

平成19年11月期 第3四半期財務・業績の概況

平成19年10月1日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東証第二部、JASDAQ
 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 TEL (03) 3435-2864
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年11月期第3四半期の連結業績 (平成18年12月1日 ～ 平成19年8月31日)

(1) 連結経営成績 (%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(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期第3四半期	25,450	12.5	3,426	△41.9	2,705	△50.7	1,556	△45.8
18年11月期第3四半期	22,626	42.9	5,897	76.9	5,482	87.0	2,874	84.9
18年11月期	24,741	—	5,900	—	5,323	—	2,737	—

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
19年11月期第3四半期	4,131	40	4,131	39
18年11月期第3四半期	7,838	78	7,829	04
18年11月期	7,412	80	7,405	87

(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
19年11月期第3四半期	85,094	16,253	19.1	43,132	00
18年11月期第3四半期	60,164	15,367	25.5	40,781	34
18年11月期	60,136	15,229	25.3	40,414	50

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期第3四半期	△24,321	△458	22,582	4,281
18年11月期第3四半期	△9,410	557	14,874	8,551
18年11月期	△10,857	471	14,339	6,484

2. 配当の状況

	1株当たり配当金		
(基準日)	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
18年11月期	—	1,400.00	1,400.00
19年11月期	—	—	
19年11月期(予想)	—	2,200.00	2,200.00

3. 平成19年11月期の連結業績予想（平成18年12月1日～平成19年11月30日）【参考】

(%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	39,551	59.9	8,947	51.6	7,830	47.1	4,322	57.9	11,469	06

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
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無： 無
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無： 無

(参考) 個別業績の概況

平成19年11月期第3四半期の個別業績（平成18年12月1日～平成19年8月31日）

(1) 個別経営成績

(%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（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期第3四半期	18,190	△13.6	3,099	△44.7	2,460	△53.0	1,486	△46.3
18年11月期第3四半期	21,051	37.2	5,607	78.8	5,230	90.7	2,768	91.1
18年11月期	22,572	—	5,630	—	5,151	—	2,697	—

	1株当たり四半期（当期）純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	
	円	銭	円	銭
19年11月期第3四半期	3,943	87	3,943	86
18年11月期第3四半期	7,549	99	7,540	62
18年11月期	7,306	24	7,299	40

(2) 個別財政状態

	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
19年11月期第3四半期	77,298		16,047		20.8		42,584	08
18年11月期第3四半期	52,294		15,165		29.0		40,245	43
18年11月期	51,220		15,094		29.5		40,055	23

(3) 平成19年11月期の個別業績予想（平成18年12月1日～平成19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	31,554	39.8	8,806	56.4	7,849	52.4	4,120	52.7	10,933	02

※ 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。

【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（平成18年12月1日～平成19年8月31日）におけるわが国の経済は、企業収益が高水準に推移する中、設備投資が増加し、雇用者所得が緩やかな増加を続ける中で、個人消費は底堅く推移しています。米国のサブプライム住宅ローン問題への懸念などによる欧米の株価下落は、日本の株式市場も直撃しましたが、現在のところ日本経済のファンダメンタルズに大きな変化はなく、先行きにつきましても、原油価格の動向が国内経済に与える影響等には留意する必要があるものの、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、堅調なオフィス需要や不動産市場への投資資金の流入などを背景に、平成19年の路線価は全国平均で前年比8.6%プラスと2年連続の上昇となりました。

平成19年上半期の首都圏におけるマンション分譲市場は、地価上昇を背景とした都区部での売り渋り、郊外部での在庫処理優先のための新規供給先送りにより、1月～6月の供給戸数は前年同期比17.2%減の2万8,284戸と平成6年以降の大量供給期で最小の供給となりました（民間調査機関調べ）。首都圏の全エリアで価格が上昇しましたが、初月契約率の平均は75.2%であり（同）平成16年以来、初めて70%台に落ち込みました。

