

【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24年10月10日
【四半期会計期間】	第63期第3四半期（自平成24年6月1日至平成24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62期 第3四半期連結 累計期間	第63期 第3四半期連結 累計期間	第62期
会計期間	自平成22年 12月1日 至平成23年 8月31日	自平成23年 12月1日 至平成24年 8月31日	自平成22年 12月1日 至平成23年 11月30日
売上高(千円)	16,277,113	14,767,812	24,759,291
経常利益(千円)	1,128,609	818,053	1,574,500
四半期(当期)純利益(千円)	662,974	444,307	751,982
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	661,786	444,977	748,839
純資産額(千円)	24,888,998	25,192,608	24,976,051
総資産額(千円)	61,167,268	62,284,453	59,967,603
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	1,451.22	972.57	1,646.05
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(%)	40.7	40.4	41.6

回次	第62期 第3四半期連結 会計期間	第63期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成23年 6月1日 至平成23年 8月31日	自平成24年 6月1日 至平成24年 8月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	616.83	346.43

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 第62期第3四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。

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。なお、主要な関係会社の異動としては、平成24年1月に新たに設立したTOSEI SINGAPORE PTE. LTD.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。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間（平成23年12月1日～平成24年8月31日）におけるわが国の経済は、欧州政府債務危機等による海外景気の下振れや金融資本市場の変動、国内のデフレリスク等により依然として不透明な状況ではあるものの、復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成22年以降、平成24年8月に至るまで、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（民間調査機関調べ）。

また、海外の投資家が国内不動産への投資を再開し始めることや、J-REITが積極的に新規物件の取得を行っていることなどにより、不動産売買市場の活発化に期待が高まっております。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平均空室率は平成24年6月末には9.43%（前年同月比0.62%増）となり緩やかに上昇を続けておりましたが、直近の平成24年8月末の空室率は主に大型成約の動きが見られたこともあり、2ヶ月連続で前月末を下回り9.17%となりました。また、同地区の平均募集賃料は緩やかな下落傾向が続いており、平成24年8月末は前年同月比403円減少の16,733円/坪となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、投資用不動産の取引が回復傾向にありファンド組成が行いやすい状況となっていることや、資金調達環境が良好であること等により、平成24年6月末時点のファンド運用資産額が平成23年12月末時点と比較して、J-REITで0.4兆円増の8.7兆円、私募ファンドで0.5兆円増の18.3兆円、全体では0.9兆円増の27.0兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループにおいては、不動産流動化事業ではRestyling物件の販売、不動産開発事業では第4四半期に引き渡し予定の分譲マンションと戸建住宅の契約を進めて参りました。なお、仕入では堅調な需要のある住宅開発用地や収益マンションに加え、オフィスビルへの投資も本格再開するなど成長への布石を投じております。

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14,767百万円（前年同四半期比9.3%減）、営業利益は1,387百万円（前年同四半期比21.4%減）、経常利益は818百万円（前年同四半期比27.5%減）、四半期純利益は444百万円（前年同四半期比33.0%減）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、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横濱東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で80戸の販売を行ったことに加え、「内神田北原ビル」（東京都千代田区）等4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4,529百万円（前年同四半期比49.9%減）、セグメント利益は412百万円（前年同四半期比70.4%減）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、「日本橋本石町トーセイビル」（東京都中央区）、「広尾5丁目土地」（東京都渋谷区）を売却したことに加え、分譲マンションでは、「THEパームス高田馬場」（東京都新宿区）、「THEパームス三鷹レジェーロ」・「THEパームス三鷹ビバーチェ」（東京都三鷹市）において、48戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート横濱根岸」（神奈川県横浜市）において、3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4,619百万円（前年同四半期比178.5%増）、セグメント利益は645百万円（前年同期はセグメント損失362百万円）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、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1,770百万円（前年同四半期比3.2%減）、セグメント利益は856百万円（前年同四半期比7.0%減）となりました。

(不動産ファンド事業)

