

【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26年4月10日
【四半期会計期間】	第65期第1四半期（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28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64期 第1四半期連結 累計期間	第65期 第1四半期連結 累計期間	第64期
会計期間	自 平成24年 12月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 12月1日 至 平成26年 2月28日	自 平成24年 12月1日 至 平成25年 11月30日
売上高 (千円)	15,501,359	11,339,965	35,070,345
税引前四半期(当期)利益 (千円)	1,408,680	1,427,672	3,222,127
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (千円)	867,075	872,466	2,006,471
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益 (千円)	871,927	872,511	2,011,115
資本合計 (千円)	27,127,035	30,578,665	30,092,426
総資産額 (千円)	58,588,657	75,843,216	71,283,073
基本的1株当たり四半期 (当期)利益 (円)	18.98	18.07	43.05
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 (%)	46.3	40.3	42.2
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	7,529,542	3,164,447	2,772,614
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	14,702	1,137,398	940,724
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	6,012,865	4,352,497	3,456,677
現金及び現金同等物の四半 期末(期末)残高 (千円)	10,923,810	14,762,484	14,711,997

(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)利益を算定しております。

6. 当社グループは、当第1四半期連結会計期間より、会計方針の一部を変更し、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度の関連する主要な経営指標等について、遡及修正を行っております。詳細につきましては、「第4 経理の状況 1 要約四半期連結財務諸表 要約四半期連結財務諸表注記 3. 重要な会計方針(会計方針の変更)」をご参照ください。

2【事業の内容】

当第1四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、前連結会計年度より重要な変更はありません。また、主な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四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1四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が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間（平成25年12月1日～平成26年2月28日）におけるわが国の経済は、大胆な金融緩和や政府による各種経済政策を背景に企業収益の改善が進み、個人消費も増加するなどデフレ脱却の兆しが見られ、景気はゆるやかに回復しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、企業の投資余力や資金調達環境が改善され、平成25年の事業法人による不動産取得額は、平成12年以降最高額となる6,361億円となり、前年比2.9倍と大幅に増加しました。また、平成25年の日本における商業用不動産投資額は約4兆円にのぼり、前年比2倍の規模となりました。J-REITや私募ファンド等の旺盛な不動産取引が牽引し、不動産マーケットの回復傾向は、益々強まっております（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲マンション市場は、消費税増税の駆け込み需要等を背景に底堅い需要が続いております。契約率は好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移し、直近の平成26年1月は、前年同月比9.4ポイント上昇の78.6%となりました。首都圏マンション供給戸数においても、平成25年度は前年比23.8%増の5万6千戸となり、大幅な増加が見られました（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、稼働率の改善が続いており、平成26年1月の空室率は前年同月比1.38ポイント低下の7.18%となりました。平均賃料については、平成25年10月に1年4ヵ月ぶりに上昇が見られるなど回復が期待される動きとなっており、平成26年1月には前月比0.22%増の16,242円/坪（前年同月比1.88%減）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、引き続き資金調達環境が良好なことに加え、不動産価格の先高感もあり、投資用不動産が活発に取引されています。J-REITにおいては、不動産取得額が大幅に増加し、平成25年の取得額は前年実績の2.1倍となる2.2兆円となりました（民間調査機関調べ）。また、国内私募REITにおいても、運用が開始された平成22年以降順調に資産額を積み上げており、平成25年12月末時点における6投資法人の資産残高は5,000億円超となりました。私募REITは年金基金の運用先として選ばれる動きもあり、市場規模はさらなる拡大が期待されております（民間調査機関）。

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収益オフィスビルや賃貸マンションなど一棟販売を順調に進捗させたほか、不動産開発事業では戸建住宅、分譲マンション等のエンドユーザー向け商品の販売を推進いたしました。また、今後の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は11,339百万円（前年同四半期比26.8%減）、営業利益は1,600百万円（前年同四半期比1.0%減）、税引前四半期利益は1,427百万円（前年同四半期比1.3%増）、四半期利益は872百万円（前年同四半期比0.6%増）となりました。

