



平成23年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年4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23年4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23年11月期第1四半期の連結業績(平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期第1四半期	4,650	△41.9	723	△56.9	461	△69.2	273	△68.7
22年11月期第1四半期	8,010	3.0	1,680	30.9	1,499	44.9	876	36.1

	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
23年11月期第1四半期	599.50	—
22年11月期第1四半期	2,213.33	—

(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
23年11月期第1四半期	63,955	24,501	38.3	53,633.46
22年11月期	62,682	24,455	39.0	53,532.16

(参考) 自己資本 23年11月期第1四半期 24,501百万円 22年11月期 24,455百万円

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
22年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00
23年11月期	—	—	—	—	—
23年11月期(予想)	—	0.00	—	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23年11月期の連結業績予想(平成22年12月1日～平成23年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	8,351	△48.2	952	△53.1	456	△72.1	272	△71.3	596.20
通期	27,151	2.7	2,027	17.4	1,111	38.4	679	61.3	1,488.19

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 有

4. その他（詳細は、【添付資料】P. 5「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 有

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） 23年11月期1Q 456,840株 22年11月期 456,840株

② 期末自己株式数 23年11月期1Q 一株 22年11月期 一株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年11月期1Q 456,840株 22年11月期1Q 395,840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.....	3
(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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書.....	9
(4) 継続企業の前提に関する注記.....	10
(5) セグメント情報.....	10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	12

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1四半期連結会計期間(平成22年12月1日～平成23年2月28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や新成長戦略の政策効果などを背景に国内企業収益が改善するなど、持ち直しに向けた動きが見られました。一方で、雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、加えて海外経済や円高の動向、原油価格の上昇等によっては景気が下振れするリスクがあると見られております。

当社グループが属する不動産業界は、一連の金融危機を発端とした事業環境の最悪期を脱し、住宅ローン減税や住宅エコポイント制度等の不動産市場向け政策の推進を背景に、住宅関連の不動産については回復したとの見方が強まっております。一方で、オフィスビルの賃料は下落基調が継続しており、未だ厳しい事業環境が続いております。

不動産売買市場においては、平成22年上半期(平成22年4月～9月)の上場企業等による不動産取引件数は前年同期比94%増の310件、取引額は同59%増の8,942億円となりました(民間調査機関調べ)。また、平成22年10月に日本銀行から発表された資産買入策を背景に、J-REITの信用力が回復しました。これによりJ-REITの資金調達環境が改善し、新規物件取得の動きが広がっております(平成22年12月～平成23年2月の新規物件取得額合計は1,268億円)(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場は、平成22年1月～12月まで一年間の販売戸数は、前年同期比22.4%増加し4万4,535戸となりました。契約率についても、平成21年12月以降好不調の目安となる70%を上回って推移しており、直近の平成23年1月は前年同期比2.6%ポイント増の73.3%となりました(民間調査機関調べ)。首都圏中古マンション市場においては、平成22年10月～12月の成約件数は、7,410件となり前年同期を下回ったものの、平成21年以降、四半期あたり7千～8千件前後で堅調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21年半ば以降全体的に上昇傾向が続いており、平成22年12月以降2ヶ月連続で3,000万円台を上回って推移しました(平成23年1月末3,007万円)(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場では、平成22年12月末時点の私募ファンド運用資産額は、15.7兆円となりました。物件の売却が進んだことや保有不動産の評価額が減少した影響等により資産を減少させる会社が多く、前回調査時点の平成22年6月末比0.5兆円減となっております。一方、J-REITは前回比横ばいの7.8兆円、グローバルファンド(注)は前回比0.7兆円増の1.8兆円となったことにより、合計は前回比0.2兆円増の25.3兆円となりました。なお、平成23年2月末時点のJ-REITの時価総額は、3.6兆円まで持ち直しました(民間調査機関調べ)。

東京都心5区のオフィスビル市場では、平成23年2月末時点の平均募集賃料は前年同月比1,356円減の17,548円/坪となり、調整局面が続いております。空室率は、平成22年後半から9%前後で一進一退を続けており、平成23年1月末時点では前年同月比0.79ポイント増の9.04%となりました。大型新築ビルの竣工や、テナントの統合や集約による移転元の二次空室発生を鑑みると、市況の改善には一定の時間を要する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、ビルオーナーや管理組合等における経費削減傾向が強まったことによる価格の下落や、修繕工事受注の延期が多発したことが要因となり、ビル管理市場規模は減少傾向にあります(民間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループは棚卸資産の売却に注力するとともに、将来の収益源となる住宅を主とした優良物件の仕入れと、魅力ある不動産の開発を推進してまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間における売上高は4,650百万円(前年同四半期比41.9%減)、営業利益は723百万円(前年同四半期比56.9%減)、経常利益は461百万円(前年同四半期比69.2%減)、四半期純利益は273百万円(前年同四半期比68.7%減)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

