

四半期報告書

(第61期第2四半期)

自 平成22年3月1日
至 平成22年5月31日

トーセイ株式会社

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

第2 事業の状況

1 生産、受注及び販売の状況	3
2 事業等のリスク	3
3 経営上の重要な契約等	7
4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	8

第3 設備の状況 14

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	15
(2) 新株予約権等の状況	15
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	17
(4) ライツプランの内容	17
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	17
(6) 大株主の状況	18
(7) 議決権の状況	19

2 株価の推移 19

3 役員の状況 19

第5 経理の状況 20

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	21
(2) 四半期連結損益計算書	23
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	25

2 その他 32

第二部 提出会社の保証会社等の情報 33

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年7月9日
【四半期会計期間】	第61期第2四半期（自 平成22年3月1日 至 平成22年5月31日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第60期 第2四半期連結 累計期間	第61期 第2四半期連結 累計期間	第60期 第2四半期連結 会計期間	第61期 第2四半期連結 会計期間	第60期
会計期間	自平成20年 12月1日 至平成21年 5月31日	自平成21年 12月1日 至平成22年 5月31日	自平成21年 3月1日 至平成21年 5月31日	自平成22年 3月1日 至平成22年 5月31日	自平成20年 12月1日 至平成21年 11月30日
売上高（千円）	23,810,099	16,125,466	16,033,763	8,115,185	33,629,805
経常利益（千円）	2,537,120	1,639,686	1,502,430	140,164	656,285
四半期（当期）純利益（千円）	1,321,219	948,866	677,658	72,742	108,249
純資産額（千円）	—	—	22,832,055	24,981,870	22,253,707
総資産額（千円）	—	—	65,436,013	59,671,277	62,235,110
1株当たり純資産額（円）	—	—	60,588.20	54,684.07	56,151.60
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	3,506.05	2,324.59	1,798.27	173.09	285.38
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	—	—	—	—	—
自己資本比率（％）	—	—	34.9	41.9	35.7
営業活動による キャッシュ・フロー（千円）	10,549,837	5,592,447	—	—	12,233,935
投資活動による キャッシュ・フロー（千円）	△188,644	32,199	—	—	392,585
財務活動による キャッシュ・フロー（千円）	△10,799,367	△3,109,963	—	—	△12,090,510
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（千円）	—	—	6,916,125	10,404,993	7,890,310
従業員数（人）	—	—	222	200	191

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．売上高には、消費税等は含まれておりません。

3．潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動はありません。

3【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年5月31日現在

従業員数（人）	200	（158）
---------	-----	-------

（注） 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第2四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成22年5月31日現在

従業員数（人）	116
---------	-----

（注） 従業員数は、就業人員であります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、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を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当社グループの販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	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)		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)	
	金額(千円)	前年同四半期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
不動産流動化事業	4,602,446	166.6	4,936,936	65.7
不動産開発事業	1,835,154	16.0	7,884,120	61.8
不動産賃貸事業	697,600	79.7	1,368,795	77.8
不動産ファンド事業	337,009	136.0	642,166	146.4
不動産管理事業	600,876	95.0	1,207,743	96.8
オルタナティブインベストメント事業	42,097	109.4	85,704	87.2
合計	8,115,185	50.6	16,125,466	67.7

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価および財政状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当第2四半期連結会計期間末において当社が判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

(1) 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(イ) 不動産市況の影響について

当社グループの中核事業である不動産流動化事業および不動産開発事業は、自己勘定により物件を取得し、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常数ヶ月から2年程度を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

当該2事業は、物件売却額を売上計上するため1取引あたりの金額が大きく、また当該2事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、大型案件の引渡しの有無により売上高および収益に相当の変動が生ずる可能性があります。

(ハ) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入計画や販売計画に基づく積み上げ方式により合理的な年間総合予算の策定に努めておりますが、自然災害など予期せぬ事態による工事遅延やそれに伴う建築・改修コスト増加により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産賃貸事業

当社グループの不動産賃貸事業は、一般経済情勢や金利動向、競合物件の出現等で賃料の下落や大量の空室が生じた場合において当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産ファンド事業

(イ) ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付ける事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、対象不動産のバリューアップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。当社グループが一任運用・助言等を行っている対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤収または手控えた場合やファンドの借入等の問題によりファンド継続が困難となった場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィスビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向が継続しており、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後一層の単価引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9001を取得し、業務品質ならびにサービスの向上に努めておりますが、予測不能な業務遂行上の事故、建物・設備の異常、サービスの不具合等が発生した場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

