平成22年11月期 第2四半期決算短信

平成22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22年7月9日
配当支払開始予定日　—

（百万円未満切捨て）

1. 平成22年11月期第2四半期の連結業績（平成21年12月1日～平成22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	%
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
21年11月期第2四半期	23,810	—	3,022	—	2,537	—	1,321	—

	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
22年11月期第2四半期	2,324.59	—
21年11月期第2四半期	3,506.05	—

(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
22年11月期第2四半期	59,671	24,981	41.9	54,684.07
21年11月期	62,235	22,253	35.7	56,151.60

（参考）自己資本　22年11月期第2四半期　24,981百万円　21年11月期　22,227百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00
22年11月期	—	0.00			
22年11月期（予想）			—	500.00	500.00

（注）配当予想の当四半期における修正の有無　無

3. 平成22年11月期の連結業績予想（平成21年12月1日～平成22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	30,268	△10.0	3,097	92.8	2,211	237.0	1,280	—	2,802.79

（注）連結業績予想数値の当四半期における修正の有無　無

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

新規 ―社 （社名 ） 除外 ―社 （社名 ）

(2) 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 有

（注）詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 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（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もの）

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

(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）	22年11月期第2四半期	456,840株	21年11月期	395,840株
② 期末自己株式数	22年11月期第2四半期	―株	21年11月期	―株
③ 期中平均株式数（四半期連結累計期間）	22年11月期第2四半期	408,186株	21年11月期第2四半期	376,840株

※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等については、6ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

【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２四半期連結会計期間（平成22年３月１日～平成22年５月31日）におけるわが国の経済は、海外経済の改善や緊急経済対策等の政策効果を背景に持ち直しの動きを続けたものの、依然として雇用環境は厳しく、また海外経済の下振れ懸念や欧州地域財政等のリスク要因を鑑みると、当面不確実性を伴うものと見られております。

当社グループが属する不動産業界では、景気全体の弱含みを背景とした先行きの不透明感はあるものの、金融危機を発端とする事業環境や金融環境の悪化には歯止めがかかり、首都圏の住宅市況においては底打ちから回復に転じるなど、改善の動きも見られております。

不動産売買市場においては、上場企業等における取引額は平成20年以降減少を続けましたが、平成21年度上期を底に増加に転じ、直近の平成21年度下期（平成21年10月～平成22年３月）は金融危機直前の水準まで回復しました。これは、J-REIT市場における資金調達環境が改善し、投資法人が新規調達資金を原資に物件取得再開を進めたことが主な要因と考えられております（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、販売在庫が平成20年12月の12,427戸から平成22年４月には5,736戸まで減少し、適正水準を維持しております。また、契約率は平成22年３月に80%を上回るなど、好不調の目安となる契約率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は、金融危機以降いち早く市況の底入れが確認され、目下堅調に推移しております。物件価格（70㎡換算価格）は、平成21年半ば以降上昇基調にあり、平成22年３月には一戸あたり2,933万円まで回復しました。また、平成22年１～3月の成約件数は計8,249件となり、５四半期連続で前年同期を上回りました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成21年12月末時点の運用資産額は、私募ファンドで13.9兆円、J-REITで7.6兆円、グローバルファンド（注）で2.3兆円、合計23.8兆円となり、前年以降概ね横ばいで推移しております（民間調査機関調べ）。

東京23区のオフィスビル市場においては、平成22年５月時点の平均募集賃料は前年同月比7.2ポイント低下の13,110円／坪となり、同時点の空室率は過去10年間で最も高い水準となる7.3％まで上昇しました。また、今後新規供給予定である複数の物件でテナント誘致を進めていることから、空室率の上昇懸念が残されております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、一連の投資用不動産市場の冷え込みに伴う市場拡大の頭打ちにより価格競争が激化する一方で、金融商品取引法事業者等からの厳格な法令順守対応ニーズの高まりを背景に、業務品質等におけるコンプライアンスや信頼性重視の傾向が高揚しております。これらを背景として、有力事業者に事業機会が移転するなど、業界構造が転換しつつあります。

