

【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23年10月7日
【四半期会計期間】	第62期第3四半期（自平成23年6月1日至平成23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61期 第3四半期 連結累計期間	第62期 第3四半期 連結累計期間	第61期 第3四半期 連結会計期間	第62期 第3四半期 連結会計期間	第61期
会計期間	自平成21年 12月1日 至平成22年 8月31日	自平成22年 12月1日 至平成23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23年 6月1日 至平成23年 8月31日	自平成21年 12月1日 至平成22年 11月30日
売上高 (千円)	22,199,294	16,277,113	6,073,827	5,575,518	26,449,540
経常利益 (千円)	2,338,704	1,128,609	699,017	478,480	803,134
四半期(当期)純利益 (千円)	1,364,652	662,974	415,785	281,791	421,606
純資産額 (千円)	-	-	25,397,322	24,888,998	24,455,632
総資産額 (千円)	-	-	60,368,629	61,167,268	62,682,616
1株当たり純資産額 (円)	-	-	55,593.47	54,480.78	53,532.16
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3,214.56	1,451.22	910.13	616.83	974.63
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 (%)	-	-	42.1	40.7	39.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,523,414	2,995,174	-	-	1,625,695
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	41,157	200,135	-	-	178,765
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,611,487	2,975,281	-	-	735,439
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (千円)	-	-	9,843,394	6,641,045	6,821,288
従業員数 (人)	-	-	200	217	206

(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61期第3四半期連結会計期間、第61期第3四半期連結累計期間、第61期及び第62期第3四半期連結累計期間における潜在株式調整後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。また、第62期第3四半期連結会計期間における潜在株式調整後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もありません。

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23年8月31日現在

従業員数（人）	217	(192)
---------	-----	-------

(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23年8月31日現在

従業員数（人）	123
---------	-----

(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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日 至平成23年8月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23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	2,544,118	-	9,033,574	-
不動産開発事業	1,270,513	-	1,658,736	-
不動産賃貸事業	604,383	-	1,828,209	-
不動産ファンド事業	224,183	-	1,179,939	-
不動産管理事業	887,409	-	2,442,172	-
オルタナティブインベストメント事業	44,910	-	134,481	-
合計	5,575,518	-	16,277,113	-

(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。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23年6月1日～平成23年8月31日)におけるわが国の経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、個人消費や生産、輸出等については持ち直しの動きがみられております。ただし、原発事故による電力供給の制限や、円高の進行などから、不安定な状況が続くとみられております。

当社グループが属する不動産業界では、東日本大震災の影響で売買取引は一時停滞し市場は大幅に縮小しましたが、住宅関連不動産については新築分譲マンションの契約率が堅調に推移するなど、震災後も底堅い需要に支えられております。しかし、オフィスビルについては賃料相場の弱含みが続くなど、引き続き厳しい状況下にあります。

不動産売買市場においては、J-REITや大手不動産会社の物件取得が増加したことなどを背景に、平成23年1月～3月の上場企業等による取引は、前年同期比20%増の7,883億円まで回復いたしました。しかし、東日本大震災をうけて不動産取引の回復を牽引していたJ-REITの取得額が停滞したことなどにより、平成23年4月～6月の取引額は前年同期比40%減の2,464億円まで落ち込みました(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、東日本大震災の影響を受けた平成23年4月以降、販売戸数は4ヶ月連続で前年同月を下回り、平成23年上期(1月～6月)の供給は販売自粛などにより約1割減の1万8,198戸となりました。ただし、秋口以降の供給は復調するとみられており、下期は前年同期比10.0%増の2万6,810戸が見込まれています。また、契約率については平成22年以降好不調の目安とされる70%を上回って推移しております(民間調査機関調べ)。

