

平成 20 年 11 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 20 年 9 月 30 日

上 場 会 社 名 トーセイ株式会社

上場取引所

東証第二部

コ ー ド 番 号 8923

U R L <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 T E L (03)3435-2864

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年11月期第3四半期の連結業績(平成19年12月1日～平成20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 %
20年11月期第3四半期	43,799 72.1	13,637 298.0	12,758 371.6	7,664 392.3
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
19年11月期	40,085 —	9,006 —	7,949 —	4,557 —

	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
20年11月期第3四半期	20,339 50	—
19年11月期第3四半期	4,131 40	4,131 39
19年11月期	12,095 04	12,095 02

(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
20年11月期第3四半期	88,866	26,077	29.3	69,200 65
19年11月期第3四半期	85,094	16,253	19.1	43,132 00
19年11月期	86,922	19,252	22.1	51,089 15

(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
20年11月期第3四半期	9,540	1,321	△7,244	8,798
19年11月期第3四半期	△24,321	△458	22,582	4,281
19年11月期	△19,543	△2,066	20,312	5,181

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
平成19年11月期	—	2,200 00	2,200 00
平成20年11月期	—	—	1,000 00
平成20年11月期(予想)	—	1,000 00	

3. 平成 20 年 11 月期の連結業績予想 (平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 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
通 期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	50,114	25.0	8,315	△7.7	7,033	△11.5	4,076	△10.6	10,818 19

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

1. 平成 20 年 11 月第 3 四半期の個別概要 (平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 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	%
20 年 11 月期第 3 四半期	35,147	93.2	12,726	310.6	11,914	384.3	7,088	376.9
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
19 年 11 月期	31,690	—	8,747	—	7,821	—	4,228	—

	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
20 年 11 月期第 3 四半期	18,810 21	—
19 年 11 月期第 3 四半期	3,943 87	3,943 86
19 年 11 月期	11,222 02	11,222 00

(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
20 年 11 月期第 3 四半期	84,364	25,036	29.7	66,437 95
19 年 11 月期第 3 四半期	77,298	16,047	20.8	42,584 08
19 年 11 月期	77,992	18,787	24.1	49,855 74

2. 平成 20 年 11 月期の個別業績予想 (平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 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
通 期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	40,291	27.1	7,474	△14.5	6,286	△19.6	3,648	△13.7	9,681 11

※ 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およ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 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）におけるわが国の経済は、エネルギー・原材料高や輸出の増勢鈍化により企業収益が減少するもとで設備投資は横ばいとなり、個人消費は、雇用所得の伸び悩みや石油製品・食料品価格の上昇などから弱めの動きとなりました。また、公共投資が低調に推移したことなどを背景に景気は停滞しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、長期化する米国のサブプライムローン問題を発端とした金融市場の混乱により金融機関の不動産向け融資は停滞し、資金調達に苦慮する一部の上場不動産会社が破綻するなど不動産市況の厳しさは一層増しております。

首都圏における分譲マンション市場では、平成 20 年 7 月の契約率は前年同月比 20.6 ポイント下落の 53.5%と同年 1 月以来の 50%台となり、好不調の目安となる 70%を大きく下回りました。なかでも超高層物件（20 階以上）は前年同期比 46.6 ポイントダウンの 45.3%と大きく下落しました（民間調査機関）。

不動産証券化市場では、平成 20 年 6 月時点の J-REIT および私募ファンドによる運用資産合計は前年同期比 7 兆円増加の 23.3 兆円となりました。これは、J-REIT の運用資産残高の増加速度が鈍化したものの、投資運用業の登録と共に私募ファンド事業に本格参入する運用会社が見られたことや、償還または期限前償還を迎えたファンドの物件売却先が別の私募ファンドとなるケースが多く、市場規模の縮小にはつながらなかったことなどが考えられております（民間調査機関）。

東京 23 区のオフィスビル市場では、平成 20 年 7 月時点の募集集料は前年同月時点より上昇速度は鈍化したものの 1,350 円増加の 14,480 円となりました。また、空室率は同期比より 0.4 ポイント上昇の 2.2%となりました（民間調査機関）。昨今では空室率の上昇を抑えるため賃料設定に柔軟な対応を示すオーナーが増加しているとのことから、賃料下落リスクは高まっていると考えられます。

