

平成20年11月期 第1四半期財務・業績の概況

平成20年3月31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 T E L (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20年11月期第1四半期の連結業績 (平成19年12月1日 ～ 平成20年2月29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1四半期	36,732	219.5	13,761	599.4	13,452	642.1	7,739	667.7
19年11月期第1四半期	11,497	△11.9	1,967	△39.3	1,812	△41.3	1,008	△38.1
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1四半期	20,538	51	—	—
19年11月期第1四半期	2,675	46	2,675	44
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1四半期	83,758	26,160	31.2	69,421	50
19年11月期第1四半期	59,883	15,711	26.2	41,692	23
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1四半期	20,101	1,392	△13,871	12,804
19年11月期第1四半期	709	△363	△916	5,907
19年11月期	△19,543	△2,066	20,312	5,181

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年11月期	—	2,200.00	2,200.00
20年11月期	—	—	3,500.00
20年11月期(予想)	—	3,500.00	

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、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	40,014	80.2	13,543	348.6	12,812	393.6	7,170	383.8	19,026	64
通期	56,872	41.9	13,843	53.7	12,090	52.1	6,733	47.7	17,868	64

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20年11月期第1四半期の個別業績(平成19年12月1日～平成20年2月29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1四半期	29,537	414.6	12,866	642.4	12,579	689.8	7,117	690.7
19年11月期第1四半期	5,739	△54.8	1,733	△46.5	1,592	△48.6	900	△45.4
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1四半期	18,886	14	—	—
19年11月期第1四半期	2,388	43	2,388	41
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1四半期	78,779		25,073		31.8		66,535	72
19年11月期第1四半期	55,192		15,467		28.0		41,044	80
19年11月期	77,992		18,787		24.1		49,855	74

(3) 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、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	31,643	101.2	12,578	365.1	11,922	411.9	6,561	375.9	17,410	57
通期	46,610	47.1	13,117	50.0	11,546	47.6	6,350	50.2	16,851	68

※ 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 1 四半期（平成19年12月 1 日～平成20年 2 月29日）におけるわが国の経済は、企業収益が総じて高水準で推移すると共に、雇用者所得が緩やかな増加を続けるもとで個人消費は底堅く推移しました。一方、公共投資は低調に推移しており景気の先行きについては当面減速するものの、その後緩やかな拡大が続くと見込まれております。

当社グループの所属する不動産業界では、法令の厳格化や不動産融資の停滞に加え、地価及び建築コストの高騰により住宅投資は大幅に減少しましたが、好調な企業業績を背景にオフィスビルの需要は堅調に推移しました。

不動産売買市場は、都心部を中心に海外資本及び国内資本の私募ファンドによる不動産市場への大型投資が引続き行われました。一方、米国サブプライムローン問題を発端とした世界金融市場の信用収縮と国内金融機関の不動産融資の停滞等により、不動産の流動性は一部低下し不動産売買市場における景況感は減速してまいりました。

首都圏分譲マンション市場は、平成19年の販売戸数は 6 万 1 千戸で前年比18.1%減となり、平成20年 2 月の契約率は 60.1%と昨年 8 月より好不調の目安となる契約率70%を 7 ヶ月連続で下回りました（民間調査機関）。これは、販売価格の上昇に伴う消費者の買い控えによるものと考えられています。

不動産証券化市場は、平成19年12月末時点のJ-REITの運用資産額が6.8兆円、同時期の私募ファンドが9.8兆円となりました。また、外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とするグローバルファンドを含めると、私募ファンドは13兆円となり、J-REITを含める国内不動産投資市場は19.8兆円となりました（民間調査機関）。

東京23区内のオフィスビル賃貸市場は、複数のビルでまとまった面積の空室消化も見られましたが、大型空室を抱えて竣工を迎えたビルの影響により平成20年 1 月時点での空室率は1.8%と平成19年11月から横ばいとなりました。一方、同時点の東京23区の平均募集賃料は13,810円／坪と平成19年11月より 2 %上昇するなど昨年に引続き上昇基調を維持しております（民間調査機関）。好調な企業業績に牽引されて堅調に推移するオフィス賃料に比較して全国の共同住宅賃料指数は平成19年 9 月末日から平成20年 9 月末にかけて0.3%程度の微増に留まるものと考えられております（民間調査機関）。

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及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 1 四半期は、売上高36,732百万円（前年同期比219.5%増）、営業利益13,761百万円（前年同期比599.4%増）、経常利益13,452百万円（前年同期比642.1%増）、第 1 四半期当期純利益7,739百万円（前年同期比667.7%増）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 1 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12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、31,974百万円（前年同期比244.9%増）、営業利益は13,068百万円（前年同期比687.2%増）となりました。