オフィスビル賃貸市場は、8月末時点における都心5区※の平均空室率は2.67%となりました（民間調査機関調べ）。需給逼迫の中、大企業や中堅企業の拡張移転や館内増床などの動きが多く見られ、大型ビルの募集賃料は上昇が続いており、大型ビルの品薄感が中小型ビルの空室率低下に波及しています。

不動産証券化の市場規模は平成19年6月末時点の運用資産額ベースで私募ファンド約6.7兆円、J-REIT約6.1兆円であり、合わせて12.8兆円に達したと推計されています（民間調査機関調べ）。また、これらに含まれない外資系運用会社が運用する国内不動産資産額も合計すると、16.3兆円となる（同）など、市場拡大は継続しております。一方、平成19年9月の金融商品取引法施行により、不動産私募ファンドの運用会社は、J-REITと同等の透明性及びガバナンス体制が求められることとなりますが、これらは投資家保護の下、市場が健全に発展する素地が出来る好機であると想定されます。

このような事業環境のなかで、当社は「中期経営計画（GROWING UP 2008）」において、より経営基盤を強固にすべく売上高・利益を倍増する「企業規模の倍増」並びにコーポレートガバナンスの充実による「企業ブランドの確立」により、企業価値を向上させるという目標を達成すべく、グループ総合力を発揮した事業展開に注力してまいりました。当第3四半期は、売上高25,450百万円（前年同期比12.5%増）、営業利益3,426百万円（前年同期比41.9%減）、経常利益2,705百万円（前年同期比50.7%減）、第3四半期当期純利益1,556百万円（前年同期比45.8%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当第3四半期は、「戸根木ビル」（東京都千代田区）、「西新宿三晃ビル」（東京都新宿区）等17棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は、11,873百万円（前年同期比21.8%減）、営業利益は1,910百万円（前年同期比53.0%減）となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期は、「THEパームス世田谷桜」（東京都世田谷区）、「THEパームス本駒込」（東京都文京区）、「THEパームス用賀」（東京都世田谷区）におけるマンション分譲（148戸）、「THEパームス田園調布」（東京都大田区）の販売により不動産開発事業の売上高は8,618百万円（前年同期比140.3%増）、営業利益は900百万円（前年同期比54.2%増）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第3四半期は、販売用不動産の仕入れが順調に推移したことによる賃料収入の増加に加え、固定資産として保有している賃貸物件の利回りが高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は2,274百万円（前年同期比82.8%増）、営業利益は1,047百万円（前年同期比49.0%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当第3四半期は、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入が順調に進みアセット残高が増加したことにより「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等が増加し不動産ファンド事業の売上高は771百万円（前年同期比28.9%減）、営業利益は484百万円（前年同期比45.4%減）となりました。対前年同期比減収・減益の要因は、前年同期に仲介手数料等の特殊要因が含まれていたためであります。運用資産残高は順調に積み上がっており、それに伴いアセットマネジメントフィー収入は増加しております。

(不動産管理事業)

当第3四半期は、ビル管理については、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、ビル・駐車場等の管理棟数は283棟（平成19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を新たに受託し、管理棟数は141棟（平成19年7月31日現在）となりました。

以上の結果、管理棟数合計は424棟となり、不動産管理事業の売上高は1,688百万円（前年同期比41.8%増）、営業利益は99百万円（前年同期比6.9%増）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、不動産担保付債権市場では、不動産の価値再生能力を最大限生かした案件の取得および債権回収を行ってまいりました。また、不動産M&A市場においても、新規案件取得に向けて積極的な事業展開を進めてまいりましたが、東京温泉(株)への再生支援による債権回収益および利息収入等のみの計上であったため、オルタナティブインベストメント事業の売上高は224百万円（前年同期比31.4%減）、営業利益は137百万円（前年同期比54.0%減）となりました。

※ 都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

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3四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べ24,958百万円増加し、85,094百万円となりました。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仕入れが順調に進み、たな卸資産が増加したことによるものであります。

