## 第５【経理の状況】

### １　四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前第１四半期連結会計期間（平成21年12月１日から平成22年２月28日まで）及び前第１四半期連結累計期間（平成21年12月１日から平成22年２月28日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第１四半期連結会計期間（平成22年12月１日から平成23年２月28日まで）及び当第１四半期連結累計期間（平成22年12月１日から平成23年２月28日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

### ２　監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、前第１四半期連結会計期間（平成21年12月１日から平成22年２月28日まで）及び前第１四半期連結累計期間（平成21年12月１日から平成22年２月28日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第１四半期連結会計期間（平成22年12月１日から平成23年２月28日まで）及び当第１四半期連結累計期間（平成22年12月１日から平成23年２月28日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新創監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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１四半期連結会計期間末<br>（平成23年２月28日） | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>（平成22年11月30日） |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,908,992 | 7,127,425 |
| 受取手形及び売掛金 | 369,844 | 415,791 |
| 有価証券 | 10,000 | 10,000 |
| 販売用不動産 | ※2 34,802,144 | ※2 27,197,076 |
| 仕掛販売用不動産 | ※2 4,815,130 | ※2 10,279,685 |
| 買取債権 | 82,356 | 86,467 |
| その他 | 828,116 | 959,552 |
| 貸倒引当金 | △14,489 | △16,434 |
| 流動資産合計 | 46,802,095 | 46,059,565 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 5,349,196 | 5,140,797 |
| 減価償却累計額 | △856,116 | △827,060 |
| 建物及び構築物（純額） | 4,493,079 | 4,313,737 |
| 土地 | 10,380,058 | 10,051,371 |
| その他 | 114,874 | 117,628 |
| 減価償却累計額 | △82,723 | △83,869 |
| その他（純額） | 32,150 | 33,759 |
| 有形固定資産合計 | 14,905,288 | 14,398,868 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 85,888 | 64,609 |
| 無形固定資産合計 | 85,888 | 64,609 |
| 投資その他の資産 | ※1 2,162,110 | ※1 2,159,573 |
| 固定資産合計 | 17,153,287 | 16,623,050 |
| 資産合計 | 63,955,382 | 62,682,616 |

（単位：千円）

| | 当第１四半期連結会計期間末<br>（平成23年２月28日） | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>（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 | 251,296 | 368,162 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 10,761,511 | 10,823,561 |
| 未払法人税等 | 17,103 | 39,092 |
| 賞与引当金 | 80,347 | 110,113 |
| その他 | 1,237,048 | 1,133,254 |
| 流動負債合計 | 12,347,307 | 12,474,183 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 24,844,796 | 23,438,898 |
| 退職給付引当金 | 113,459 | 108,927 |
| 役員退職慰労引当金 | 293,062 | 301,253 |
| 負ののれん | 1,118 | 1,490 |
| その他 | 1,853,727 | 1,902,230 |
| 固定負債合計 | 27,106,163 | 25,752,800 |
| 負債合計 | 39,453,470 | 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 | 13,507,488 | 13,462,034 |
| 株主資本合計 | 24,500,311 | 24,454,857 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1,599 | 774 |
| 評価・換算差額等合計 | 1,599 | 774 |
| 純資産合計 | 24,501,911 | 24,455,632 |
| 負債純資産合計 | 63,955,382 | 62,682,616 |

（２）【四半期連結損益計算書】
【第１四半期連結累計期間】

（単位：千円）

| | 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|---|
| 売上高 | 8,010,281 | 4,650,230 |
| 売上原価 | 5,718,012 | 3,184,615 |
| 売上総利益 | 2,292,268 | 1,465,614 |
| 販売費及び一般管理費 | ※　611,944 | ※　741,886 |
| 営業利益 | 1,680,324 | 723,728 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 3,258 | 1,297 |
| 受取配当金 | 645 | 628 |
| 負ののれん償却額 | 679 | 372 |
| その他 | 4,871 | 4,262 |
| 営業外収益合計 | 9,455 | 6,561 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 188,473 | 267,741 |
| その他 | 1,784 | 900 |
| 営業外費用合計 | 190,258 | 268,642 |
| 経常利益 | 1,499,521 | 461,647 |
| 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 | | |
| 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 | － | 19,932 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 1,500,706 | 441,714 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,105 | 8,021 |
| 法人税等調整額 | 622,476 | 159,819 |
| 法人税等合計 | 624,582 | 167,841 |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | － | 273,873 |
| 四半期純利益 | 876,124 | 273,873 |