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1四半期連結会計期間は、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」(神奈川県横浜市)、「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)等36戸の販売を行ったことに加え、「目黒東誠ビル」(東京都品川区)等4棟のバリューアップ物件の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は2,937百万円、セグメント利益は621百万円となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期連結会計期間は、「奥沢4丁目」(東京都世田谷区)において、戸建住宅を1戸販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は84百万円、セグメント損失は45百万円となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結会計期間は、オフィスビル・商業施設では、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により、空室率が上昇するなか、稼働率の維持に努めました。一方、マンションでは、稼働率を高めることに注力いたしました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は565百万円、セグメント利益は280百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当第1四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他、物件の売却に伴うディスポジションフィーの計上等がありました。以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は293百万円、セグメント利益は121百万円となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高(注)は、205,379百万円です。

(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1四半期連結会計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ9棟増加し315棟(平成23年1月31日現在)、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ16棟増加し191棟(平成23年1月31日現在)となり、合計管理棟数は、506棟(前年同期比25棟増)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は726百万円、セグメント利益は23百万円となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第1四半期連結会計期間は、保有債権の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、保有債権の売却益及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を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は42百万円、セグメント利益は11百万円となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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1,272百万円増加し、63,955百万円となりました。これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件仕入に伴う棚卸資産の増加によるものであります。

負債は1,226百万円増加し、39,453百万円となりました。これは主に物件仕入に伴う金融機関からの借入金増加によるものであります。

また純資産は46百万円増加し、24,501百万円となりました。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。

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(以下、「資金」という。)は、税金等調整前四半期純利益441百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入が順調に進んだことによる在庫の増加、物件仕入に伴う金融機関からの借入金の増加等により、前連結会計年度末に比べ1,218百万円減少し5,602百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

営業活動により使用した資金は、2,318百万円(前年同期は2,359百万円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益441百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入によるたな卸資産の増加2,691百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、45百万円(前年同期比6,341.0%増)となりました。これは主に、固定資産取得による支出55百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、1,144百万円(前年同期は2,815百万円の使用)となりました。これは主に、物件仕入に伴う長期借入れによる収入3,954百万円等があったものの、物件売却に伴う長期借入金の返済による支出2,610百万円及び配当金の支払額198百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年3月11日に発生しました「東北地方太平洋沖地震」の影響により、一般的な事業会社等の年度末にあたる3月に予定していた販売物件の契約が一部先送りあるいは解除となりました。このような環境下、当面は不動産売買市場の取引は停滞することが予想されることから、上期(平成22年12月～平成23年5月)の売上高予想を8,351百万円(前回発表予想11,454百万円)へ修正いたしました。

一方、上期の利益予想につきましては、売上高減少の影響はあるものの当該物件の利益見込額は僅少であったこと、不動産流動化事業におけるRestyling案件の利益率が底堅いこと、不動産ファンド事業において物件売却に係わる手数料収入等が当初計画を上回る見込みであることなどにより、上期の営業利益は952百万円(前回発表予想788百万円)、経常利益は456百万円(同318百万円)、四半期純利益は272百万円(同191百万円)となる見込みです。

通期の業績予想につきましては、平成23年1月11日発表の予想を据え置いております。

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及び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

1. 会計処理基準に関する事項の変更

資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ67千円減少しており、過年度分の影響額19,932千円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前四半期純利益は20,000千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は24,581千円であります。

2. 表示方法等の変更

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

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1四半期連結会計期間末 (平成23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22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,908,992	7,127,425
受取手形及び売掛金	369,844	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	34,802,144	27,197,076
仕掛販売用不動産	4,815,130	10,279,685
買取債権	82,356	86,467
その他	828,116	959,552
貸倒引当金	△14,489	△16,434
流動資産合計	46,802,095	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,349,196	5,140,797
減価償却累計額	△856,116	△827,060
建物及び構築物(純額)	4,493,079	4,313,737
土地	10,380,058	10,051,371
その他	114,874	117,628
減価償却累計額	△82,723	△83,869
その他(純額)	32,150	33,759
有形固定資産合計	14,905,288	14,398,868
無形固定資産		
その他	85,888	64,609
無形固定資産合計	85,888	64,609
投資その他の資産	2,162,110	2,159,573
固定資産合計	17,153,287	16,623,050
資産合計	63,955,382	62,682,616

