

四半期報告書

(第60期第3四半期)

自 平成21年6月1日
至 平成21年8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	3
4 財政状態及び経営成績の分析	3

第3 設備の状況	9
----------------	---

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	10
(2) 新株予約権等の状況	10
(3) ライツプランの内容	12
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	12
(5) 大株主の状況	12
(6) 議決権の状況	13

2 株価の推移	13
---------------	----

3 役員の状況	13
---------------	----

第5 経理の状況	14
----------------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	15
(2) 四半期連結損益計算書	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	19

2 その他	26
-------------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	27
-------------------------	----

[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21年10月15日
【四半期会計期間】	第60期第3四半期（自 平成21年6月1日 至 平成21年8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3四半期連結 累計期間	第60期 第3四半期連結 会計期間	第59期
会計期間	自平成20年 12月1日 至平成21年 8月31日	自平成21年 6月1日 至平成21年 8月31日	自平成19年 12月1日 至平成20年 11月30日
売上高（千円）	28,828,229	5,018,130	51,041,015
経常利益（千円）	2,715,881	178,761	6,376,990
四半期（当期）純利益又は四半期 純損失（△）（千円）	1,291,627	△29,591	3,463,965
純資産額（千円）	—	22,803,727	21,887,249
総資産額（千円）	—	64,214,631	78,309,499
1株当たり純資産額（円）	—	60,513.02	58,081.02
1株当たり四半期（当期）純利益 又は四半期純損失（△）（円）	3,427.52	△78.53	9,192.14
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（％）	—	35.5	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー（千円）	12,283,596	—	14,099,704
投資活動による キャッシュ・フロー（千円）	△154,397	—	959,332
財務活動による キャッシュ・フロー（千円）	△11,684,848	—	△12,886,593
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（千円）	—	7,798,650	7,354,299
従業員数（人）	—	196	225

（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．第59期および第60期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後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。

4．第60期第3四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載をしておりません。

2【事業の内容】

当第3四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「3. 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

3【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、次の連結子会社が解散し、連結の範囲から除外しております。

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
株式会社多田製作所	東京都港区	35,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	—

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の（ ）内は、間接所有割合で内数であります。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年8月31日現在

従業員数（人）	196 (146)
---------	-----------

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第3四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. 従業員数が当第3四半期連結会計期間において26名減少しましたのは、全社的な経営の合理化による希望退職者募集によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21年8月31日現在

従業員数（人）	116
---------	-----

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 従業員数が当第3四半期会計期間において25名減少しましたのは、全社的な経営の合理化による希望退職者募集によるものであります。

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

当第3四半期連結会計期間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3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
	金額(千円)
不動産流動化事業	562,350
不動産開発事業	2,679,972
不動産賃貸事業	818,734
不動産ファンド事業	215,142
不動産管理事業	694,630
オルタナティブインベストメント事業	47,299
合計	5,018,130

(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】

前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」からの重要な変更は以下の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本四半期報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(追加事項)

(新株予約権の行使による株式価値の希薄化について)

当社は、今後の機動的な不動産購入資金等の確保を目的として、平成21年9月1日開催の取締役会において、メルリンチ日本証券株式会社を割当先とする第三者割当てによる新株予約権の発行を行うことを決議いたしました。当該新株予約権が発行された場合、当社の発行済株式総数376,840株(平成21年9月1日現在)に対する当該第三者割当ての後の潜在株式数(当該新株予約権が全て行使された場合)の比率は22.19%になる見込みであり、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四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【財政状態及び経営成績の分析】

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3四半期連結会計期間(平成21年6月1日～平成21年8月31日)におけるわが国の経済は、設備投資が大幅に減少し、雇用環境は厳しさを増すなど不透明な状況が続いております。一方で、製造業などにおいては在庫調整が進むとともに生産が増加し、貿易面でも輸出・輸入ともに回復するなど、平成21年4～6月期の実質GDPは3.7%のプラス成長に転じて昨秋来急速に悪化した経済環境は下げ止まりの兆しを見せております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融市場の混乱等から本邦不動産市場に対する投融資は停滞が続いているものの、不動産業向け融資残高は、平成21年6月末で前年同期比約2.1兆円の増加（日本銀行調査）に転じるなど、一部持ち直しの動きが見られております。