（不動産開発事業）

当第 1 四半期は、「THEパームス秋葉原」（東京都千代田区）等 3 棟の賃貸用一棟販売物件の販売等により不動産開発事業の売上高は2,385百万円（前年同期比228.5%増）、営業利益は347百万円（前年同期比279.1%増）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第 1 四半期は、販売用不動産の仕入れ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832百万円（前年同期比40.2%増）、営業利益は433百万円（前年同期比83.2%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当第 1 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「アクイジションフィー」・「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308百万円（前年同期比14.9%減）、営業利益は177百万円（前年同期比36.5%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1四半期は、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297棟(平成20年1月31日現在)となりました。

また、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144棟(平成20年1月31日現在)となりました。以上の結果、合計管理棟数は、441棟となりました。

管理棟数の増加及び管理物件の大型化等により不動産管理事業の売上高は729百万円(前年同期比44.2%増)、営業利益は58百万円(前年同期比46.3%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1四半期は、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(オフィスビル)を代物弁済にて取得し債権回収を行なってまいりました。また、不動産M&A事業においては、前連結会計年度に取得した不動産保有会社の所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。その結果、不動産の売却収入及び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501百万円(前年同期比1,230.9%増)、営業利益は117百万円(前年同期比120百万円増)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1四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べ3,163百万円減少し、83,758百万円となりました。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却が順調に進み、たな卸資産が減少した一方で、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10,071百万円減少し、57,597百万円となりました。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6,908百万円増加し、26,160百万円となりました。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1四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13,642百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少、それに伴う金融機関への借入金の返済を行なった結果、期首残高に比べ7,622百万円増加し12,804百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの業績見通しについては、不動産流動化事業において下半期販売予定物件の早期売却及び売却価格の上ぶれなどの確定要因から、中間期の業績予想については、前回発表(平成19年11月期決算発表時)の数値を下記の通り見直しております。但し、当面の不動産市況が調整局面となることを鑑み、通期の業績予想については、前回発表数値から変更しておりません。

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
中間期	前回発表予想(A)	39,070	12,805	12,045	6,772
	今回修正予想(B)	40,014	13,543	12,812	7,170
	増減額(B-A)	943	737	766	397
	(参考)平成19年11月中間期実績	22,205	3,019	2,595	1,482
通期	前回発表予想(A)	56,872	13,843	12,090	6,733
	今回修正予想(B)	56,872	13,843	12,090	6,733
	増減額(B-A)	—	—	—	—
	(参考)平成19年11月期実績	40,085	9,006	7,949	4,557

※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。

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1四半期 (平成19年2月28日)		第59期第1四半期 (平成20年2月29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		6,067,157		12,804,684				5,181,855
2. 受取手形及び売掛金		353,471		393,245				351,671
3. 有価証券		10,000		10,000				10,000
4. 販売用不動産		18,785,005		25,572,578				35,830,995
5. 仕掛販売用不動産		21,717,149		27,850,241				27,074,286
6. 買取債権		1,865,642		441,232				1,032,809
7. 貯蔵品		1,370		1,627				2,343
8. その他		2,504,107		2,650,558				2,154,172
貸倒引当金		△11,885		△8,128				△6,652
流動資産合計		51,292,020		69,716,038	18,424,018	35.9		71,631,482
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	2,113,689		3,953,958				4,027,615	
(2) 土地	5,905,971		9,052,502				9,393,132	
(3) その他	64,550	8,084,212	79,434	13,085,895	5,001,683	61.9	78,739	13,499,488
2. 無形固定資産								
(1) のれん	—		63,440				66,964	
(2) その他	61,648	61,648	107,040	170,480	108,831	176.5	89,986	156,951
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	106,484		89,112				93,063	
(2) その他	339,485		697,227				1,541,403	
貸倒引当金	△14	445,955	△14	786,325	340,370	76.3	△14	1,634,452
固定資産合計		8,591,816		14,042,701	5,450,885	63.4		15,290,892
資産合計		59,883,836		83,758,740	23,874,904	39.9		86,922,374

