



## 平成22年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月5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

TEL 03-3435-2864

四半期報告書提出予定日 平成22年10月8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 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成22年11月期第3四半期の連結業績(平成21年12月1日～平成22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	%
22年11月期第3四半期	22,199	△23.0	2,936	△14.1	2,338	△13.9	1,364	5.7
21年11月期第3四半期	28,828	—	3,416	—	2,715	—	1,291	—

	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
22年11月期第3四半期	3,214.56	—
21年11月期第3四半期	3,427.52	—

#### (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
22年11月期第3四半期	60,368	25,397	42.1	55,593.47
21年11月期	62,235	22,253	35.7	56,151.60

(参考) 自己資本 22年11月期第3四半期 25,397百万円 21年11月期 22,227百万円

### 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
21年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00
22年11月期	—	0.00	—	—	—
22年11月期 (予想)	—	—	—	500.00	500.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

### 3. 平成22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22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	30,268	△10.0	3,097	92.8	2,211	237.0	1,280	—	2,802.79

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.5「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

（注）「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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） 22年11月期3Q 456,840株 21年11月期 395,840株

② 期末自己株式数 22年11月期3Q 一株 21年11月期 一株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 22年11月期3Q 424,522株 21年11月期3Q 376,840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は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であります。なお、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報告書のレビュー手続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、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については、【添付資料】P.4「1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報.....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報.....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報.....	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	4
2. その他の情報.....	5
(1) 重要な子会社の異動の概要.....	5
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要.....	5
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要.....	5
3. 四半期連結財務諸表.....	6
(1) 四半期連結貸借対照表.....	6
(2) 四半期連結損益計算書.....	8
【第3四半期連結累計期間】.....	8
【第3四半期連結会計期間】.....	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書.....	10
(4) 継続企業の前提に関する注記.....	11
(5) セグメント情報.....	11
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	13

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(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22年6月1日～平成22年8月31日)におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善等に牽引され、持ち直しの動きを見せましたが、円高・株安の進行、雇用情勢の悪化懸念、欧米を中心とした海外経済の下振れ懸念は残っており、当面不確実な情勢が続くものと見られております。

当社グループが属する不動産業界では、これらの経済情勢を背景に空室率や賃料水準の悪化など依然として先行き不透明な状況が続いたものの、地価においては住宅地の下げ止まりをはじめとして下落ペースに鈍化の傾向が見られ、また首都圏の住宅市場においても個人需要が回復するなど、改善の側面も見られております。

不動産売買市場は、金融危機以降急激に冷え込みましたが、上場企業等による取引は平成21年度上期を底に、同下期には件数・金額共に緩やかな持ち直しの動きが見られました。これは、J-REIT市場における資金調達環境の改善から投資法人が物件取得を再開したことや、投資法人間の再編に伴う運用資産の入替えなどが主な要因と考えられております(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場においては、需給バランスの改善により、販売在庫は適正水準を維持し(7月末5,406戸)、契約率も7ヶ月連続で70%超を継続しており、これらに加えて都心部では供給の増加と価格上昇の傾向が見られております(民間調査機関調べ)。

首都圏中古マンション市場は、新築マンションの供給が減少していたことも追い風に、金融危機以降需要が回復し、成約件数は四半期あたり7千～8千件前後で安定的に推移しております(民間調査機関調べ)。また、一戸あたり価格(70㎡換算価格)は、平成22年6月には20ヶ月ぶりに3,000万円台を上回りました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場では、平成22年6月末時点の運用資産額は、私募ファンドで15.0兆円(平成21年末比1.1兆円増)、J-REITで7.8兆円(同0.2兆円増)、グローバルファンド(注)で1.1兆円(同1.2兆円減)、合計23.9兆円(同0.1兆円増)となりました。金融環境の改善等から私募ファンドの新規組成が再開されるなど、停滞から上向きに転じる動きが見られております(民間調査機関調べ)。

東京23区のオフィスビル市場においては、平成22年7月時点の平均募集賃料は前年同月比900円減の13,070円/坪、空室率は前年同月比2.4ポイント上昇の7.5%となり、空室率においてはオフィスビルが大量に供給された平成15年頃の水準を超えております。今後東京の外縁部を中心にオフィスビルの大量供給が見込まれており、また企業収益の回復の遅れによる需要の弱含みも懸念されていることから、市況の改善には一定の時間を要すると見られております(民間調査機関調べ)。