不動産売買市場は、平成20年4月～平成21年3月の売買件数は前年比半減し、売買金額にいたっては約3分の1の水準まで低下したものの、都心部における大型不動産の売買成約が一部回復したことなどにより、平成21年4月～6月の上場企業等による不動産売買額は金融危機が深刻化した昨年第4四半期と比して2四半期連続で増加しました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、平成21年の新築マンション供給戸数は4万戸を割り込む見通しである一方で、住宅ローン減税制度改正などの消費者の購買を支ええる政策などの効果により、平成21年5～7月の契約率は、70%を3ヶ月連続で上回り、平成21年8月の契約率も69.3%と一定の水準を維持しました。また、平成21年8月の販売在庫数は7,037戸と平成20年12月と比較して約43%減少して適正な在庫水準とされる6,000戸に近づくなど、好転の兆候が見られております。

不動産証券化市場は、平成21年6月末時点のJ-REIT及び私募ファンドの運用資産額は24.7兆円（民間調査機関調べ）となり、平成20年12月末と比較して1.5兆円の増加に転じました（民間調査機関調べ）。また、政府によるJ-REIT市場を対象とした「不動産市場安定化ファンド」の取り組みが本格化したほか、吸収・合併・再編に向けた動きが見られるなど、市場には流動性が回復する兆候が見られております。

東京23区内のオフィス賃貸市場では、平成21年8月時点での空室率は5.2%と平成20年12月と比較して1.9ポイント上昇しました。景気後退の中、事業所の集約や企業グループの統合によるオフィススペース縮小の動きが強まっており、大型既存ビルの空室率が上昇しております。一方で、これらを受けて、中規模ビルへの移転を検討する企業等の動きが見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、空室率の上昇に伴い事業機会が減少するほかテナントのコスト削減意識が高まるなど、厳しい事業環境が続いております。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響やこれに伴う業績悪化によって事業拡大や再編をねらいとした投資が減少し、平成21年1月から6月の国内M&A件数は前年同期比19%減、金額は前年同期比57.3%減の2.2兆円となりました（民間調査機関調べ）。

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、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、不動産管理事業およびオルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を活かしてグループ価値の向上に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間の業績は、売上高5,018百万円、営業利益394百万円、経常利益178百万円、四半期純損失29百万円となりました。

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、「隼町ビル」（東京都千代田区）の販売により、不動産流動化事業の売上高は562百万円となりました。また、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、15百万円の簿価切下げを実施した結果、営業利益は10百万円となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期は、賃貸用一棟販売物件「THEパームス学芸大学」（東京都目黒区）、「THEパームス両国」（東京都墨田区）、「T'S BRIGHTIA下北沢」（東京都世田谷区）の販売および分譲マンション「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）の販売（20戸）により、不動産開発事業の売上高は2,679百万円、営業利益は45百万円となりました。

（不動産賃貸事業）

当第3四半期は、物件売却による賃料収入の若干の減少はあったものの、新築賃貸マンションのリーシングが順調に推移したこと、および固定資産における安定稼働により、全体としては堅調に推移し、不動産賃貸事業の売上高は818百万円、営業利益は438百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当第3四半期は、アセットマネジメント受託資産残高が第2四半期末に比べ増加し、アセットマネジメントフィーが安定的に計上された結果、不動産ファンド事業の売上高は215百万円、営業利益は85百万円となりました。

なお、当第3四半期末の(注)アセットマネジメント受託資産残高は、182,645百万円であります。

(不動産管理事業)

当第3四半期は、ビル管理は、ビル所有者の変更に伴う解約が見られ、ビル・駐車場等の管理棟数は300棟(平成21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、174棟(平成21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、474棟(第2四半期末から変動なし)となり、不動産管理事業の売上高は694百万円、営業利益は69百万円となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第3四半期は、保有債権の金利収入およ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47百万円となりました。また、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、34百万円の簿価切下げを実施した結果、営業損失は15百万円となりました。

