

四半期報告書

(第61期第3四半期)

自 平成22年6月1日
至 平成22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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3

第3 設備の状況 10

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	11
(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	13
(4) ライツプランの内容	13
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	13
(6) 大株主の状況	13
(7) 議決権の状況	14

2 株価の推移 14

3 役員の状況 14

第5 経理の状況 15

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	16
(2) 四半期連結損益計算書	18
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	20

2 その他 28

第二部 提出会社の保証会社等の情報 29

[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10月8日
【四半期会計期間】	第61期第3四半期（自 平成22年6月1日 至 平成22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61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61期 第3四半期 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 8月31日	自 平成21年 12月1日 至 平成22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22年 6月1日 至 平成22年 8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）	28,828,229	22,199,294	5,018,130	6,073,827	33,629,805
経常利益（千円）	2,715,881	2,338,704	178,761	699,017	656,285
四半期（当期）純利益又は四半期 純損失（△）（千円）	1,291,627	1,364,652	△29,591	415,785	108,249
純資産額（千円）	—	—	22,803,727	25,397,322	22,253,707
総資産額（千円）	—	—	64,214,631	60,368,629	62,235,110
1株当たり純資産額（円）	—	—	60,513.02	55,593.47	56,151.60
1株当たり四半期（当期）純利益 金額又は四半期純損失金額（△） （円）	3,427.52	3,214.56	△78.53	910.13	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（％）	—	—	35.5	42.1	35.7
営業活動による キャッシュ・フロー（千円）	12,283,596	4,523,414	—	—	12,233,935
投資活動による キャッシュ・フロー（千円）	△154,397	41,157	—	—	392,585
財務活動による キャッシュ・フロー（千円）	△11,684,848	△2,611,487	—	—	△12,090,510
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（千円）	—	—	7,798,650	9,843,394	7,890,310
従業員数（人）	—	—	196	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ありません。

3【関係会社の状況】

当第3四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8月31日現在

従業員数（人）	200	（177）
---------	-----	-------

（注） 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) 提出会社の状況

平成22年8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22年6月1日 至 平成22年8月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年8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	2,116,283	376.3	7,053,220	87.3
不動産開発事業	2,322,427	86.7	10,206,547	66.1
不動産賃貸事業	606,236	74.0	1,975,032	76.6
不動産ファンド事業	244,190	113.5	886,356	135.6
不動産管理事業	742,945	107.0	1,950,688	100.4
オルタナティブインベストメント事業	41,744	88.3	127,448	87.6
合計	6,073,827	121.0	22,199,294	77.0

(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】

当第3四半期連結会計期間において、事業等のリスクに重要な変更はありません。

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、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3四半期連結会計期間（平成22年6月1日～平成22年8月31日）におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善等に牽引され、持ち直しの動きを見せましたが、円高・株安の進行、雇用情勢の悪化懸念、欧米を中心とした海外経済の下振れ懸念は残っており、当面不確実な情勢が続く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、これらの経済情勢を背景に空室率や賃料水準の悪化など依然として先行き不透明な状況が続いたものの、地価においては住宅地の下げ止まりをはじめとして下落ペースに鈍化の傾向が見られ、また首都圏の住宅市場においても個人需要が回復するなど、改善の側面も見られております。

不動産売買市場は、金融危機以降急激に冷え込みましたが、上場企業等による取引は平成21年度上期を底に、同下期には件数・金額共に緩やかな持ち直しの動きが見られました。これは、J-REIT市場における資金調達環境の改善から投資法人が物件取得を再開したことや、投資法人間の再編に伴う運用資産の入替えなど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、需給バランスの改善により、販売在庫は適正水準を維持し（7月末5,406戸）、契約率も7ヶ月連続で70%超を継続しており、これらに加えて都心部では供給の増加と価格上昇の傾

