508,985
四半期純利益	677,658

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31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	2,220,877
減価償却費	213,408
引当金の増減額 (△は減少)	27,250
受取利息及び受取配当金	△9,876
支払利息	485,837
有形固定資産除却損	41,698
投資有価証券評価損益 (△は益)	456
解約違約金	274,088
売上債権の増減額 (△は増加)	△51,845
たな卸資産の増減額 (△は増加)	11,378,571
仕入債務の増減額 (△は減少)	162,400
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△35,703
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△283,471
その他	△163,069
小計	14,260,621
利息及び配当金の受取額	10,306
利息の支払額	△475,233
解約違約金の支払額	△190,500
法人税等の支払額	△3,055,356
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,549,837
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額 (△は増加)	50,000
有形固定資産の取得による支出	△37,394
無形固定資産の取得による支出	△1,227
貸付けによる支出	△206,774
その他	6,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	△188,644
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)	1,120,000
長期借入れによる収入	3,313,000
長期借入金の返済による支出	△14,595,434
社債の償還による支出	△262,000
配当金の支払額	△374,932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,799,367
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△438,174
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	6,916,125

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2四半期連結会計期間（自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31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	2,763,179	11,476,393	875,085	247,789	632,830	38,485	16,033,763	—	16,033,763
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	11,423	5,148	101,855	—	118,427	(118,427)	—
計	2,763,179	11,476,393	886,509	252,937	734,685	38,485	16,152,190	(118,427)	16,033,763
営業利益又 は営業損失 (△)	75,854	1,382,905	466,884	82,422	43,756	△16,930	2,034,893	(295,710)	1,739,183

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31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	7,514,658	12,749,590	1,760,092	438,675	1,248,839	98,243	23,810,099	—	23,810,099
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	22,403	5,148	237,216	441,278	706,046	(706,046)	—
計	7,514,658	12,749,590	1,782,495	443,823	1,486,055	539,522	24,516,146	(706,046)	23,810,099
営業利益	869,879	1,627,184	948,276	117,810	119,792	22,109	3,705,052	(682,617)	3,022,435

(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定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2四半期連結会計期間（自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31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2四半期連結会計期間（自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31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」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 中間連結損益計算書

科目	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	
	金額 (千円)	
I 売上高		39,421,268
II 売上原価		23,910,476
売上総利益		15,510,791
III 販売費及び一般管理費		1,754,692
営業利益		13,756,099
IV 営業外収益		
1. 受取利息	9,098	
2. 受取配当金	1,482	
3. 負ののれん償却額	1,359	
4. 消費税等還付金	17,896	
5. 雑収入	12,190	42,026
V 営業外費用		
1. 支払利息	648,311	
2. 社債利息	2,684	
3. 雑損失	827	651,822
経常利益		13,146,302
VI 特別利益		
1. 固定資産売却益	189,043	189,043
税金等調整前中間純利益		13,335,346
法人税、住民税及び事業税	5,758,551	
法人税等調整額	△314,149	5,444,401
中間純利益		7,890,945

(2) 中間連結キャッシュ・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5月31日
	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	13,335,346
減価償却費	219,005
のれん償却額	7,048
負ののれん償却額	△1,359
引当金の増加額	157,781
受取利息及び受取配当金	△10,580
支払利息及び社債利息	650,995
匿名組合評価損益	62
有形固定資産売却益	△189,043
売上債権の増加額	△53,915
買取債権の減少額	863,160
たな卸資産の減少額	1,086,373
前渡金の減少額	275,389
仕入債務の増加額	1,078,009
前受金の増加額	38,400
預り保証金の減少額	△846,800
その他	1,071,235
小計	17,681,109
利息及び配当金の受取額	10,164
利息の支払額	△608,587
法人税等の支払額	△2,647,690
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,434,994
II 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	△25,197
有形固定資産の売却による収入	579,445
無形固定資産の取得による支出	△25,535
差入敷金保証金の減少額	837,522
その他	△3,670
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,362,564

区分	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
	金額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の減少額	△1,790,000
長期借入による収入	17,660,400
長期借入金の返済による支出	△22,899,418
社債の償還による支出	△12,000
配当金の支払額	△825,312
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,866,330
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額	7,931,229
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	13,113,085

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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	32,990,798	2,385,964	1,638,505	504,439	1,340,496	561,064	39,421,268	—	39,421,268
内部売上高	—	—	21,919	5,290	234,619	—	261,829	(261,829)	—
売上高	32,990,798	2,385,964	1,660,425	509,729	1,575,116	561,064	39,683,098	(261,829)	39,421,268
営業費用	19,910,301	2,121,313	852,673	280,476	1,468,636	435,551	25,068,952	596,216	25,665,169
営業利益	13,080,496	264,650	807,752	229,253	106,479	125,513	14,614,145	(858,046)	13,756,099