

平成21年11月期 第3四半期決算短信

平成21年10月9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10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3四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21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		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3四半期	28,828	—	3,416	—	2,715	—	1,291	—
20年11月期第3四半期	43,799	72.1	13,637	298.0	12,758	371.6	7,664	392.3

	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3四半期	3,427.52	—
20年11月期第3四半期	20,339.50	—

(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3四半期	64,214	22,803	35.5	60,513.02
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3四半期 22,803百万円 20年11月期 21,887百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
20年11月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00
21年11月期	—	0.00	—		
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 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3四半期 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3四半期 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3四半期 376,840株 20年11月期第3四半期 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3四半期連結会計期間（平成21年6月1日～平成21年8月31日）におけるわが国の経済は、設備投資が大幅に減少し、雇用環境は厳しさを増すなど不透明な状況が続いております。一方で、製造業などにおいては在庫調整が進むとともに生産が増加し、貿易面でも輸出・輸入ともに回復するなど、平成21年4～6月期の実質GDPは3.7%のプラス成長に転じて昨秋来急速に悪化した経済環境は下げ止まりの兆しを見せております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融市場の混乱等から本邦不動産市場に対する投融資は停滞を続けているものの、不動産業向け融資残高は、平成21年6月末で前年同期比約2.1兆円の増加（日本銀行調査）に転じるなど、一部持ち直しの動きが見られております。

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の水準まで低下したものの、都心部における大型不動産の売買成約が一部回復したことなどにより、平成21年4月～6月の上場企業等による不動産売買額は金融危機が深刻化した昨年第4四半期と比して2四半期連続で増しました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、平成21年の新築マンション供給戸数は4万戸を割り込む見通しである一方で、住宅ローン減税制度改正などの消費者の購買を下支えする政策などの効果により、平成21年5～7月の契約率は、70%を3ヶ月連続で上回り、平成21年8月の契約率も69.3%と一定の水準を維持しました。また、平成21年8月の販売在庫数は7,037戸と平成20年12月と比較して約43%減少して適正な在庫水準とされる6,000戸に近づくなど、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21年6月末時点のJ-REIT及び私募ファンドの運用資産額は24.7兆円（民間調査機関調べ）となり、平成20年12月末と比較して1.5兆円の増加に転じました（民間調査機関調べ）。また、政府によるJ-REIT市場を対象とした「不動産市場安定化ファンド」の取り組みが本格化したほか、吸収・合併・再編に向けた動きが見られるなど、市場には流動性が回復する兆候が見られております。

東京23区内のオフィス賃貸市場では、平成21年8月時点での空室率は5.2%と平成20年12月と比較して1.9ポイント上昇しました。景気後退の中、事業所の集約や企業グループの統合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。一方で、これらを受けて、中規模ビルへの移転を検討する企業等の動きが見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、空室率の上昇に伴い事業機会が減少するほかテナントのコスト削減意識が高まるなど、厳しい事業環境が続いております。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響やこれに伴う業績悪化によって事業拡大や再編をねらいとした投資が減少し、平成21年1月から6月の国内M&A件数は前年同期比19%減、金額は前年同期比57.3%減の2.2兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは、「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業およびオルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を活かしてグループ価値の向上に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間の業績は、売上高5,018百万円、営業利益394百万円、経常利益178百万円、四半期純損失29百万円となりました。

なお、平成21年11月期第1四半期及び第2四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）及び第2四半期決算短信（平成21年7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3四半期は、「隼町ビル」（東京都千代田区）の販売により、不動産流動化事業の売上高は562百万円となりました。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、15百万円の簿価切下げを実施した結果、営業利益は10百万円となりました。

(不動産開発事業)

当第3四半期は、賃貸用一棟販売物件「THEパームス学芸大学」(東京都目黒区)、「THEパームス両国」(東京都墨田区)、「T'S BRIGHTIA下北沢」(東京都世田谷区)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(20戸)により、不動産開発事業の売上高は2,679百万円、営業利益は45百万円となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四半期は、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818百万円、営業利益は438百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当第3四半期は、アセットマネジメント受託資産残高が第2四半期末に比べ増加し、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215百万円、営業利益は85百万円となりました。なお、当第3四半期末の(注)アセットマネジメント受託資産残高は、182,645百万円であります。

(不動産管理事業)

当第3四半期は、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300棟(平成21年7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、174棟(平成21年7月31日現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、474棟(第2四半期末からの増減なし)となり、不動産管理事業の売上高は694百万円、営業利益は69百万円となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第3四半期は、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47百万円となりました。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、34百万円の簿価切下げを実施した結果、営業損失は15百万円となりました。