このような事業環境の中で、当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業および不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業・オルタナティブインベストメント事業を加えた 6 事業の相乗効果を高めながら推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果、当第 3 四半期は、売上高は 43,799 百万円（前年同期比 72.1%増）、営業利益は 13,637 百万円（前年同期比 298.0%増）、経常利益は 12,758 百万円（前年同期比 371.6%増）、第 3 四半期当期純利益は 7,664 百万円（前年同期比 392.3%増）となりました。

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 四半期は、「銀座ウォールビル」（東京都中央区）、「芝センタービル」（東京都港区）等 20 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 34,478 百万円（前年同期比 190.4%増）、営業利益は 12,884 百万円（前年同期比 574.2%増）となりました。

（不動産開発事業）

当第 3 四半期は、「THE パームス三田」（東京都港区）、「THE パームス秋葉原」（東京都千代田区）、「THE パームス赤羽」（東京都北区）の 3 棟の賃貸用一棟販売物件の販売および「THE パームス大田中央」（東京都大田区）、「THE パームス竹ノ塚」（東京都足立区）等におけるマンション分譲（30 戸）により不動産開発事業の売上高は 3,468 百万円（前年同期比 59.7%減）、営業利益は 122 百万円（前年同期比 86.4%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第 3 四半期は、棚卸資産および固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことに加え、テナント契約更新時の賃料改定を行ったこと等より不動産賃貸事業の売上高は 2,548 百万円（前年同期比 12.1%増）、営業利益は 1,274 百万円（前年同期比 21.7%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によるアセット残高の増加により「アキュイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は 687 百万円（前年同期比 10.9%減）、営業利益は 279 百万円（前年同期比 42.3%減）となりました。対前年同期比減収・減益の要因は、前年同期に比べインセンティブフィーが減少したこと、前年同期には仲介手数料が含まれていたことおよび事業拡大に向けた人員体制の整備を行ったことによるものであります。

なお、当第 3 四半期末時点のアセットマネジメント受託資産残高は、136,517 百万円であります。

(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 314 棟（平成 20 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管理棟数は、157 棟（平成 20 年 7 月 31 日現在）となりました。以上の結果、合計管理棟数は、471 棟（前年同期比 47 棟増）となり不動産管理事業の売上高は 1,954 百万円（前年同期比 15.8%増）、営業利益は 158 百万円（前年同期比 60.0%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、不動産担保付債権事業では、再生事業の一環として担保不動産を代物弁済にて 2 棟取得しました。また、継続的な収益確保のできる案件を取得し金利収入を得るなど積極的な営業活動を行ってまいりました。

不動産 M&A 事業においては、前連結会計年度に取得した株式会社多田製作所が保有する不動産に対し、グループの不動産価値再生ノウハウを生かしたバリューアップを行ない、2 棟販売いたしました。

以上の結果、不動産の売却収入および金利収入、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 660 百万円（前年同期比 195.0%増）、営業利益は 180 百万円（前年同期比 31.4%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 四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べ 1,944 百万円増加し、88,866 百万円となりました。これは主に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う利益が積み上がったことにより、現金及び預金が増加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 4,880 百万円減少し、62,789 百万円となりました。これは主に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。

また純資産は、前連結会計年度末に比べ 6,825 百万円増加し、26,077 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。

(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 12,943 百万円を計上した他、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少、物件売却に伴う金融機関への借入金の返済を行なった結果、前連結会計年度末に比べ 3,617 百万円増加し 8,798 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

当社グループを取巻く事業環境につきましては、米国のサブプライムローン問題に端を発した国際金融市場の信用収縮により、米国の大型金融機関の破綻および公的資金の注入が行われるなど市場の混乱が拡大と長期化の様相を見せております。また、国内不動産投資市場はその影響により資金調達に苦慮する一部の上場不動産会社の破綻が続くなど、不動産の流動性は著しく低下しており、不動産価格の下落圧力が高まっております。

かかる環境下において当社グループは、財務体質の健全性向上および将来における企業成長基盤の確保を図るため、平成 20 年 11 月期決算より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（以下、低価法という。）を早期適用することと致しました。

当社グループの低価法の早期適用にあたっては、棚卸資産評価規程にて定めた物件種類毎の評価方法に基づき、棚卸資産全物件を対象に評価を行いました。その結果、棚卸資産の評価損を 4,698 百万円計上する見込みとなり、これに加え、第 4 四半期販売予定物件の販売予定価格の引き下げおよび販売予定物件の一部を翌期へ延期すること等により、通期の業績予想を次のとおり修正しております。