負債は23,934百万円増加し、68,840百万円となりました。これは主に仕入れ資金の調達に伴う金融機関からの借入金の増加によるものであります。

また純資産は1,024百万円増加し、16,253百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げによるものであります。

(2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第3四半期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2,715百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得等に使用した一方で、金融機関からの借入金による資金調達を行った結果、期首残高に比べ2,203百万円減少し4,281百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社100%子会社のトーセイ・リート投資法人の東京証券取引所への上場計画につきましては、当期中の達成を目指してまいりましたが、東証REIT指数の動向等を鑑み、計画を延期することとしました。かかる変更に伴い、一部の物件の売却を翌期以降に延期することとしました。一方、当期計画外の物件の売却を行えたこと等により、通期の業績予想を下記のとおり修正しております。

なお、期末配当につきましては、通期の業績予想を見直した結果、前回予想（平成19年7月10日付 平成19年11月期中間決算短信）より200円増額し、1株当たり2,200円とすることといたしました。

(1) 平成19年11月期連結業績予想の修正（平成18年12月1日～平成19年11月30日）

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	50,994	8,618	7,547	4,070
今回修正予想 (B)	39,551	8,947	7,830	4,322
増減額 (B-A)	△11,443	329	283	252
増減率 (%)	△22.4	3.8	3.7	6.2
(ご参考) 前期実績 (平成18年11月期)	24,741	5,900	5,323	2,737

(2) 平成19年11月期個別業績予想の修正 (平成18年12月 1 日 ～ 平成19年11月30日)

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	38,241	7,927	7,032	3,801
今回修正予想 (B)	31,554	8,806	7,849	4,120
増減額 (B - A)	△6,687	879	817	319
増 減 率 (%)	△17.5	11.1	11.6	8.4
(ご参考) 前期実績 (平成18年11月期)	22,572	5,630	5,151	2,697

4. 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

科目	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)		第58期第3四半期 (平成19年8月31日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (平成18年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1. 現金及び預金		8,711,056		4,281,755				6,644,037
2. 受取手形及び売掛金		299,510		327,796				266,028
3. 有価証券		10,000		10,000				10,000
4. 販売用不動産		21,282,929		45,641,902				20,777,754
5. 仕掛販売用不動産		18,385,597		22,618,795				19,263,618
6. 買取債権		2,416,171		567,694				1,985,231
7. 貯蔵品		1,168		1,894				993
8. その他		1,837,626		1,677,069				2,448,426
貸倒引当金		△9,406		△8,510				△11,989
流動資産合計		52,934,654		75,118,399	22,183,744	41.9		51,384,100
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	1,683,897		2,110,741				2,128,761	
(2) 工具器具備品	36,412		61,601				55,925	
(3) 土地	4,906,089		5,906,221				5,905,971	
(4) 建設仮勘定	—	6,626,399	6,136	8,084,701	1,458,301	22.0	—	8,090,658
2. 無形固定資産								
(1) ソフトウェア	49,842		83,749				61,173	
(2) 電話加入権	2,275	52,117	1,889	85,638	33,520	64.3	1,889	63,062
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	226,702		90,391				261,905	
(2) その他	324,148		1,715,635				336,740	
貸倒引当金	△797	550,054	△14	1,806,012	1,255,957	228.3	△15	598,630
固定資産合計		7,228,571		9,976,351	2,747,780	38.0		8,752,351
III 繰延資産								
1. 社債発行費		1,628		—				—
繰延資産合計		1,628		—	△1,628	—		—
資産合計		60,164,854		85,094,751	24,929,896	41.4		60,136,451

