

四半期報告書

(第64期第3四半期)

自 平成25年6月1日
至 平成25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	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営上の重要な契約等	2
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(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	8
(4) ライツプランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	8
(7) 議決権の状況	9

2 役員の状況

10

第4 経理の状況

11

1 要約四半期連結財務諸表

(1) 要約四半期連結財政状態計算書	12
(2) 要約四半期連結包括利益計算書	13
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	15
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 要約四半期連結財務諸表注記	17

2 その他

20

第二部 提出会社の保証会社等の情報

20

[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25年10月10日
【四半期会計期間】	第64期第3四半期（自 平成25年6月1日 至 平成25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】

回次	第63期 第3四半期 連結累計期間	第64期 第3四半期 連結累計期間	第63期
会計期間	自 平成23年 12月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 12月1日 至 平成25年 8月31日	自 平成23年 12月1日 至 平成24年 11月30日
売上高 (第3四半期連結会計期間) (千円)	14,765,693 (4,618,171)	29,097,107 (6,006,417)	24,195,800
税引前四半期(当期)利益 (千円)	776,750	3,072,369	2,218,631
親会社の所有者に帰属する四半 期(当期)利益 (千円) (第3四半期連結会計期間)	448,230 (226,246)	1,921,597 (460,317)	1,465,284
親会社の所有者に帰属する四半 期(当期)包括利益 (千円)	448,900	1,926,759	1,464,358
資本合計 (千円)	25,528,433	30,021,103	26,543,892
総資産額 (千円)	62,904,781	68,525,815	65,363,083
基本的1株当たり四半期(当 期)利益 (円) (第3四半期連結会計期間)	9.81 (4.95)	41.73 (9.84)	32.07
希薄化後1株当たり四半期(当 期)利益 (円)	—	—	—
親会社所有者帰属持分比率 (%)	40.6	43.8	40.6
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	△3,156,358	4,932,334	△325,054
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	71,525	7,603	56,228
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	1,244,915	1,475,366	1,316,359
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	6,521,823	15,837,795	9,410,622

- (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. 希薄化後1株当たり四半期(当期)利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 上記指標は、国際会計基準(IFRS)により作成された四半期連結財務諸表及び連結財務諸表に基づいております。
5. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり四半期(当期)利益を算定しております。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、主要な関係会社の異動としては、第1四半期連結会計期間より、営業を開始したNAI・トーセイ・JAPAN株式会社(旧 合同会社三宮不動産販売)を連結の範囲に含めております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、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。

2【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。

3【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、当第3四半期連結会計期間の末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。すべての財務数値は、国際会計基準（IFRS）ベースで記載しております。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間（平成24年12月1日～平成25年8月31日）におけるわが国の経済は、日銀による大胆な金融緩和や政府による各種政策が奏功したこと等によりデフレから脱却しつつあるなど、着実に持ち直しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、REITによる物件取得がけん引する形で不動産取引が一段と活発になっており、平成25年1月～6月の上場会社等による不動産取得額は、前年同期比ほぼ倍増の2.3兆円となりました。また、首都圏分譲マンション市場は、住宅ローン減税や物件の先高観等を背景に底堅い需要が続いており、契約率は平成22年以降好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しております。なお、直近の平成25年7月は81.6%まで上昇するなど、高水準を記録しています（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、平均空室率の改善傾向が続いており、平成25年7月の平均空室率は前年同月比1.01ポイント減少の8.29%となりました。ただし、平均賃料については、賃料相場の底入れに対する期待感が高まっているものの、小幅な下落を続けております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、J-REITの取得額が大幅に増加し、平成25年1月～6月の物件取得額は前年同期比約3倍にあたる1.3兆円にのびりました（民間調査機関調べ）。なお、平成25年6月末時点のJ-REIT運用資産額は10.4兆円、私募ファンドは16.7兆円、合計27.1兆円となり、不動産ファンドの残高は過去最高となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業において収益オフィスビルや賃貸マンションの一株販売を順調に進捗させるとともに、Restyling物件の販売を行いました。不動産開発事業においては、パームスコート小石川三丁目等8案件の戸建住宅の販売に注力したほか、新築分譲マンション、THEパームス渋谷常盤松の引き渡しを平成25年7月より開始するなど、順調に収益を計上しております。なお、将来の収益源となる不動産の取得についても引き続き積極的に行っております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は29,097百万円（前年同四半期比97.1%増）、営業利益は3,610百万円（前年同四半期比189.7%増）、税引前四半期利益は3,072百万円（前年同四半期比295.5%増）、四半期利益は1,921百万円（前年同四半期比328.7%増）となりました。