首都圏中古マンション市場においては、平成23年7月の成約件数が前年同月比5.1%減の2,334件となりました。東日本大震災後の平成23年4月以降、成約件数は4ヶ月連続で前年同月比を下回って推移しているものの、前年同月比減少幅は、縮小傾向にあります（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23年以降3,000万円前後で安定的に推移しており、直近の7月は2,975万円となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏新築戸建住宅市場は、平成23年6月～8月の新規登録状況が前年同期比56.1%増の12,984件となりました。また、平成23年8月の平均価格は、前年同期比3.6%増の3,594万円となっております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成23年6月末時点の私募ファンド運用資産額が、前回調査時点（平成22年12月）から0.2兆円増の15.9兆円となりました。資金調達環境の更なる改善を背景に物件取得を進め、運用資産を拡大させる動きがあったことが主要因とみられております。J-REITも前回調査時点から0.2兆円増の8.0兆円、グローバルファンド（注）は0.1兆円減の1.7兆円となったことにより、合計は0.3兆円増の25.6兆円となりました。東日本大震災の影響は限定的であるが、原発問題は海外投資家が日本への不動産投資を検討するにあたり障害となっているとの見方が大勢を占めております（民間調査機関調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平成23年7月末時点の平均募集賃料は前年同月比3.67%下げ、17,225円/坪、同時点の空室率は4ヶ月連続で下げ、8.76%となりました。空室率は依然として高い水準ではあるものの改善傾向が続いております。新築ビルの募集状況はおおむね順調に推移しており、満室や高稼働となるビルが増加傾向にあります（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場では、大手の寡占化が進み、中小規模の管理会社は規模の縮小が余儀なくされているほか、ビルオーナーや管理組合等における物件の維持管理費を抑制する動きが続くなど、引き続き厳しい環境にあります。

このような事業環境の中、当社グループは引き続き好調な住宅関連不動産の販売と仕入れを実施してまいりました。不動産流動化においてはRestyling案件のマンション分譲に注力するとともに、再成長に向けた仕入れを推進いたしました。開発事業においては分譲マンションおよび戸建住宅の引渡しが順次始まっております。また開発用地の積極的な仕入れも行い、分譲マンション用地や戸建用地を取得いたしました。また、海外投資家とのリレーションを強化し、アセットマネジメント受託資産残高につきましても積上げに向けて邁進いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間における売上高は5,575百万円（前年同四半期比8.2%減）、営業利益は655百万円（前年同四半期比27.8%減）、経常利益は478百万円（前年同四半期比31.5%減）、四半期純利益は281百万円（前年同四半期比32.2%減）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は16,277百万円（前年同四半期比26.7%減）、営業利益は1,765百万円（前年同四半期比39.9%減）、経常利益は1,128百万円（前年同四半期比51.7%減）、四半期純利益は662百万円（前年同四半期比51.4%減）となりました。

（注） 外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

セグメントごと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「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）、「ルネ東寺尾」（神奈川県横浜市）等で60戸の販売を行ったことに加え、「UGH桜台」（東京都練馬区）等2棟のバリューアップ物件の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は2,544百万円、セグメント利益は297百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は9,033百万円、セグメント利益は1,391百万円となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期連結会計期間は、マンション分譲では、「THEパームス三鷹ビパーチェ」（東京都三鷹市）において、28戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート三鷹アダージョ」（東京都三鷹市）において、4戸を販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は1,270百万円、セグメント利益は234百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,658百万円、セグメント損失は362百万円となりました。セグメント損失の主な要因は、第2四半期連結会計期間において、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、600百万円の簿価切下げを実施したためであります。

（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り、空室率が高く推移するなか、稼働率の維持に努めました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は604百万円、セグメント利益は289百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,828百万円、セグメント利益は919百万円となりました。

（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ました。以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は224百万円、セグメント利益は69百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は1,179百万円、セグメント利益は603百万円となりました。
当第3四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、249,547百万円であります。

（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・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ4棟減少し310棟（平成23年7月31日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ13棟増加し194棟（平成23年7月31日現在）となり、合計管理棟数は、504棟（前年同期比9棟増）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は887百万円、セグメント利益は34百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間では、売上高は2,442百万円、セグメント利益は75百万円となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当第3四半期連結会計期間は、保有債権の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を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は44百万円、セグメント利益は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、売上高は134百万円、セグメント利益は4百万円となりました。

（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1,515百万円減少し、61,167百万円となりました。これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売買に伴う棚卸資産の増減によるものであります。

負債は1,948百万円減少し、36,278百万円となりました。これは主に物件売買に伴う金融機関からの借入金の増減によるものであります。

また純資産は433百万円増加し、24,888百万円となりました。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、40.7%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478百万円を計上したこと等により、第2四半期連結会計期間末に比べ103百万円増加し、6,641百万円となりました。