科目	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)		第58期第3四半期 (平成19年8月31日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (平成18年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
(負債の部)								
I 流動負債								
1. 支払手形及び買掛金		970,958		2,208,971				1,181,405
2. 短期借入金		1,377,000		3,243,000				910,000
3. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000				24,000
4. 1年以内返済予定長期借入金		9,213,348		32,679,256				12,975,196
5. 前受金		520,507		41,000				624,617
6. 賞与引当金		49,595		71,222				10,390
7. その他		2,915,777		1,479,365				2,906,482
流動負債合計		15,071,186		39,746,815	24,675,629	163.7		18,632,091
II 固定負債								
1. 社債		298,000		274,000				298,000
2. 長期借入金		28,170,900		25,739,072				24,340,039
3. 退職給付引当金		38,475		40,675				34,727
4. 役員退職慰労引当金		178,309		214,369				190,778
5. 連結調整勘定		4,606		—				4,299
6. 負ののれん		—		9,713				—
7. その他		1,036,236		2,816,241				1,406,794
固定負債合計		29,726,526		29,094,071	△632,455	△2.1		26,274,639
負債合計		44,797,713		68,840,887	24,043,174	53.7		44,906,730
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金		4,147,926		4,148,020				4,148,011
2. 資本剰余金		4,231,402		4,231,495				4,231,487
3. 利益剰余金		6,978,799		7,871,012				6,841,289
株主資本合計		15,358,127		16,250,527	892,399	5.8		15,220,788
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金		9,013		3,336				8,932
評価・換算差額等合計		9,013		3,336	△5,677	△63.0		8,932
純資産合計		15,367,141		16,253,863	886,722	5.8		15,229,720
負債純資産合計		60,164,854		85,094,751	24,929,896	41.4		60,136,451

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)		第58期第3四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年8月31日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
I 売上高		22,626,163		25,450,113	2,823,949	12.5		24,741,635
II 売上原価		15,254,658		19,910,457	4,655,798	30.5		16,584,152
売上総利益		7,371,505		5,539,656	△1,831,848	△24.9		8,157,483
III 販売費及び一般管理費		1,473,837		2,113,266	639,429	43.4		2,256,495
営業利益		5,897,667		3,426,390	△2,471,277	△41.9		5,900,987
IV 営業外収益								
1. 受取利息	548		9,127				814	
2. 受取配当金	533		2,327				605	
3. 解約手付金	55,000		—				100,000	
4. 連結調整勘定償却額	921		—				1,228	
5. 負ののれん償却額	—		2,039				—	
6. 消費税等還付金	—		13,600				—	
7. 債務整理益	—		9,597				—	
8. 雑収入	6,948	63,950	19,845	56,536	△7,413	△11.6	7,241	109,890
V 営業外費用								
1. 支払利息	399,407		758,989				590,213	
2. 社債利息	4,038		3,053				4,893	
3. 社債発行費償却	4,886		—				6,514	
4. 新株発行費	32,984		—				—	
5. 株式交付費	—		—				33,858	
6. 支払手数料	35,728		—				35,728	
7. 雑損失	1,669	478,713	15,531	777,575	298,862	62.4	15,797	687,005
経常利益		5,482,905		2,705,351	△2,777,553	△50.7		5,323,872
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	31		—				31	
2. 投資有価証券売却益	—		11,040				1,561	
3. 解約精算金	—	31	4,814	15,854	15,822	—	—	1,593
VII 特別損失								
1. 固定資産除却損	—		1,831				25,483	
2. 出資金売却損	—		3,630				—	
3. その他	—	—	—	5,461	5,461	—	2,730	28,213
匿名組合損益分配前 税金等調整前四半期 (当期) 純利益		5,482,937		2,715,744	△2,767,193	△50.5		5,297,252
匿名組合損益分配額		△82		345	427	—		△107
税金等調整前四半期 (当期) 純利益		5,483,019		2,715,398	△2,767,620	△50.5		5,297,360
法人税、住民税及び 事業税	2,690,083		1,304,260				2,657,701	
法人税等調整額	△81,684	2,608,398	△145,733	1,158,526	△1,449,872	△55.6	△97,452	2,560,248
四半期(当期) 純利 益		2,874,620		1,556,872	△1,317,748	△45.8		2,737,111

