



平成23年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成23年10月5日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東
 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10月7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3四半期の連結業績（平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期第3四半期	16,277	△26.7	1,765	△39.9	1,128	△51.7	662	△51.4
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

	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3四半期	1,451.22	—
22年11月期第3四半期	3,214.56	—

(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3四半期	61,167	24,888	40.7	54,480.78
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3四半期 24,888百万円 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	—	0.00	—	—	—
23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、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	25,242 △4.6	2,237 29.6	1,346 67.7	685 62.6	1,501.00

（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. 6 「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
新規社（社名）、除外社（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3Q	456,840株	22年11月期	456,840株
23年11月期3Q	—株	22年11月期	—株
23年11月期3Q	456,840株	22年11月期3Q	424,522株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(※ 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. 5「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.....	5
2. その他の情報.....	6
(1) 重要な子会社の異動の概要.....	6
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要.....	6
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要.....	6
3. 四半期連結財務諸表.....	7
(1) 四半期連結貸借対照表.....	7
(2) 四半期連結損益計算書.....	9
(第3四半期連結累計期間).....	9
(第3四半期連結会計期間).....	10
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書.....	11
(4) 継続企業の前提に関する注記.....	12
(5) セグメント情報.....	12
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	15

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23年6月1日～平成23年8月31日）におけるわが国の経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、個人消費や生産、輸出等については持ち直しの動きがみられております。ただし、原発事故による電力供給の制限や、円高の進行などから、不安定な状況が続くとみられております。

当社グループが属する不動産業界では、東日本大震災の影響で売買取引は一時停滞し市場は大幅に縮小しましたが、住宅関連不動産については新築分譲マンションの契約率が堅調に推移するなど、震災後も底堅い需要に支えられております。しかし、オフィスビルについては賃料相場の弱含みが続くなど、引き続き厳しい状況下にあります。

不動産売買市場においては、J-REITや大手不動産会社の物件取得が増加したことなどを背景に、平成23年1月～3月の上場企業等による取引は、前年同期比20%増の7,883億円まで回復いたしました。しかし、東日本大震災をうけて不動産取引の回復を牽引していたJ-REITの取得額が停滞したことなどにより、平成23年4月～6月の取引額は前年同期比40%減の2,464億円まで落ち込みました（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、東日本大震災の影響を受けた平成23年4月以降、販売戸数は4ヶ月連続で前年同月を下回り、平成23年上期（1月～6月）の供給は販売自粛などにより約1割減の1万8,198戸となりました。ただし、秋口以降の供給は復調するとみられており、下期は前年同期比10.0%増の2万6,810戸が見込まれています。また、契約率については平成22年以降、好不調の目安とされる70%を上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

首都圏中古マンション市場においては、平成23年7月の成約件数が前年同月比5.1%減の2,334件となりました。東日本大震災後の平成23年4月以降、成約件数は4ヶ月連続で前年同月比を下回って推移しているものの、前年同月比減少幅は、縮小傾向にあります（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23年以降3,000万円前後で安定的に推移しており、直近の7月は2,975万円となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏新築戸建住宅市場は、平成23年6月～8月の新規登録状況が前年同期比56.1%増の12,984件となりました。また、平成23年8月の平均価格は、前年同期比3.6%増の3,594万円となっております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成23年6月末時点の私募ファンド運用資産額が、前回調査時点（平成22年12月）から0.2兆円増の15.9兆円となりました。資金調達環境の更なる改善を背景に物件取得を進め、運用資産を拡大させる動きがあったことが主な要因とみられております。J-REITも前回調査時点から0.2兆円増の8.0兆円、グローバルファンド（注）は0.1兆円減の1.7兆円となったことにより、合計は0.3兆円増の25.6兆円となりました。東日本大震災の影響は限定的であるが、原発問題は海外投資家が日本への不動産投資を検討するにあたり障害となっているとの見方が大勢を占めております（民間調査機関調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平成23年7月末時点の平均募集賃料は前年同月比3.67%下げ、17,225円/坪、同時点の空室率は4ヶ月連続で下げ、8.76%となりました。空室率は依然として高い水準ではあるものの改善傾向が続いております。新築ビルの募集状況はおおむね

順調に推移しており、満室や高稼働となるビルが増加傾向にあります（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場では、大手の寡占化が進み、中小規模の管理会社は規模の縮小が余儀なくされているほか、ビルオーナーや管理組合等における物件の維持管理費を抑制する動きが続くなど、引き続き厳しい環境にあります。