当社グループのオルタナティブインベストメント事業は、不動産担保付債権の購入や不動産保有会社のM&A投資を主たる目的として展開しておりますが、不良債権市場が縮小し不動産担保付債権が取得できない場合や、不動産保有会社等のM&Aが行えない場合、ならびに既に取得した債権や会社株式の投下資金回収が予定どおり進まない場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債の依存度及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費および建築費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合のほか、案件の売却時期の遅延や売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、案件ごとに複数の金融機関と交渉したうえで、最適なファイナンスを行っておりますが、突発的な内外環境の変化等により、資金調達ができなかった場合は、事業着手の遅延や事業の実施ができなくなるなど、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を中心とした東京圏を主要マーケットとし、中小型物件を中心に売買を行っており、これまで6事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退等が見られる中、当社の販売において、価格競争による販売価格の低下が顕著化することで、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 災害発生

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の大災害が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があります、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法的規制

① 法的規制

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

主な法的規制
・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・ 金融商品取引法 ・ 金融商品の販売等に関する法律 ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 住宅瑕疵担保履行法 ・ 犯罪収益移転防止法 ・ マンション管理の適正化に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法 ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律 ・ 貸金業法

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。法改正等により、当該許認可に関する事業の継続が困難になった場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、現在、当社グループの業務上の理由で当該免許および許認可等が取り消しや一定期間の業務停止となる可能性はありませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容	許認可先
宅地建物取引業許可	東京都 知事	平成24年 3 月23日	東京都知事免許(11)第24043号	当社
	東京都 知事	平成25年 2 月22日	東京都知事免許(1)第88903号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
	東京都 知事	平成23年 9 月28日	東京都知事免許(2)第80048号	トーセイ・コミュニティ(株)
	東京都 知事	平成23年 4 月 7 日	東京都知事免許(1)第85736号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年 2 月28日	一般第127号	当社
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成23年 4 月10日	東京都知事登録(第46219号)	当社
	東京都 知事	平成26年 1 月15日	東京都知事登録(第49526号)	トーセイ・コミュニティ(株)
特定建設業許可	東京都 知事	平成24年12月 9 日	東京都知事許可(特-19) 第107905号	当社
	東京都 知事	平成25年 3 月10日	東京都知事許可(特-19) 第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
一般建設業許可	東京都 知事	平成25年 3 月10日	東京都知事許可(般-19) 第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	—	東京都知事第58号	当社
金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商) 第898号	当社
金融商品取引業登録(投資運用業(不動産関連特定投資運用業)、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商) 第363号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	—	国土交通大臣認可第52号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
マンション管理業登録	国土交通大臣	平成24年 5 月21日	国土交通大臣(2)第030488号	トーセイ・コミュニティ(株)
建築物環境衛生総合管理業登録	東京都 知事	平成25年10月 3 日	東京都19総第273号	トーセイ・コミュニティ(株)
警備業認定	東京都公安委員	平成23年10月 4 日	警備業法認定第30002591号	トーセイ・コミュニティ(株)
貸金業登録	東京都 知事	平成25年 3 月16日	東京都知事(1)第31311号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

③ 会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

当社がアセットマネジメントを行う不動産ファンドについては、投資事業組合に対する支配力基準および影響力基準を適用し、個別に連結、非連結を判断しております。今後、連結についての解釈に変更が生じ、会計監査人等の見解が変わってきた場合、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

宅地建物取引業者は「宅地建物取引業法」により宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任が生じる他、特に新築住宅物件については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により主要構造部分の10年保証が義務付けられております。また、平成21年10月1日施行の「住宅瑕疵担保履行法」により、国土交通大臣指定の保険法人への加入等が必要となりました。これらに加え、当社グループは独自の「アフターサービス業務基準」に則ったアフターサービス保証（項目により1～10年の保証）を顧客に行っております。

当社グループは、建築企画部による品質チェックを行い、また、仕入先および施工を行った外注先に対し当社グループと同等のアフターサービス保証を負担させる等の事業上のリスク回避に努めております。しかしながら、何らかの原因で当社グループの供給物件に瑕疵が発生した場合、仕入先に瑕疵担保責任を負担させることが出来ないまたは仕入先および外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 人材について