(注)アセットマネジメントによる受託資産残高のほか、不動産アセットに関わるコンサルティング契約等に基づく残高を含めております。

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14,094百万円減少し、64,214百万円となりました。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15,011百万円減少し、41,410百万円となりました。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916百万円増加し、22,803百万円となりました。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、35.5%となりました。

(2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第3四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130百万円を計上した他、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2四半期末残高に比べ882百万円増加し7,798百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期の業績見通しについては、平成21年7月10日発表時から修正はございません。

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3四半期連結会計期間末 (平成21年8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	8,098,650	7,704,299
受取手形及び売掛金	447,731	407,937
有価証券	20,000	20,000
販売用不動産	24,476,622	30,060,521
仕掛販売用不動産	15,425,771	23,379,723
買取債権	126,239	151,375
その他	2,077,388	3,337,614
貸倒引当金	△14,079	△9,617
流動資産合計	50,658,323	65,051,855
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,653,586	4,691,229
減価償却累計額	△837,381	△814,095
建物及び構築物(純額)	3,816,204	3,877,133
土地	8,595,569	8,603,547
建設仮勘定	—	1,377
その他	135,164	138,636
減価償却累計額	△93,363	△78,619
その他(純額)	41,801	60,016
有形固定資産合計	12,453,575	12,542,075
無形固定資産		
その他	102,561	126,409
無形固定資産合計	102,561	126,409
投資その他の資産	1,000,170	589,158
固定資産合計	13,556,308	13,257,643
資産合計	64,214,631	78,309,499

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年8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	397,002	641,836
短期借入金	666,000	1,029,000
1年内償還予定の社債	—	274,000
1年内返済予定の長期借入金	16,824,332	24,466,398
未払法人税等	57,247	3,118,478
賞与引当金	42,969	109,327
その他	1,832,251	1,908,306
流動負債合計	19,819,803	31,547,347
固定負債		
長期借入金	18,832,446	21,861,948
退職給付引当金	74,495	64,549
役員退職慰労引当金	265,886	246,387
負ののれん	4,275	6,314
その他	2,413,996	2,695,702
固定負債合計	21,591,099	24,874,902
負債合計	41,410,903	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	14,421,727	13,506,939
株主資本合計	22,801,242	21,886,454
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,484	794
評価・換算差額等合計	2,484	794
純資産合計	22,803,727	21,887,249
負債純資産合計	64,214,631	78,309,499

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年8月31日)
売上高	28,828,229
売上原価	23,393,280
売上総利益	5,434,949
販売費及び一般管理費	2,018,440
営業利益	3,416,508
営業外収益	
受取利息	11,902
受取配当金	2,154
負ののれん償却額	2,039
その他	17,134
営業外収益合計	33,231
営業外費用	
支払利息	710,576
社債利息	1,581
その他	21,699
営業外費用合計	733,858
経常利益	2,715,881
特別利益	
投資有価証券売却益	321
保険解約返戻金	13,348
特別利益合計	13,669
特別損失	
固定資産除却損	41,698
投資有価証券売却損	13
投資有価証券評価損	456
解約違約金	274,088
希望退職制度関連費用	62,096
特別損失合計	378,352
税金等調整前四半期純利益	2,351,198
法人税、住民税及び事業税	43,089
過年度法人税等	68,065
法人税等調整額	948,415
法人税等合計	1,059,570
四半期純利益	1,291,627

(第3四半期連結会計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)
売上高	5,018,130
売上原価	4,055,551
売上総利益	962,578
販売費及び一般管理費	568,504
営業利益	394,073
営業外収益	
受取利息	3,324
受取配当金	856
負ののれん償却額	679
その他	6,517
営業外収益合計	11,378
営業外費用	
支払利息	226,313
社債利息	7
その他	369
営業外費用合計	226,690
経常利益	178,761
特別利益	
投資有価証券売却益	321
保険解約返戻金	13,348
特別利益合計	13,669
特別損失	
投資有価証券売却損	13
希望退職制度関連費用	62,096
特別損失合計	62,109
税金等調整前四半期純利益	130,321
法人税、住民税及び事業税	11,857
過年度法人税等	103,210
法人税等調整額	44,844
法人税等合計	159,912
四半期純損失(△)	△29,591