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3四半期連結累計期間は、「ニッセイビル」（東京都千代田区）、「エクセルTYビル」（東京都渋谷区）、「目黒駅前トーセイビル」（東京都品川区）、「原宿マンション」（東京都渋谷区）、「神田アーバンビル」（東京都千代田区）等11棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横浜根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で64戸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9,937百万円（前年同四半期比119.4%増）、セグメント利益は1,576百万円（前年同四半期比473.8%増）となりました。

(不動産開発事業)

当第3四半期連結累計期間は、「蒲田トーセイビル」(東京都大田区)、「元麻布3丁目土地」(東京都港区)を売却したことに加え、戸建住宅では、「パームスコート初台」(東京都渋谷区)、「パームスコート小石川三丁目」(東京都文京区)、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)等において、63戸を販売いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス渋谷常磐松」(東京都渋谷区)、「THEパームス千駄ヶ谷」(東京都渋谷区)、「THEパームス月島ルナガーデン」(東京都中央区)、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)において、71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13,431百万円(前年同四半期比190.8%増)、セグメント利益は1,217百万円(前年同四半期比121.6%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四半期連結累計期間は、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動に注力いたしました。また、販売用不動産として新たに取得した賃貸マンション及び収益オフィスビルも収益に寄与しております。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,866百万円(前年同四半期比5.8%増)、セグメント利益は1,104百万円(前年同四半期比16.2%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当第3四半期連結累計期間は、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、大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が計上されました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は1,215百万円(前年同四半期比100.1%増)、セグメント利益は652百万円(前年同四半期比311.8%増)となりました。

なお、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、259,411百万円であります。

(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3四半期連結累計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同四半期に比べ20棟増加し328棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同四半期に比べ28棟減少し204棟となり、合計管理棟数は、532棟(前年同四半期比8棟減)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は2,352百万円(前年同四半期比7.8%減)、セグメント利益は86百万円(前年同四半期比27.3%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3四半期連結累計期間は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の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、物件の売却益、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293百万円(前年同四半期比57.6%減)、セグメント利益は42百万円(前年同四半期比38.4%減)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3,162百万円増加し、68,525百万円となりました。負債は314百万円減少し、38,504百万円となりました。

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却による資金回収が仕入による支出を上回ったこと及びシンガポールでの増資により現金及び現金同等物が増加したことによるものであります。

また資本は3,477百万円増加し、30,021百万円となりました。これは主にシンガポールでの増資及び利益剰余金の積み上げによるものであります。

なお、当第3四半期連結会計期間末において、平成25年7月にシンガポール証券取引所にて調達した資金の使用状況は、以下のとおりであります。

1. 調達資金の使用進捗状況

(千円)

平成25年7月に調達済みの資金総額	1,933,438
平成25年8月末時点の使用済み総額	321,884
残金合計	1,611,554

2. 資金使途の詳細

(千円)

不動産流動化事業			
千駄木マンション取得費用（一部）	東京都文京区	賃貸マンション	95,500
合計			95,500
不動産開発事業			
THEパームス西ケ原建築費用（一部）	東京都北区	分譲マンション	153,700
パームスコート南阿佐ヶ谷建築費用（一部）	東京都杉並区	戸建住宅	22,684
合計			176,384
不動産ファンド・コンサルティング事業			
私募ファンドへの匿名組合出資			50,000
合計			50,000
平成25年7月～8月使用分 総合計			321,884