科目	第58期第 1 四半期 (平成19年 2 月28日)		第59期第 1 四半期 (平成20年 2 月29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		1,047,507		820,842				689,472
2. 短期借入金		1,426,000		1,886,000				3,626,000
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		17,749,956		26,172,096				41,937,056
5. 未払法人税等		1,110,491		6,336,279				2,743,087
6. 賞与引当金		56,037		100,750				51,669
7. 債務保証損失引当金		—		1,426				1,426
8. その他		1,771,132		1,790,282				1,547,983
流動負債合計		23,185,124		37,131,677	13,946,552	60.2		50,620,695
II 固定負債								
1. 社債		286,000		262,000				274,000
2. 長期借入金		18,976,950		18,197,324				13,829,583
3. 退職給付引当金		36,157		46,249				42,429
4. 役員退職慰労引当金		197,059		228,508				221,280
5. その他		1,491,245		1,732,182				2,681,949
固定負債合計		20,987,412		20,466,264	△521,147	△2.5		17,049,242
負債合計		44,172,537		57,597,942	13,425,405	30.4		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		7,322,353		17,782,705				10,872,021
株主資本合計		15,701,869		26,162,221	10,460,352	66.6		19,251,537
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金		9,429		△1,423				898
評価・換算差額等合計		9,429		△1,423	△10,852	—		898
純資産合計		15,711,299		26,160,798	10,449,499	66.5		19,252,435
負債純資産合計		59,883,836		83,758,740	23,874,904	39.9		86,922,374

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)		第59期第1四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29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		11,497,172		36,732,308	25,235,135	219.5		40,085,596
II 売上原価		8,893,198		22,097,663	13,204,465	148.5		27,968,286
売上総利益		2,603,974		14,634,644	12,030,670	462.0		12,117,310
III 販売費及び一般管理費		636,163		872,734	236,571	37.2		3,110,510
営業利益		1,967,811		13,761,909	11,794,098	599.4		9,006,799
IV 営業外収益								
1. 受取利息	2,899		6,379				11,550	
2. 受取配当金	620		708				2,971	
3. その他	22,627	26,148	18,043	25,132	△1,016	△3.9	48,801	63,322
V 営業外費用								
1. 支払利息	178,423		332,763				1,094,819	
2. 社債利息	908		1,141				4,839	
3. その他	1,949	181,281	344	334,248	152,967	84.4	20,600	1,120,259
経常利益		1,812,678		13,452,793	11,640,115	642.1		7,949,862
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	—		654				508	
2. 固定資産売却益	—		189,028				—	
3. 投資有価証券売却益	11,040		—				11,040	
4. 解約精算金	—	11,040	—	189,683	178,643	—	4,814	16,362
VII 特別損失								
1. 固定資産除却損	1,831		—				1,831	
2. 出資金売却損	3,630	5,461	—	—	△5,461	—	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		1,818,256		13,642,477	11,824,220	650.3		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		1,817,911		13,642,477	11,824,565	650.4		7,960,418
法人税、住民税及び 事業税	948,701		6,199,586				3,946,665	
法人税等調整額	△139,003	809,697	△296,841	5,902,745	5,093,047	629.0	△544,129	3,402,536
四半期(当期) 純利 益		1,008,213		7,739,731	6,731,517	667.7		4,557,882

(3) (要約) 四半期連結株主資本等変動計算書

前第1四半期連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年2月28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
四半期純利益			1,008,213	1,008,213			1,008,213
株主資本以外の項目の四半期中の変動額（純額）			423	423	497	497	920
四半期中の変動額合計	8	8	481,063	481,080	497	497	481,578
平成19年2月28日 残高	4,148,020	4,231,495	7,322,353	15,701,869	9,429	9,429	15,711,299

当第1四半期連結会計期間（自平成19年12月1日 至平成20年2月29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			7,739,731	7,739,731			7,739,731
株主資本以外の項目の四半期中の変動額（純額）					△2,321	△2,321	△2,321
四半期中の変動額合計			6,910,683	6,910,683	△2,321	△2,321	6,908,362
平成20年2月29日 残高	4,148,020	4,231,495	17,782,705	26,162,221	△1,423	△1,423	26,160,798

前連結会計年度（自平成18年12月1日 至平成19年11月30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
連結会計年度中の変動額							
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
当期純利益			4,557,882	4,557,882			4,557,882
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					△8,034	△8,034	△8,034
連結会計年度中の変動額合計	8	8	4,030,732	4,030,749	△8,034	△8,034	4,022,715
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

