

## 【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7月10日
【四半期会計期間】	第64期第2四半期（自平成25年3月1日至平成25年5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2四半期 連結累計期間	第64期 第2四半期 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 5月31日	自平成24年 12月1日 至平成25年 5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2四半期連結会計期間) (千円)	10,147,521 (5,121,387)	23,090,689 (7,589,330)	24,195,800
税引前四半期(当期)利益 (千円)	399,279	2,384,839	2,218,631
親会社の所有者に帰属する四半 期(当期)利益(は損失) (第2四半期連結会計期間) (千円)	221,983 (52,012)	1,461,279 (594,952)	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)	221,885	1,466,908	1,464,358
資本合計 (千円)	25,301,419	27,735,715	26,543,892
総資産額 (千円)	60,241,549	63,936,319	65,363,083
基本的1株当たり四半期(当 期)利益(は損失) (第2四半期連結会計期間) (円)	4.86 (1.14)	31.99 (13.02)	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 (%)	42.0	43.4	40.6
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	741,097	5,819,222	325,054
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	146,909	90,209	56,228
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	517,799	2,363,215	1,316,359
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	6,955,515	12,969,596	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いません。

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いません。

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(は損失)を算定しております。

#### 2【事業の内容】

当第2四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N A I・トーセイ・J A P A N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2四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2四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2四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2四半期連結累計期間（平成24年12月1日～平成25年5月31日）におけるわが国の経済は、長期金利の上昇による実体経済への影響の懸念があるものの、新政権の経済対策や大胆な金融緩和などを背景に円高是正が進行し、輸出環境や企業の業況に改善の動きがみられたほか、消費者マインドの改善により個人消費も持ち直しの動きが見られるなど、景気回復への期待感が強まっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、景気回復期待の高まりや住宅ローンの低金利等を背景に底堅い需要があり、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成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、直近の平成25年4月は78.2%と高水準を維持しております（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、平均賃料は小幅な下落が続いているものの、空室率は新築オフィスビルの大量供給が一巡したことを背景に低下傾向にあり、平成25年4月は前年同月比0.69ポイント減少の8.54%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、資金調達環境が良好であることなどからJ-REITの新規上場や増資等による物件の取得が活発化し、平成24年度（平成24年4月～平成25年3月）の国内不動産取引額2.6兆円のうちJ-REIT等の取引額は58%を占める1.4兆円まで膨らみました（民間調査機関調べ）。なお、平成24年12月末時点のJ-REIT運用資産額は9.0兆円、私募ファンドは17.5兆円、合計26.5兆円となっております（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、不動産流動化事業では収益オフィスビルや賃貸マンションの一棟販売が順調に進捗いたしました。不動産開発事業では戸建住宅の販売を進めたほか、分譲マンションのTHEパームス千駄ヶ谷が平成25年4月より引き渡しを開始し収益に寄与しております。なお、将来の収益源となる収益不動産や開発用地の取得についても引き続き積極的に行なっております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は23,090百万円（前年同四半期比127.6%増）、営業利益は2,752百万円（前年同四半期比282.6%増）、税引前四半期利益は2,384百万円（前年同四半期比497.3%増）、四半期利益は1,461百万円（前年同四半期比558.3%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2四半期連結累計期間は、「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10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「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で41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8,745百万円（前年同四半期比160.7%増）、セグメント利益は1,496百万円（前年同四半期比556.2%増）となりました。

#### (不動産開発事業)

当第2四半期連結累計期間は、「蒲田トーセイビル」（東京都大田区）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」（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、47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、52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10,420百万円（前年同四半期比245.5%増）、セグメント利益は702百万円（前年同四半期比176.0%増）となりました。

(不動産賃貸事業)

当第2四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し、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1,179百万円(前年同四半期比3.2%増)、セグメント利益は685百万円(前年同四半期比11.9%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2四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963百万円(前年同四半期比148.6%増)、セグメント利益は541百万円(前年同四半期比565.2%増)となりました。

なお、当第2四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、256,388百万円であります。

(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2四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12棟増加し324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8棟増加し215棟となり、合計管理棟数は、539棟(前年同四半期比20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1,592百万円(前年同四半期比10.6%減)、セグメント利益は67百万円(前年同四半期比17.7%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2四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189百万円(前年同四半期比59.4%減)、セグメント利益は26百万円(前年同四半期比40.7%減)となりました。