向が見られております（民間調査機関調べ）。

首都圏中古マンション市場は、新築マンションの供給が減少していたことも追い風に、金融危機以降需要が回復し、成約件数は四半期あたり7千～8千件前後で安定的に推移しております（民間調査機関調べ）。また、一戸あたり価格（70㎡換算価格）は、平成22年6月には20ヶ月ぶりに3,000万円台を上回りました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成22年6月末時点の運用資産額は、私募ファンドで15.0兆円（平成21年末比1.1兆円増）、J-REITで7.8兆円（同0.2兆円増）、グローバルファンド（注）で1.1兆円（同1.2兆円減）、合計23.9兆円（同0.1兆円増）となりました。金融環境の改善等から私募ファンドの新規組成が再開されるなど、停滞から上向きに転じる動きが見られております（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7月時点の平均募集賃料は前年同月比900円減の13,070円／坪、空室率は前年同月比2.4ポイント上昇の7.5%となり、空室率においてはオフィスビルが大量に供給された平成15年頃の水準を超えております。今後東京の外縁部を中心にオフィスビルの大量供給が見込まれており、また企業収益の回復の遅れによる需要の弱含みも懸念されていることから、市況の改善には一定の時間を要すると見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理事業は、投資用不動産市場の冷え込みや、ビルオーナーや管理組合等のコスト意識の高まりに伴う価格の下落傾向、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として、企業の淘汰や再編が進み、有力事業者に事業機会が移転するなど、業界構造が転換しております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは幅広いネットワークを強みに中小型物件を中心とした商品の販売と、将来の収益源となる優良物件の新規取得の促進により、棚卸資産の入れ替えを進めてまいりました。また、自己資本比率が42.1%まで上昇するなど強固な財務基盤を確立し、投資を加速する準備を整えてまいりました。

以上の結果、第3四半期連結会計期間の業績は、売上高6,073百万円（前年同四半期比21.0%増）、営業利益は907百万円（前年同四半期比130.4%増）、経常利益は699百万円（前年同四半期比291.0%増）、四半期純利益は415百万円（前年同四半期は、四半期純損失29百万円）となりました。

なお、第3四半期連結累計期間における売上高は22,199百万円（前年同期比23.0%減）、営業利益は2,936百万円（前年同期比14.1%減）、経常利益は2,338百万円（前年同期比13.9%減）、四半期純利益は1,364百万円（前年同期比5.7%増）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3四半期連結会計期間は、Restyling事業において、「エコロジー落合レジデンスⅠ・Ⅱ」（東京都新宿区）、「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12戸の販売を行ったことに加え、上落合ビル（東京都新宿区）等3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2,116百万円（前年同四半期比276.3%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、114百万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188百万円（前年同四半期比1,616.2%増）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高7,053百万円（前年同期比12.7%減）、営業利益440百万円（前年同期比50.0%減）となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期連結会計期間は、「神田トーセイビル」（東京都千代田区）と「奥沢7丁目」（東京都世田谷区）の土地の販売により、不動産開発事業の売上高は2,322百万円（前年同四半期比13.3%減）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、100百万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613百万円（前年同四半期比1,238.8%増）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高10,206百万円（前年同期比33.9%減）、営業利益1,772百万円（前年同期比5.9%増）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第3四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、厳しい状況が続いており、不動産賃貸事業の売上高は606百万円（前年同四半期比26.0%減）、営業利益は276百万円（前年同四半期比36.9%減）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高1,975百万円（前年同期比23.4%減）、営業利益1,011百万円（前年同期比27.1%減）となりました。

（不動産ファンド事業）

当第3四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244百万円（前年同四半期比13.5%増）、営業利益は97百万円（前年同四半期比14.3%増）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高886百万円（前年同期比35.6%増）、営業利益422百万円（前年同期比107.7%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3四半期末において、232,962百万円であります。

（注） アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

（不動産管理事業）

当第3四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、新規契約に努めましたが、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は314棟（平成22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たことにより、管理棟数は、181棟（平成22年7月31日現在）となり、合計管理棟数は、495棟（第2四半期末から12棟増加）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は742百万円（前年同四半期比7.0%増）、営業利益は41百万円（前年同四半期比40.6%減）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高1,950百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益97百万円（前年同期比48.5%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3四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41百万円（前年同四半期比11.7%減）、営業利益は13百万円（前年同四半期は営業損失15百万円）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高127百万円（前年同期比12.4%減）、営業利益36百万円（前年同期比465.7%増）となりました。

（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1,866百万円減少し、60,368百万円となりました。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、棚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5,010百万円減少し、34,971百万円となりました。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3,143百万円増加し、25,397百万円となりました。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、42.1%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は、第2四半期末残高に比べ561百万円減少し、9,843百万円となりました。

前連結会計年度末残高と比べると1,953百万円の増加となっております。

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）

当第3四半期連結会計期間の営業活動によるキャッシュ・フローは、1,069百万円の支出（前年同四半期は1,733百万円の収入）となりました。主な要因は、税金等調整前四半期純利益699百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件取得が売却を上回ったことによる棚卸資産の増加1,203百万円によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の営業活動によるキャッシュ・フローは、4,523百万円の収入（前年同期比63.2%減）となっております。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結会計期間の投資活動によるキャッシュ・フローは、8百万円の収入（前年同四半期比73.8%減）となりました。主な要因は、貸付による支出48百万円及び貸付金の回収による収入19百万円によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の投資活動によるキャッシュ・フローは、41百万円の収入（前年同期は154百万円の支出）となっております。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結会計期間の財務活動によるキャッシュ・フローは、498百万円の収入（前年同四半期は885百万円の支出）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出4,775百万円を長期借入れによる収入5,306百万円が上回ったこと等によるものであります。