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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、税引前四半期利益3,072百万円を計上した他、不動産流動化事業及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及びシンガポールでの増資等により、前連結会計年度末に比べ6,427百万円増加し15,837百万円となりました。

当第3四半期連結累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）

営業活動により獲得した資金は、4,932百万円（前年同四半期は、3,156百万円の使用）となりました。これは主に、税引前四半期利益3,072百万円、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棚卸資産の減少1,595百万円等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）

投資活動により獲得した資金は、7百万円（前年同四半期比89.3%減）となりました。これは主に、売却可能金融資産の回収による収入216百万円、投資不動産の取得による支出178百万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）

財務活動により獲得した資金は、1,475百万円（前年同四半期比18.5%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入15,969百万円及び株式の発行による収入1,825百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出15,127百万円及び配当金の支払額273百万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3四半期連結累計期間において、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、当社は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を定めており、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりであります。

① 基本方針の内容

当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務およ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、および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およ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、当社の財務および事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらを中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、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になります。

当社としては、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務およ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。

② 基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

当社グループでは、東証一部上場企業として外部から求められる行動や品格などがより一層高い水準となることを十分に意識して、さらに一段上の立ち位置（Next Stage）を目指し、新中期経営計画『Next Stage 2014』（2011年12月～2014年11月の3ヶ年計画）を策定し、2012年11月期より取組みを開始致しました。当新中計では、金融危機や東日本大震災にともない激動する外部環境下にあるものの、連続的なイノベーションを志す企業としてさらなる飛躍を実現するために、国内においてはエンドユーザー向け事業の拡充を含めて当社グループが現在有している各セグメントを一層強化するとともに、グローバルな視野を一層広げて新たに海外での事業化の第一歩を踏み出し、経営インフラを革新して従来に比してさらに広範な領域で、あらゆる不動産シーンにおける新たな価値と感動を創造してまいります。

当社グループでは、これまでに、社外取締役（2名）の選任、監査役全員（4名）の社外招聘、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従った社外取締役2名および社外監査役4名（合計6名）の「独立役員」としての届出、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、今後は、東証一部上場企業として、コーポレート・ガバナンスのより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。

③ 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務およ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の概要

本プランは、上記基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務およ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であり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、または向上させることを目的とするものです。

本プランは、当社株券等に対する買付等（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、もしくは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およ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当社株券等の買付その他の取得またはこれらに類似する行為等）を行おうとする者（以下「買付者等」といいます。）が従うべき手続等について定めております。

具体的には、買付者等には、買付等に先立ち、意向表明書および必要情報等を記載した買付説明書等を当社に対して提出していただきます。

これを受け、独立委員会において、独立した専門家の助言を得ながら、買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の経営計画・事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、買付者等との協議・交渉等を行うとともに、当社においては、適時に情報開示を行います。

独立委員会は、本プランに定められた手続に従わなかった買付等や当社の企業価値および株主共同の利益の確保・向上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って、かつ、本新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合等には、当社取締役会に対し、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。また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。この新株予約権には、買付者等による権利行使は原則として認められない旨の行使条件および原則として当該買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得する旨の取得条項等が付されております。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施等に関する会社法上の機関としての決議を行うものとし、また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。買付者等は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において本プランの発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を行ってはならないものとします。本プランの有効期間は、第62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します。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会において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ものとします。

④ 具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

当社取締役会は、当社の中期経営計画をはじめとする企業価値向上のための取組みやコーポレート・ガバナンスの強化といった各施策は、当社の企業価値ひいては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、まさに基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

また、当社取締役会は、本プランについては、その更新について株主総会の承認を得ていること、その有効期間が最長約3年間と定められた上、当社取締役会の決議によりいつでも廃止できるとされていること、当社経営陣から独立した者によって構成される独立委員会が設置され、本プランにおける対抗措置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、経済産業省および法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則を全て充足していることなどから、基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【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	150,000,000
計	150,000,000

