

四半期報告書

(第61期第 1 四半期)

自 平成21年12月 1 日
至 平成22年 2 月28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	4

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) ライツプランの内容	16
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	16
(5) 大株主の状況	16
(6) 議決権の状況	16

2 株価の推移

17

3 役員の状況

17

第5 経理の状況

18

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	19
(2) 四半期連結損益計算書	21
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	22

2 その他

27

第二部 提出会社の保証会社等の情報

28

[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4月9日
【四半期会計期間】	第61期第1四半期（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28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1四半期連結 累計(会計)期間	第61期 第1四半期連結 累計(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 2月28日	自平成21年 12月1日 至平成22年 2月28日	自平成20年 12月1日 至平成21年 11月30日
売上高(千円)	7,776,336	8,010,281	33,629,805
経常利益(千円)	1,034,689	1,499,521	656,285
四半期(当期)純利益(千円)	643,560	876,124	108,249
純資産額(千円)	22,151,940	22,932,214	22,253,707
総資産額(千円)	73,040,413	59,724,161	62,235,110
1株当たり純資産額(円)	58,783.41	57,865.70	56,151.60
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	1,707.78	2,213.33	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(%)	30.3	38.4	35.7
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	3,338,474	2,359,274	12,233,935
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	△313,452	△703	392,585
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	△4,833,549	△2,815,901	△12,090,510
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(千円)	5,545,771	7,432,979	7,890,310
従業員数(人)	223	198	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. 第60期第1四半期連結累計(会計)期間、第61期第1四半期連結累計(会計)期間及び第60期の潜在株式調整後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。

2【事業の内容】

当第1四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1四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2月28日現在

従業員数（人）	198	（159）
---------	-----	-------

（注） 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第1四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2月28日現在

従業員数（人）	115
---------	-----

（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1四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1四半期連結会計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)	
	金額(千円)	前年同四半期比(%)
不動産流動化事業	334,490	7.0
不動産開発事業	6,048,965	475.1
不動産賃貸事業	671,194	75.8
不動産ファンド事業	305,156	159.9
不動産管理事業	606,866	98.5
オルタナティブインベストメント事業	43,606	73.0
合計	8,010,281	103.0

(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1四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、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」について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四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1四半期連結会計期間（平成21年12月1日～平成22年2月28日）におけるわが国の経済は、政府の景気対策効果や海外経済の改善等によって、GDP実質成長率が3期連続で前期比プラスに転じるなど持ち直しの動きが見られました。一方で、雇用環境は依然として厳しく、海外景気の下振れ懸念やデフレの影響などのリスク要因を鑑みると、当面不透明な状況が続くと考えられております。

当社グループが属する不動産業界は、一連の金融危機を発端とする急速な事業環境の悪化や不動産事業者の破綻は収束しつつあるものの、新規の不動産投融资への姿勢は引続き慎重であることなどから、総じて停滞した状況が続きました。

不動産売買市場では、J-REITにおける複数の投資法人が、公募による資金調達とこれによる不動産の取得を再開しました。J-REITでは平成21年8月～10月の取得事例は0件であったのに対し、平成22年1月までの3ヶ月間において32物件で1,248億円の物件が取得されております。また投資法人の再編が行われるなど、一部事業環境に変化の兆しが見られております（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、平成21年1月～12月まで一年間の販売戸数は前年同期比16.8%減の約3万6千戸まで低下したものの、平成22年1月の契約率は70.3%となり、昨年5月以降好不調の目安となる契約率70%周辺で概ね推移しています。また、平成22年の同市場における供給戸数は約4万3千戸まで持ち直すものと見られております（民間調査機関調べ）。首都圏中古マンション市場においては、上記新築マンション供給減少を契機に中古物件の価値を再認識する機運が高まり、平成21年1月～12月の成約件数は前年同期比7.8%増の約3万1千戸と、堅調に推移しております（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J-REIT及びグローバルファンド（注）を含めた私募ファンドの運用資産額は、23.8兆円となりました。前回調査時点の平成21年6月末比では、保有不動産の評価額が減少したため1.7%減少したものの、前年同月比では新規ファンド組成に一部動きが見られたため0.6%微増しており（民間調査機関調べ）、年間では概ね横ばいで推移しております。