当社グループの事業の特性から、人材は極めて重要な経営資源であり、中期経営計画を達成するには、優秀な人材を確保し、当社独自のコンピテンシーを習得するための教育やマネジメント層の育成が不可欠であります。当社グループの求める人材を十分に確保、育成できない場合、または現在在職しているマネジメント層が多数流出した場合には、事業活動に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報等の保護について

当社グループが行っている不動産流動化事業、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において、当該事業関係者をはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業推進に伴い情報量の増加が予想されますが、当社グループでは個人情報保護法に従い、また情報資産管理諸規程を整備し、従業員研修を行い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報及び重要な企業情報が外部へ流出、漏洩した場合等には、当社グループの信用を毀損し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(8) その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、原則として建物の構造やアスベストの使用、土壌汚染調査等を実施しておりますが、建物の構造設計関連図書が保存されていない場合、アスベストが使用されている建物を解体する場合、土壌汚染調査の結果により土壌改良が必要となる場合などにより、事業遂行が一時的に中断または長期化した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

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年以降減少を続けてきましたが、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グリーンハイツ白金台」（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) 財政状態の分析

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み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) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間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135百万円を計上した他、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及び新株発行による資金調達を行なった結果、第1四半期末残高に比べ2,972百万円増加し10,404百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により得られた資金は、3,233百万円（前年同四半期比55.2%減）となりました。その主な要因は、税金等調整前四半期純利益135百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却によるたな卸資産の減少2,595百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により得られた資金は、32百万円（前年同四半期比73.6%減）となりました。その主な要因は、貸付金の回収による収入18百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は、294百万円（前年同四半期比95.1%減）となりました。その主な要因は、長期借入れによる収入2,712百万円及び株式の発行による収入1,967百万円があったものの、長期借入金の返済による支出4,789百万円があったこと等によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

なお、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針、及び基本方針実現のための取組み、並びに具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由は、以下のとおりであります。

一 基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様との共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づいて行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式の大量買付であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値や株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

特に、当社グループの能力の最大化につながる「不動産と金融の融合」を可能とする6つの事業領域を自社でカバーする体制、並びにそれを支える不動産と金融の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用及び総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務及び事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになります。

当社は、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

二 基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

当社グループでは、現在の激動の環境を乗り越え、更なる発展を目指し、新中期経営計画『Charge up 2011』（2008年12月～2011年11月の3ヶ年計画）を策定し、2009年11月期より取組みを開始致しました。当新中計では、世界経済や国内経済は当面停滞するという予測の下、この低迷期を体力強化、体質強化の好機ととらえ、来るべき好況期に向けて『企業経営』『人財』『事業・内部管理のインフラ』の三つの観点から、現状点検、改革、強化を行っていきます。

当社グループでは、これまでも、社外取締役の選任、監査役全員（4名）の社外招聘、執行役員制の導入による業務執行機能強化、コーポレート・ガバナンス会議の設置などに取り組んでまいりましたが、上述の新中計においてもコーポレート・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。具体的には、当社のコンプライアンス規範に則り、模範的行動レベルから理想的行動レベルへ高次のコンプライアンス意識に基づく行動を実践すること、企業活動に伴うリスクを的確に把握・分析し、リスク・マネジメントを徹底すること、フェアディスクロズの精神に基づき、正確な会社情報を迅速に公表し、投資家を含むあらゆるステークホルダーへの説明責任を継続して果たすことなどに注力してまいります。

(ロ) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、平成20年1月11日開催の当社取締役会の決議及び平成20年2月26日開催の第58回定時株主総会の決議により、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「旧プラン」といいます。）について導入し、平成21年2月25日開催の第59回定時株主総会において、旧プランの更新（更新された後の「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を「本プラン」といいます。）につき承認を得ております。

(i) 本プランの目的

本プランは、当社株式の大量取得が行われる場合に、株主の皆様が適切な判断をするために必要・十分な情報と時間を確保するとともに、買収者との交渉の機会を確保すること等を通じて、当社の企業価値・株主共同の利益に反する買収を抑止し、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させることを目的としております。

(ii) 対象となる買付等

本プランは、①当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、又は②当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合及びその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付けに該当する行為もしくはこれに類似する行為又はこれらの提案（当社取締役会が別途認めたものを除くものとし、以下「買付等」といい、買付等を行おうとする者を「買付者等」といいます。）がなされる場合を対象とします。

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

当社の株券等について買付等が行われる場合、当該買付等に係る買付者等には、以下の各号に定める情報及び本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を記載した書面の提出を求めます。