前連結会計年度末と比べると180百万円の減少となっております。

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、2,234百万円の収入(前年同四半期は1,069百万円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益478百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売買によるたな卸資産の減少1,412百万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、2,995百万円の収入(前年同四半期比33.8%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、2百万円の収入(前年同四半期比70.8%減)となりました。

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、200百万円の支出(前年同四半期は41百万円の収入)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、2,134百万円の支出(前年同四半期は498百万円の収入)となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出2,680百万円を長期借入れによる収入547百万円が下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、2,975百万円の支出(前年同四半期比13.9%増)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、これらの中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、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となります。

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、強化を行ってまいります。

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な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。

()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。

()対象となる買付等

本プランは、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。

()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。

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。）

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。）

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。）

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。）

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

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
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

その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

()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()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。

()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。

()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となります。

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。)

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

- ・株券等を買ひ占め、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価資産等を処分させ、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

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

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

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

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

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

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

()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。

()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となります。

()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、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】

【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

【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23年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年10月7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 市場第一部	当社は単元株 制度は採用し ておりません。
計	456,840	456,840	-	-

(注)平成23年9月1日より、東京証券取引所市場第一部に上場しております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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23年6月1日～ 平成23年8月31日	-	456,840	-	5,454,673	-	5,538,149

(6)【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、カレッジ・リタイアメント・エクイティーズ・ファンドから平成23年7月12日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成23年7月5日現在で以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。なお、大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	カレッジ・リタイアメント・エクイティーズ・ファン ド
住所	米国ニューヨーク州10017、ニューヨーク市サード・ア ベニュー730
保有株券等の数(株)	22,914
株券等保有割合(%)	5.02

(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23年5月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成23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。

【自己株式等】

平成23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22年12月	平成23年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
最高(円)	39,450	43,000	42,150	39,850	29,100	27,790	29,000	26,950	24,800
最低(円)	32,100	35,350	36,050	23,660	23,710	24,630	22,890	23,010	19,810

(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1部、 2部、3部、建築企 画部担当	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1部、 2部担当	小菅 勝仁	平成23年3月1日
取締役	専務執行役員管理 部門統括 総務人事部、経営 企画部担当	取締役	専務執行役員管理 部門統括	平野 昇	平成23年3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22年6月1日から平成22年8月31日まで）及び前第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23年6月1日から平成23年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年12月1日から平成23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22年6月1日から平成22年8月31日まで）及び前第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並びに当第3四半期連結会計期間（平成23年6月1日から平成23年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年12月1日から平成23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23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22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,947,182	7,127,425
受取手形及び売掛金	429,524	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	² 30,412,904	² 27,197,076
仕掛販売用不動産	² 5,737,514	² 10,279,685
買取債権	81,896	86,467
その他	722,251	959,552
貸倒引当金	5,498	16,434
流動資産合計	44,335,775	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,331,748	5,140,797
減価償却累計額	915,490	827,060
建物及び構築物(純額)	4,416,257	4,313,737
土地	10,175,285	10,051,371
その他	125,826	117,628
減価償却累計額	89,553	83,869
その他(純額)	36,273	33,759
有形固定資産合計	14,627,817	14,398,868
無形固定資産		
その他	74,346	64,609
無形固定資産合計	74,346	64,609
投資その他の資産	¹ 2,129,329	¹ 2,159,573
固定資産合計	16,831,493	16,623,050
資産合計	61,167,268	62,682,616

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23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22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	689,475	368,162
1年内返済予定の長期借入金	9,642,412	10,823,561
未払法人税等	44,340	39,092
賞与引当金	77,469	110,113
その他	1,553,310	1,133,254
流動負債合計	12,007,008	12,474,183
固定負債		
長期借入金	21,873,180	23,438,898
退職給付引当金	127,787	108,927
役員退職慰労引当金	306,024	301,253
負ののれん	372	1,490
その他	1,963,895	1,902,230
固定負債合計	24,271,261	25,752,800
負債合計	36,278,269	38,226,983
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,896,589	13,462,034
株主資本合計	24,889,412	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	413	774
評価・換算差額等合計	413	774
純資産合計	24,888,998	24,455,632
負債純資産合計	61,167,268	62,682,616