(2) 財政状態の分析

当第2四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1,426百万円減少し、63,936百万円となりました。負債は2,618百万円減少し、36,200百万円となりました。

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が仕入を上回ったことに伴う棚卸資産の減少及び金融機関からの借入金の減少によるものであります。

また資本は1,191百万円増加し、27,735百万円となりました。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・フローの状況の分析

当第2四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2,384百万円を計上した他、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それに伴う金融機関からの借入金の減少があった結果、前連結会計年度末に比べ3,558百万円増加し12,969百万円となりました。

当第2四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、5,819百万円(前年同四半期は、741百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益2,384百万円、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3,747百万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、90百万円(前年同四半期は、146百万円の使用)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)

財務活動に使用した資金は、2,363百万円(前年同四半期比356.3%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,485百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出11,828百万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2四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の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（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。

#### (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】

###### 【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

(注) 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日付で株式分割に伴う定款の変更を行い、発行可能株式総数は148,500,000株増加し、150,000,000株となっております。

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成25年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年7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	45,684,000	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	(注)
計	456,840	45,684,000	-	-

(注) 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日をもって1株を100株に株式分割したことにより、発行済株式総数は45,227,160株増加し、45,684,000株となっております。また、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

##### (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24年12月1日～ 平成25年5月31日	-	456,840	-	5,454,673	-	5,538,149

(注) 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日をもって1株を100株に株式分割したことにより、発行済株式総数は45,227,160株増加し、45,684,000株となっております。

(6)【大株主の状況】

平成25年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	30.39
有限会社ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原 2丁目22 - 26 - 103	60,000	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海 1丁目 8 - 11	19,218	4.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信 託口)	東京都港区浜松町 2丁目11番 3号	12,545	2.74
ジェーピーエムシー エヌエイ アイティーエ ス ロンドン クライアンツ アカウント モル ガン スタンレイ アンド カンパニー イン ターナショナル (常任代理人 ㈱みずほコーポレート銀行)	25. CABOT SQUARE, LONDON E14 4QA, UNITED KINGDOM (東京都中央区月島 4丁目16 - 13)	10,469	2.29
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウ ント (常任代理人 ㈱みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島 4丁目16 - 13)	10,297	2.25
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1丁目 2 - 10	9,014	1.97
株式会社SBI証券	東京都港区六本木 1丁目 6 - 1	6,596	1.44
ステート ストリート バンク アンド トラス ト カンパニー (常任代理人 ㈱みずほコーポレート銀行)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区月島 4丁目16 - 13)	5,067	1.10
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム ク ライアント アカウント ジェイピーアールデ イ アイエスジー エフイー - エイシー (常任代理人 ㈱三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITEDKINGDOM (東京都千代田区丸の内 2丁目 7 - 1)	4,171	0.91
計	-	276,232	60.46

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年5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。

【自己株式等】

平成25年5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～ハ及び二(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2四半期連結会計期間（平成25年3月1日から平成25年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年5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2四半期 連結会計期間 (平成25年5月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	9,410,622	12,969,596
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	1,223,806
棚卸資産	37,417,375	33,718,420
その他の流動資産	22,426	24,013
流動資産合計	48,744,733	47,945,837
非流動資産		
有形固定資産	3,331,447	3,313,116
投資不動産	11,695,720	11,792,412
無形資産	43,091	32,622
売却可能金融資産	410,061	152,521
営業債権及びその他の債権	160,170	175,896
繰延税金資産	973,844	519,899
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	16,618,350	15,990,482
資産合計	65,363,083	63,936,319
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	2,159,431
借入金	7,742,443	9,516,844
未払法人所得税等	72,921	634,080
引当金	154,143	190,684
流動負債合計	11,283,980	12,501,041
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,136,256	1,918,743
借入金	24,659,337	21,156,348
退職給付に係る負債	541,647	578,400
引当金	24,842	24,909
繰延税金負債	173,126	21,160
非流動負債合計	27,535,211	23,699,562
負債合計	38,819,191	36,200,603
資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,516,499	5,516,499
利益剰余金	15,576,014	16,762,209
その他の資本の構成要素	3,295	2,333
資本合計	26,543,892	27,735,715
負債及び資本合計	65,363,083	63,936,319