東京23区のオフィスビル市場では、平成22年1月時点の平均募集賃料は13,580円/坪と前年同月比11.5%低下したものの、下落傾向はやや鈍化しています。一方で、同時点の空室率は同3.1ポイント上昇の6.6%となり、オフィスの大量供給がなされた平成15年以来の高水準に達しています。また、東京都区部においては新規オフィス供給が今後も見込まれていることから、需給の引き締めには一定の時間を要すると考えられております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、価格競争の激化や、業務品質、コンプライアンス等の信頼性を重視する傾向の高まりにともない、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。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響で、投資ファンドによるM&Aが急速に減少し、平成22年1月のM&A金額は前年同期比37.9%減の6,078億円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは棚卸資産の売却と、新たな事業スキームとして樹立したRestyling事業の推進や、新規物件の取得を行い、再成長に向けた取組みを進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間は、売上高8,010百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益は1,680百万円（前年同期比30.9%増）、経常利益は1,499百万円（前年同期比44.9%増）、四半期純利益876百万円（前年同期比36.1%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1四半期は、Restyling事業において「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）12戸の販売により、不動産流動化事業の売上高は334百万円（前年同期比93.0%減）、営業利益は87百万円（前年同期比89.0%減）となりました。

（不動産開発事業）

当第1四半期は、「THEパームス日本橋横山町」（東京都中央区）、「THEパームス国立」（東京都国立市）、「THEパームス山手前仲町」（東京都江東区）の3棟の賃貸用マンションの販売等により、不動産開発事業の売上高は6,048百万円（前年同期比375.1%増）、営業利益は1,274百万円（前年同期比421.7%増）となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期は、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、新規の物件仕入を上回ったことにより、保有棟数が減少しました。これらより、不動産賃貸事業の売上高は671百万円（前年同期比24.2%減）、営業利益は369百万円（前年同期比23.2%減）となりました。

(不動産ファンド事業)

当第1四半期は、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305百万円（前年同期比59.9%増）、営業利益は150百万円（前年同期比324.7%増）となりました。

なお、当第1四半期末のアセットマネジメント受託資産残高は、200,081百万円であります。

(不動産管理事業)

当第1四半期は、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306棟（平成22年1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、175棟（平成22年1月31日現在）となりました。以上の結果、合計管理棟数は、481棟（前年同期比11棟増）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606百万円（前年同期比1.5%減）、営業利益は27百万円（前年同期比63.7%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1四半期は、保有債権の早期回収及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、保有債権の売却益及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43百万円（前年同期比27.0%減）、営業利益は15百万円（前年同期比60.2%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四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2,510百万円減少し、59,724百万円となりました。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3,189百万円減少し、36,791百万円となりました。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678百万円増加し、22,932百万円となりました。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。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末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1,500百万円を計上した他、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、前連結会計年度末に比べ457百万円減少し7,432百万円となりました。

当第1四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、2,359百万円（前年同期比29.3%減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,500百万円、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1,526百万円、法人税等の支払額42百万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)

投資活動により使用した資金は、0.7百万円（前年同期比99.8%減）となりました。これは主に、定期預金の増加額20百万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、2,815百万円（前年同期比41.7%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,510百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出5,796百万円及び配当金の支払額159百万円等があったこと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1四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、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（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な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1四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1四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1四半期会計期間末現在発行数（株） （平成22年2月28日）	提出日現在発行数（株） （平成22年4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	395,840	395,840	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	395,840	395,840	—	—

（注） 「提出日現在発行数」欄には、平成22年4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1四半期会計期間末現在 （平成22年2月28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）	720
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 1 四半期会計期間末現在 (平成22年 2 月28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。

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

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。

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

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。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。
(平成21年9月1日取締役会決議)

	第1四半期会計期間末現在 (平成22年2月28日)
新株予約権の数(個)	610
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
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	61,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2(2)
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)	(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の一部行使はできない
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要する
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、(注)6の規定に従って行使価額の調整を行う場合、割当株式数は次の算式により調整されます。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てます。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)6に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とします。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

2. 本新株予約権の特質

- (1) 本新株予約権は、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第8項に規定する「行使価額修正条項付新株予約権付社債券等」に該当する新株予約権であります。

本新株予約権は、行使目的となる株式の数が株価動向によって変動することはありませんが、株価の下落により、新株予約権の行使時の払込金額(行使価額)が修正され、資金調達額が減少します。修正の基準、修正の頻度、行使価額の下限及び資金調達の下限は(2)以下に記載のとおりであります。

- (2) 本新株予約権の行使価格は当初36,960円ですが、以下のとおり修正されます(注)6)。

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ます。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」といい、(注)6の規定を準用して調整される)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します。したがって、資金調達の下限は、1,921,500千円(但し、本新株予約権は行使されない可能性があります)となります。

- (3) なお、当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり43,700円の価額で、所有者の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる旨の条項があります。

また、当社は、当社が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で承認決議した場合は、会社法第273条の規定に従って通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり43,700円の価額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する旨の条項があります。

3. 本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は行使価額と同額とします。また、本新株予約権の行使により株式を発行する場合の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します。当初の行使価額の下では、発行価格は36,960円、資本組入額は18,699円となります。