(注) アセットマネジメントによる受託資産残高のほか、不動産アセットに関わるコンサルティング契約等に基づく残高を含めております。

(2) 財政状態の分析

当第3四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14,094百万円減少し、64,214百万円となりました。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15,011百万円減少し、41,410百万円となりました。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916百万円増加し、22,803百万円となりました。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。この結果、自己資本比率は、35.5%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四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130百万円を計上した他、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、第2四半期末残高に比べ882百万円増加し7,798百万円となりました。

当第3四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、1,733百万円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益130百万円、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1,936百万円、法人税等の支払額102百万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、34百万円となりました。これは主に、貸付金の回収による収入15百万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、885百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入2,695百万円があったものの、短期借入金の減少1,466百万円、長期借入金の返済による支出2,101百万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3四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切り、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、当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、フェアディスクロージャーの精神に基づき、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（以下「前定時株主総会」といいます。）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、前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、株主の皆様が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3四半期連結会計期間において、当社は、以下の設備を固定資産より流動資産へ振り替えております。
提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）			従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産 (東京都北区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	158,192	242,300 (491.08)	400,493	—
合計	—	—	158,192	242,300 (491.08)	400,493	—

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について重要な変更はありません。また、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3四半期会計期間末現在発行数（株） （平成21年8月31日）	提出日現在発行数（株） （平成21年10月15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	376,840	376,840	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	376,840	376,840	—	—

（注） 「提出日現在発行数」欄には、平成21年10月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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3四半期会計期間末現在 （平成21年8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）	710
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3四半期会計期間末現在 (平成21年 8 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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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21年6月1日～ 平成21年8月31日	—	376,840	—	4,148,020	—	4,231,495

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成21年5月31日）に基づく株主名簿による記載をしておりません。

①【発行済株式】

平成21年8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 376,840	376,840	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	376,840	—	—
総株主の議決権	—	376,840	—

（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21年8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20年 12月	平成21年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
最高（円）	17,000	16,800	13,400	13,790	24,390	26,100	45,000	42,200	39,700
最低（円）	12,060	12,290	9,020	8,600	14,110	18,910	23,550	29,700	33,100

（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の提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の異動はありません。

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。

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、当第3四半期連結会計期間（平成21年6月1日から平成21年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年8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3四半期連結会計期間末 (平成21年8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20年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,098,650	7,704,299
受取手形及び売掛金	447,731	407,937
有価証券	20,000	20,000
販売用不動産	※2 24,476,622	※2 30,060,521
仕掛販売用不動産	※2 15,425,771	※2 23,379,723
買取債権	126,239	151,375
その他	2,077,388	3,337,614
貸倒引当金	△14,079	△9,617
流動資産合計	50,658,323	65,051,855
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,653,586	4,691,229
減価償却累計額	△837,381	△814,095
建物及び構築物（純額）	3,816,204	3,877,133
土地	8,595,569	8,603,547
建設仮勘定	—	1,377
その他	135,164	138,636
減価償却累計額	△93,363	△78,619
その他（純額）	41,801	60,016
有形固定資産合計	12,453,575	12,542,075
無形固定資産		
その他	102,561	126,409
無形固定資産合計	102,561	126,409
投資その他の資産	※1 1,000,170	※1 589,158
固定資産合計	13,556,308	13,257,643
資産合計	64,214,631	78,309,499

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年8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20年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	397,002	641,836
短期借入金	666,000	1,029,000
1年内償還予定の社債	—	274,000
1年内返済予定の長期借入金	16,824,332	24,466,398
未払法人税等	57,247	3,118,478
賞与引当金	42,969	109,327
その他	1,832,251	1,908,306
流動負債合計	19,819,803	31,547,347
固定負債		
長期借入金	18,832,446	21,861,948
退職給付引当金	74,495	64,549
役員退職慰労引当金	265,886	246,387
負ののれん	4,275	6,314
その他	2,413,996	2,695,702
固定負債合計	21,591,099	24,874,902
負債合計	41,410,903	56,422,249
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,148,020
資本剰余金	4,231,495	4,231,495
利益剰余金	14,421,727	13,506,939
株主資本合計	22,801,242	21,886,454
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,484	794
評価・換算差額等合計	2,484	794
純資産合計	22,803,727	21,887,249
負債純資産合計	64,214,631	78,309,499

