平成23年11月期　第２四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成23年７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７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　　：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成23年11月期第２四半期の連結業績（平成22年12月１日～平成23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	%
23年11月期第２四半期	10,701	△33.6	1,110	△45.3	650	△60.4	381	△59.8
22年11月期第２四半期	16,125	△32.3	2,028	△32.9	1,639	△35.4	948	△28.2

	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２四半期	834.39	―
22年11月期第２四半期	2,324.59	―

(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２四半期	62,749	24,608	39.2	53,866.46
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２四半期　24,608百万円　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.５　「その他」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２Ｑ	456,840株	22年11月期	456,840株
② 期末自己株式数	23年11月期２Ｑ	－株	22年11月期	－株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	23年11月期２Ｑ	456,840株	22年11月期２Ｑ	408,186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き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き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」をご覧下さい。

○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..... 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２四半期連結累計期間）..... 8
（第２四半期連結会計期間）..... 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..... 14

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２四半期連結会計期間（平成23年３月１日～平成23年５月31日）におけるわが国の経済は、海外経済の回復や、新成長戦略の政策効果などを背景に持ち直しの動きを見せておりましたが、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、企業の生産活動や個人消費などの経済活動は落ち込み、厳しい状態が続いております。また、福島第一原子力発電所における原発事故の影響により、電力供給の制限や原油価格の高騰などさらなる景気下振れの可能性が懸念されています。

当社グループが属する不動産業界でも、東日本大震災の影響で不動産売買市場の取引停滞や建築資材の不足による工事遅延、引渡し延期等が懸念されておりますが、住宅関連不動産については底堅い需要に支えられ、徐々に需給関係は回復基調となっております。ただし、オフィスビルについては依然流動性が低く、先行きについても不透明な状態が続くと見られております。

不動産売買市場では、平成22年度（平成22年４月～平成23年３月）の上場企業等による不動産取引件数が、前年同期比32%増の689件、取引額は同25%増の2兆1,019億円と、増加傾向にあります。これは、大手不動産会社による再開発に加え、J-REITの資金調達環境の改善や再編が進んだことにより、新規物件取得が増加したことなどが一つの要因と見られております（民間調査機関調べ）。

首都圏新築分譲マンション市場は、東日本大震災を受けた業者の営業自粛に影響され、平成23年４月の販売戸数は３ヶ月ぶりに前年同月を下回り、27.3%減の2,336戸となりました。契約率については依然として好不調の目安とされる70%を上回っての推移を続けております（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２月までは成約件数が前年比を３ヶ月連続で上回って推移しておりましたが、東日本大震災を受けて同年３月には前年同月比19%減の2,495件と大幅減少いたしました。直近の４月には減少幅は縮小したものの、前年同月比14.4%減の2,258件とまだ回復には至っておりません（民間調査機関調べ）。また、平成23年４月の一戸あたり価格（70㎡換算価格）は前月比0.2%減の3,000万円となりました。平成22年秋以降、3,000万円前後で横ばいに推移しております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成22年12月末時点の私募ファンド運用資産額が、微減の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かったことが主要因と見られております。一方、J-REITは前回調査時点の平成22年６月末比横ばいの7.8兆円、グローバルファンド（注）は0.7兆円増の1.8兆円となったことにより、合計は0.2兆円増の25.3兆円となりました。なお、平成23年４月末時点のJ-REITの時価総額は3.6兆円と、平成23年以降３兆円後半で推移しております（民間調査機関調べ）。東証REIT指数については平成23年以降調整局面を迎えておりましたが、日銀による追加金融緩和策の一環で、REIT買入資金枠が500億円から1,000億円へ拡大したことが発表されたこともあり、持ち直しの動きを見せております（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４月末時点の平均募集賃料は前年同月比4.05%下げ、17,419円／坪、同時点の空室率は8.92%と４ヶ月ぶりに８%台まで戻しましたが、これは東日本大震災の影響で中断されていた契約や入居が４月にずれこんだことが要因であり、改善は一時的なものと考えられております。今夏、東京新宿などで大型オフィスビルが稼動し、供給が需要を上回る状況が続く見通しとなっております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場では、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、ビル管理市場規模が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、当社グループは不動産流動化事業においてオフィスビル、賃貸マンションを売却するとともに、Restyling案件のマンション分譲等を進めました。不動産ファンド事業においては、Restylingのビジネススキームを活用した新ファンドを組成しフィー収入を獲得するなど、トーセイグループの総合力を生かした事業展開を実践してまいりました。一方、新築オフィスビルのリーシング遅延による想定賃料の低下を反映し、一部棚卸資産の簿価切り下げ