また、期末配当につきましては、世界的な信用収縮および不動産環境の激変の中、安定的な経営を行う為には手元流動性の確保による財務内容の健全性を高めることおよび来たるべき時期における再投資のための内部留保の充実に不可欠と判断し、前回予想（平成 20 年 7 月 10 日付 平成 20 年 11 月期中間決算短信）より 2,500 円減額し、1 株当たり 1,000 円とすることといたしました。

(1) 平成20年11月期連結業績予想の修正(平成19年12月1日 ～ 平成20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)	53,776	12,643	11,088	6,567
今回修正予想 (B)	50,114	8,315	7,033	4,076
増減額 (B-A)	△3,661	△4,328	△4,055	△2,490
増 減 率 (%)	△6.8	△34.2	△36.6	△37.9
前期実績 (平成19年11月期)	40,085	9,006	7,949	4,557

(2) 平成20年11月期個別業績予想の修正(平成19年12月1日 ～ 平成20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)	43,168	11,757	10,350	6,161
今回修正予想 (B)	40,291	7,474	6,286	3,648
増減額 (B-A)	△2,876	△4,282	△4,064	△2,512
増 減 率 (%)	△6.7	△36.4	△39.3	△40.8
前期実績 (平成19年11月期)	31,690	8,747	7,821	4,228

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58期第3四半期 (平成19年8月31日)		第59期第3四半期 (平成20年8月31日)		増減		(参考) 第58期連結会計年度 (平成19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		4,281,755		8,798,907				5,181,855
2. 受取手形及び売掛金		327,796		634,126				351,671
3. 有価証券		10,000		10,000				10,000
4. 販売用不動産		45,641,902		36,371,637				35,830,995
5. 仕掛販売用不動産		22,618,795		27,680,132				27,074,286
6. 買取債権		567,694		159,813				1,032,809
7. 貯蔵品		1,894		1,664				2,343
8. その他		1,677,069		1,190,966				2,154,172
貸倒引当金		△8,510		△13,134				△6,652
流動資産合計		75,118,399		74,834,113	△284,285	△0.4		71,631,482
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	2,110,741		3,881,379				4,027,615	
(2) 土地	5,906,221		9,084,342				9,393,132	
(3) その他	67,738	8,084,701	94,491	13,060,213	4,975,511	61.5	78,739	13,499,488
2. 無形固定資産								
(1) のれん	—		56,391				66,964	
(2) その他	85,638	85,638	121,578	177,970	92,331	107.8	89,986	156,951
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	90,391		69,180				93,063	
(2) その他	1,715,635		728,467				1,541,403	
貸倒引当金	△14	1,806,012	△2,974	794,673	△1,011,338	△56.0	△14	1,634,452
固定資産合計		9,976,351		14,032,856	4,056,504	40.7		15,290,892
資産合計		85,094,751		88,866,970	3,772,218	4.4		86,922,374

科目	第58期第3四半期 (平成19年8月31日)		第59期第3四半期 (平成20年8月31日)		増減		(参考) 第58期連結会計年度 (平成19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		2,208,971		1,226,218				689,472
2. 短期借入金		3,243,000		2,001,000				3,626,000
3. 1年以内償還予定社債		24,000		274,000				24,000
4. 1年以内返済予定長期借入金		32,679,256		26,643,896				41,937,056
5. 未払法人税等		204,046		3,438,751				2,743,087
6. 賞与引当金		71,222		92,614				51,669
7. その他		1,316,318		1,780,590				1,549,410
流動負債合計		39,746,815		35,457,070	△4,289,744	△10.8		50,620,695
II 固定負債								
1. 社債		274,000		—				274,000
2. 長期借入金		25,739,072		24,354,226				13,829,583
3. 退職給付引当金		40,675		59,961				42,429
4. 役員退職慰労引当金		214,369		239,207				221,280
5. その他		2,825,954		2,678,931				2,681,949
固定負債合計		29,094,071		27,332,326	△1,761,745	△6.1		17,049,242
負債合計		68,840,887		62,789,397	△6,051,490	△8.8		67,669,938
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金		4,148,020		4,148,020				4,148,020
2. 資本剰余金		4,231,495		4,231,495				4,231,495
3. 利益剰余金		7,871,012		17,707,709				10,872,021
株主資本合計		16,250,527		26,087,225	9,836,697	60.5		19,251,537
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金		3,336		△9,652				898
評価・換算差額等合計		3,336		△9,652	△12,988	—		898
純資産合計		16,253,863		26,077,573	9,823,709	60.4		19,252,435
負債純資産合計		85,094,751		88,866,970	3,772,218	4.4		86,922,374