4. 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容

当社が一定の条件に従って本新株予約権を行使すべき旨及び行使すべき本新株予約権の数を指定できる仕組みとなっております。所有者は、かかる指定を受けた場合、一定の条件及び制限のもとで、指定された数の本新株予約権を20取引日の期間中に行使することをコミットします。但し、当社が一度に指定できる本新株予約権の数には一定の限度があり、本新株予約権の行使により交付されることとなる当社普通株式の数が、指定の前日までの1ヶ月間又は3ヶ月間における当社普通株式の1日当たり平均出来高数のいずれか少ない方の3日分を超えないように指定する必要があります。複数回の指定を行う場合には20取引日以上の間隔を空けなければならない。また、当社の株価が37,800円（下限行使価額の120%に相当する金額）を下回る場合、未公表のインサイダー情報等がある場合、当社の財政状態又は業績に重大な悪影響をもたらす事態が発生した場合など一定の場合には当社はかかる指定を行うことはできません。

また、当社は、本新株予約権の全部又は一部につき、行使することができない期間を指定（以下「停止指定」という。）することができます。停止指定の期間は当社の裁量により決定することができ、また、当社は、一旦行った停止指定をいつでも取り消すことができます。但し、約2年間の行使可能期間のうち最後の1ヶ月間については、停止指定を行うことはできません。

なお、平成23年8月26日までの間のいずれかの取引日における当社普通株式の終値が下限行使価額を下回った場合には、所有者は、平成23年8月29日までに当社に対して通知することにより、本新株予約権の取得を請求することができ、かかる請求がなされた場合、当社は、本新株予約権の発行要項に従い、原則として15取引日以内に本新株予約権を取得します。

5. 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容

特にありません。

6. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整します。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当りの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによります。

- ① 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後の行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用します。

- ② 株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後の行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用します。

- ③ 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後の行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用します。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用します。

- ④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後の行使価額は、取得日の翌日以降これを適用します。

- ⑤ 本号①乃至③の場合において、基準日が設定され、且つ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用します。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付します。

$$(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該}$$

$$\text{株式数} = \frac{\text{期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとします。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行いません。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用します。
- (4) ①行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。
 ②行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30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の平均値（終値のない日数を除く。）とします。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。
 ③行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後の行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とします。また、上記第(2)号⑤の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割当てられる当社の普通株式数を含まないものとします。
- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行います。
 - ① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
 - ② その他当社の普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
 - ③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後の行使価額を初めて適用する日が（注）2に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、上記第(2)号に基づく行使価額の調整は行わないものとします。但し、この場合も、下限行使価額については、かかる調整を行うものとします。

(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12月1日～ 平成22年2月28日	—	395,840	—	4,452,807	—	4,536,283

(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1四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1四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11月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成22年2月28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 395,840	395,840	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	395,840	—	—
総株主の議決権	—	395,840	—

(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2月28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
最高（円）	24,360	29,700	25,880
最低（円）	18,610	19,180	22,190

（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。

なお、前第1四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年2月28日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前第1四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年2月28日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第1四半期連結会計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）に係る四半期連結財務諸表について、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1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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	7,452,979	7,890,310
受取手形及び売掛金	388,821	360,411
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※2 24,784,005	※2 25,033,177
仕掛販売用不動産	※2 11,004,344	※2 12,329,921
買取債権	92,593	121,291
その他	1,333,294	1,778,410
貸倒引当金	△6,016	△5,985
流動資産合計	45,060,022	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,685,261	4,685,261
減価償却累計額	△866,552	△838,615
建物及び構築物（純額）	3,818,708	3,846,646
土地	8,926,449	8,925,649
その他	120,850	119,957
減価償却累計額	△83,512	△79,935
その他（純額）	37,338	40,022
有形固定資産合計	12,782,496	12,812,318
無形固定資産		
その他	85,360	93,957
無形固定資産合計	85,360	93,957
投資その他の資産	※1 1,796,281	※1 1,811,297
固定資産合計	14,664,139	14,717,573
資産合計	59,724,161	62,235,110

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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	229,554	718,535
短期借入金	1,700,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	14,917,343	16,114,804
未払法人税等	16,213	53,201
賞与引当金	71,521	90,706
その他	1,386,104	1,317,437
流動負債合計	18,320,736	18,364,684
固定負債		
長期借入金	16,018,563	19,107,576
退職給付引当金	90,530	79,577
役員退職慰労引当金	279,764	272,739
負ののれん	2,915	3,595
その他	2,079,436	2,153,228
固定負債合計	18,471,210	21,616,718
負債合計	36,791,947	39,981,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	4,452,807
資本剰余金	4,536,283	4,536,283
利益剰余金	13,916,552	13,238,348
株主資本合計	22,905,642	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△85	△388
評価・換算差額等合計	△85	△388
新株予約権	26,657	26,657
純資産合計	22,932,214	22,253,707
負債純資産合計	59,724,161	62,235,110