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25年8月31日）	提出日現在発行数（株） （平成25年10月10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	48,284,000	48,284,000	東京証券取引所市場第一部、シンガポール証券取引所メインボード	単元株式数100株
計	48,284,000	48,284,000	—	—

(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25年7月1日 （注）1	45,227,160	45,684,000	—	5,454,673	—	5,538,149
平成25年7月25日 （注）2	2,600,000	48,284,000	966,719	6,421,392	966,719	6,504,868

（注）1．株式分割（普通株式1株につき100株）によるものであります。

（注）2．有償一般募集

発行価格 743.63円

資本組入額 371.815円

払込金総額 1,933,438千円

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(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25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。

①【発行済株式】

平成25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）1. 「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. 平成25年6月5日開催の取締役会の決議により、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式を分割し、また、単元株式数を100株とする単元株制度を採用しております。これにより、平成25年7月1日現在の完全議決権株式（その他）の株式数は45,684,000株、議決権数は456,840個、発行済株式総数は45,684,000株、総株主の議決権数は456,840個となっております。

②【自己株式等】

平成25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 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次の通りであります。

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2部担当 アセットソリューション 事業推進部担当	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部担当 アセットソリューション 事業2部担当 アセットソリューション 事業推進部担当	小菅 勝仁	平成25年3月1日
取締役	専務執行役員 管理部門統括	取締役	専務執行役員 管理部門統括 経営企画部担当 総務人事部担当	平野 昇	平成25年3月1日

第4【経理の状況】

1. 要約四半期連結財務諸表の作成方法について

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2第1項第1号イ～ハ及びニ(2)に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、「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）第93条の規定により、国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠し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、第3四半期連結会計期間（平成25年6月1日から平成25年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年8月31日まで）に係る要約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 【要約四半期連結財務諸表】

(1) 【要約四半期連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (平成25年8月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		9,410,622	15,837,795
売却可能金融資産		10,000	10,000
営業債権及びその他の債権		1,884,308	761,144
棚卸資産		37,417,375	35,896,187
その他の流動資産		22,426	23,214
流動資産合計		48,744,733	52,528,342
非流動資産			
有形固定資産		3,331,447	3,308,213
投資不動産		11,695,720	11,791,280
無形資産		43,091	30,277
売却可能金融資産		410,061	202,425
営業債権及びその他の債権		160,170	174,877
繰延税金資産		973,844	486,383
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	15,997,472
資産合計		65,363,083	68,525,815
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		3,314,472	2,090,985
借入金		7,742,443	8,600,943
未払法人所得税等		72,921	790,375
引当金		154,143	115,550
流動負債合計		11,283,980	11,597,854
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,136,256	2,020,023
借入金		24,659,337	24,263,392
退職給付に係る負債		541,647	591,543
引当金		24,842	24,943
繰延税金負債		173,126	6,954
非流動負債合計		27,535,211	26,906,856
負債合計		38,819,191	38,504,711
資本			
資本金		5,454,673	6,421,392
資本剰余金		5,516,499	6,375,317
利益剰余金		15,576,014	17,222,526
その他の資本の構成要素		△3,295	1,866
資本合計		26,543,892	30,021,103
負債及び資本合計		65,363,083	68,525,815

(2) 【要約四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	注記	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)
売上高	5	14,765,693	29,097,107
売上原価		11,234,763	22,916,153
売上総利益		3,530,929	6,180,953
販売費及び一般管理費		2,272,537	2,583,721
その他の収益		13,126	24,810
その他の費用		25,353	11,412
営業利益	5	1,246,165	3,610,629
金融収益		3,731	3,203
金融費用		473,146	541,464
税引前四半期利益		776,750	3,072,369
法人所得税		328,519	1,150,772
四半期利益		448,230	1,921,597
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		52	2,826
売却可能金融資産の公正価値の純変動		617	1,213
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		—	1,122
税引後その他の包括利益		669	5,162
四半期包括利益		448,900	1,926,759
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		448,230	1,921,597
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		448,900	1,926,759
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益			
基本的1株当たり四半期利益(円)	8	9.81	41.73
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	8	—	—