当第3四半期連結累計期間は、前年同四半期末に比べ、アセットマネジメント受託資産残高は増加したものの、フィー水準の低下に伴い、アセットマネジメントフィーが減少しました。

以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は607百万円（前年同四半期比48.5%減）、セグメント利益は159百万円（前年同四半期比73.6%減）となりました。前年同期から大幅に減少した主な要因は、前年同期に大型案件の売買に係る仲介手数料収入が計上されたためであります。

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、284,002百万円であります。（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、前年同期に比べ2棟減少し308棟（平成24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38棟増加し232棟（平成24年7月31日現在）となり、合計管理棟数は、540棟（前年同期比36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2,552百万円（前年同四半期比4.5%増）、セグメント利益は119百万円（前年同四半期比58.0%増）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、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688百万円（前年同四半期比412.3%増）、セグメント利益は47百万円（前年同四半期比900.4%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,316百万円増加し、62,284百万円となりました。主な要因は、不動産開発事業において、住宅開発用地の仕入に注力したことに伴い、棚卸資産が増加したことによるものであります。

また、負債は2,100百万円増加し、37,091百万円となりました。主な要因は、物件仕入れに伴う借入金の増加によるものであります。

また純資産は216百万円増加し、25,192百万円となりました。主な要因は、利益剰余金の積み上げによるものであります。

(3) 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。

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的事业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。

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、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、当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、これまでも、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ジャの精神に基づき、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。

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

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（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、本株主総会終結後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。

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判断しております。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 主要な設備

当第3四半期連結累計期間において、新設、休止、大規模改修、除却、売却等により、著しい変動があったものは、次のとおりであります。

売却

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)	土地面積 (㎡)
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	不動産管理事業	賃貸用ビル	235,840	156.35

流動資産から固定資産への振替

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)	土地面積 (㎡)
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区)	オルタナティブインベストメント事業	賃貸用ビル	540,935	-

第3【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24年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24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	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	-	-

(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24年6月1日～ 平成24年8月31日	-	456,840	-	5,454,673	-	5,538,149

(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24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24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24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3部担当 アセットソリューション 事業推進部担当 アセットソリューション 事業推進部長	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3部担当 アセットソリューション 事業推進部担当 建築企画部担当 アセットソリューション 事業推進部長	小菅 勝仁	平成24年3月1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3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3部担当 アセットソリューション 事業推進部担当 アセットソリューション 事業推進部長	小菅 勝仁	平成24年6月1日

第4【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）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24年6月1日から平成24年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成23年12月1日から平成24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)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	6,486,439
受取手形及び売掛金	399,856	350,165
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	27,360,973	27,791,649
仕掛販売用不動産	6,374,335	8,902,563
買取債権	81,361	6,277
その他	1,361,100	2,377,789
貸倒引当金	5,697	7,750
流動資産合計	43,908,234	45,917,134
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,337,567	5,653,569
減価償却累計額	947,482	1,149,656
建物及び構築物(純額)	4,390,084	4,503,913
土地	10,175,285	10,026,571
その他	127,756	141,122
減価償却累計額	93,573	97,632
その他(純額)	34,183	43,489
有形固定資産合計	14,599,553	14,573,973
無形固定資産		
その他	67,705	395,532
無形固定資産合計	67,705	395,532
投資その他の資産	1,392,110	1,397,812
固定資産合計	16,059,369	16,367,319
資産合計	59,967,603	62,284,453

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	925,249
短期借入金	-	577,000
1年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,036,971
未払法人税等	79,271	69,943
賞与引当金	150,520	75,729
その他	1,584,090	1,411,195
流動負債合計	8,791,215	9,096,088
固定負債		
長期借入金	23,904,245	25,414,673
退職給付引当金	133,154	143,373
役員退職慰労引当金	312,586	322,790
その他	1,850,349	2,114,919
固定負債合計	26,200,336	27,995,756
負債合計	34,991,552	37,091,845
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	13,985,597	14,201,485
株主資本合計	24,978,420	25,194,308
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,369	1,751
為替換算調整勘定	-	52
その他の包括利益累計額合計	2,369	1,699
純資産合計	24,976,051	25,192,608
負債純資産合計	59,967,603	62,284,453