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
売上高	7,776,336	8,010,281
売上原価	5,720,935	5,718,012
売上総利益	2,055,400	2,292,268
販売費及び一般管理費	※ 772,149	※ 611,944
営業利益	1,283,251	1,680,324
営業外収益		
受取利息	5,338	3,258
受取配当金	647	645
負ののれん償却額	679	679
その他	3,683	4,871
営業外収益合計	10,349	9,455
営業外費用		
支払利息	257,157	188,473
社債利息	1,251	—
その他	502	1,784
営業外費用合計	258,911	190,258
経常利益	1,034,689	1,499,521
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		
投資有価証券評価損	456	—
特別損失合計	456	—
税金等調整前四半期純利益	1,034,233	1,500,706
法人税、住民税及び事業税	9,540	2,105
過年度法人税等戻入額	△29,206	—
法人税等調整額	410,338	622,476
法人税等合計	390,672	624,582
四半期純利益	643,560	876,124

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,034,233	1,500,706
減価償却費	106,539	87,967
引当金の増減額 (△は減少)	△8,443	3,008
受取利息及び受取配当金	△5,986	△3,904
支払利息	258,409	188,473
投資有価証券評価損益 (△は益)	456	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△62,646	△31,097
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,343,051	1,526,972
仕入債務の増減額 (△は減少)	△65,216	△488,981
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△145,336	26,674
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7,581	△73,470
その他	△220,154	△176,951
小計	4,227,323	2,559,398
利息及び配当金の受取額	6,416	6,030
利息の支払額	△254,493	△163,996
法人税等の支払額	△640,771	△42,158
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,338,474	2,359,274
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)	△200,000	△20,000
有形固定資産の取得による支出	△17,691	△1,570
無形固定資産の取得による支出	△987	—
投資有価証券の売却による収入	—	3,050
貸付けによる支出	△100,160	—
その他	5,385	17,816
投資活動によるキャッシュ・フロー	△313,452	△703
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)	353,000	1,630,000
長期借入れによる収入	1,029,000	1,510,000
長期借入金の返済による支出	△5,910,948	△5,796,475
社債の償還による支出	△12,000	—
配当金の支払額	△292,601	△159,034
その他	—	△391
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,833,549	△2,815,901
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,808,528	△457,330
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	※ 5,545,771	※ 7,432,979

【簡便な会計処理】

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

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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 11,538千円 ※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 24,442,816千円 仕掛販売用不動産 10,474,568千円 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 9,754千円	※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1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
※ 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。 販売費の主なもの 給与手当 295,932千円 賞与引当金繰入額 73,588千円 退職給付費用 7,933千円 役員退職慰労引当金繰入額 7,135千円 貸倒引当金繰入額 7,579千円	※ 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。 販売費の主なもの 給与手当 258,758千円 賞与引当金繰入額 68,258千円 退職給付費用 19,596千円 役員退職慰労引当金繰入額 7,025千円 貸倒引当金繰入額 4,213千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
※ 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2月28日現在)	※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借 対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年2月28日現在)
現金及び預金勘定 6,095,771千円	現金及び預金勘定 7,452,979千円
預入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金 △550,000千円	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 5,545,771千円	現金及び現金同等物 7,432,979千円

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成22年2月28日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)

1 発行済株式の種類及び総数

普通株式 395,840株

2 新株予約権等に関する事項

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 61,000株

新株予約権の四半期連結会計期間末残高 26,657千円(親会社 26,657千円)

3 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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に 対する売上高	4,751,478	1,273,197	885,006	190,885	616,009	59,758	7,776,336	—	7,776,336
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	10,979	—	135,361	441,278	587,619	(587,619)	—
計	4,751,478	1,273,197	895,985	190,885	751,370	501,037	8,363,956	(587,619)	7,776,336
営業利益	794,025	244,278	481,392	35,387	76,035	39,039	1,670,159	(386,907)	1,283,251

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

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に 対する売上高	334,490	6,048,965	671,194	305,156	606,866	43,606	8,010,281	—	8,010,281
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	11,401	18,503	78,771	—	108,676	(108,676)	—
計	334,490	6,048,965	682,596	323,659	685,638	43,606	8,118,957	(108,676)	8,010,281
営業利益	87,306	1,274,285	369,582	150,281	27,598	15,527	1,924,582	(244,257)	1,680,324

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	資産の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産開発事業	中心事業エリアを東京都区部とし、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づく事業。投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

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

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

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

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 1 株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28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 57,865円70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1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
1 株当たり四半期純利益金額 1,707円78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 2,213円33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1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
1 株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益 (千円)	643,560	876,124
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)	643,560	876,124
期中平均株式数 (株)	376,840	395,840
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 3 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 公認会計士 柳澤 義一 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 相川 高志 印
業務執行社員

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1四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年2月28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2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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 4 月 1 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1四半期連結会計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）に係る四半期連結財務諸表、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2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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。