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	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)		第59期第3四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年8月31日)		増減		(参考) 第58期連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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		25,450,113		43,799,103	18,348,989	72.1		40,085,596
II 売上原価		19,910,457		27,555,606	7,645,149	38.4		27,968,286
売上総利益		5,539,656		16,243,496	10,703,839	193.2		12,117,310
III 販売費及び一般管理費		2,113,266		2,606,089	492,823	23.3		3,110,510
営業利益		3,426,390		13,637,406	10,211,016	298.0		9,006,799
IV 営業外収益								
1. 受取利息	9,127		18,708				11,550	
2. 受取配当金	2,327		2,449				2,971	
3. その他	45,082	56,536	41,844	63,002	6,465	11.4	48,801	63,322
V 営業外費用								
1. 支払利息	758,989		930,781				1,094,819	
2. 社債利息	3,053		3,894				4,839	
3. その他	15,531	777,575	7,280	941,956	164,381	21.1	20,600	1,120,259
経常利益		2,705,351		12,758,452	10,053,100	371.6		7,949,862
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	—		—				508	
2. 固定資産売却益	—		189,043				—	
3. 投資有価証券売却益	11,040		—				11,040	
4. 解約精算金	4,814	15,854	—	189,043	173,189	—	4,814	16,362
VII 特別損失								
1. 関係会社整理損	—		2,338				—	
2. 出資金評価損	—		1,879				—	
3. 固定資産除却損	1,831		—				1,831	
4. 出資金売却損	3,630	5,461	—	4,218	△1,243	△22.8	3,630	5,461
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期(当期)純利益		2,715,744		12,943,277	10,227,533	376.6		7,960,763
匿名組合損益分配額		345		—	△345	—		345
税金等調整前四半期(当期)純利益		2,715,398		12,943,277	10,227,878	376.7		7,960,418
法人税、住民税及び事業税	1,304,260		5,446,874				3,946,665	
法人税等調整額	△145,733	1,158,526	△168,332	5,278,541	4,120,015	355.6	△544,129	3,402,536
四半期(当期)純利益		1,556,872		7,664,735	6,107,863	392.3		4,557,882

(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 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

当四半期(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 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19年11月30日残高	4, 148, 020	4, 231, 495	10, 872, 021	19, 251, 537	898	898	19, 252, 435
四半期中の変動額							
剰余金の配当			△829, 048	△829, 048			△829, 048
四半期純利益			7, 664, 735	7, 664, 735			7, 664, 735
株主資本以外の項目の四半期中の変 動額（純額）					△10, 550	△10, 550	△10, 550
四半期中の変動額合計	—	—	6, 835, 687	6, 835, 687	△10, 550	△10, 550	6, 825, 137
平成20年8月31日残高	4, 148, 020	4, 231, 495	17, 707, 709	26, 087, 225	△9, 652	△9, 652	26, 077, 573

(4) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科目	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)	第59期第3四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年8月31日)	増減	(参考) 第58期連結連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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	2,715,398	12,943,277		7,960,418
減価償却費	310,321	336,968		445,332
引当金の増加額	66,878	84,419		75,570
受取利息及び受取配当金	△11,454	△21,157		△14,521
支払利息及び社債利息	762,043	934,675		1,099,658
匿名組合評価損益	△8,430	91		△9,213
有形固定資産売却益	—	△189,043		—
売上債権の増加額	△61,767	△282,454		△83,342
買取債権の減少額	1,417,536	872,996		881,421
たな卸資産の増加額	△27,338,959	△1,506,599		△26,759,205
前渡金の減少額	1,422,533	286,421		1,212,700
仕入債務の増減額(減少:△)	1,027,566	536,746		△492,974
前受金の増減額(減少:△)	△583,617	184,400		△511,817
預り保証金の増加額	1,410,585	8,053		1,248,097
その他	△1,574,984	1,019,061		△386,509
小計	△20,446,349	15,207,856	35,654,205	△15,334,384
利息及び配当金の受取額	43,424	21,157		38,934
利息の支払額	△724,111	△890,685		△1,052,049
法人税等の支払額	△3,194,259	△4,798,191		△3,195,865
営業活動によるキャッシュ・フロー	△24,321,296	9,540,137	33,861,433	△19,543,365