（評価損計上）を行いました。
以上の結果、当第２四半期連結会計期間における売上高は6,051百万円（前年同四半期比25.4％減）、営業利益は386百万円（前年同四半期比11.1％増）、経常利益は188百万円（前年同四半期比34.5％増）、四半期純利益は107百万円（前年同四半期比47.5％増）となりました。
なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は10,701百万円（前年同四半期比33.6％減）、営業利益は1,110百万円（前年同四半期比45.3％減）、経常利益は650百万円（前年同四半期比60.4％減）、四半期純利益は381百万円（前年同四半期比59.8％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２四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56戸の販売を行ったことに加え、「上野公園トーセイビル」（東京都台東区）等３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3,552百万円、セグメント利益は473百万円となりました。
なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は6,489百万円、セグメント利益は1,094百万円となりました。

(不動産開発事業)
当第２四半期連結会計期間は、「パームスコート三鷹アダージョ」（東京都三鷹市）において、戸建住宅を５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304百万円となりました。また、オフィス賃料の下落に伴い、一部の物件で「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、売上原価に計上したことにより、セグメント損失は550百万円となりました。
なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は388百万円、セグメント損失は596百万円となりました。

(不動産賃貸事業)
当第２四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658百万円、セグメント利益は350百万円となりました。
なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は1,223百万円、セグメント利益は630百万円となりました。

(不動産ファンド事業)
当第２四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、大型案件の売買に係る仲介手数料収入を計上いたしました。以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は662百万円、セグメント利益は412百万円となりました。
なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は955百万円、セグメント利益は534百万円となりました。
当第２四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、243,282百万円であります。
（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２四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２棟減少し303棟（平成23年４月30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17棟増加し195棟（平成23年４月30日現在）となり、合計管理棟数は、498棟（前年同期比15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827百万円、セグメント利益は17百万円となりました。

なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は1,554百万円、セグメント利益は41百万円となりました。

（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46百万円となりました。また、オフィス賃料の下落に伴い、一部の物件で「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、39百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、セグメント損失は22百万円となりました。

なお、当第２四半期連結累計期間では、売上高は89百万円、セグメント損失は10百万円となりました。

(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66百万円増加し、62,749百万円となりました。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86百万円減少し、38,140百万円となりました。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152百万円増加し、24,608百万円となりました。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、39.2％となりました。

キャッシュ・フローの状況

当第２四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188百万円を計上したこと等により、第１四半期連結会計期間末に比べ934百万円増加し、6,537百万円となりました。

前連結会計年度末と比べると283百万円の減少となっております。

当第２四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２四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、3,078百万円の収入（前年同四半期比4.8％減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益188百万円、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2,206百万円によるものであります。

なお、当第２四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、760百万円の収入（前年同四半期比86.4％減）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第２四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、157百万円の支出（前年同四半期は32百万円の収入）となりました。主な要因は、投資有価証券の取得による支出153百万円によるものであります。

なお、当第２四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、202百万円の支出（前年同四半期は32百万円の収入）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２四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、1,985百万円の支出（前年同四半期比575.3%増）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出3,398百万円を長期借入れによる収入1,441百万円が下回ったこと等によるものであります。

なお、当第２四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、840百万円の支出（前年同四半期比73.0%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

