

## 第5【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成21年6月1日から平成21年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年12月1日から平成21年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新創監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

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

## 【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

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

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	2,351,198
減価償却費	314,943
引当金の増減額 (△は減少)	△27,041
受取利息及び受取配当金	△14,057
支払利息	712,158
有形固定資産除却損	41,698
投資有価証券評価損益 (△は益)	456
解約違約金	274,088
売上債権の増減額 (△は増加)	△43,789
たな卸資産の増減額 (△は増加)	13,315,506
仕入債務の増減額 (△は減少)	△244,833
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,224
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△281,914
その他	△101,135
小計	16,356,501
利息及び配当金の受取額	14,485
利息の支払額	△739,196
解約違約金の支払額	△190,500
法人税等の支払額	△3,157,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,283,596
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額 (△は増加)	50,000
有形固定資産の取得による支出	△39,694
無形固定資産の取得による支出	△1,927
投資有価証券の売却による収入	707
貸付けによる支出	△206,774
その他	43,291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,397
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△346,000
長期借入れによる収入	6,008,000
長期借入金の返済による支出	△16,696,568
社債の償還による支出	△274,000
配当金の支払額	△376,280
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,684,848
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	444,350
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 7,798,650

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

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

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
1. 棚卸資産の評価方法	棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。
2. 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【追加情報】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
1. 保有目的の変更	従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：158,192千円、土地：242,300千円）を事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成21年8月31日)	前連結会計年度末 (平成20年11月30日)
<p>※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</p> <p style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 8,384千円</p> <p>※2 担保資産</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 23,964,280千円</p> <p style="padding-left: 40px;">仕掛販売用不動産 14,392,699千円</p> <p>3 偶発債務</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">個人 5名 9,849千円</p>	<p>※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</p> <p style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 2,974千円</p> <p>※2 担保資産</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 27,900,296千円</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 22,085,112千円</p> <p>3 偶発債務</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">個人 5名 10,206千円</p>

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)
<p>※ 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。</p> <p style="padding-left: 20px;">給与手当 950,347千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 32,241千円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 29,576千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額 21,229千円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 13,834千円</p>

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)
<p>※ 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。</p> <p style="padding-left: 20px;">給与手当 356,084千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 32,241千円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 9,405千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額 6,852千円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 858千円</p>



(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年8月31日)	
※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年8月31日現在)	
現金及び預金勘定	8,098,650千円
預入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△300,000千円
現金及び現金同等物	<u>7,798,650千円</u>

(株主資本等関係)

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

- 1 発行済株式の種類及び総数  
普通株式 376,840株

- 2 配当に関する事項  
配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年2月25日 定時株主総会	普通株式	376,840	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日	利益剰余金

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

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

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	562,350	2,679,972	818,734	215,142	694,630	47,299	5,018,130	—	5,018,130
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	11,376	15,986	90,538	—	117,902	(117,902)	—
計	562,350	2,679,972	830,111	231,129	785,169	47,299	5,136,032	(117,902)	5,018,130
営業利益又は営業損失(△)	10,970	45,835	438,757	85,494	69,186	△15,684	634,559	(240,485)	394,073

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

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	8,077,009	15,429,563	2,578,826	653,817	1,943,470	145,542	28,828,229	—	28,828,229
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	33,779	21,135	327,754	441,278	823,948	(823,948)	—
計	8,077,009	15,429,563	2,612,606	674,953	2,271,224	586,821	29,652,178	(823,948)	28,828,229
営業利益	880,849	1,673,019	1,387,034	203,305	188,978	6,424	4,339,612	(923,103)	3,416,508

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

【所在地別セグメント情報】

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

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

【海外売上高】

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

海外売上高がないため該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

## 1 1株当たり純資産額

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

## 2 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額 3,427円52銭 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり四半期純損失金額 78円53銭 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失のため記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額		
四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	1,291,627	△29,591
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	1,291,627	△29,591
期中平均株式数(株)	376,840	376,840
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

## (重要な後発事象)

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

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

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

## 2【その他】

該当事項はありません。