科目	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)	第59期第3四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年8月31日)	増減	(参考) 第58期連結連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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				
定期預金の減少額	159,180	—		159,420
有形固定資産の取得による支出	△76,580	△63,053		△148,957
有形固定資産の売却による収入	—	579,445		—
無形固定資産の取得による支出	△31,171	△25,835		△39,938
投資有価証券の取得による支出	△51,000	—		△51,000
投資有価証券の売却による収入	21,240	—		21,240
投資有価証券の回収による収入	161,347	—		161,347
子会社株式の追加取得による支出	△471,229	—		△500,467
関係会社株式の清算による収入	—	3,661		—
貸付金の実行による支出	—	—		△650,000
出資金取得による支出	△151,000	—		△1,069
差入敷金保証金の増減額 (増加: △)	—	848,655		△1,000,642
その他	△19,020	△21,793		△16,150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△458,233	1,321,079	1,779,312	△2,066,218
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: △)	1,884,646	△1,625,000		2,667,646
長期借入による収入	38,354,200	20,060,400		45,121,200
長期借入金の返済による支出	△17,107,811	△24,828,917		△26,927,200
社債の償還による支出	△24,000	△24,000		△24,000
株式の発行による収入	17	—		17
配当金の支払額	△524,745	△826,648		△525,201
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,582,306	△7,244,165	△29,826,472	20,312,461
IV 現金及び現金同等物の増減額	△2,197,222	3,617,051	5,814,273	△1,297,122
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,484,856	5,181,855	△1,303,000	6,484,856
VI 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	△5,878	—	5,878	△5,878
VII 現金及び現金同等物の期末残高	4,281,755	8,798,907	4,517,151	5,181,855

(5) セグメント情報

前年同四半期 (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

当四半期 (自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 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	34,478,153	3,468,876	2,548,873	687,382	1,954,973	660,843	43,799,103	—	43,799,103
内部売上高	—	—	30,850	5,900	353,195	—	389,946	△389,946	—
売上高	34,478,153	3,468,876	2,579,724	693,283	2,308,169	660,843	44,189,049	△389,946	43,799,103
営業費用	21,594,001	3,346,708	1,304,792	413,888	2,149,411	480,835	29,289,637	872,059	30,161,696
営業利益	12,884,152	122,168	1,274,931	279,394	158,757	180,007	14,899,411	△1,262,005	13,637,406

5. 四半期個別財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

科目	第58期第3四半期 (平成19年8月31日)	第59期3四半期 (平成20年8月31日)	増減		(参考) 第58期会計年度 (平成19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	3,215,093	7,201,363			4,123,199
2. 売掛金	151,260	356,735			171,205
3. 有価証券	10,000	10,000			10,000
4. 販売用不動産	38,748,032	33,434,825			28,565,969
5. 仕掛販売用不動産	22,622,797	27,060,555			26,503,992
6. 貯蔵品	1,159	1,254			851
7. その他	2,681,550	1,680,144			3,232,456
貸倒引当金	△10,914	△10,099			△12,680
流動資産合計	67,418,980	69,734,779	2,315,798	3.4	62,594,994
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	2,002,394	3,826,185			3,921,005
(2) 構築物	34,308	35,975			36,875
(3) 土地	5,354,221	8,874,342			8,841,132
(4) その他	59,097	86,837			69,444
有形固定資産合計	7,450,022	12,823,341	5,373,318	72.1	12,868,457
2. 無形固定資産	45,227	70,252	25,025	55.3	44,847
3. 投資その他の資産	2,384,098	1,739,581			2,484,690
貸倒引当金	△14	△3,286			△14
投資その他の資産合計	2,384,084	1,736,295	△647,789	△27.2	2,484,676
固定資産合計	9,879,334	14,629,888	4,750,554	48.1	15,397,981
資産合計	77,298,314	84,364,668	7,066,353	9.1	77,992,976