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２四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ134千円減少しており、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20,067千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２四半期連結累計期間及び当第２四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２四半期連結会計期間末 （平成23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22年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,843,928	7,127,425
受取手形及び売掛金	393,986	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	32,213,623	27,197,076
仕掛販売用不動産	5,387,649	10,279,685
買取債権	82,423	86,467
その他	802,090	959,552
貸倒引当金	△8,505	△16,434
流動資産合計	45,725,195	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,321,610	5,140,797
減価償却累計額	△883,764	△827,060
建物及び構築物（純額）	4,437,846	4,313,737
土地	10,175,285	10,051,371
その他	116,749	117,628
減価償却累計額	△85,720	△83,869
その他（純額）	31,028	33,759
有形固定資産合計	14,644,160	14,398,868
無形固定資産		
その他	79,443	64,609
無形固定資産合計	79,443	64,609
投資その他の資産	2,300,241	2,159,573
固定資産合計	17,023,846	16,623,050
資産合計	62,749,041	62,682,616

（単位：千円）

	当第２四半期連結会計期間末 （平成23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22年11月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	324,982	368,162
1年内返済予定の長期借入金	10,155,822	10,823,561
未払法人税等	45,571	39,092
賞与引当金	161,043	110,113
その他	1,563,090	1,133,254
流動負債合計	12,250,510	12,474,183
固定負債		
長期借入金	23,493,265	23,438,898
退職給付引当金	121,889	108,927
役員退職慰労引当金	299,462	301,253
負ののれん	745	1,490
その他	1,974,814	1,902,230
固定負債合計	25,890,177	25,752,800
負債合計	38,140,688	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	13,614,797	13,462,034
株主資本合計	24,607,620	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	733	774
評価・換算差額等合計	733	774
純資産合計	24,608,353	24,455,632
負債純資産合計	62,749,041	62,682,616

（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）

	前第２四半期連結累計期間 （自　平成21年12月１日 至　平成22年５月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成22年12月１日 至　平成23年５月31日）
売上高	16,125,466	10,701,594
売上原価	12,803,168	8,065,179
売上総利益	3,322,298	2,636,414
販売費及び一般管理費	1,294,024	1,526,196
営業利益	2,028,274	1,110,218
営業外収益		
受取利息	5,237	1,927
受取配当金	1,294	1,272
負ののれん償却額	1,359	745
その他	8,573	13,430
営業外収益合計	16,464	17,376
営業外費用		
支払利息	391,279	476,506
株式交付費	9,656	－
その他	4,116	959
営業外費用合計	405,052	477,466
経常利益	1,639,686	650,128
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	1,636,182	630,195
法人税、住民税及び事業税	9,124	26,496
法人税等調整額	678,192	222,516
法人税等合計	687,316	249,012
少数株主損益調整前四半期純利益	－	381,182
四半期純利益	948,866	381,182

（第２四半期連結会計期間）

（単位：千円）

	前第２四半期連結会計期間 （自　平成22年３月１日 至　平成22年５月31日）	当第２四半期連結会計期間 （自　平成23年３月１日 至　平成23年５月31日）
売上高	8,115,185	6,051,364
売上原価	7,085,155	4,880,564
売上総利益	1,030,029	1,170,800
販売費及び一般管理費	682,079	784,309
営業利益	347,950	386,490
営業外収益		
受取利息	1,979	629
受取配当金	648	644
負ののれん償却額	679	372
その他	3,701	9,168
営業外収益合計	7,008	10,814
営業外費用		
支払利息	202,805	208,765
株式交付費	9,656	－
その他	2,331	58
営業外費用合計	214,794	208,824
経常利益	140,164	188,480
特別損失		
固定資産除却損	4,688	－
特別損失合計	4,688	－
税金等調整前四半期純利益	135,476	188,480
法人税、住民税及び事業税	7,018	18,475
法人税等調整額	55,715	62,696
法人税等合計	62,733	81,171
少数株主損益調整前四半期純利益	－	107,308
四半期純利益	72,742	107,308