(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21年12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22年12月1日 至平成23年8月31日)
売上高	22,199,294	16,277,113
売上原価	17,277,665	12,264,941
売上総利益	4,921,628	4,012,171
販売費及び一般管理費	1,985,433	2,246,295
営業利益	2,936,195	1,765,875
営業外収益		
受取利息	8,136	2,600
受取配当金	2,168	2,217
負ののれん償却額	1,732	1,118
その他	12,754	20,402
営業外収益合計	24,791	26,338
営業外費用		
支払利息	599,860	662,497
株式交付費	11,261	-
その他	11,158	1,107
営業外費用合計	622,281	663,605
経常利益	2,338,704	1,128,609
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	-
特別利益合計	1,184	-
特別損失		
固定資産除却損	4,688	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	19,932
特別損失合計	4,688	19,932
税金等調整前四半期純利益	2,335,200	1,108,676
法人税、住民税及び事業税	15,517	41,448
法人税等調整額	955,030	404,252
法人税等合計	970,548	445,701
少数株主損益調整前四半期純利益	-	662,974
四半期純利益	1,364,652	662,974

【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22年6月1日 至平成22年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日 至平成23年8月31日)
売上高	6,073,827	5,575,518
売上原価	4,474,497	4,199,761
売上総利益	1,599,330	1,375,756
販売費及び一般管理費	691,409	720,099
営業利益	907,920	655,657
営業外収益		
受取利息	2,898	673
受取配当金	874	944
負ののれん償却額	372	372
その他	4,180	6,971
営業外収益合計	8,326	8,962
営業外費用		
支払利息	208,581	185,990
株式交付費	1,605	-
その他	7,042	148
営業外費用合計	217,229	186,138
経常利益	699,017	478,480
税金等調整前四半期純利益	699,017	478,480
法人税、住民税及び事業税	6,393	14,952
法人税等調整額	276,838	181,736
法人税等合計	283,232	196,688
少数株主損益調整前四半期純利益	-	281,791
四半期純利益	415,785	281,791

(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21年12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22年12月1日 至平成23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	2,335,200	1,108,676
減価償却費	271,245	255,330
引当金の増減額(は減少)	70,456	76,861
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	19,932
受取利息及び受取配当金	10,305	4,817
支払利息	599,860	662,497
有形固定資産除却損	4,688	-
売上債権の増減額(は増加)	102,274	110,686
たな卸資産の増減額(は増加)	2,919,314	926,626
仕入債務の増減額(は減少)	346,816	321,312
未払消費税等の増減額(は減少)	95,452	89,854
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	250,418	37,562
その他	406,575	302,303
小計	5,179,829	3,685,453
利息及び配当金の受取額	12,084	4,085
利息の支払額	597,019	671,444
法人税等の支払額	71,480	22,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,523,414	2,995,174
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	20,000	-
有形固定資産の取得による支出	19,653	45,299
無形固定資産の取得による支出	3,580	31,787
投資有価証券の取得による支出	-	153,350
投資有価証券の売却による収入	3,050	-
貸付けによる支出	48,000	-
その他	129,341	30,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	41,157	200,135
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,455,500	-
長期借入れによる収入	9,528,900	5,942,000
長期借入金の返済による支出	15,361,868	8,688,866
株式の発行による収入	1,965,813	-
配当金の支払額	198,656	227,239
その他	1,175	1,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,611,487	2,975,281
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,953,084	180,243
現金及び現金同等物の期首残高	7,890,310	6,821,288
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,843,394	6,641,045

【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22年12月1日 至平成23年8月31日)
会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当第3四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ202千円減少しており、過年度分の影響額19,932千円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前四半期純利益は20,135千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は24,581千円であります。</p>

【表示方法の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日至平成23年8月31日)
(四半期連結損益計算書)	<p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日内閣府令第5号)の適用により、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。</p>

	当第3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日至平成23年8月31日)
(四半期連結損益計算書)	<p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日内閣府令第5号)の適用により、当第3四半期連結会計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。</p>

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)
1. 棚卸資産の評価方法	<p>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。</p>
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	<p>法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等及び一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。</p>

【追加情報】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)
保有目的の変更	(1) 固定資産 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：30,809千円、土地：204,772千円）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。 (2) 販売用不動産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：178,291千円、土地：328,687千円）を事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成23年8月31日)	前連結会計年度末 (平成22年11月30日)
1 資産の金額から直接控除されている貸倒引当金の金額 投資その他の資産 158,717千円 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 30,263,817千円 仕掛販売用不動産 5,542,763千円 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 3名 4,423千円	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 61,908千円 2 担保資産 販売用不動産 26,694,323千円 仕掛販売用不動産 10,062,575千円 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 9,190千円