（３）【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

| | 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28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 | 1,500,706 | 441,714 |
| 減価償却費 | 87,967 | 84,726 |
| 引当金の増減額（△は減少） | 3,008 | △26,904 |
| 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 | △3,904 | △1,926 |
| 支払利息 | 188,473 | 267,741 |
| 売上債権の増減額（△は増加） | △31,097 | 37,465 |
| たな卸資産の増減額（△は増加） | 1,526,972 | △2,691,947 |
| 仕入債務の増減額（△は減少） | △488,981 | △116,866 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | 26,674 | △3,704 |
| 預り敷金及び保証金の増減額（△は減少） | △73,470 | △72,794 |
| その他 | △176,951 | 32,079 |
| 小計 | 2,559,398 | △2,030,482 |
| 利息及び配当金の受取額 | 6,030 | 1,641 |
| 利息の支払額 | △163,996 | △275,082 |
| 法人税等の支払額 | △42,158 | △14,148 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,359,274 | △2,318,071 |
| 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 | △1,570 | △26,111 |
| 無形固定資産の取得による支出 | － | △29,470 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 3,050 | － |
| その他 | 17,816 | 10,301 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △703 | △45,280 |
| 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） | 1,630,000 | － |
| 長期借入れによる収入 | 1,510,000 | 3,954,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △5,796,475 | △2,610,152 |
| 配当金の支払額 | △159,034 | △198,537 |
| その他 | △391 | △391 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,815,901 | 1,144,918 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △457,330 | △1,218,432 |
| 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 | ※　7,432,979 | ※　5,602,856 |

【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】

| | 当第１四半期連結会計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| 会計処理基準に関する事項の変更 | (1) 資産除去債務に関する会計基準の適用<br>当第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。<br>これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ67千円減少しており、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20,000千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は24,581千円であります。 |

【表示方法の変更】

| 当第１四半期連結会計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|
| （四半期連結損益計算書）<br>「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１四半期連結累計期間では、「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。 |

【簡便な会計処理】

| | 当第１四半期連結会計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| １．棚卸資産の評価方法 | 棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。 |
| ２．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。 |

【追加情報】

| | 当第１四半期連結会計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| 保有目的の変更 | 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：178,291千円、土地：328,687千円）を事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 |

【注記事項】

（四半期連結貸借対照表関係）

| 当第１四半期連結会計期間末<br>（平成23年２月28日） | 前連結会計年度末<br>（平成22年11月30日） |
|---|---|
| ※１　資産の金額から直接控除されている貸倒引当金の金額<br>投資その他の資産　70,373千円 | ※１　資産の金額から直接控除されている貸倒引当金の金額<br>投資その他の資産　61,908千円 |
| ※２　担保資産<br>担保に供されている資産について、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものの金額は次のとおりであります。<br>販売用不動産　34,593,951千円<br>仕掛販売用不動産　4,675,042千円 | ※２　担保資産<br>販売用不動産　26,694,323千円<br>仕掛販売用不動産　10,062,575千円 |
| ３　偶発債務<br>下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。<br>個人　３名　4,580千円 | ３　偶発債務<br>下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。<br>個人　４名　9,190千円 |

（四半期連結損益計算書関係）

| 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| ※　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。<br>販売費の主なもの | ※　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。<br>販売費の主なもの |
| 給与手当　258,758千円 | 給与手当　298,827千円 |
| 賞与引当金繰入額　68,258千円 | 賞与引当金繰入額　75,109千円 |
| 退職給付費用　19,596千円 | 退職給付費用　9,603千円 |
| 役員退職慰労引当金繰入額　7,025千円 | 役員退職慰労引当金繰入額　6,313千円 |
| 貸倒引当金繰入額　4,213千円 | 貸倒引当金繰入額　7,444千円 |