- ① 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、法令遵守状況、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）
- ② 買付等の目的、方法及び内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）
- ③ 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報及び買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）及びその算定根拠等を含みます。）
- ④ 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）
- ⑤ 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策及び資産運用方針
- ⑥ 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針
- ⑦ 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
- ⑧ その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

(iv) 独立委員会による検討等

独立委員会は、買付者等から買付説明書及び独立委員会が追加的に提出を求めた情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見及びその根拠資料等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報を受領してから原則として最長60日が経過するまでの間（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）、買付内容の検討、当社取締役会の提示した代替案の検討、買付者等との協議・交渉等を行います。また、独立委員会は、独立委員会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等による買付等が（vi）記載の要件のいずれかに該当し、新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。

(v) 取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施又は不実施等の決議を行うものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合、速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

(vi) 新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。なお、以下の要件に該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当か否かについては、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることになります。

- ① 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合（当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる情報を十分に提供しない買付等である場合を含みます。）
- ② 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
 - ・株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- ③ 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合
- ④ 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- ⑤ 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
- ⑥ 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分又は不適当な買付等である場合
- ⑦ 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値又は株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合
- ⑧ 買付者等の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(vii) 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、1円を下限として当社株式1株の時価の2分の1の金額を上限とする金額の範囲内において、当社取締役会が決定した金額を払い込むことにより行使し、原則として当社株式1株を取得することができ、また、買付者等を含む非適格者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が非適格者等以外の者から原則として当社株式1株と引換えに新株予約権1個を取得することができる旨の取得条項が付されております。

(viii)本プランの有効期間

本プランの有効期間は、第59回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

(ix)株主に対する影響

本プランが導入されていても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様は直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、株主の皆様が新株予約権行使の手続を行わないとその保有する株式が希釈化される場合があります（但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、株式の希釈化は生じません。）。

三 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中期経営計画及びコーポレート・ガバナンス強化等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させるための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランは、買収防衛策に関する指針（経済産業省等）の定める三原則を充足していること、その更新について株主総会の承認を得ており、また、有効期間が最長約3年間と定められた上、取締役会によりいつでも廃止できるとされていること、独立性の高い社外取締役等によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、発動の内容として合理的な客観的要件が設定されていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用することができるとされていること、取締役会の構成員の過半数を交替させてもなお発動を阻止できない買収防衛策（デッドハンド型）ではなく、また取締役の期差選任制により取締役会の構成員の過半数を交替させるのに時間を要する買収防衛策（スローハンド型）ではないことなどにより、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,500,000
計	1,500,000

②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在発行数（株） （平成22年5月31日）	提出日現在発行数（株） （平成22年7月9日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	456,840	456,840	東京証券取引所 市場第二部	当社は単元株 制度は採用し ておりませ ん。
計	456,840	456,840	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月24日 定時株主総会決議

	第2四半期会計期間末現在 （平成22年5月31日）
新株予約権の数（個）	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	760
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	3,180
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 164,685 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	（注）3
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

	第2四半期会計期間末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	450
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	140
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)1	450
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 143,564 資本組入額 71,782
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

調整後発行株式数＝調整前発行株式数×分割・併合の比率

2. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

調整後払込金額＝調整前払込金額× $\frac{1}{\text{分割・合併の比率}}$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合(新株予約権の行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く)は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

調整後払込金額＝調整前払込金額× $\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$

3. 新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。
- ② 新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。
- ③ 権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。
- ④ その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

- ① 当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

	第1四半期会計期間 (平成21年12月1日から 平成22年2月28日まで)	第2四半期会計期間 (平成22年3月1日から 平成22年5月31日まで)
当該四半期会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	—	610
当該四半期会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	—	61,000
当該四半期会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	—	32,411
当該四半期会計期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	—	1,977,075
当該四半期会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	—	800
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	—	80,000
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	—	32,666
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	—	2,613,307

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成22年3月1日～ 平成22年5月31日	61,000	456,840	1,001,866	5,454,673	1,001,866	5,538,149