このような事業環境の中、当社グループは引き続き好調な住宅関連不動産の販売と仕入れを実施してまいりました。不動産流動化事業においては、Restyling案件のマンション分譲に注力するとともに、再成長に向けた仕入れを推進いたしました。不動産開発事業においては、分譲マンションおよび戸建住宅の引渡しが順次始まっております。また開発用地の積極的な仕入れも行い、分譲マンション用地や戸建用地を取得いたしました。また、海外投資家とのリレーションを強化し、アセットマネジメント受託資産残高につきましても積上げに向けて邁進いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間における売上高は5,575百万円（前年同四半期比8.2%減）、営業利益は655百万円（前年同四半期比27.8%減）、経常利益は478百万円（前年同四半期比31.5%減）、四半期純利益は281百万円（前年同四半期比32.2%減）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は16,277百万円（前年同四半期比26.7%減）、営業利益は1,765百万円（前年同四半期比39.9%減）、経常利益は1,128百万円（前年同四半期比51.7%減）、四半期純利益は662百万円（前年同四半期比51.4%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

セグメントごと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「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）、「ルネ東寺尾」（神奈川県横浜市）等で60戸の販売を行ったことに加え、「UGH桜台」（東京都練馬区）等2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2,544百万円、セグメント利益は297百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は9,033百万円、セグメント利益は1,391百万円となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期連結会計期間は、マンション分譲では、「THEパームス三鷹ビバーチェ」（東京都三鷹市）において、28戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート三鷹アダージョ」（東京都三鷹市）において、4戸を販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は1,270百万円、セグメント利益は234百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,658百万円、セグメント損失は362百万円となりました。セグメント損失の主な要因は、第2四半期連結会計期間において、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、600百万円の簿価切下げを実施したためであります。

(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り、空室率が高く推移するなか、稼働率の維持に努めました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は604百万円、セグメント利益は289百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,828百万円、セグメント利益は919百万円となりました。

(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ました。以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は224百万円、セグメント利益は69百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,179百万円、セグメント利益は603百万円となりました。

当第3四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、249,547百万円であります。

(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・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ4棟減少し310棟(平成23年7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13棟増加し194棟(平成23年7月31日現在)となり、合計管理棟数は、504棟(前年同期比9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887百万円、セグメント利益は34百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は2,442百万円、セグメント利益は75百万円となりました。

(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44百万円、セグメント利益は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、売上高は134百万円、セグメント利益は4百万円となりました。

(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1,515百万円減少し、61,167百万円となりました。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売買に伴う棚卸資産の増減によるものであります。

負債は1,948百万円減少し、36,278百万円となりました。これは主に物件売買に伴う金融機関からの借入金の増減によるものであります。

また純資産は433百万円増加し、24,888百万円となりました。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、40.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当第3四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478百万円を計上したこと等により、第2四半期連結会計期間末に比べ103百万円増加し、6,641百万円となりました。

前連結会計年度末と比べると180百万円の減少となっております。

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）

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、2,234百万円の収入（前年同四半期は1,069百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益478百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売買によるたな卸資産の減少1,412百万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、2,995百万円の収入（前年同四半期比33.8%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、2百万円の収入（前年同四半期比70.8%減）となりました。

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、200百万円の支出（前年同四半期は41百万円の収入）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、2,134百万円の支出（前年同四半期は498百万円の収入）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出2,680百万円を長期借入れによる収入547百万円が下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、2,975百万円の支出（前年同四半期比13.9%増）となっております。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの業績見通しは、平成23年6月1日に発表いたしました業績予想から変更ありません。

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

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、当第3四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ202千円減少しており、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20,135千円減少しております。

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「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する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3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間では、「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3四半期連結会計期間末 (平成23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22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,947,182	7,127,425
受取手形及び売掛金	429,524	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	30,412,904	27,197,076
仕掛販売用不動産	5,737,514	10,279,685
買取債権	81,896	86,467
その他	722,251	959,552
貸倒引当金	△5,498	△16,434
流動資産合計	44,335,775	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,331,748	5,140,797
減価償却累計額	△915,490	△827,060
建物及び構築物(純額)	4,416,257	4,313,737
土地	10,175,285	10,051,371
その他	125,826	117,628
減価償却累計額	△89,553	△83,869
その他(純額)	36,273	33,759
有形固定資産合計	14,627,817	14,398,868
無形固定資産		
その他	74,346	64,609
無形固定資産合計	74,346	64,609
投資その他の資産	2,129,329	2,159,573
固定資産合計	16,831,493	16,623,050
資産合計	61,167,268	62,682,616

トーセイ株式会社(8923)平成23年11月期第3四半期決算短信

(単位:千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23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22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	689,475	368,162
1年内返済予定の長期借入金	9,642,412	10,823,561
未払法人税等	44,340	39,092
賞与引当金	77,469	110,113
その他	1,553,310	1,133,254
流動負債合計	12,007,008	12,474,183
固定負債		
長期借入金	21,873,180	23,438,898
退職給付引当金	127,787	108,927
役員退職慰労引当金	306,024	301,253
負ののれん	372	1,490
その他	1,963,895	1,902,230
固定負債合計	24,271,261	25,752,800
負債合計	36,278,269	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	13,896,589	13,462,034
株主資本合計	24,889,412	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△413	774
評価・換算差額等合計	△413	774
純資産合計	24,888,998	24,455,632
負債純資産合計	61,167,268	62,682,616