このような事業環境の中で、当社グループは棚卸資産の売却を進めると同時に将来の収益源となる優良物件の新規取得を進めてまいりました。また資本調達により財務体質をより強固なものとしたことで自己資本比率を40%超まで引き上げ、攻勢に拍車をかけるための基盤を整えてまいりました。

以上の結果、当第２四半期連結会計期間の業績は、売上高8,115百万円（前年同四半期比49.4％減）、営業利益は347百万円（前年同四半期比80.0％減）、経常利益は140百万円（前年同四半期比90.7％減）、四半期純利益は72百万円（前年同四半期比89.3％減）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16,125百万円（前年同期比32.3％減）、営業利益は2,028百万円（前年同期比32.9％減）、経常利益は1,639百万円（前年同期比35.4％減）、四半期純利益は948百万円（前年同期

比28.2%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

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２四半期連結会計期間は、Restyling事業において、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）、「THEグリーンハウス白金台」（東京都港区）、「コンフォール四谷」（東京都新宿区）の27戸の販売を行ったことに加え、池尻２丁目マンション（東京都世田谷区）、王子スカイパレス（東京都北区）等５棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これらにより不動産流動化事業の売上高は4,602百万円（前年同四半期比66.6%増）となりました。また、景気低迷によるオフィス賃料の下落の影響により、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、333百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は165百万円（前年同四半期比117.6%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4,936百万円（前年同期比34.3%減）、営業利益252百万円（前年同期比71.0%減）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、「THEパームス新小岩」（東京都葛飾区）の賃貸用マンション、「奥沢７丁目」（東京都世田谷区）の土地の販売等により、不動産開発事業の売上高は1,835百万円（前年同四半期比84.0%減）となりました。また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィス賃料の下落の影響により、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、173百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は115百万円（前年同四半期は営業利益1,382百万円）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7,884百万円（前年同期比38.2%減）、営業利益1,158百万円（前年同期比28.8%減）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る事務所の縮小、移転等により、空室率が上昇しました。加えて、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件の売却が、仕入を上回ったことにより、保有棟数が減少しました。これらにより、不動産賃貸事業の売上高は697百万円（前年同四半期比20.3%減）、営業利益は365百万円（前年同四半期比21.8%減）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1,368百万円（前年同期比22.2%減）、営業利益734百万円（前年同期比22.5%減）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、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は337百万円（前年同四半期比36.0%増）、営業利益は174百万円（前年同四半期比111.5%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642百万円（前年同期比46.4%増）、営業利益324百万円（前年同

期比175.5%増）となりました。

アセットマネジメント受託資産残高は、当第２四半期連結会計期間末において、212,642百万円であります。

（不動産管理事業）

当第２四半期連結会計期間は、ビル管理は、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・学校等の管理棟数は305棟（平成22年４月30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たことにより、管理棟数は、178棟（平成22年４月30日現在）となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、483棟（第１四半期末から２棟増加）となりましたが、改装工事等の受注が減少したことにより、不動産管理事業の売上高は600百万円（前年同四半期比5.0%減）、営業利益は28百万円（前年同四半期比34.7%減）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1,207百万円（前年同期比3.3%減）、営業利益56百万円（前年同期比53.1%減）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、保有債権の早期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、保有債権の売却益およ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42百万円（前年同四半期比9.4%増）となりました。また、オルタナティブインベストメント事業においても、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、７百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は７百万円（前年同四半期は営業損失16百万円）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85百万円（前年同期比12.8%減）、営業利益22百万円（前年同期比2.2%増）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2,563百万円減少し、59,671百万円となりました。その主な要因は、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い、たな卸資産が減少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5,291百万円減少し、34,689百万円となりました。その主な要因は、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。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,728百万円増加し、24,981百万円となりました。その主な要因は、第三者割当増資に伴い、資本金、資本準備金がそれぞれ1,001百万円増加したことや四半期純利益の積上げによる利益剰余金の増加によるものであります。この結果、自己資本比率は、41.9%となりました。