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【大株主の状況】

平成22年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	30.39
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	60,000	13.13
バンク オブ ニューヨーク ジー シーエム クライアント アカウ ント ジェイピーアールディ アイ エスジー エフイーーエイシー (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀 行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事 業部)	30,396	6.65
日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	24,829	5.43
ゴールドマン・サックス・インター ナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券(株))	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区六本木6丁目10番1号六本木ヒ ルズ森タワー)	14,530	3.18
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	10,339	2.26
ザ チェース マンハッタンバン ク エヌエイ ロンドン エス エ ル オムニバス アカウ ント (常任代理人 (株)みずほコーポレ ート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島4丁目16-13)	10,297	2.25
パークレイズ キャピタル セキュ リティーズ ロンドン ケイマン クライアント (常任代理人 スタンダード チャ ータード銀行)	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パ ークタワー21階)	5,224	1.14
ザ バンク オブ ニューヨークー ジャスディック トリーティアー ア カウ ント (常任代理人 (株)みずほコーポレ ート銀行決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KUNST LAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	4,201	0.91
(株)SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	3,320	0.72
計	—	301,991	66.10

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22年5月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 456,840	456,840	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	456,840	—	—
総株主の議決権	—	456,840	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が4株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成22年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年 12月	平成22年 1月	2月	3月	4月	5月
最高 (円)	24,360	29,700	25,880	27,580	43,000	44,700
最低 (円)	18,610	19,180	22,190	22,240	26,160	32,900

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。
役職の異動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
取締役	専務執行役員事業部門統括 アセットソリューション事業4部担当	取締役	専務執行役員事業部門統括 アセットソリューション事業4部、5部担当	小菅 勝仁	平成22年6月1日

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2四半期連結会計期間（平成21年3月1日から平成21年5月31日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年5月31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2四半期連結会計期間（平成22年3月1日から平成22年5月31日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年5月31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2四半期連結会計期間（平成21年3月1日から平成21年5月31日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、また、当第2四半期連結会計期間（平成22年3月1日から平成22年5月31日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新創監査法人により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	※2 28,572,874	※2 25,033,177
仕掛販売用不動産	※2 4,570,063	※2 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 1,776,489	※1 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

【簡便な会計処理】

	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)
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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

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 (平成21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 投資その他の資産 35,928千円 ※2 担保資産 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。 販売用不動産 28,104,923千円 仕掛販売用不動産 4,038,371千円 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 5名 9,835千円	※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 投資その他の資産 7,356千円 ※2 担保資産 販売用不動産 24,921,076千円 仕掛販売用不動産 11,803,511千円 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 5名 9,771千円

(四半期連結損益計算書関係)

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)
※ 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。	※ 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。
給与手当 594,262千円	給与手当 534,934千円
賞与引当金繰入額 87,297千円	賞与引当金繰入額 110,208千円
退職給付費用 20,171千円	退職給付費用 37,981千円
役員退職慰労引当金繰入額 14,377千円	役員退職慰労引当金繰入額 14,188千円
貸倒引当金繰入額 12,976千円	貸倒引当金繰入額 30,434千円

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)
※ 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。	※ 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。
給与手当 298,329千円	給与手当 276,175千円
賞与引当金繰入額 13,708千円	賞与引当金繰入額 41,950千円
退職給付費用 12,237千円	退職給付費用 18,385千円
役員退職慰労引当金繰入額 7,242千円	役員退職慰労引当金繰入額 7,162千円
貸倒引当金繰入額 5,396千円	貸倒引当金繰入額 26,221千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)
※ 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 (平成21年5月31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 (平成22年5月31日現在)
現金及び預金勘定 7,216,125千円	現金及び預金勘定 10,424,993千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △300,000千円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △20,000千円
現金及び現金同等物 6,916,125千円	現金及び現金同等物 10,404,993千円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末（平成22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）

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22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	500	平成21年11月30日	平成22年2月26日	利益剰余金

3 株主資本の著しい変動に関する事項

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。

(セグメント情報)

【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。

【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。

【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。

（1株当たり情報）

1 1株当たり純資産額

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 (平成21年11月30日)
1株当たり純資産額 54,684円07銭	1株当たり純資産額 56,151円60銭

2 1株当たり四半期純利益金額

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)
1株当たり四半期純利益金額 3,506円05銭 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 2,324円59銭 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)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益（千円）	1,321,219	948,866
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）	1,321,219	948,866
期中平均株式数（株）	376,840	408,186
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	—	—

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)
1 株当たり四半期純利益 1,798円27銭 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 173円09銭 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 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)
1 株当たり四半期純利益		
四半期純利益 (千円)	677,658	72,742
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)	677,658	72,742
普通株式の期中平均株式数 (株)	376,840	420,263
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)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年 6 月30日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成20年12月1日から平成21年11月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成21年3月1日から平成21年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成21年5月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- （注） 1．上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2．四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 6 月30日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成21年12月1日から平成22年11月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成22年3月1日から平成22年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成22年5月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。