（３）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　平成21年12月１日 至　平成22年５月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成22年12月１日 至　平成23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	1,636,182	630,195
減価償却費	178,316	172,180
引当金の増減額（△は減少）	85,043	124,989
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	△6,531	△3,199
支払利息	391,279	476,506
有形固定資産除却損	4,688	－
売上債権の増減額（△は増加）	△33,952	△49,216
たな卸資産の増減額（△は増加）	4,122,429	△485,777
仕入債務の増減額（△は減少）	△452,154	△43,179
未払消費税等の増減額（△は減少）	62,800	63,264
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△243,332	48,583
その他	273,922	307,384
小計	6,018,689	1,261,663
利息及び配当金の受取額	7,430	2,546
利息の支払額	△391,491	△490,699
法人税等の支払額	△42,181	△13,313
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,592,447	760,196
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	△8,388	△34,835
無形固定資産の取得による支出	－	△31,570
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	－
その他	57,537	17,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,199	△202,752
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）	1,485,500	－
長期借入れによる収入	4,222,000	5,395,000
長期借入金の返済による支出	△10,586,190	△6,008,372
株式の発行による収入	1,967,418	－
配当金の支払額	△197,907	△226,785
その他	△783	△783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,109,963	△840,941
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,514,682	△283,497
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	10,404,993	6,537,791

（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２四半期連結会計期間（自　平成22年３月１日　至　平成22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	4,602,446	1,835,154	697,600	337,009	600,876	42,097	8,115,185	－	8,115,185
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	11,101	15,442	72,334	－	98,878	(98,878)	－
計	4,602,446	1,835,154	708,701	352,452	673,210	42,097	8,214,063	(98,878)	8,115,185
営業利益又は営業損失（△）	165,031	△115,368	365,182	174,295	28,588	7,075	624,804	(276,854)	347,950

前第２四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22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	4,936,936	7,884,120	1,368,795	642,166	1,207,743	85,704	16,125,466	－	16,125,466
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	22,502	33,945	151,106	－	207,554	(207,554)	－
計	4,936,936	7,884,120	1,391,298	676,112	1,358,849	85,704	16,333,021	(207,554)	16,125,466
営業利益	252,337	1,158,916	734,765	324,576	56,187	22,602	2,549,386	(521,111)	2,028,274

（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２四半期連結会計期間（自　平成22年３月１日　至　平成22年５月31日）及び前第２四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22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

前第２四半期連結会計期間（自　平成22年３月１日　至　平成22年５月31日）及び前第２四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22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。

【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２四半期連結会計期間（自　平成23年３月１日　至　平成23年５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	3,552,252	304,022	658,136	662,352	827,993	46,606	6,051,364	－	6,051,364
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	12,154	4,763	91,403	－	108,320	△108,320	－
計	3,552,252	304,022	670,290	667,115	919,397	46,606	6,159,685	△108,320	6,051,364
セグメント利益又は損失（△）	473,311	△550,447	350,286	412,036	17,781	△22,537	680,431	△293,940	386,490

（注）１．セグメント利益又は損失（△）の調整額△293,940千円には、セグメント間取引消去△1,440千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△292,500千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２四半期連結累計期間（自　平成22年12月１日　至　平成23年５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	6,489,456	388,222	1,223,825	955,756	1,554,762	89,571	10,701,594	－	10,701,594
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	24,221	10,925	199,788	－	234,936	△234,936	－
計	6,489,456	388,222	1,248,047	966,681	1,754,551	89,571	10,936,531	△234,936	10,701,594
セグメント利益又は損失（△）	1,094,513	△596,267	630,390	534,000	41,593	△10,750	1,693,480	△583,261	1,110,218

（注）１．セグメント利益又は損失（△）の調整額△583,261千円には、セグメント間取引消去△5,745千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△577,516千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。

（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。