３．連結業績予想に関する定性的情報

当第２四半期における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成22年１月12日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

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。

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）

該当事項はありません。

（２）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

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、かつ、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）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

該当事項はありません。

５．四半期連結財務諸表

（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22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21年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,424,993	7,890,310
受取手形及び売掛金	366,369	360,411
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	28,572,874	25,033,177
仕掛販売用不動産	4,570,063	12,329,921
買取債権	88,953	121,291
その他	1,038,631	1,778,410
貸倒引当金	△6,839	△5,985
流動資産合計	45,065,046	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,682,621	4,685,261
減価償却累計額	△893,655	△838,615
建物及び構築物（純額）	3,788,966	3,846,646
土地	8,926,449	8,925,649
その他	124,391	119,957
減価償却累計額	△87,100	△79,935
その他（純額）	37,290	40,022
有形固定資産合計	12,752,706	12,812,318
無形固定資産		
その他	77,035	93,957
無形固定資産合計	77,035	93,957
投資その他の資産	1,776,489	1,811,297
固定資産合計	14,606,231	14,717,573
資産合計	59,671,277	62,235,110

（単位：千円）

	当第２四半期連結会計期間末 （平成22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21年11月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	266,381	718,535
短期借入金	1,555,500	70,000
1年内返済予定の長期借入金	13,884,236	16,114,804
未払法人税等	32,700	53,201
賞与引当金	114,017	90,706
その他	1,566,506	1,317,437
流動負債合計	17,419,342	18,364,684
固定負債		
長期借入金	14,973,954	19,107,576
退職給付引当金	97,694	79,577
役員退職慰労引当金	286,927	272,739
負ののれん	2,236	3,595
その他	1,909,251	2,153,228
固定負債合計	17,270,064	21,616,718
負債合計	34,689,406	39,981,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	4,452,807
資本剰余金	5,538,149	4,536,283
利益剰余金	13,989,294	13,238,348
株主資本合計	24,982,117	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△246	△388
評価・換算差額等合計	△246	△388
新株予約権	―	26,657
純資産合計	24,981,870	22,253,707
負債純資産合計	59,671,277	62,235,110

（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20年12月１日 至　平成21年５月31日）	当第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）
売上高	23,810,099	16,125,466
売上原価	19,337,728	12,803,168
売上総利益	4,472,371	3,322,298
販売費及び一般管理費	1,449,936	1,294,024
営業利益	3,022,435	2,028,274
営業外収益		
受取利息	8,578	5,237
受取配当金	1,298	1,294
負ののれん償却額	1,359	1,359
その他	10,616	8,573
営業外収益合計	21,852	16,464
営業外費用		
支払利息	484,263	391,279
社債利息	1,574	－
株式交付費	－	9,656
その他	21,330	4,116
営業外費用合計	507,167	405,052
経常利益	2,537,120	1,639,686
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	41,698	4,688
投資有価証券評価損	456	－
解約違約金	274,088	－
特別損失合計	316,242	4,688
税金等調整前四半期純利益	2,220,877	1,636,182
法人税、住民税及び事業税	31,232	9,124
過年度法人税等戻入額	△35,145	－
法人税等調整額	903,570	678,192
法人税等合計	899,657	687,316
四半期純利益	1,321,219	948,866