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係）

| 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| ※　現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>（平成22年２月28日現在） | ※　現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>（平成23年２月28日現在） |
| 現金及び預金勘定　7,452,979千円 | 現金及び預金勘定　5,908,992千円 |
| 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　△20,000千円 | 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　△306,136千円 |
| 現金及び現金同等物　7,432,979千円 | 現金及び現金同等物　5,602,856千円 |

（株主資本等関係）

当第１四半期連結会計期間末（平成23年２月28日）及び当第１四半期連結累計期間（自　平成22年12月１日　至　平成23年２月28日）

１　発行済株式の種類及び総数

普通株式　　456,840株

２　配当に関する事項

配当金支払額

| 決議 | 株式の種類 | 配当金の総額（千円） | １株当たり配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 | 配当の原資 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成23年２月23日定時株主総会 | 普通株式 | 228,420 | 500 | 平成22年11月30日 | 平成23年２月24日 | 利益剰余金 |

（セグメント情報等）

【事業の種類別セグメント情報】

前第１四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22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） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 売上高 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 334,490 | 6,048,965 | 671,194 | 305,156 | 606,866 | 43,606 | 8,010,281 | － | 8,010,281 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | － | － | 11,401 | 18,503 | 78,771 | － | 108,676 | (108,676) | － |
| 計 | 334,490 | 6,048,965 | 682,596 | 323,659 | 685,638 | 43,606 | 8,118,957 | (108,676) | 8,010,281 |
| 営業利益 | 87,306 | 1,274,285 | 369,582 | 150,281 | 27,598 | 15,527 | 1,924,582 | (244,257) | 1,680,324 |

（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 | 資産価値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。 |
| 不動産開発事業 | 中心事業エリアを東京都区部とし、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及び投資助言・代理業に基づく事業。投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。 |
| 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。 |

【所在地別セグメント情報】

前第１四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22年２月28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。

【海外売上高】

前第１四半期連結累計期間（自　平成21年12月１日　至　平成22年２月28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、本社で製品・サービス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、本社で定めた製品・サービス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１四半期連結累計期間（自　平成22年12月１日　至　平成23年２月28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 | 2,937,203 | 84,200 | 565,689 | 293,403 | 726,768 | 42,965 | 4,650,230 | － | 4,650,230 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | － | － | 12,067 | 6,162 | 108,385 | － | 126,615 | △126,615 | － |
| 計 | 2,937,203 | 84,200 | 577,756 | 299,566 | 835,153 | 42,965 | 4,776,845 | △126,615 | 4,650,230 |
| セグメント利益又は損失（△） | 621,202 | △45,819 | 280,104 | 121,963 | 23,812 | 11,786 | 1,013,049 | △289,320 | 723,728 |

（注）１．セグメント利益又は損失（△）の調整額△289,320千円には、セグメント間取引消去△4,304千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△285,015千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。

３　報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

（追加情報）

当第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。

（１株当たり情報）

１　１株当たり純資産額

| 当第１四半期連結会計期間末<br>（平成23年２月28日） | 前連結会計年度末<br>（平成22年11月30日） |
|---|---|
| １株当たり純資産額　53,633円46銭 | １株当たり純資産額　53,532円16銭 |

２　１株当たり四半期純利益金額

| 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|
| １株当たり四半期純利益金額　2,213円33銭<br>なお、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。 | １株当たり四半期純利益金額　599円50銭<br>なお、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。 |

（注）　１株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎

| | 前第１四半期連結累計期間<br>（自　平成21年12月１日<br>至　平成22年２月28日） | 当第１四半期連結累計期間<br>（自　平成22年12月１日<br>至　平成23年２月28日） |
|---|---|---|
| １株当たり四半期純利益金額 | | |
| 四半期純利益（千円） | 876,124 | 273,873 |
| 普通株主に帰属しない金額（千円） | － | － |
| 普通株式に係る四半期純利益（千円） | 876,124 | 273,873 |
| 期中平均株式数（株） | 395,840 | 456,840 |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式について前連結会計年度末から重要な変動がある場合の概要 | － | － |

（重要な後発事象）

平成23年３月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による当社グループへの影響について調査した結果、四半期報告書提出日現在では、当社グループが関与する建物設備等に重大な被害は発生しておりません。しかしながら、今後の余震や東京電力福島原子力発電所事故の状況次第では、当社グループの財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## ２【その他】

該当事項はありません。