（不動産流動化事業）

当第1四半期連結累計期間は、「秋葉原トーセイビル」（東京都千代田区）、「上野竹内ビル」（東京都台東区）、「FLEG西麻布」（東京都港区）等7棟のバリューアップ物件及び土地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19戸の販売を行いました。当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて11棟、土地1件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は6,891百万円（前年同四半期比3.0%減）、セグメント利益は864百万円（前年同四半期比35.1%減）となりました。

（不動産開発事業）

当第1四半期連結累計期間は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ」（東京都中央区）において、32戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート奥沢1丁目」（東京都世田谷区）、「パームスコート南阿佐ヶ谷」（東京都杉並区）、「パームスコート世田谷岡本」（東京都世田谷区）等において、17戸を販売いたしました。当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、戸建住宅開発用地2件を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は2,522百万円（前年同四半期比61.6%減）、セグメント利益は338百万円（前年同四半期比200.8%増）となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産7棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等11棟を取得し、リーシングに努めました。また、以前より保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は771百万円(前年同四半期比45.1%増)、セグメント利益は471百万円(前年同四半期比73.7%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1四半期連結累計期間は、新たに3,430百万円のアセットマネジメント受託資産残高を獲得する一方で、ファンドの物件売却等により30,242百万円の残高が減少いたしました。この結果、ファンドへの物件組み入れ、売却時の手数料収入等が売上に大きく貢献しました。

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291百万円(前年同四半期比29.0%減)、セグメント利益は116百万円(前年同四半期比35.3%減)となりました。

なお、当第1四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、221,216百万円でありませす。

(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1四半期連結累計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同四半期末に比べ35棟増加し348棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同四半期末に比べ10棟減少し205棟となり、合計管理棟数は、553棟(前年同四半期末比25棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は787百万円(前年同四半期比0.3%減)、セグメント利益は97百万円(前年同四半期比128.7%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1四半期連結累計期間は、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。

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74百万円(前年同四半期比17.3%減)、セグメント利益は42百万円(前年同四半期比90.3%増)となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四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4,560百万円増加し、75,843百万円となりました。負債は4,073百万円増加し、45,264百万円となりました。

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仕入が売却を上回ったことに伴う棚卸資産の増加及び金融機関からの借入金の増加によるものであります。

また資本は486百万円増加し、30,578百万円となりました。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。

なお、当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26年2月末時点の累計使用済み総額	1,933,438
残金合計	-

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
湘南マンション取得費用(一部)	神奈川県藤沢市	賃貸マンション	29,864
国分寺マンション取得費用(一部)	東京都国分寺市	賃貸マンション	234,785
千葉オフィスビル取得費用(一部)	千葉県千葉市	収益オフィスビル	401,226
合計			761,375
不動産開発事業			
THEパームス西ヶ原建築費用(一部)	東京都北区	分譲マンション	384,250
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
THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ建築費用(一部)	東京都中央区	分譲マンション	354,441
合計			761,375
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
私募ファンドへの共同出資(一部)			360,687
合計			410,687
平成26年2月末時点の累計使用済み総額			1,933,438

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当第1四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1,427百万円を計上した他、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入が順調に進んだこと及びそれに伴う金融機関からの借入金の増加があった結果、前連結会計年度末に比べ50百万円増加し14,762百万円となりました。

当第1四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)

営業活動により使用した資金は、3,164百万円(前年同四半期は、7,529百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前四半期利益1,427百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入による棚卸資産の増加3,625百万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)

投資活動に使用した資金は、1,137百万円(前年同四半期は、14百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産取得による支出1,088百万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)

財務活動に獲得した資金は、4,352百万円(前年同四半期は、6,012百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,286百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出5,370百万円及び配当金の支払額349百万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1四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、対象会社を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、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。

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	150,000,000
計	150,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成26年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成26年4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12月1日～ 平成26年2月28日	-	48,284,000	-	6,421,392	-	6,504,868

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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1四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11月30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26年2月28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 48,283,100	482,831	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	普通株式 900	-	-
発行済株式総数	48,284,000	-	-
総株主の議決権	-	482,831	-