なお、当第3四半期連結累計期間の財務活動によるキャッシュ・フローは、2,611百万円の支出（前年同期比77.7%減）となっております。

(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、これらの中長期的に確保し、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、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、フェアディスクローズの精神に基づき、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
 - ・株券等を買収し、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年間で定められた上、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。

事業所名 (所在地)	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㎡)	その他	合計	
賃貸用不動産 (東京都品川区 等3棟)	不動産賃貸事業	オフィスビル	660,695	1,781,845 (1,096.74)	140	2,442,681	—

(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、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22年8月31日）	提出日現在発行数（株） （平成22年10月8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3四半期会計期間末現在 （平成22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）	770
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22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) 【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)	第3四半期会計期間 (平成22年6月1日から 平成22年8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	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	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	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	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6月1日～ 平成22年8月31日	—	456,840	—	5,454,673	—	5,538,149

(6) 【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。

(7) 【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22年5月31日）に基づく株主名簿による記載をしておりま

①【発行済株式】

平成22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 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21年 12月	平成22年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
最高（円）	24,360	29,700	25,880	27,580	43,000	44,700	38,000	34,250	33,500
最低（円）	18,610	19,180	22,190	22,240	26,160	32,900	28,700	27,600	26,510

（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）及び前第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）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成22年6月1日から平成22年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年8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）及び前第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、また、当第3四半期連結会計期間（平成22年6月1日から平成22年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22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3四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,863,394	7,890,310
受取手形及び売掛金	420,493	360,411
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※2 32,787,105	※2 25,033,177
仕掛販売用不動産	※2 3,953,684	※2 12,329,921
買取債権	88,141	121,291
その他	1,164,215	1,778,410
貸倒引当金	△6,729	△5,985
流動資産合計	48,280,305	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,891,890	4,685,261
減価償却累計額	△789,107	△838,615
建物及び構築物（純額）	3,102,783	3,846,646
土地	7,144,604	8,925,649
その他	126,607	119,957
減価償却累計額	△89,211	△79,935
その他（純額）	37,395	40,022
有形固定資産合計	10,284,783	12,812,318
無形固定資産		
その他	72,207	93,957
無形固定資産合計	72,207	93,957
投資その他の資産	※1 1,731,333	※1 1,811,297
固定資産合計	12,088,324	14,717,573
資産合計	60,368,629	62,235,110

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	371,719	718,535
短期借入金	1,525,500	70,000
1年内返済予定の長期借入金	12,433,115	16,114,804
未払法人税等	28,469	53,201
賞与引当金	72,103	90,706
その他	1,282,091	1,317,437
流動負債合計	15,712,998	18,364,684
固定負債		
長期借入金	16,956,296	19,107,576
退職給付引当金	104,214	79,577
役員退職慰労引当金	294,089	272,739
負ののれん	1,863	3,595
その他	1,901,843	2,153,228
固定負債合計	19,258,307	21,616,718
負債合計	34,971,306	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	14,405,080	13,238,348
株主資本合計	25,397,903	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△580	△388
評価・換算差額等合計	△580	△388
新株予約権	—	26,657
純資産合計	25,397,322	22,253,707
負債純資産合計	60,368,629	62,235,110

(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)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日)
売上高	28,828,229	22,199,294
売上原価	23,393,280	17,277,665
売上総利益	5,434,949	4,921,628
販売費及び一般管理費	※ 2,018,440	※ 1,985,433
営業利益	3,416,508	2,936,195
営業外収益		
受取利息	11,902	8,136
受取配当金	2,154	2,168
負ののれん償却額	2,039	1,732
その他	17,134	12,754
営業外収益合計	33,231	24,791
営業外費用		
支払利息	710,576	599,860
社債利息	1,581	—
株式交付費	—	11,261
その他	21,699	11,158
営業外費用合計	733,858	622,281
経常利益	2,715,881	2,338,704
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約返戻金	13,348	—
特別利益合計	13,669	1,184
特別損失		
固定資産除却損	41,698	4,688
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	4,688
税金等調整前四半期純利益	2,351,198	2,335,200
法人税、住民税及び事業税	43,089	15,517
過年度法人税等	68,065	—
法人税等調整額	948,415	955,030
法人税等合計	1,059,570	970,548
四半期純利益	1,291,627	1,364,652