(3) (要約) 四半期連結株主資本等変動計算書

前年同四半期 (自平成17年12月1日 至平成18年8月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成17年11月30日 残高	1,966,096	2,049,572	4,270,144	8,285,813	7,783	7,783	8,293,597
四半期中の変動額							
新株の発行	2,181,830	2,181,830		4,363,660			4,363,660
剰余金の配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
四半期純利益			2,874,620	2,874,620			2,874,620
株主資本以外の項目の四半期中の変動額 (純額)					1,230	1,230	1,230
四半期中の変動額合計	2,181,830	2,181,830	2,708,654	7,072,314	1,230	1,230	7,073,544
平成18年8月31日 残高	4,147,926	4,231,402	6,978,799	15,358,127	9,013	9,013	15,367,141

当四半期 (自平成18年12月1日 至平成19年8月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年11月30日 残高	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
四半期中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
四半期純利益			1,556,872	1,556,872			1,556,872
株主資本以外の項目の四半期中の変動額 (純額)					△5,596	△5,596	△5,596
四半期中の変動額合計	8	8	1,029,722	1,029,739	△5,596	△5,596	1,024,143
平成19年8月31日 残高	4,148,020	4,231,495	7,871,012	16,250,527	3,336	3,336	16,253,863

(4) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科目	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	第58期第3四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年8月31日)	増減	(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	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（当期）純利益	5,483,019	2,715,398		5,297,360
減価償却費	142,674	310,321		207,170
連結調整勘定償却額	△921	—		△1,228
負ののれん償却額	—	△2,039		—
引当金の増加額	78,813	66,878		70,585
受取利息及び受取配当金	△1,081	△11,454		△1,419
支払利息及び社債利息	403,445	762,043		595,106
匿名組合評価損益	△44,662	△8,430		△87,131
売上債権の増加額	△152,296	△61,767		△118,815
買取債権の増減額（増加：△）	△693,218	1,417,536		△262,278
たな卸資産の増加額	△13,156,257	△27,338,959		△14,980,728
前渡金の増減額（増加：△）	△361,330	1,422,533		△474,530
仕入債務の増加額	599,167	1,027,566		809,614
前受金の増減額（減少：△）	137,165	△583,617		241,275
預り保証金の増減額（減少：△）	△153,873	1,410,585		216,586
その他	459,642	△1,572,944		△17,943
小計	△7,259,713	△20,446,349	△13,186,635	△8,506,375
利息及び配当金の受取額	16,020	43,424		23,236
利息の支払額	△403,941	△724,111		△618,383
法人税等の支払額	△1,762,492	△3,194,259		△1,755,790
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,410,127	△24,321,296	△14,911,168	△10,857,313

科目	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	第58期第3四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年8月31日)	増減	(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の増減額 (増加: △)	△19,408	159,180		△19,408
有形固定資産の取得による支出	△22,277	△76,580		△89,566
無形固定資産の取得による支出	△25,593	△31,171		△39,053
投資有価証券の取得による支出	△3,000	△51,000		△6,000
投資有価証券の売却による収入	—	21,240		4,962
投資有価証券の回収による収入	711,941	161,347		711,941
子会社株式の追加取得による支出	—	△471,229		—
出資金取得による支出	△630	△151,000		△5,130
その他	△83,914	△19,020		△85,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	557,117	△458,233	△1,015,350	471,935
Ⅲ 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 (減少: △)	△3,013,000	1,884,646		△3,480,000
長期借入による収入	23,172,000	38,354,200		25,482,000
長期借入金の返済による支出	△9,266,455	△17,107,811		△11,645,468
社債の償還による支出	△194,000	△24,000		△194,000
株式の発行による収入	4,330,675	17		4,329,971
配当金の支払額	△155,186	△524,745		△153,121
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,874,034	22,582,306	7,708,272	14,339,382
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額	6,021,024	△2,197,222	△8,218,246	3,954,004
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	2,530,851	6,484,856	3,954,004	2,530,851
Ⅵ 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	—	△5,878	△5,878	—
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高	8,551,875	4,281,755	△4,270,119	6,484,856