科目	第58期第3四半期 (平成19年8月31日)	第59期第3四半期 (平成20年8月31日)	増減		(参考) 第58期会計年度 (平成19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	1,756,020	658,350			—
2. 買掛金	260,622	332,558			489,586
3. 短期借入金	2,403,000	2,001,000			3,124,000
4. 1年以内償還予定社債	24,000	274,000			24,000
5. 1年以内返済予定長期借入金	27,802,896	24,447,896			37,060,196
6. 未払法人税等	—	3,240,071			2,477,930
7. 賞与引当金	52,503	70,956			20,550
8. その他	501,800	903,511			653,782
流動負債合計	32,800,843	31,928,343	△872,499	△2.7	43,850,047
II 固定負債					
1. 社債	274,000	—			274,000
2. 長期借入金	25,441,622	24,249,226			12,191,223
3. 退職給付引当金	26,516	40,892			26,985
4. 役員退職慰労引当金	202,681	226,032			208,490
5. 投資損失引当金	—	304,217			304,217
6. 預り敷金保証金	2,505,268	2,579,479			2,350,375
固定負債合計	28,450,087	27,399,847	△1,050,240	△3.7	15,355,292
負債合計	61,250,930	59,328,191	△1,922,739	△3.1	59,205,339
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	4,148,020	4,148,020	—	—	4,148,020
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金	4,231,495	4,231,495			4,231,495
資本剰余金合計	4,231,495	4,231,495	—	—	4,231,495
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	7,642,282	16,644,363			10,384,972
利益剰余金合計	7,664,532	16,666,613	9,002,080	117.5	10,407,222
株主資本合計	16,044,048	25,046,128	9,002,080	56.1	18,786,737
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	3,336	△9,652			898
評価・換算差額等合計	3,336	△9,652	△12,988	—	898
純資産合計	16,047,384	25,036,476	8,989,092	56.0	18,787,636
負債純資産合計	77,298,314	84,364,668	7,066,353	9.1	77,992,976

(2) 四半期損益計算書

科目	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)		第59期第3四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年8月31日)		増減		(参考) 第58期会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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	6,736,975		28,583,153				18,742,588	
2. 開発事業売上高	8,618,222		3,468,876				8,781,821	
3. 賃貸事業売上高	2,044,138		2,459,219				3,018,587	
4. ファンド事業売上高	790,859	18,190,195	636,629	35,147,878	16,957,683	93.2	1,147,050	31,690,048
II 売上原価								
1. 流動化事業原価	4,934,981		16,273,875				11,544,560	
2. 開発事業原価	7,540,976		3,124,533				7,691,050	
3. 賃貸事業原価	1,028,838		1,095,465				1,442,383	
4. ファンド事業原価	23,028	13,527,826	91	20,493,965	6,966,139	51.5	24,228	20,702,222
売上総利益		4,662,369		14,653,913	9,991,543	214.3		10,987,825
III 販売費及び一般管理費		1,563,174		1,927,820	364,646	23.3		2,240,144
営業利益		3,099,195		12,726,092	9,626,897	310.6		8,747,681
IV 営業外収益								
1. 受取利息	26,076		30,653				36,006	
2. 受取配当金	2,287		2,409				2,930	
3. その他	11,353	39,717	24,135	57,197	17,480	44.0	12,638	51,575
V 営業外費用								
1. 支払利息	675,285		861,940				970,862	
2. 社債利息	3,053		3,894				4,839	
3. その他	187	678,526	2,536	868,371	189,844	28.0	1,694	977,396
経常利益		2,460,385		11,914,919	9,454,533	384.3		7,821,860
VI 特別利益								
1. 投資有価証券売却益	11,040	11,040	—	—	△11,040	—	11,040	11,040
VII 特別損失								
1. 関係会社整理損	—		3,962				—	
2. 出資金評価損	—		1,879				—	
3. 出資金売却損	3,630		—				3,630	
4. 投資損失引当金繰入額	—		—				304,217	
5. 関係会社出資金評価損	—	3,630	—	5,842	2,212	60.9	116,094	423,942
税引前当期純利益		2,467,795		11,909,077	9,441,281	382.6		7,408,958
法人税、住民税及び事業税	928,265		4,918,848				3,506,077	
法人税等調整額	53,326	981,592	△98,209	4,820,638	3,839,046	391.1	△326,012	3,180,064
当期純利益		1,486,203		7,088,438	5,602,235	376.9		4,228,893