(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1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)	第59期第1四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29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)	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	1,817,911	13,642,477		7,960,418
減価償却費	72,992	111,836		445,332
引当金の増加額	53,252	61,606		75,570
受取利息及び受取配当金	△3,520	△7,088		△14,521
支払利息及び社債利息	179,331	333,904		1,099,658
匿名組合評価損益	11,876	35		△9,213
有形固定資産売却益	—	△189,028		—
売上債権の増加額	△87,442	△41,573		△83,342
買取債権の減少額	119,588	591,577		881,421
たな卸資産の増減額（増加：△）	703,630	9,413,411		△26,759,205
前渡金の増減額（増加：△）	△164,527	△160,964		1,212,700
仕入債務の増加額（減少：△）	△133,898	131,370		△492,974
前受金の減少額	△14,745	△107,800		△511,817
預り保証金の増減額（減少：△）	13,619	△939,419		1,248,097
その他	139,833	224,336		△386,509
小計	2,707,902	23,064,680	20,356,777	△15,334,384
利息及び配当金の受取額	33,356	29,813		38,934
利息の支払額	△182,075	△345,516		△1,052,049
法人税等の支払額	△1,849,649	△2,647,341		△3,195,865
営業活動によるキャッシュ・フロー	709,534	20,101,635	19,392,100	△19,543,365

科目	第58期第 1 四半期 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 2 月28日)	第59期第 1 四半期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 2 月29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)	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	—	—		159,420
有形固定資産の取得による支出	△20,995	△13,897		△148,957
有形固定資産の売却による収入	—	579,350		—
無形固定資産の取得による支出	△741	△21,955		△39,938
投資有価証券の取得による支出	△74,000	—		△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
貸付金の実行による支出	—	—		△650,000
出資金取得による支出	△1,000	—		△1,069
差入敷金保証金の増減額 (増加：△)	—	849,762		△1,000,642
その他	21,784	△907		△16,150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△363,593	1,392,353	1,755,946	△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：△)	467,646	△1,740,000		2,667,646
長期借入による収入	6,501,290	8,933,000		45,121,200
長期借入金の返済による支出	△7,346,323	△20,330,219		△26,927,200
社債の償還による支出	△12,000	△12,000		△24,000
株式の発行による収入	17	—		17
配当金の支払額	△527,573	△721,940		△525,201
財務活動によるキャッシュ・フロー	△916,943	△13,871,159	△12,954,216	20,312,461
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額	△571,002	7,622,828	8,193,830	△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	5,907,976	12,804,684	6,896,708	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 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)
外部売上高	9,271,158	726,309	593,871	362,407	505,712	37,711	11,497,172	—	11,497,172
内部売上高	—	—	4,077	9,156	103,774	—	117,008	△117,008	—
売上高	9,271,158	726,309	597,948	371,564	609,487	37,711	11,614,181	△117,008	11,497,172
営業費用	7,611,130	634,598	361,346	91,957	569,585	40,793	9,309,411	219,949	9,529,361
営業利益	1,660,028	91,711	236,602	279,607	39,902	△3,082	2,304,769	△336,958	1,967,811

当四半期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 2 月29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	31,974,334	2,385,964	832,468	308,454	729,202	501,883	36,732,308	—	36,732,308
内部売上高	—	—	11,845	4,681	110,764	—	127,290	△127,290	—
売上高	31,974,334	2,385,964	844,314	313,135	839,967	501,883	36,859,599	△127,290	36,732,308
営業費用	18,906,109	2,038,324	410,825	135,622	781,584	384,502	22,656,970	313,427	22,970,398
営業利益	13,068,225	347,639	433,488	177,512	58,382	117,380	14,202,628	△440,718	13,761,909

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 1 四半期 (平成19年 2 月28日)	第59期第 1 四半期 (平成20年 2 月29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	4,934,623	10,831,238			4,123,199
2. 売掛金	124,912	180,059			171,205
3. 有価証券	10,000	10,000			10,000
4. 販売用不動産	16,647,149	23,061,226			28,565,969
5. 仕掛販売用不動産	21,718,525	27,276,570			26,503,992
6. 貯蔵品	676	1,082			851
7. 関係会社短期貸付金	1,000,000	550,000			1,750,000
8. その他	2,146,025	2,339,628			1,482,456
貸倒引当金	△8,531	△4,853			△12,680
流動資産合計	46,573,381	64,244,953	17,671,571	37.9	62,594,994
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	2,020,248	3,898,878			3,921,005
(2) 構築物	15,845	35,768			36,875
(3) 土地	5,353,971	8,842,502			8,841,132
(4) その他	54,525	70,803			69,444
有形固定資産合計	7,444,590	12,847,953	5,403,362	72.6	12,868,457
2. 無形固定資産	31,946	52,428	20,482	64.1	44,847
3. 投資その他の資産	1,143,339	1,633,820	490,481		2,484,690
貸倒引当金	△734	△14	720		△14
投資その他の資産合計	1,142,604	1,633,806	491,202	43.0	2,484,676
固定資産合計	8,619,141	14,534,188	5,915,047	68.6	15,397,981
資産合計	55,192,523	78,779,141	23,586,618	42.7	77,992,976