【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
売上高	5,018,130	6,073,827
売上原価	4,055,551	4,474,497
売上総利益	962,578	1,599,330
販売費及び一般管理費	※ 568,504	※ 691,409
営業利益	394,073	907,920
営業外収益		
受取利息	3,324	2,898
受取配当金	856	874
負ののれん償却額	679	372
その他	6,517	4,180
営業外収益合計	11,378	8,326
営業外費用		
支払利息	226,313	208,581
社債利息	7	—
株式交付費	—	1,605
その他	369	7,042
営業外費用合計	226,690	217,229
経常利益	178,761	699,017
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	699,017
法人税、住民税及び事業税	11,857	6,393
過年度法人税等	103,210	—
法人税等調整額	44,844	276,838
法人税等合計	159,912	283,232
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△29,591	415,785

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	2,335,200
減価償却費	314,943	271,245
引当金の増減額 (△は減少)	△27,041	70,456
受取利息及び受取配当金	△14,057	△10,305
支払利息	712,158	599,860
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)	△43,789	△102,274
たな卸資産の増減額 (△は増加)	13,315,506	2,919,314
仕入債務の増減額 (△は減少)	△244,833	△346,816
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,224	95,452
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△281,914	△250,418
その他	△101,135	△406,575
小計	16,356,501	5,179,829
利息及び配当金の受取額	14,485	12,084
利息の支払額	△739,196	△597,019
解約違約金の支払額	△190,500	—
法人税等の支払額	△3,157,694	△71,480
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,283,596	4,523,414
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	△39,694	△19,653
無形固定資産の取得による支出	△1,927	△3,580
投資有価証券の売却による収入	707	3,050
貸付けによる支出	△206,774	△48,000
その他	43,291	129,341
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,397	41,157
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	1,455,500
長期借入れによる収入	6,008,000	9,528,900
長期借入金の返済による支出	△16,696,568	△15,361,868
社債の償還による支出	△274,000	—
株式の発行による収入	—	1,965,813
配当金の支払額	△376,280	△198,656
その他	—	△1,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,684,848	△2,611,487
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	444,350	1,953,084
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	※ 7,798,650	※ 9,843,394

【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21年12月1日 至 平成22年8月31日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	(1) 連結の範囲の変更 当第3四半期連結会計期間において、清算手続きが終了したトーセイ・アセットマネジメント㈱、ヘスティア一般社団法人、(合)アトラス・キャピタル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 6社

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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21年12月1日 至 平成22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：660,695千円、土地：1,781,845千円）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22年8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 49,684千円 ※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 32,489,081千円 仕掛販売用不動産 3,532,725千円 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 4名 9,131千円	※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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	※ 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 928,366千円 賞与引当金繰入額 68,838千円 退職給付費用 54,654千円 役員退職慰労引当金繰入額 21,350千円 貸倒引当金繰入額 44,081千円

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22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	※ 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 393,431千円 賞与引当金繰入額 68,838千円 退職給付費用 16,672千円 役員退職慰労引当金繰入額 7,162千円 貸倒引当金繰入額 13,646千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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8月31日現在)
現金及び預金勘定 8,098,650千円	現金及び預金勘定 9,863,394千円
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 7,798,650千円	現金及び現金同等物 9,843,394千円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成22年8月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成21年12月1日 至 平成22年8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

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、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3四半期連結会計期間（自 平成22年6月1日 至 平成22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	2,116,283	2,322,427	606,236	244,190	742,945	41,744	6,073,827	—	6,073,827
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	12,222	9,638	92,486	—	114,347	(114,347)	—
計	2,116,283	2,322,427	618,459	253,828	835,431	41,744	6,188,174	(114,347)	6,073,827
営業利益	188,266	613,623	276,674	97,760	41,094	13,743	1,231,163	(323,243)	907,920

前第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

当第3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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	7,053,220	10,206,547	1,975,032	886,356	1,950,688	127,448	22,199,294	—	22,199,294
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	34,725	43,584	243,592	—	321,902	(321,902)	—
計	7,053,220	10,206,547	2,009,757	929,941	2,194,280	127,448	22,521,196	(321,902)	22,199,294
営業利益	440,604	1,772,540	1,011,439	422,336	97,281	36,346	3,780,549	(844,354)	2,936,195

(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いている。
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3四半期連結会計期間（自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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】

前第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3四半期連結会計期間（自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日）並びに前第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）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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22年8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 55,593円47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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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 株当たり四半期純利益金額 3,214円56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3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日)
1 株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益 (千円)	1,291,627	1,364,652
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)	1,291,627	1,364,652
期中平均株式数 (株)	376,840	424,522
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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
1 株当たり四半期純損失 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、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 910円13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又は1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22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)	△29,591	415,785
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)	△29,591	415,785
期中平均株式数 (株)	376,840	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)

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 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 9 月28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3四半期連結会計期間（平成22年6月1日から平成22年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22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22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。

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。