(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21年12月1日 至平成22年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)
売上高	22,199,294	16,277,113
売上原価	17,277,665	12,264,941
売上総利益	4,921,628	4,012,171
販売費及び一般管理費	1,985,433	2,246,295
営業利益	2,936,195	1,765,875
営業外収益		
受取利息	8,136	2,600
受取配当金	2,168	2,217
負ののれん償却額	1,732	1,118
その他	12,754	20,402
営業外収益合計	24,791	26,338
営業外費用		
支払利息	599,860	662,497
株式交付費	11,261	—
その他	11,158	1,107
営業外費用合計	622,281	663,605
経常利益	2,338,704	1,128,609
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		
固定資産除却損	4,688	—
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	4,688	19,932
税金等調整前四半期純利益	2,335,200	1,108,676
法人税、住民税及び事業税	15,517	41,448
法人税等調整額	955,030	404,252
法人税等合計	970,548	445,701
少数株主損益調整前四半期純利益	—	662,974
四半期純利益	1,364,652	662,974

トーセイ(株) (8923) 平成23年11月期第3四半期決算短信

(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22年6月1日 至 平成22年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成23年6月1日 至 平成23年8月31日)
売上高	6,073,827	5,575,518
売上原価	4,474,497	4,199,761
売上総利益	1,599,330	1,375,756
販売費及び一般管理費	691,409	720,099
営業利益	907,920	655,657
営業外収益		
受取利息	2,898	673
受取配当金	874	944
負ののれん償却額	372	372
その他	4,180	6,971
営業外収益合計	8,326	8,962
営業外費用		
支払利息	208,581	185,990
株式交付費	1,605	—
その他	7,042	148
営業外費用合計	217,229	186,138
経常利益	699,017	478,480
税金等調整前四半期純利益	699,017	478,480
法人税、住民税及び事業税	6,393	14,952
法人税等調整額	276,838	181,736
法人税等合計	283,232	196,688
少数株主損益調整前四半期純利益	—	281,791
四半期純利益	415,785	281,791

(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21年12月1日 至 平成22年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	2,335,200	1,108,676
減価償却費	271,245	255,330
引当金の増減額 (△は減少)	70,456	76,861
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	△10,305	△4,817
支払利息	599,860	662,497
有形固定資産除却損	4,688	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△102,274	△110,686
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,919,314	926,626
仕入債務の増減額 (△は減少)	△346,816	321,312
未払消費税等の増減額 (△は減少)	95,452	89,854
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△250,418	37,562
その他	△406,575	302,303
小計	5,179,829	3,685,453
利息及び配当金の受取額	12,084	4,085
利息の支払額	△597,019	△671,444
法人税等の支払額	△71,480	△22,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,523,414	2,995,174
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	△19,653	△45,299
無形固定資産の取得による支出	△3,580	△31,787
投資有価証券の取得による支出	—	△153,350
投資有価証券の売却による収入	3,050	—
貸付けによる支出	△48,000	—
その他	129,341	30,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	41,157	△200,135
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)	1,455,500	—
長期借入れによる収入	9,528,900	5,942,000
長期借入金の返済による支出	△15,361,868	△8,688,866
株式の発行による収入	1,965,813	—
配当金の支払額	△198,656	△227,239
その他	△1,175	△1,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,611,487	△2,975,281
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,953,084	△180,243
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	9,843,394	6,641,045

(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

前第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

(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22年6月1日 至 平成22年8月31日）及び前第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22年6月1日 至 平成22年8月31日）及び前第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。

【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、本社で事業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、本社で定めた事業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、不動産ファンドのアセットマネジメント

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3四半期連結累計期間(自平成22年12月1日至平成23年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント							調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	合計		
売上高									
外部顧客への 売上高	9,033,574	1,658,736	1,828,209	1,179,939	2,442,172	134,481	16,277,113	—	16,277,113
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	36,016	15,092	386,486	—	437,594	△437,594	—
計	9,033,574	1,658,736	1,864,225	1,195,031	2,828,658	134,481	16,714,708	△437,594	16,277,113
セグメント利益 又は損失(△)	1,391,648	△362,235	919,990	603,208	75,942	4,757	2,633,312	△867,436	1,765,875

(注)1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△867,436千円には、セグメント間取引消去△20,796千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△846,640千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。

当第3四半期連結会計期間(自平成23年6月1日至平成23年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント							調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	合計		
売上高									
外部顧客への 売上高	2,544,118	1,270,513	604,383	224,183	887,409	44,910	5,575,518	—	5,575,518
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	11,794	4,166	186,697	—	202,658	△202,658	—
計	2,544,118	1,270,513	616,177	228,349	1,074,107	44,910	5,778,176	△202,658	5,575,518
セグメント利益	297,134	234,031	289,599	69,208	34,349	15,508	939,832	△284,175	655,657

(注)1. セグメント利益の調整額△284,175千円には、セグメント間取引消去△15,050千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△269,124千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。

(追加情報)

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。