不動産管理事業は、投資用不動産市場の冷え込みや、ビルオーナーや管理組合等のコスト意識の高まりに伴う価格の下落傾向、金融商品取引法事業者等からの厳格な法令順守対応ニーズの高まりを背景として、企業の淘汰や再編が進み、有力事業者に事業機会が移転するなど、業界構造が転換しております(民間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループは幅広いネットワークを強みに中小型物件を中心とした商品の販売と、将来の収益源となる優良物件の新規取得の促進により、棚卸資産の入れ替えを進めてまいりました。また、自己資本比率が42.1%まで上昇するなど強固な財務基盤を確立し、投資を加速する準備を整えてまいりました。

以上の結果、第3四半期連結会計期間の業績は、売上高6,073百万円(前年同四半期比21.0%増)、営業利益は907百万円(前年同四半期比130.4%増)、経常利益は699百万円(前年同四半期比291.0%増)、四半期純利益は415百万円(前年同四半期は四半期純損失29百万円)となりました。

なお、第3四半期連結累計期間における売上高は22,199百万円(前年同期比23.0%減)、営業利益は2,936百万円(前年同期比14.1%減)、経常利益は2,338百万円(前年同期比13.9%減)、四半期純利益は1,364百万円(前年同期比5.7%増)となりました。

(注) 外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

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3四半期連結会計期間は、Restyling事業において、「エコロジー落合レジデンスⅠ・Ⅱ」(東京都新宿区)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)、「THEグリーンハウス白金台」(東京都港区)、「コンフォール四谷」(東京都新宿区)の12戸の販売を行ったことに加え、上落合ビル(東京都新宿

区)等3棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これらにより不動産流動化事業の売上高は2,116百万円(前年同四半期比276.3%増)となりました。また、景気低迷によるオフィス賃料の下落の影響により、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、114百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は188百万円(前年同四半期比1,616.2%増)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高7,053百万円(前年同期比12.7%減)、営業利益440百万円(前年同期比50.0%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第3四半期連結会計期間は、「神田トーセイビル」(東京都千代田区)と「奥沢7丁目」(東京都世田谷区)の土地の販売により、不動産開発事業の売上高は2,322百万円(前年同四半期比13.3%減)となりました。また、景気低迷によるオフィス賃料の下落の影響により、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、100百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は613百万円(前年同四半期比1,238.8%増)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高10,206百万円(前年同期比33.9%減)、営業利益1,772百万円(前年同期比5.9%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四半期連結会計期間は、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により、厳しい状況が続いており、不動産賃貸事業の売上高は606百万円(前年同四半期比26.0%減)、営業利益は276百万円(前年同四半期比36.9%減)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高1,975百万円(前年同期比23.4%減)、営業利益1,011百万円(前年同期比27.1%減)となりました。

(不動産ファンド事業)

当第3四半期連結会計期間は、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は244百万円(前年同四半期比13.5%増)、営業利益は97百万円(前年同四半期比14.3%増)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高886百万円(前年同期比35.6%増)、営業利益422百万円(前年同期比107.7%増)となりました。

アセットマネジメント受託資産残高(注)は、当第3四半期末において、232,962百万円であります。

(注)アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

(不動産管理事業)

当第3四半期連結会計期間は、ビル管理は、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努めましたが、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は314棟(平成22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たことにより、管理棟数は、181棟(平成22年7月31日現在)となり、合計管理棟数は、495棟(第2四半期末から12棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は742百万円(前年同四半期比7.0%増)、営業利益は41百万円(前年同四半期比40.6%減)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高1,950百万円(前年同期比0.4%増)、営業利益97百万円(前年同期比48.5%減)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3四半期連結会計期間は、保有債権の早期回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却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41百万円(前年同四半期比11.7%減)、営業利益は13百万円(前年同四半期は営業損失15百万円)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高127百万円(前年同期比12.4%減)、営業利益36百万円(前年同期比465.7%増)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1,866百万円減少し、60,368百万円となりました。その主な要因は、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、棚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5,010百万円減少し、34,971百万円となりました。その主な要因は、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。