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
売上高	28,828,229
売上原価	23,393,280
売上総利益	5,434,949
販売費及び一般管理費	※ 2,018,440
営業利益	3,416,508
営業外収益	
受取利息	11,902
受取配当金	2,154
負ののれん償却額	2,039
その他	17,134
営業外収益合計	33,231
営業外費用	
支払利息	710,576
社債利息	1,581
その他	21,699
営業外費用合計	733,858
経常利益	2,715,881
特別利益	
投資有価証券売却益	321
保険解約返戻金	13,348
特別利益合計	13,669
特別損失	
固定資産除却損	41,698
投資有価証券売却損	13
投資有価証券評価損	456
解約違約金	274,088
希望退職制度関連費用	62,096
特別損失合計	378,352
税金等調整前四半期純利益	2,351,198
法人税、住民税及び事業税	43,089
過年度法人税等	68,065
法人税等調整額	948,415
法人税等合計	1,059,570
四半期純利益	1,291,627

【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
売上高	5,018,130
売上原価	4,055,551
売上総利益	962,578
販売費及び一般管理費	※ 568,504
営業利益	394,073
営業外収益	
受取利息	3,324
受取配当金	856
負ののれん償却額	679
その他	6,517
営業外収益合計	11,378
営業外費用	
支払利息	226,313
社債利息	7
その他	369
営業外費用合計	226,690
経常利益	178,761
特別利益	
投資有価証券売却益	321
保険解約返戻金	13,348
特別利益合計	13,669
特別損失	
投資有価証券売却損	13
希望退職制度関連費用	62,096
特別損失合計	62,109
税金等調整前四半期純利益	130,321
法人税、住民税及び事業税	11,857
過年度法人税等	103,210
法人税等調整額	44,844
法人税等合計	159,912
四半期純損失(△)	△29,591

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8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	2,351,198
減価償却費	314,943
引当金の増減額 (△は減少)	△27,041
受取利息及び受取配当金	△14,057
支払利息	712,158
有形固定資産除却損	41,698
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)	△43,789
たな卸資産の増減額 (△は増加)	13,315,506
仕入債務の増減額 (△は減少)	△244,833
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,224
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△281,914
その他	△101,135
小計	16,356,501
利息及び配当金の受取額	14,485
利息の支払額	△739,196
解約違約金の支払額	△190,500
法人税等の支払額	△3,157,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,283,596
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
有形固定資産の取得による支出	△39,694
無形固定資産の取得による支出	△1,927
投資有価証券の売却による収入	707
貸付けによる支出	△206,774
その他	43,291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,397
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)	△346,000
長期借入れによる収入	6,008,000
長期借入金の返済による支出	△16,696,568
社債の償還による支出	△274,000
配当金の支払額	△376,280
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,684,848
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	444,350
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 7,798,650

【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3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結の範囲の変更 第2四半期連結会計期間において、清算手続きが終了した(有)イカロス・キャピタルを連結の範囲から除外しております。 第3四半期連結会計期間において、清算手続きが終了した(株)多田製作所を連結の範囲から除外しております。 (2) 変更後の連結子会社の数 9社

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31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、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。

【追加情報】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
1. 保有目的の変更	従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：158,192千円、土地：242,300千円）を事業方針の変更に伴い販売用不動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3四半期連結会計期間末 (平成21年8月31日)	前連結会計年度末 (平成20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 8,384千円 ※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 23,964,280千円 仕掛販売用不動産 14,392,699千円 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 9,849千円	※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 2,974千円 ※2 担保資産 販売用不動産 27,900,296千円 仕掛販売用不動産 22,085,112千円 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 10,206千円

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8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。 給与手当 950,347千円 賞与引当金繰入額 32,241千円 退職給付費用 29,576千円 役員退職慰労引当金繰入額 21,229千円 貸倒引当金繰入額 13,834千円