【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	注記	前第3四半期連結会計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日)
売上高	5	4,618,171	6,006,417
売上原価		3,328,919	4,342,909
売上総利益		1,289,251	1,663,508
販売費及び一般管理費		747,505	812,929
その他の収益		4,415	7,706
その他の費用		19,390	△278
営業利益	5	526,769	858,563
金融収益		1,587	1,419
金融費用		150,886	172,453
税引前四半期利益		377,471	687,530
法人所得税		151,224	227,212
四半期利益		226,246	460,317
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		421	△892
売却可能金融資産の公正価値の純変動		346	16
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		—	409
税引後その他の包括利益		767	△467
四半期包括利益		227,014	459,850
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		226,246	460,317
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		227,014	459,850
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益			
基本的1株当たり四半期利益(円)	8	4.95	9.84
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	8	—	—

(3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第3四半期連結累計期間（自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日）

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成23年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953
四半期利益		—	—	448,230	—	448,230
その他の包括利益		—	—	—	669	669
四半期包括利益		—	—	448,230	669	448,900
剰余金の配当	7	—	—	△228,420	—	△228,420
平成24年8月31日残高		5,454,673	5,516,499	14,558,960	△1,699	25,528,433

当第3四半期連結累計期間（自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日）

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成24年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892
四半期利益		—	—	1,921,597	—	1,921,597
その他の包括利益		—	—	—	5,162	5,162
四半期包括利益		—	—	1,921,597	5,162	1,926,759
新株の発行	6	966,719	858,818	—	—	1,825,537
剰余金の配当	7	—	—	△274,104	—	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金		—	—	△981	—	△981
平成25年8月31日残高		6,421,392	6,375,317	17,222,526	1,866	30,021,103

(4) 【要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

注記	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	776,750	3,072,369
減価償却費	133,043	130,274
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△41,814	9,932
受取利息及び受取配当金	△3,731	△3,203
支払利息	473,146	541,464
売却可能金融資産売却益	—	△7,323
有形固定資産除却損	2,307	183
投資不動産売却損	18,874	—
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,232,692	1,047,537
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,453,385	1,595,633
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	271,197	△1,344,428
その他	370	△106
小計	△3,055,935	5,042,333
利息及び配当金の受取額	3,731	3,224
法人所得税の支払額	△104,154	△113,222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,156,358	4,932,334
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△21,438	△6,399
投資不動産の取得による支出	△107,110	△178,199
投資不動産の売却による収入	216,967	—
無形資産の取得による支出	△4,280	△3,340
売却可能金融資産の回収による収入	—	216,700
売却可能金融資産の売却による収入	—	30,782
売却可能金融資産の取得による支出	△20,000	△52,000
貸付金の回収による収入	7,456	60
その他	△70	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	71,525	7,603
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)	577,000	△378,400
長期借入れによる収入	11,229,000	15,969,988
長期借入金の返済による支出	△9,852,537	△15,127,705
株式の発行による収入	—	1,825,537
配当金の支払額	△227,600	△273,574
利息の支払額	△480,021	△539,150
その他	△927	△1,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,244,915	1,475,366
現金及び現金同等物の増減額	△1,839,918	6,415,305
現金及び現金同等物の期首残高	8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額	52	2,830
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	9,036
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,521,823	15,837,795

(5) 【要約四半期連結財務諸表注記】

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当第3四半期連結会計期間（平成25年6月1日から平成25年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年8月31日まで）の要約四半期連結財務諸表は、当社及び連結子会社（以下、当社グループ）により構成されております。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・コンサルティング事業、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事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約四半期連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2第1項第1号イ～ハ及びニ(2)に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、「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）第93条の規定により、国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠して作成しております。

本要約四半期連結財務諸表は、平成25年10月8日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定的基础

要約四半期連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

要約四半期連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要な会計方針

要約四半期連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この要約四半期連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

当社グループが採用したIFRSのもとでの重要な会計方針は、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成24年12月1日から平成25年2月28日まで）に係る要約四半期連結財務諸表注記に記載しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約四半期連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