( 2 ) 【要約四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

( 単位：千円 )

	注記	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)
売上高	5	10,147,521	23,090,689
売上原価		7,905,844	18,573,244
売上総利益		2,241,677	4,517,445
販売費及び一般管理費		1,525,031	1,770,792
その他の収益		8,711	17,103
その他の費用		5,962	11,691
営業利益	5	719,395	2,752,065
金融収益		2,144	1,783
金融費用		322,259	369,010
税引前四半期利益		399,279	2,384,839
法人所得税		177,295	923,559
四半期利益		221,983	1,461,279
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		369	3,719
売却可能金融資産の公正価値の純変動		271	1,197
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		-	712
税引後その他の包括利益		97	5,629
四半期包括利益		221,885	1,466,908
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		221,983	1,461,279
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		221,885	1,466,908
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)	7	4.86	31.99
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	-	-

【第2四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	注記	前第2四半期連結会計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)
売上高	5	5,121,387	7,589,330
売上原価		4,364,575	5,537,184
売上総利益		756,811	2,052,146
販売費及び一般管理費		774,551	917,545
その他の収益		3,785	12,243
その他の費用		3,324	10,445
営業利益(は損失)	5	17,278	1,136,398
金融収益		831	367
金融費用		153,500	159,393
税引前四半期利益(は損失)		169,947	977,372
法人所得税		117,935	382,419
四半期利益(は損失)		52,012	594,952
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		1,962	1,570
売却可能金融資産の公正価値の純変動		271	1,579
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		-	784
税引後その他の包括利益		1,690	776
四半期包括利益		53,703	595,728
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		52,012	594,952
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		53,703	595,728
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(は損失)(円)	7	1.14	13.02
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	-	-

( 3 ) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第2四半期連結累計期間(自平成23年12月1日至平成24年5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		-	-	221,983	-	221,983
その他の包括利益		-	-	-	97	97
四半期包括利益		-	-	221,983	97	221,885
剰余金の配当	6	-	-	228,420	-	228,420
平成24年5月31日残高		5,454,673	5,516,499	14,332,713	2,466	25,301,419

当第2四半期連結累計期間(自平成24年12月1日至平成25年5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		-	-	1,461,279	-	1,461,279
その他の包括利益		-	-	-	5,629	5,629
四半期包括利益		-	-	1,461,279	5,629	1,466,908
剰余金の配当	6	-	-	274,104	-	274,104
新規連結子会社の利益剰余金		-	-	981	-	981
平成25年5月31日残高		5,454,673	5,516,499	16,762,209	2,333	27,735,715

## (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2四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5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	399,279	2,384,839
減価償却費	87,510	86,331
引当金及び退職給付に係る負債の増減額(は減少)	19,968	72,329
受取利息及び受取配当金	2,144	1,783
支払利息	322,259	369,010
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
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	115,726	597,623
棚卸資産の増減額(は増加)	1,051,068	3,747,571
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	342,922	1,365,027
その他	925	1,622
小計	681,462	5,885,377
利息及び配当金の受取額	2,144	1,914
法人所得税の支払額	61,779	68,069
営業活動によるキャッシュ・フロー	741,097	5,819,222
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	20,427	1,440
投資不動産の取得による支出	102,481	152,635
無形資産の取得による支出	4,280	330
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	2,000
貸付金の回収による収入	349	43
その他	70	911
投資活動によるキャッシュ・フロー	146,909	90,209
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	384,400
長期借入れによる収入	6,297,000	10,485,000
長期借入金の返済による支出	6,835,047	11,828,303
配当金の支払額	227,235	273,142
利息の支払額	328,734	361,484
その他	783	885
財務活動によるキャッシュ・フロー	517,799	2,363,215
現金及び現金同等物の増減額	1,405,805	3,546,215
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	369	3,721
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	6,955,515	12,969,596

## (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2四半期連結会計期間（平成25年3月1日から平成25年5月31日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年5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7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し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であります。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」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2四半期連結累計期間