(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21年12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22年12月1日 至平成23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。	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	給与手当 1,036,604千円
賞与引当金繰入額 68,838千円	賞与引当金繰入額 72,231千円
退職給付費用 54,654千円	退職給付費用 34,472千円
役員退職慰労引当金繰入額 21,350千円	役員退職慰労引当金繰入額 19,275千円
貸倒引当金繰入額 44,081千円	貸倒引当金繰入額 128,916千円

前第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3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日 至平成23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。	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	給与手当 441,373千円
賞与引当金繰入額 68,838千円	賞与引当金繰入額 72,231千円
退職給付費用 16,672千円	退職給付費用 10,494千円
役員退職慰労引当金繰入額 7,162千円	役員退職慰労引当金繰入額 6,561千円
貸倒引当金繰入額 13,646千円	貸倒引当金繰入額 47,941千円

(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21年12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22年12月1日 至平成23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22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23年8月31日現在)
現金及び預金勘定 9,863,394千円	現金及び預金勘定 6,947,182千円
預入れ期間が3ヶ月を超える 20,000千円	預入れ期間が3ヶ月を超える 306,136千円
定期預金	定期預金
現金及び現金同等物 9,843,394千円	現金及び現金同等物 6,641,045千円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成23年8月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年12月1日至平成23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23年2月23日 定時株主総会	普通株式	228,420	500	平成22年11月30日	平成23年2月24日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第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

前第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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	資産の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

【所在地別セグメント情報】

前第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）及び前第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22年6月1日至平成22年8月31日）及び前第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。

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、本社で事業別について国内の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社グループは、本社で定めた事業別のセグメントから構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

2 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第3四半期連結累計期間（自平成22年12月1日至平成23年8月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント							調整額 (注)1	四半期連結損 益計算書計上 額 (注)2
	不動産流動 化事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	計		
売上高									
外部顧客への売上高	9,033,574	1,658,736	1,828,209	1,179,939	2,442,172	134,481	16,277,113	-	16,277,113
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	36,016	15,092	386,486	-	437,594	437,594	-
計	9,033,574	1,658,736	1,864,225	1,195,031	2,828,658	134,481	16,714,708	437,594	16,277,113
セグメント利益又は 損失（ ）	1,391,648	362,235	919,990	603,208	75,942	4,757	2,633,312	867,436	1,765,875

（注）1．セグメント利益又は損失（ ）の調整額 867,436千円には、セグメント間取引消去 20,796千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 846,640千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

2．セグメント利益又は損失（ ）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結会計期間(自平成23年6月1日至平成23年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント							調整額 (注)1	四半期連結損 益計算書計上 額 (注)2
	不動産流動 化事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	計		
売上高									
外部顧客への売 上高	2,544,118	1,270,513	604,383	224,183	887,409	44,910	5,575,518	-	5,575,518
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	11,794	4,166	186,697	-	202,658	202,658	-
計	2,544,118	1,270,513	616,177	228,349	1,074,107	44,910	5,778,176	202,658	5,575,518
セグメント利益	297,134	234,031	289,599	69,208	34,349	15,508	939,832	284,175	655,657

(注)1.セグメント利益の調整額 284,175千円には、セグメント間取引消去 15,050千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 269,124千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

2.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
 該当事項はありません。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成23年8月31日)	前連結会計年度末 (平成22年11月30日)
1株当たり純資産額 54,480円78銭	1株当たり純資産額 53,532円16銭

2 1株当たり四半期純利益金額

前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)
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。	1株当たり四半期純利益金額 1,451円22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21年12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22年12月1日 至平成23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)	1,364,652	662,974
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)	1,364,652	662,974
期中平均株式数(株)	424,522	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		

前第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3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日 至平成23年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額 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。	1株当たり四半期純利益金額 616円83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3四半期連結会計期間 (自平成23年6月1日 至平成23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)	415,785	281,791
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)	415,785	281,791
期中平均株式数(株)	456,840	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であり、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、分析の手續その他の四半期レビュー手續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續により行われた。

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X B R L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23年10月3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22年12月1日から平成23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23年6月1日から平成23年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成22年12月1日から平成23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であり、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、分析の手續その他の四半期レビュー手續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續により行われた。

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23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X B R Lデータ自体は含まれていません。