5. 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、当社グループ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があります。当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「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・コンサルティング事業」、「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・オフィスビル等の開発、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・コンサルティング事業」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。

なお、第1四半期連結累計期間より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前第3四半期連結累計期間

(自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベス トメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	4,529,756	4,619,149	1,763,987	607,378	2,552,117	693,304	—	14,765,693
セグメント間の売上高	—	274,003	39,283	20,889	238,365	2,269	△574,813	—
合計	4,529,756	4,893,153	1,803,271	628,268	2,790,482	695,574	△574,813	14,765,693
セグメント利益	274,846	549,151	949,851	158,463	119,327	69,432	△874,906	1,246,165
金融収益・費用（純額）								△469,414
税引前四半期利益								776,750

当第3四半期連結累計期間

(自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベス トメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	9,937,661	13,431,667	1,866,362	1,215,575	2,352,075	293,764	—	29,097,107
セグメント間の売上高	—	—	42,182	16,620	271,672	—	△330,475	—
合計	9,937,661	13,431,667	1,908,545	1,232,195	2,623,747	293,764	△330,475	29,097,107
セグメント利益	1,576,970	1,217,069	1,104,094	652,564	86,801	42,802	△1,069,672	3,610,629
金融収益・費用（純額）								△538,260
税引前四半期利益								3,072,369

前第3四半期連結会計期間

(自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	1,174,793	1,602,853	621,699	219,931	771,378	227,514	—	4,618,171
セグメント間の売上高	—	—	13,007	9,065	80,014	—	△102,087	—
合計	1,174,793	1,602,853	634,707	228,996	851,392	227,514	△102,087	4,618,171
セグメント利益	46,743	294,846	337,530	77,090	37,136	24,216	△290,795	526,769
金融収益・費用（純額）								△149,298
税引前四半期利益								377,471

当第3四半期連結会計期間

(自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	1,192,505	3,010,737	687,005	252,241	759,363	104,562	—	6,006,417
セグメント間の売上高	—	—	14,257	14,247	107,259	—	△135,763	—
合計	1,192,505	3,010,737	701,262	266,488	866,622	104,562	△135,763	6,006,417
セグメント利益	80,058	515,063	418,701	111,308	19,119	15,996	△301,683	858,563
金融収益・費用（純額）								△171,033
税引前四半期利益								687,530

6. 資本及びその他の資本項目

当社は、平成25年7月25日付で海外募集による新株式の発行を行いました。その結果、当第3四半期連結会計期間において、資本金が966,719千円、資本剰余金が858,818千円増加しております。

7. 配当金

前第3四半期累計期間及び当第3四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前第3四半期連結累計期間（自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日）				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成24年2月24日 定時株主総会	500	228,420	平成23年11月30日	平成24年2月27日

当第3四半期連結累計期間（自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日）				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成25年2月26日 定時株主総会	600	274,104	平成24年11月30日	平成25年2月27日

8. 1株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	448,230	1,921,597
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	46,044,583
基本的1株当たり四半期利益（円）	9.81	41.73

	前第3四半期連結会計期間 (自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	226,246	460,317
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	46,757,913
基本的1株当たり四半期利益（円）	4.95	9.84

- （注）1 基本的1株当たり四半期利益は、親会社の所有者に帰属する四半期利益を、四半期連結累計期間又は四半期連結会計期間中の発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。
- 2 希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり四半期利益を算定しております。

9. 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25年10月 8 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 篠原 一馬 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24年12月1日から平成25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25年6月1日から平成25年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年8月31日まで）に係る要約四半期連結財務諸表、すなわち、要約四半期連結財政状態計算書、要約四半期連結包括利益計算書、要約四半期連結持分変動計算書、要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

要約四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、「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」第93条の規定により国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠して要約四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない要約四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から要約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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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て限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の要約四半期連結財務諸表が、国際会計基準第34号「中間財務報告」に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成25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。

利害関係

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） 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。