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【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22年12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23年12月1日 至平成24年8月31日)
売上高	16,277,113	14,767,812
売上原価	12,264,941	11,117,027
売上総利益	4,012,171	3,650,784
販売費及び一般管理費	2,246,295	2,263,023
営業利益	1,765,875	1,387,760
営業外収益		
受取利息	2,600	1,514
受取配当金	2,217	2,217
負ののれん償却額	1,118	-
その他	20,402	13,126
営業外収益合計	26,338	16,858
営業外費用		
支払利息	662,497	582,464
その他	1,107	4,100
営業外費用合計	663,605	586,565
経常利益	1,128,609	818,053
特別損失		
固定資産売却損	-	18,874
固定資産除却損	-	2,377
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	19,932	21,252
税金等調整前四半期純利益	1,108,676	796,801
法人税、住民税及び事業税	41,448	94,828
法人税等調整額	404,252	257,665
法人税等合計	445,701	352,493
少数株主損益調整前四半期純利益	662,974	444,307
四半期純利益	662,974	444,307

【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)

	前第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)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	662,974	444,307
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,188	617
為替換算調整勘定		52
その他の包括利益合計	1,188	669
四半期包括利益	661,786	444,977
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	661,786	444,977

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第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)
(1) 連結の範囲の重要な変更 第1四半期連結会計期間より、平成24年1月に設立したTOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を連結の範囲に含めております。

【会計方針の変更等】

当第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)
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第2四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 この変更による当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

【追加情報】

当第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)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。
(法人税率の変更等による影響) 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。 この変更により、流動資産の繰延税金資産が14,792千円、固定資産の繰延税金資産が66,194千円減少し、その他有価証券評価差額金が145千円、法人税等調整額が80,840千円増加しております。
(保有目的の変更) 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:194,770千円、借地権:346,164千円)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)

前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年8月31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 14,332千円	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 14,492千円
2 偶発債務 当社販売物件購入者の(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 4,375千円	2 偶発債務 当社販売物件購入者の(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 4,137千円

(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に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び前第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(貸貸中のたな卸資産に係る償却費及び無形固定資産に係る償却費を含む。)及び負ののれん償却額は、次のとおりであります。

前第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)	当第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)
減価償却費 255,330千円 負ののれん償却額 1,118千円	減価償却費 239,440千円

(株主資本等関係)

前第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)

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

当第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)

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24年2月24日 定時株主総会	普通株式	228,420	500	平成23年11月30日	平成24年2月27日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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)

	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	4,529,756	4,619,149	1,770,558	607,378	2,552,015	688,954	14,767,812	-	14,767,812
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	274,003	39,283	20,889	238,365	2,269	574,813	574,813	-
計	4,529,756	4,893,153	1,809,842	628,268	2,790,380	691,224	15,342,625	574,813	14,767,812
セグメント利益	412,107	645,829	856,033	159,526	119,998	47,596	2,241,090	853,330	1,387,760

(注) 1. セグメント利益の調整額 853,330千円には、セグメント間取引消去 24,452千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 828,877千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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第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)	当第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)
1株当たり四半期純利益金額	1,451円22銭	972円57銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	662,974	444,307
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金額(千円)	662,974	444,307
普通株式の期中平均株式数(株)	456,840	456,840

(注)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。

(重要な後発事象)

当社の連結子会社であるトーセイ・コミュニティ(株)が加入している日本住宅建設産業厚生年金基金の平成24年9月24日の代議員会において、同基金から脱退することが承認されました。

これにより脱退に伴う特別掛金76,442千円が発生する見込みとなりましたので、平成24年11月期第4四半期において特別損失に計上する予定であります。

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24年10月5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23年12月1日から平成24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24年6月1日から平成24年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年12月1日から平成24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、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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、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24年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社の連結子会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社が加入している日本住宅建設産業厚生年金基金の平成24年9月24日の代議員会において、同基金から脱退することが承認されている。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

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) 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XBR Lデータ自体は含まれていません。