(単位:千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成23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22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	251,296	368,162
1年内返済予定の長期借入金	10,761,511	10,823,561
未払法人税等	17,103	39,092
賞与引当金	80,347	110,113
その他	1,237,048	1,133,254
流動負債合計	12,347,307	12,474,183
固定負債		
長期借入金	24,844,796	23,438,898
退職給付引当金	113,459	108,927
役員退職慰労引当金	293,062	301,253
負ののれん	1,118	1,490
その他	1,853,727	1,902,230
固定負債合計	27,106,163	25,752,800
負債合計	39,453,470	38,226,983
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,507,488	13,462,034
株主資本合計	24,500,311	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,599	774
評価・換算差額等合計	1,599	774
純資産合計	24,501,911	24,455,632
負債純資産合計	63,955,382	62,682,616

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年2月28日)
売上高	8,010,281	4,650,230
売上原価	5,718,012	3,184,615
売上総利益	2,292,268	1,465,614
販売費及び一般管理費	611,944	741,886
営業利益	1,680,324	723,728
営業外収益		
受取利息	3,258	1,297
受取配当金	645	628
負ののれん償却額	679	372
その他	4,871	4,262
営業外収益合計	9,455	6,561
営業外費用		
支払利息	188,473	267,741
その他	1,784	900
営業外費用合計	190,258	268,642
経常利益	1,499,521	461,647
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	—
特別利益合計	1,184	—
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	19,932
特別損失合計	—	19,932
税金等調整前四半期純利益	1,500,706	441,714
法人税、住民税及び事業税	2,105	8,021
法人税等調整額	622,476	159,819
法人税等合計	624,582	167,841
少数株主損益調整前四半期純利益	—	273,873
四半期純利益	876,124	273,873

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23年2月28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	1,500,706	441,714
減価償却費	87,967	84,726
引当金の増減額 (△は減少)	3,008	△26,904
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	19,932
受取利息及び受取配当金	△3,904	△1,926
支払利息	188,473	267,741
売上債権の増減額 (△は増加)	△31,097	37,465
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,526,972	△2,691,947
仕入債務の増減額 (△は減少)	△488,981	△116,866
未払消費税等の増減額 (△は減少)	26,674	△3,704
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△73,470	△72,794
その他	△176,951	32,079
小計	2,559,398	△2,030,482
利息及び配当金の受取額	6,030	1,641
利息の支払額	△163,996	△275,082
法人税等の支払額	△42,158	△14,148
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,359,274	△2,318,071
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)	△20,000	—
有形固定資産の取得による支出	△1,570	△26,111
無形固定資産の取得による支出	—	△29,470
投資有価証券の売却による収入	3,050	—
その他	17,816	10,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	△703	△45,280
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)	1,630,000	—
長期借入れによる収入	1,510,000	3,954,000
長期借入金の返済による支出	△5,796,475	△2,610,152
配当金の支払額	△159,034	△198,537
その他	△391	△391
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,815,901	1,144,918
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△457,330	△1,218,432
現金及び現金同等物の期首残高	7,890,310	6,821,288
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,432,979	5,602,856

(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1四半期連結累計期間(自平成21年12月1日至平成22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	334,490	6,048,965	671,194	305,156	606,866	43,606	8,010,281	—	8,010,281
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	11,401	18,503	78,771	—	108,676	(108,676)	—
計	334,490	6,048,965	682,596	323,659	685,638	43,606	8,118,957	(108,676)	8,010,281
営業利益	87,306	1,274,285	369,582	150,281	27,598	15,527	1,924,582	(244,257)	1,680,324

(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	資産価値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

前第1四半期連結累計期間(自平成21年12月1日至平成22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

前第1四半期連結累計期間(自平成21年12月1日至平成22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。

[セグメント情報]

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、本社で製品・サービス別について国内の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社グループは、本社で定めた製品・サービス別のセグメントから構成されており、「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」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド事業」は、不動産ファンドの資産管理業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

2 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

当第1四半期連結累計期間(自平成22年12月1日至平成23年2月28日)

	報告セグメント							調整額 (千円)	四半期連結 損益計算書 計上額 (千円)
	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)	合計 (千円)		
売上高									
外部顧客への 売上高	2,937,203	84,200	565,689	293,403	726,768	42,965	4,650,230	—	4,650,230
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	12,067	6,162	108,385	—	126,615	△126,615	—
計	2,937,203	84,200	577,756	299,566	835,153	42,965	4,776,845	△126,615	4,650,230
セグメント利益 又は損失(△)	621,202	△45,819	280,104	121,963	23,812	11,786	1,013,049	△289,320	723,728

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△289,320千円には、セグメント間取引消去△4,304千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△285,015千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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。