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年8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	2,351,198
減価償却費	314,943
引当金の増減額(△は減少)	△27,041
受取利息及び受取配当金	△14,057
支払利息	712,158
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)	△43,789
たな卸資産の増減額(△は増加)	13,315,506
仕入債務の増減額(△は減少)	△244,833
未払消費税等の増減額(△は減少)	59,224
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△281,914
その他	△101,135
小計	16,356,501
利息及び配当金の受取額	14,485
利息の支払額	△739,196
解約違約金の支払額	△190,500
法人税等の支払額	△3,157,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,283,596
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	△39,694
無形固定資産の取得による支出	△1,927
投資有価証券の売却による収入	707
貸付けによる支出	△206,774
その他	43,291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,397
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)	△346,000
長期借入れによる収入	6,008,000
長期借入金の返済による支出	△16,696,568
社債の償還による支出	△274,000
配当金の支払額	△376,280
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,684,848
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	444,350
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	7,798,650

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3四半期連結会計期間(自 平成21年6月1日 至 平成21年8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	562,350	2,679,972	818,734	215,142	694,630	47,299	5,018,130	—	5,018,130
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	11,376	15,986	90,538	—	117,902	(117,902)	—
計	562,350	2,679,972	830,111	231,129	785,169	47,299	5,136,032	(117,902)	5,018,130
営業利益又 は営業損失 (△)	10,970	45,835	438,757	85,494	69,186	△15,684	634,559	(240,485)	394,073

当第3四半期連結累計期間(自 平成20年12月1日 至 平成21年8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	8,077,009	15,429,563	2,578,826	653,817	1,943,470	145,542	28,828,229	—	28,828,229
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	33,779	21,135	327,754	441,278	823,948	(823,948)	—
計	8,077,009	15,429,563	2,612,606	674,953	2,271,224	586,821	29,652,178	(823,948)	28,828,229
営業利益	880,849	1,673,019	1,387,034	203,305	188,978	6,424	4,339,612	(923,103)	3,416,508

(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3四半期連結会計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年8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3四半期連結会計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年8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) (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8月31日)	
	金額(千円)	
I 売上高		43,799,103
II 売上原価		27,555,606
売上総利益		16,243,496
III 販売費及び一般管理費		2,606,089
営業利益		13,637,406
IV 営業外収益		
1. 受取利息	18,708	
2. 受取配当金	2,449	
3. その他	41,844	63,002
V 営業外費用		
1. 支払利息	930,781	
2. 社債利息	3,894	
3. その他	7,280	941,956
経常利益		12,758,452
VI 特別利益		
1. 固定資産売却益	189,043	189,043
VII 特別損失		
1. 関係会社整理損	2,338	
2. 出資金評価損	1,879	4,218
税金等調整前四半期純利益		12,943,277
法人税、住民税及び事業税	5,446,874	
法人税等調整額	△168,332	5,278,541
四半期純利益		7,664,735

(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 8 月31 日
	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	12,943,277
減価償却費	336,968
引当金の増加額	84,419
受取利息及び受取配当金	△21,157
支払利息及び社債利息	934,675
匿名組合評価損益	91
有形固定資産売却益	△189,043
売上債権の増加額	△282,454
買取債権の減少額	872,996
たな卸資産の増加額	△1,506,599
前渡金の減少額	286,421
仕入債務の増加額	536,746
前受金の増加額	184,400
預り保証金の増加額	8,053
その他	1,019,061
小計	15,207,856
利息及び配当金の受取額	21,157
利息の支払額	△890,685
法人税等の支払額	△4,798,191
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,540,137
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	△63,053
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	△25,835
関係会社株式の清算による収入	3,661
差入敷金保証金の減少額	848,655
その他	△21,793
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,321,079

区分	前年同四半期 自 平成19年12月1日 至 平成20年8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	△1,625,000
長期借入による収入	20,060,400
長期借入金の返済による支出	△24,828,917
社債の償還による支出	△24,000
配当金の支払額	△826,648
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,244,165
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額	3,617,051
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	8,798,907

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年8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	34,478,153	3,468,876	2,548,873	687,382	1,954,973	660,843	43,799,103	—	43,799,103
内部売上高	—	—	30,850	5,900	353,195	—	389,946	(389,946)	—
売上高	34,478,153	3,468,876	2,579,724	693,283	2,308,169	660,843	44,189,049	(389,946)	43,799,103
営業費用	21,594,001	3,346,708	1,304,792	413,888	2,149,411	480,835	29,289,637	872,059	30,161,696
営業利益	12,884,152	122,168	1,274,931	279,394	158,757	180,007	14,899,411	(1,262,005)	13,637,406