科目	第58期第 1 四半期 (平成19年 2 月28日)	第59期第 1 四半期 (平成20年 2 月29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	370, 272	470, 925			—
2. 買掛金	456, 621	161, 594			489, 586
3. 短期借入金	1, 396, 000	1, 803, 000			3, 124, 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	15, 863, 596	24, 829, 896			37, 060, 196
6. 未払法人税等	812, 071	5, 864, 620			2, 477, 930
7. 賞与引当金	38, 258	82, 202			20, 550
8. 債務保証損失引当金	—	1, 426			1, 426
9. その他	1, 073, 445	809, 162			652, 356
流動負債合計	20, 034, 265	34, 046, 828	14, 012, 562	69. 9	43, 850, 047
II 固定負債					
1. 社債	286, 000	262, 000			274, 000
2. 長期借入金	17, 881, 320	17, 202, 324			12, 191, 223
3. 退職給付引当金	23, 390	29, 711			26, 985
4. 役員退職慰労引当金	189, 534	214, 299			208, 490
5. 投資損失引当金	—	304, 217			304, 217
6. 預り敷金保証金	1, 310, 690	1, 646, 441			2, 350, 375
固定負債合計	19, 690, 934	19, 658, 993	△31, 940	△0. 2	15, 355, 292
負債合計	39, 725, 199	53, 705, 822	13, 980, 622	35. 2	59, 205, 339
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	4, 148, 020	4, 148, 020	—	0. 0	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	—	0. 0	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, 056, 128	16, 672, 976			10, 384, 972
利益剰余金合計	7, 078, 378	16, 695, 226	9, 616, 848	135. 9	10, 407, 222
株主資本合計	15, 457, 893	25, 074, 742	9, 616, 848	62. 2	18, 786, 737
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	9, 429	△1, 423			898
評価・換算差額等合計	9, 429	△1, 423	△10, 852	—	898
純資産合計	15, 467, 323	25, 073, 319	9, 605, 995	62. 1	18, 787, 636
負債純資産合計	55, 192, 523	78, 779, 141	23, 586, 618	42. 7	77, 992, 976

(2) 四半期損益計算書

科目	第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)		第59期第1四半期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29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	4,134,716		26,079,334				18,742,588	
2. 開発事業売上高	726,309		2,385,964				8,781,821	
3. 賃貸事業売上高	507,073		758,567				3,018,587	
4. ファンド事業売上高	371,564	5,739,664	313,135	29,537,002	23,797,337	414.6	1,147,050	31,690,048
II 売上原価								
1. 流動化事業原価	2,670,498		13,725,159				11,544,560	
2. 開発事業原価	577,028		1,967,955				7,691,050	
3. 賃貸事業原価	290,810		324,320				1,442,383	
4. ファンド事業原価	8,948	3,547,285	35	16,017,472	12,470,186	351.5	24,228	20,702,222
売上総利益		2,192,378		13,519,529	11,327,151	516.7		10,987,825
III 販売費及び一般管理費		459,293		652,772	193,478	42.1		2,240,144
営業利益		1,733,085		12,866,757	11,133,672	642.4		8,747,681
IV 営業外収益								
1. 受取利息	8,198		12,518				36,006	
2. 受取配当金	620		708				2,930	
3. その他	3,968	12,787	4,308	17,535	4,747	37.1	12,638	51,575
V 営業外費用								
1. 支払利息	151,846		303,137				970,862	
2. 社債利息	908		1,141				4,839	
3. その他	408	153,164	40	304,318	151,154	98.7	1,694	977,396
経常利益		1,592,708		12,579,973	10,987,265	689.8		7,821,860
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	—		7,827				—	
2. 投資有価証券売却益	11,040	11,040	—	7,827	△3,212	△29.1	11,040	11,040
VII 特別損失								
1. 出資金売却損	3,630		—				3,630	
2. 投資損失引当金繰入額	—		—				304,217	
3. 関係会社出資金評価損	—	3,630	—	—	△3,630	—	116,094	423,942
税引前四半期 (当期) 純利益		1,600,118		12,587,801	10,987,682	686.7		7,408,958
法人税、住民税及び事業税	653,681		5,721,748				3,506,077	
法人税等調整額	46,388	700,069	△250,999	5,470,748	4,770,679	681.5	△326,012	3,180,064
四半期 (当期) 純利益		900,049		7,117,052	6,217,003	690.7		4,228,893