(5) セグメント情報

前年同四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18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	15,192,571	3,587,163	1,244,422	1,084,510	1,191,098	326,398	22,626,163	—	22,626,163
内部売上高	—	—	—	736	140,691	—	141,427	△141,427	—
売上高	15,192,571	3,587,163	1,244,422	1,085,247	1,331,789	326,398	22,767,591	△141,427	22,626,163
営業費用	11,125,144	3,003,233	541,526	197,299	1,238,992	28,803	16,134,999	593,496	16,728,496
営業利益	4,067,426	583,929	702,895	887,947	92,797	297,594	6,632,592	△734,924	5,897,667

当四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19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	11,873,417	8,618,222	2,274,399	771,319	1,688,722	224,032	25,450,113	—	25,450,113
内部売上高	—	—	27,425	19,540	314,836	—	361,801	△361,801	—
売上高	11,873,417	8,618,222	2,301,825	790,859	2,003,558	224,032	25,811,915	△361,801	25,450,113
営業費用	9,962,422	7,717,771	1,254,633	306,251	1,904,342	87,028	21,232,450	791,273	22,023,723
営業利益	1,910,994	900,451	1,047,191	484,607	99,216	137,003	4,579,465	△1,153,074	3,426,390

5. 四半期個別財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

科目	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)	第58期第3四半期 (平成19年8月31日)	増減		(参考) 第57期会計年度 (平成18年11月30日)
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	増減率 (%)	金額(千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	7,228,432	3,215,093			5,213,156
2. 売掛金	109,135	151,260			80,865
3. 有価証券	10,000	10,000			10,000
4. 販売用不動産	15,488,196	38,748,032			14,967,708
5. 仕掛販売用不動産	18,387,106	22,622,797			19,265,594
6. 貯蔵品	380	1,159			316
7. その他	2,445,787	2,681,550			2,894,194
貸倒引当金	△10,321	△10,914			△7,539
流動資産合計	43,658,718	67,418,980	23,760,262	54.4	42,424,296
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	1,598,064	2,002,394			2,035,761
(2) 構築物	4,893	34,308			14,251
(3) 工具器具備品	34,471	52,960			52,243
(4) 土地	4,354,089	5,354,221			5,353,971
(5) 建設仮勘定	—	6,136			—
有形固定資産合計	5,991,519	7,450,022	1,458,502	24.3	7,456,229
2. 無形固定資産	31,542	45,227	13,684	43.4	34,000
3. 投資その他の資産	2,621,298	2,384,098	△237,199		1,306,747
貸倒引当金	△10,517	△14	10,502		△735
投資その他の資産合計	2,610,781	2,384,084	△226,696	△8.7	1,306,011
固定資産合計	8,633,843	9,879,334	1,245,490	14.4	8,796,241
III 繰延資産	1,628	—	△1,628	—	—
資産合計	52,294,190	77,298,314	25,004,124	47.8	51,220,537