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8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。 給与手当 356,084千円 賞与引当金繰入額 32,241千円 退職給付費用 9,405千円 役員退職慰労引当金繰入額 6,852千円 貸倒引当金繰入額 858千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8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8月31日現在)
現金及び預金勘定	8,098,650千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△300,000千円
現金及び現金同等物	<u>7,798,650千円</u>

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年8月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)

1 発行済株式の種類及び総数

普通株式 376,840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21年2月25日 定時株主総会	普通株式	376,840	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21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)
売上高									
(1) 外部顧客に 対する売上高	562,350	2,679,972	818,734	215,142	694,630	47,299	5,018,130	—	5,018,130
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	11,376	15,986	90,538	—	117,902	(117,902)	—
計	562,350	2,679,972	830,111	231,129	785,169	47,299	5,136,032	(117,902)	5,018,130
営業利益又は営業 損失 (△)	10,970	45,835	438,757	85,494	69,186	△15,684	634,559	(240,485)	394,073

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21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)
売上高									
(1) 外部顧客に 対する売上高	8,077,009	15,429,563	2,578,826	653,817	1,943,470	145,542	28,828,229	—	28,828,229
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	33,779	21,135	327,754	441,278	823,948	(823,948)	—
計	8,077,009	15,429,563	2,612,606	674,953	2,271,224	586,821	29,652,178	(823,948)	28,828,229
営業利益	880,849	1,673,019	1,387,034	203,305	188,978	6,424	4,339,612	(923,103)	3,416,508

(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。
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】

当第3四半期連結会計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年8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】

当第3四半期連結会計期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年8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3四半期連結会計期間末 (平成21年8月31日)	前連結会計年度末 (平成20年11月30日)
1株当たり純資産額 60,513円02銭	1株当たり純資産額 58,081円02銭

2 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額 3,427円52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株当たり四半期純損失金額 78円53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、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失の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又は1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額		
四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	1,291,627	△29,591
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又は四半期純損失(△)(千円)	1,291,627	△29,591
期中平均株式数(株)	376,840	376,840
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めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(重要な後発事象)

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
(新株予約権の発行) 当社は、平成21年9月1日開催の取締役会において、第4回新株予約権(第三者割当て)の発行について決議し、平成21年9月16日に発行いたしました。 その概要は、次のとおりであります。 (1) 新株予約権の名称 トーセイ(株) 第4回新株予約権 (2) 新株予約権の総数 800個 (3) 募集方法 第三者割当ての方法により、すべての本新株予約権をメリルリンチ日本証券(株)に割当てる。 (4) 目的となる株式の種類及び数 ① 普通株式 ② 80,000株(新株予約権1個につき100株) (5) 新株予約権の割当日及び払込期日 平成21年9月16日 (6) 新株予約権の行使期間 平成21年9月17日から平成23年9月20日

当第3四半期連結会計期間
(自 平成21年6月1日
至 平成21年8月31日)

- (7) 新株予約権の払込金額の総額
34,960,000円 (新株予約権1個当たり43,700円)
- (8) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
2,956,800,000円 (新株予約権1個当たり3,696,000円)
(注) 行使価額が修正又は調整された場合には、新株予約権の払込金額の総額に新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額は増加又は減少します。また、新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、新株予約権の払込金額の総額に新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額は減少します。
- (9) 行使価額
当初36,960円 (上限行使価額はありません。下限行使価額31,500円)
- (10) 行使価額の修正
本新株予約権の各行使請求の効力発生日 (以下「修正日」という。) の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値 (同日に終値がない場合には、その直前の終値) の90%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額 (以下「修正日価額」という。) が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正される。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が31,500円 (以下「下限行使価額」という。) を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とする。
- (11) 新株予約権の取得
当社は、残存する本新株予約権の全部又は一部を本新株予約権1個当たり払込金額と同額で取得することができる。
- (12) 新株予約権の行使により増加する資本金及び資本準備金
増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
- (13) 資金使途
不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得資金等、不動産ファンド事業における投資資金に充当する予定であります。

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 9 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3四半期連結会計期間（平成21年6月1日から平成21年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年8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8月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四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。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成21年9月1日開催の取締役会において、新株予約権の発行を決議し、平成21年9月16日に発行した。

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X B R Lデータ自体は含まれていません。