純資産は、前連結会計年度末に比べ3,143百万円増加し、25,397百万円となりました。その主な要因は、第三者割当増資に伴い、資本金、資本準備金がそれぞれ1,001百万円増加したことや四半期純利益の積上げによる利益剰余金の増加によるものであります。この結果、自己資本比率は、42.1%となりました。

②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、第2四半期末残高に比べ561百万円減少し、9,843百万円となりました。前連結会計年度末残高と比べると1,953百万円の増加となっております。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況と主な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)

当第3四半期連結会計期間の営業活動によるキャッシュ・フローは、1,069百万円の支出(前年同四半期は1,733百万円の収入)となりました。主な要因は、税金等調整前四半期純利益699百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件取得が売却を上回ったことによる棚卸資産の増加1,203百万円によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の営業活動によるキャッシュ・フローは、4,523百万円の収入(前年同期比63.2%減)となっております。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結会計期間の投資活動によるキャッシュ・フローは、8百万円の収入(前年同四半期比73.8%減)となりました。主な要因は、貸付による支出48百万円及び貸付金の回収による収入19百万円によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の投資活動によるキャッシュ・フローは、41百万円の収入(前年同期は154百万円の支出)となっております。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結会計期間の財務活動によるキャッシュ・フローは、498百万円の収入(前年同四半期は885百万円の支出)となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出4,775百万円を長期借入れによる収入5,306百万円が上回ったこと等によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の財務活動によるキャッシュ・フローは、2,611百万円の支出(前年同期比77.7%減)となっております。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成22年1月12日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日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、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## 2. その他の情報

### (1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

#### 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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

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：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,863,394	7,890,310
受取手形及び売掛金	420,493	360,411
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	32,787,105	25,033,177
仕掛販売用不動産	3,953,684	12,329,921
買取債権	88,141	121,291
その他	1,164,215	1,778,410
貸倒引当金	△6,729	△5,985
流動資産合計	48,280,305	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,891,890	4,685,261
減価償却累計額	△789,107	△838,615
建物及び構築物(純額)	3,102,783	3,846,646
土地	7,144,604	8,925,649
その他	126,607	119,957
減価償却累計額	△89,211	△79,935
その他(純額)	37,395	40,022
有形固定資産合計	10,284,783	12,812,318
無形固定資産		
その他	72,207	93,957
無形固定資産合計	72,207	93,957
投資その他の資産	1,731,333	1,811,297
固定資産合計	12,088,324	14,717,573
資産合計	60,368,629	62,235,110



(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	371,719	718,535
短期借入金	1,525,500	70,000
1年内返済予定の長期借入金	12,433,115	16,114,804
未払法人税等	28,469	53,201
賞与引当金	72,103	90,706
その他	1,282,091	1,317,437
流動負債合計	15,712,998	18,364,684
固定負債		
長期借入金	16,956,296	19,107,576
退職給付引当金	104,214	79,577
役員退職慰労引当金	294,089	272,739
負ののれん	1,863	3,595
その他	1,901,843	2,153,228
固定負債合計	19,258,307	21,616,718
負債合計	34,971,306	39,981,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	4,452,807
資本剰余金	5,538,149	4,536,283
利益剰余金	14,405,080	13,238,348
株主資本合計	25,397,903	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△580	△388
評価・換算差額等合計	△580	△388
新株予約権	—	26,657
純資産合計	25,397,322	22,253,707
負債純資産合計	60,368,629	62,235,110

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年8月31日)
売上高	28,828,229	22,199,294
売上原価	23,393,280	17,277,665
売上総利益	5,434,949	4,921,628
販売費及び一般管理費	2,018,440	1,985,433
営業利益	3,416,508	2,936,195
営業外収益		
受取利息	11,902	8,136
受取配当金	2,154	2,168
負ののれん償却額	2,039	1,732
その他	17,134	12,754
営業外収益合計	33,231	24,791
営業外費用		
支払利息	710,576	599,860
社債利息	1,581	—
株式交付費	—	11,261
その他	21,699	11,158
営業外費用合計	733,858	622,281
経常利益	2,715,881	2,338,704
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約戻戻金	13,348	—
特別利益合計	13,669	1,184
特別損失		
固定資産除却損	41,698	4,688
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	4,688
税金等調整前四半期純利益	2,351,198	2,335,200
法人税、住民税及び事業税	43,089	15,517
過年度法人税等	68,065	—
法人税等調整額	948,415	955,030
法人税等合計	1,059,570	970,548
四半期純利益	1,291,627	1,364,652