(自平成23年12月1日至平成24年5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	3,354,962	3,016,295	1,142,287	387,446	1,780,738	465,790	-	10,147,521
セグメント間の売上高	-	274,003	26,276	11,824	158,351	2,269	472,725	-
合計	3,354,962	3,290,299	1,168,564	399,271	1,939,089	468,060	472,725	10,147,521
セグメント利益	228,102	254,304	612,320	81,372	82,190	45,215	584,111	719,395
金融収益・費用(純額)								320,115
税引前四半期利益								399,279

当第2四半期連結累計期間

(自平成24年12月1日至平成25年5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	8,745,156	10,420,929	1,179,357	963,333	1,592,712	189,201	-	23,090,689
セグメント間の売上高	-	-	27,925	2,373	164,412	-	194,712	-
合計	8,745,156	10,420,929	1,207,282	965,707	1,757,124	189,201	194,712	23,090,689
セグメント利益	1,496,912	702,005	685,393	541,255	67,682	26,806	767,989	2,752,065
金融収益・費用(純額)								367,226
税引前四半期利益								2,384,839

前第2四半期連結会計期間

(自平成24年3月1日至平成24年5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	1,265,109	1,905,809	576,779	229,992	779,454	364,240	-	5,121,387
セグメント間の売上高	-	-	13,318	9,596	90,509	2,269	115,695	-
合計	1,265,109	1,905,809	590,098	239,589	869,964	366,510	115,695	5,121,387
セグメント利益(は損失)	143,769	34,381	307,891	72,866	46,300	29,143	295,328	17,278
金融収益・費用(純額)								152,668
税引前四半期損失								169,947

当第2四半期連結会計期間

(自平成25年3月1日至平成25年5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	1,637,452	3,850,213	647,511	552,792	802,854	98,505	-	7,589,330
セグメント間の売上高	-	-	14,188	1,083	86,540	-	101,812	-
合計	1,637,452	3,850,213	661,699	553,876	889,395	98,505	101,812	7,589,330
セグメント利益	166,053	589,482	413,990	360,513	25,497	4,507	423,647	1,136,398
金融収益・費用(純額)								159,025
税引前四半期利益								977,372

6. 配当金

前第2四半期連結累計期間及び当第2四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2四半期連結累計期間(自平成23年12月1日至平成24年5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2四半期連結累計期間(自平成24年12月1日至平成25年5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

7. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	221,983	1,461,279
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	45,684,000	45,684,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	4.86	31.99

	前第2四半期連結会計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(は損失) (千円)	52,012	594,952
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	45,684,000	45,684,000
基本的1株当たり四半期利益(は損失)(円)	1.14	13.02

(注) 1 基本的1株当たり四半期利益(は損失)は、親会社の所有者に帰属する四半期利益(は損失)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(は損失)を算定しております。

## 8. 重要な後発事象

(株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更)

平成25年6月5日開催の取締役会において、株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更を決議いたしました。

### 1. 目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」(平成19年11月27日付)及び「売買単位の100株と1000株への移行期間の決定について」(平成24年1月19日付)の趣旨に鑑み、平成25年7月1日(月)をもって、当社普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用いたします。また、それに伴い、定款に一部所要の変更を加えます。

### 2. 株式分割の概要

#### (1) 分割の方法

平成25年6月30日(日)(当日は休日につき実質的には平成25年6月28日(金))を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき100株の割合をもって分割いたします。

#### (2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	456,840株
今回の分割により増加する株式数	45,227,160株
株式分割後の発行済株式総数	45,684,000株
株式分割前の発行可能株式総数	1,500,000株
株式分割後の発行可能株式総数	150,000,000株

#### (3) 日程

基準日公告日	平成25年6月15日(土)
基準日	平成25年6月30日(日)
(当日は休日につき実質的には平成25年6月28日(金)となります。)	
効力発生日	平成25年7月1日(月)

### 3. 単元株制度の採用

#### (1) 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株とします。

#### (2) 新設の日程

効力発生日 平成25年7月1日(月)

### 4. 1株当たり利益に及ぼす影響

1株当たり利益に及ぼす影響については、7. 1株当たり利益に記載しております。

## 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25年7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2四半期連結会計期間（平成25年3月1日から平成25年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年12月1日から平成25年5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5月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四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。

#### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月5日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日をもって株式分割を実施するとともに単元株制度を採用している。

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) 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。