(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400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26年2月28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ありません。

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、「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1四半期連結会計期間（平成25年12月1日から平成26年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年12月1日から平成26年2月28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25年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (平成26年2月28日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		14,711,997	14,762,484
営業債権及びその他の債権		902,131	897,369
棚卸資産		38,040,625	42,191,257
その他の流動資産		24,781	23,334
流動資産合計		53,679,536	57,874,446
非流動資産			
有形固定資産		3,304,792	3,301,686
投資不動産		12,703,600	13,259,058
無形資産		31,598	33,926
売却可能金融資産		810,105	846,648
営業債権及びその他の債権		188,884	132,925
繰延税金資産		560,541	390,510
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		17,603,536	17,968,769
資産合計		71,283,073	75,843,216
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,323,705	1,530,130
借入金		7,587,433	7,774,847
未払法人所得税等		865,256	393,785
引当金		209,124	115,902
流動負債合計		10,985,520	9,814,665
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,107,809	2,530,933
借入金		27,449,160	32,271,182
退職給付に係る負債		624,154	625,886
引当金		24,003	21,883
非流動負債合計		30,205,126	35,449,885
負債合計		41,190,647	45,264,550
資本			
資本金		6,421,392	6,421,392
資本剰余金		6,375,317	6,375,317
利益剰余金		17,294,366	17,780,561
その他の資本の構成要素		1,348	1,393
資本合計		30,092,426	30,578,665
負債及び資本合計		71,283,073	75,843,216

(2) 【要約四半期連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前第 1 四半期連結累計期間 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 2 月28日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 2 月28日)
売上高	5	15,501,359	11,339,965
売上原価		12,634,330	8,632,314
売上総利益		2,867,029	2,707,651
販売費及び一般管理費		1,253,762	1,117,028
その他の収益		4,860	9,707
その他の費用		1,245	84
営業利益	5	1,616,881	1,600,246
金融収益		1,416	1,420
金融費用		209,616	173,994
税引前四半期利益		1,408,680	1,427,672
法人所得税		541,605	555,205
四半期利益		867,075	872,466
その他の包括利益			
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目			
在外営業活動体の換算差額		2,148	169
売却可能金融資産の公正価値の純変動		2,776	372
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		72	587
小計		4,852	44
税引後その他の包括利益		4,852	44
四半期包括利益		871,927	872,511
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		867,075	872,466
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		871,927	872,511
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	18.98	18.07
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1四半期連結累計期間(自平成24年12月1日至平成25年2月28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	15,562,315	3,295	26,530,193
四半期利益		-	-	867,075	-	867,075
その他の包括利益		-	-	-	4,852	4,852
四半期包括利益		-	-	867,075	4,852	871,927
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2月28日残高		5,454,673	5,516,499	16,154,305	1,557	27,127,035

当第1四半期連結累計期間(自平成25年12月1日至平成26年2月28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25年12月1日残高		6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
四半期利益		-	-	872,466	-	872,466
その他の包括利益		-	-	-	44	44
四半期包括利益		-	-	872,466	44	872,511
剰余金の配当	6	-	-	386,272	-	386,272
平成26年2月28日残高		6,421,392	6,375,317	17,780,561	1,393	30,578,665

(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1四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	1,408,680	1,427,672
減価償却費	42,988	45,015
引当金及び退職給付に係る負債の増減額(は減少)	37,366	96,486
受取利息及び受取配当金	1,416	1,420
支払利息	209,616	173,994
売却可能金融資産売却益	-	531
有形固定資産除却損	-	57
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	757,450	169,781
棚卸資産の増減額(は増加)	6,974,074	3,625,713
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	1,786,529	419,397
その他	280	338
小計	7,567,778	2,326,688
利息及び配当金の受取額	1,388	1,419
法人所得税の支払額	39,624	839,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,529,542	3,164,447
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	1,142	6,590
投資不動産の取得による支出	12,570	1,088,778
無形資産の取得による支出	-	5,302
売却可能金融資産の取得による支出	-	58,000
売却可能金融資産の回収による収入	-	20,100
売却可能金融資産の売却による収入	-	1,156
貸付金の回収による収入	-	17
その他	988	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,702	1,137,398
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)	361,400	94,000
長期借入れによる収入	3,661,000	10,286,000
長期借入金の返済による支出	8,911,725	5,370,121
配当金の支払額	248,206	349,371
利息の支払額	152,091	307,566
その他	442	442
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,012,865	4,352,497
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,501,974	50,651
現金及び現金同等物の期首残高	9,410,622	14,711,997
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,176	164
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	10,923,810	14,762,484