科目	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)	第58期第3四半期 (平成19年8月31日)	増減		(参考) 第57期会計年度 (平成18年11月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形	620,550	1,756,020			742,350
2. 買掛金	168,149	260,622			250,607
3. 短期借入金	1,377,000	2,403,000			910,000
4. 1年以内償還予定社債	24,000	24,000			24,000
5. 1年以内返済予定長期借入金	8,076,988	27,802,896			11,308,836
6. 前受金	520,507	11,000			624,617
7. 賞与引当金	36,083	52,503			9,564
8. その他	2,526,959	490,800			2,410,397
流動負債合計	13,350,237	32,800,843	19,450,605	145.7	16,280,373
II 固定負債					
1. 社債	298,000	274,000			298,000
2. 長期借入金	22,307,090	25,441,622			18,265,319
3. 預り敷金保証金	973,872	2,505,268			1,075,233
4. 退職給付引当金	21,480	26,516			23,357
5. 役員退職慰労引当金	178,309	202,681			183,921
固定負債合計	23,778,751	28,450,087	4,671,336	19.6	19,845,831
負債合計	37,128,989	61,250,930	24,121,941	65.0	36,126,204
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	4,147,926	4,148,020	93	0.0	4,148,011
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金	4,231,402	4,231,495			4,231,487
資本剰余金合計	4,231,402	4,231,495	93	0.0	4,231,487
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金	7,250	7,250			7,250
(2) その他利益剰余金					
別途積立金	15,000	15,000			15,000
繰越利益剰余金	6,754,608	7,642,282			6,683,651
利益剰余金合計	6,776,858	7,664,532	887,673	13.1	6,705,901
株主資本合計	15,156,187	16,044,048	887,860	5.9	15,085,400
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	9,013	3,336			8,932
評価・換算差額等合計	9,013	3,336	△5,677	△63.0	8,932
純資産合計	15,165,201	16,047,384	882,182	5.8	15,094,332
負債純資産合計	52,294,190	77,298,314	25,004,124	47.8	51,220,537

(2) 四半期損益計算書

科目	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)		第58期第3四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年8月31日)		増減		(参考) 第57期会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
I 売上高								
1. 流動化事業売上高	15,192,571		6,736,975				15,650,405	
2. 開発事業売上高	3,587,163		8,618,222				3,842,792	
3. 賃貸事業売上高	1,186,741		2,044,138				1,659,506	
4. ファンド事業売上高	1,085,247	21,051,723	790,859	18,190,195	△2,861,527	△13.6	1,419,473	22,572,177
II 売上原価								
1. 流動化事業原価	10,999,206		4,934,981				11,426,894	
2. 開発事業原価	2,845,260		7,540,976				3,095,393	
3. 賃貸事業原価	493,931		1,028,838				722,867	
4. ファンド事業原価	1,036	14,339,434	23,028	13,527,826	△811,608	△5.7	2,440	15,247,595
売上総利益		6,712,288		4,662,369	△2,049,918	△30.5		7,324,582
III 販売費及び一般管理費		1,104,711		1,563,174	458,462	41.5		1,694,099
営業利益		5,607,576		3,099,195	△2,508,381	△44.7		5,630,482
IV 営業外収益								
1. 受取利息	10,027		26,076				21,006	
2. 受取配当金	533		2,287				605	
3. 解約手付金	55,000		—				100,000	
4. 雑収入	7,519	73,080	11,353	39,717	△33,362	△45.7	7,810	129,422
V 営業外費用								
1. 支払利息	372,395		675,285				516,062	
2. 社債利息	4,038		3,053				4,893	
3. 社債発行費償却	4,886		—				6,514	
4. 新株発行費	32,984		—				—	
5. 株式交付費	—		—				32,984	
6. 支払手数料	35,728		—				35,728	
7. 雑損失	378	450,410	187	678,526	228,115	50.6	11,834	608,017
経常利益		5,230,246		2,460,385	△2,769,860	△53.0		5,151,887

科目	第57期第 3 四半期 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 8 月31日)		第58期第 3 四半期 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 8 月31日)		増減		(参考) 第57期会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
Ⅵ 特別利益								
投資有価証券売却益	—	—	11,040	11,040	11,040	—	1,561	1,561
Ⅶ 特別損失								
1. 出資金売却損	—		3,630				—	
2. 固定資産除却損	—	—	—	3,630	3,630	—	25,097	25,097
税引前四半期 (当期) 純利益		5,230,246		2,467,795	△2,762,450	△52.8		5,128,351
法人税、住民税及び事 業税	2,542,969		928,265				2,521,219	
法人税等調整額	△81,441	2,461,527	53,326	981,592	△1,479,935	△60.1	△90,629	2,430,589
四半期 (当期) 純利益		2,768,718		1,486,203	△1,282,514	△46.3		2,697,761