（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21年３月１日 至　平成21年５月31日）	当第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）
売上高	16,033,763	8,115,185
売上原価	13,616,792	7,085,155
売上総利益	2,416,970	1,030,029
販売費及び一般管理費	677,786	682,079
営業利益	1,739,183	347,950
営業外収益		
受取利息	3,239	1,979
受取配当金	650	648
負ののれん償却額	679	679
その他	6,933	3,701
営業外収益合計	11,503	7,008
営業外費用		
支払利息	227,106	202,805
社債利息	322	－
株式交付費	－	9,656
その他	20,827	2,331
営業外費用合計	248,256	214,794
経常利益	1,502,430	140,164
特別損失		
固定資産除却損	41,698	4,688
解約違約金	274,088	－
特別損失合計	315,786	4,688
税金等調整前四半期純利益	1,186,643	135,476
法人税、住民税及び事業税	21,691	7,018
過年度法人税等戻入額	△5,938	－
法人税等調整額	493,232	55,715
法人税等合計	508,985	62,733
四半期純利益	677,658	72,742

（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20年12月１日 至　平成21年５月31日）	当第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）
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	2,220,877	1,636,182
減価償却費	213,408	178,316
引当金の増減額（△は減少）	27,250	85,043
受取利息及び受取配当金	△9,876	△6,531
支払利息	485,837	391,279
有形固定資産除却損	41,698	4,688
投資有価証券評価損益（△は益）	456	－
解約違約金	274,088	－
売上債権の増減額（△は増加）	△51,845	△33,952
たな卸資産の増減額（△は増加）	11,378,571	4,122,429
仕入債務の増減額（△は減少）	162,400	△452,154
未払消費税等の増減額（△は減少）	△35,703	62,800
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△283,471	△243,332
その他	△163,069	273,922
小計	14,260,621	6,018,689
利息及び配当金の受取額	10,306	7,430
利息の支払額	△475,233	△391,491
解約違約金の支払額	△190,500	－
法人税等の支払額	△3,055,356	△42,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,549,837	5,592,447
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）	50,000	△20,000
有形固定資産の取得による支出	△37,394	△8,388
無形固定資産の取得による支出	△1,227	－
投資有価証券の売却による収入	－	3,050
貸付けによる支出	△206,774	－
その他	6,751	57,537
投資活動によるキャッシュ・フロー	△188,644	32,199
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）	1,120,000	1,485,500
長期借入れによる収入	3,313,000	4,222,000
長期借入金の返済による支出	△14,595,434	△10,586,190
社債の償還による支出	△262,000	－
株式の発行による収入	－	1,967,418
配当金の支払額	△374,932	△197,907
その他	－	△783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,799,367	△3,109,963
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△438,174	2,514,682
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299	7,890,310
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,916,125	10,404,993

（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21年３月１日　至　平成21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	2,763,179	11,476,393	875,085	247,789	632,830	38,485	16,033,763	－	16,033,763
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	11,423	5,148	101,855	－	118,427	(118,427)	－
計	2,763,179	11,476,393	886,509	252,937	734,685	38,485	16,152,190	(118,427)	16,033,763
営業利益又は営業損失（△）	75,854	1,382,905	466,884	82,422	43,756	△16,930	2,034,893	(295,710)	1,739,183

当第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20年12月１日　至　平成21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	7,514,658	12,749,590	1,760,092	438,675	1,248,839	98,243	23,810,099	－	23,810,099
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	22,403	5,148	237,216	441,278	706,046	(706,046)	－
計	7,514,658	12,749,590	1,782,495	443,823	1,486,055	539,522	24,516,146	(706,046)	23,810,099
営業利益	869,879	1,627,184	948,276	117,810	119,792	22,109	3,705,052	(682,617)	3,022,435

当第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21年３月１日　至　平成21年５月31日）及び当第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）並びに前第２四半期連結累計期間（自　平成20年12月１日　至　平成21年５月31日）及び当第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21年３月１日　至　平成21年５月31日）及び当第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）並びに前第２四半期連結累計期間（自　平成20年12月１日　至　平成21年５月31日）及び当第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。

（６）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第２四半期連結会計期間において、平成21年９月16日発行の行使価格修正条項付き第４回新株予約権が610個行使されたことにより、発行済株式が61,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,001,866千円増加しております。この結果、当第２四半期連結会計期間末において資本金が5,454,673千円、資本準備金が5,538,149千円となっております。