(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。平成26年2月28日に終了する3ヶ月間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26年4月9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

当社グループの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、以下の項目を除き、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

(会計方針の変更)

当社グループは、当第1四半期連結累計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第10号	連結財務諸表	どの企業を連結するかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

上記の基準について、要約四半期連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

なお、上記基準のうちIAS第19号については、経過措置に従い比較情報について遡及修正を行っております。

(表示方法の変更)

従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費については、「売上原価」の区分に計上しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「販売費及び一般管理費」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書の組み替えを行っております。この結果、前第1四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書において、「売上原価」に表示していた401,729千円は「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

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せん。

5. セグメント情報

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。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間

(自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28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	7,107,704	6,570,716	531,845	410,540	789,857	90,696	-	15,501,359
セグメント間の売上高	-	-	13,737	1,290	77,872	-	92,899	-
合計	7,107,704	6,570,716	545,582	411,830	867,729	90,696	92,899	15,501,359
セグメント利益	1,330,858	112,522	271,403	180,741	42,511	22,298	343,454	1,616,881
金融収益・費用(純額)								208,200
税引前四半期利益								1,408,680

当第1四半期連結累計期間

(自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28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	6,891,612	2,522,801	771,857	291,490	787,215	74,987	-	11,339,965
セグメント間の売上高	-	-	14,298	2,972	123,609	-	140,880	-
合計	6,891,612	2,522,801	786,156	294,462	910,825	74,987	140,880	11,339,965
セグメント利益	864,337	338,465	471,367	116,921	97,213	42,438	330,497	1,600,246
金融収益・費用(純額)								172,573
税引前四半期利益								1,427,672

6. 配当金

前第1四半期連結累計期間及び当第1四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1四半期連結累計期間（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28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

当第1四半期連結累計期間（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28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26年2月27日 定時株主総会	8	386,272	平成25年11月30日	平成26年2月28日

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株の割合で分割を行っております。

基準日が平成25年6月30日以前の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 （自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	867,075	872,466
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益（円）	18.98	18.07

（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。

8. 金融商品

(1) 公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び要約四半期連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)		当第1四半期連結会計期間末 (平成26年2月28日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	14,711,997	14,711,997	14,762,484	14,762,484
売却可能金融資産	810,105	810,105	846,648	846,648
営業債権及びその他の債権	1,091,016	1,091,016	1,030,294	1,030,294
営業債務及びその他の債務	4,431,515	4,431,515	4,061,064	4,061,064
借入金	35,036,593	35,050,814	40,046,029	40,059,412

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。

但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(売却可能金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(2) 公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成25年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,204	38	808,862	810,105
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ)	-	4,182	-	4,182

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末(平成26年2月28日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	-	38	846,610	846,648
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ)	-	3,595	-	3,595

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から第1四半期連結会計期間末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年2月28日)
期首残高	808,862
取得	58,000
包括利益	
損益	152
処分	20,100
第1四半期連結会計期間末残高	846,610

9. 重要な後発事象

(税率変更による影響)

平成26年度税制改正(平成26年3月31日公布)による復興特別法人税の廃止に伴い、平成26年12月1日に開始する連結会計年度における法人所得税の計算の基礎となる法定実効税率は、従来の38.01%から35.64%に変更になっております。

なお、当該変更が繰延税金資産及び繰延税金負債に与える影響は軽微であります。

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26年4月9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25年12月1日から平成26年11月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成25年12月1日から平成26年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年12月1日から平成26年2月28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26年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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。