(第3四半期連結会計期間)

(単位：千円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
売上高	5,018,130	6,073,827
売上原価	4,055,551	4,474,497
売上総利益	962,578	1,599,330
販売費及び一般管理費	568,504	691,409
営業利益	394,073	907,920
営業外収益		
受取利息	3,324	2,898
受取配当金	856	874
負ののれん償却額	679	372
その他	6,517	4,180
営業外収益合計	11,378	8,326
営業外費用		
支払利息	226,313	208,581
社債利息	7	—
株式交付費	—	1,605
その他	369	7,042
営業外費用合計	226,690	217,229
経常利益	178,761	699,017
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	699,017
法人税、住民税及び事業税	11,857	6,393
過年度法人税等	103,210	—
法人税等調整額	44,844	276,838
法人税等合計	159,912	283,232
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△29,591	415,785

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31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	2,351,198	2,335,200
減価償却費	314,943	271,245
引当金の増減額 (△は減少)	△27,041	70,456
受取利息及び受取配当金	△14,057	△10,305
支払利息	712,158	599,860
有形固定資産除却損	41,698	4,688
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	△102,274
たな卸資産の増減額 (△は増加)	13,315,506	2,919,314
仕入債務の増減額 (△は減少)	△244,833	△346,816
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,224	95,452
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△281,914	△250,418
その他	△101,135	△406,575
小計	16,356,501	5,179,829
利息及び配当金の受取額	14,485	12,084
利息の支払額	△739,196	△597,019
解約違約金の支払額	△190,500	—
法人税等の支払額	△3,157,694	△71,480
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,283,596	4,523,414
<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)	50,000	△20,000
有形固定資産の取得による支出	△39,694	△19,653
無形固定資産の取得による支出	△1,927	△3,580
投資有価証券の売却による収入	707	3,050
貸付けによる支出	△206,774	△48,000
その他	43,291	129,341
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,397	41,157
<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)	△346,000	1,455,500
長期借入れによる収入	6,008,000	9,528,900
長期借入金の返済による支出	△16,696,568	△15,361,868
社債の償還による支出	△274,000	—
株式の発行による収入	—	1,965,813
配当金の支払額	△376,280	△198,656
その他	—	△1,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,684,848	△2,611,487
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	444,350	1,953,084
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299	7,890,310
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,798,650	9,843,394

(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

前第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3四半期連結会計期間(自 平成22年6月1日 至 平成22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	2,116,283	2,322,427	606,236	244,190	742,945	41,744	6,073,827	—	6,073,827
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	12,222	9,638	92,486	—	114,347	(114,347)	—
計	2,116,283	2,322,427	618,459	253,828	835,431	41,744	6,188,174	(114,347)	6,073,827
営業利益	188,266	613,623	276,674	97,760	41,094	13,743	1,231,163	(323,243)	907,920

前第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

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年12月1日 至 平成22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	7,053,220	10,206,547	1,975,032	886,356	1,950,688	127,448	22,199,294	—	22,199,294
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	34,725	43,584	243,592	—	321,902	(321,902)	—
計	7,053,220	10,206,547	2,009,757	929,941	2,194,280	127,448	22,521,196	(321,902)	22,199,294
営業利益	440,604	1,772,540	1,011,439	422,336	97,281	36,346	3,780,549	(844,354)	2,936,195

(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。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売(入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用)。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、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、投資助言・代理業および運用業に基づく事業。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
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

前第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3四半期連結会計期間（自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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

前第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3四半期連結会計期間（自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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

第2四半期連結会計期間において、平成21年9月16日発行の行使価格修正条項付き第4回新株予約権が610個行使されたことにより、発行済株式が61,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,001,866千円増加しております。この結果、資本金が5,454,673千円、資本準備金が5,538,149千円となっております。