

【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】 2019年4月10日

【四半期会計期間】 第70期第1四半期(自 2018年12月1日 至 2019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)2865

【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)2865

【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69期 第1四半期 連結累計期間	第70期 第1四半期 連結累計期間	第69期
会計期間		自 2017年12月1日 至 2018年2月28日	自 2018年12月1日 至 2019年2月28日	自 2017年12月1日 至 2018年11月30日
売上高	(千円)	18,310,040	17,059,457	61,543,319
税引前四半期(当期)利益	(千円)	4,150,290	2,987,175	10,171,017
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益	(千円)	2,847,530	2,035,682	6,852,237
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益	(千円)	2,875,292	2,067,162	6,856,712
資本合計	(千円)	47,980,486	52,466,316	52,021,782
総資産額	(千円)	124,675,580	143,035,531	138,768,538
基本的1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	58.92	41.97	141.36
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	58.75	41.94	141.12
親会社所有者帰属持分比率	(%)	38.5	36.7	37.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,485,532	6,395,347	7,615,322
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,483,704	201,471	10,786,784
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,852,521	3,980,987	5,941,884
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	24,898,923	23,904,554	26,520,569

(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. 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せん。

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(当社及び当社の関係会社)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。

なお、トーセイホテル上野株式会社は、2018年12月13日付でトーセイホテル幕張株式会社、株式会社アーバンホームは、2019年2月27日付でトーセイ・アーバンホーム株式会社に商号を変更しております。

また、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 要約四半期連結財務諸表 (5) 要約四半期連結財務諸表注記 5 .セグメント情報」をご参照ください。

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 【経営者による財政状態、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（2018年12月1日～2019年2月28日）における我が国経済は、中国経済の減速から輸出に弱さが見られるものの、個人消費や設備投資に支えられて緩やかに回復しています。今後も雇用・所得環境の改善が続かなかで緩やかな回復が続くことが期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、2018年通年の商業不動産取引額は4.0兆円と前年比3%の減少となりました。投資市場においては、不動産価格の上昇が限定的になり市場に出回る大型物件が減少したことに加えて、不正融資問題等を背景に金融機関による不動産向け融資に対する慎重な姿勢が強まり、一部で弱さも見受けられます。しかしながら、都市部の物件を中心に投資家の需要は引き続き堅調で、2019年通年の取引額は前年比0～5%の増加と予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏新築分譲マンション市場では、2018年通年の新規供給戸数は3.7万戸（前年比3.4%の増加）となりました。都心部や駅近物件を中心に底堅い需要が続いていますが、価格の高止まりを背景に初月契約率は62.1%となり、好不調の目安となる70%を3年連続下回りました。一方、分譲戸建市場では、2018年通年の新設住宅着工戸数はほぼ横ばいの6.2万戸となりました。マンションにくらべ価格が割安な戸建市場は、堅調な需要が続いています（民間調査機関・国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は、好調に推移しています。2019年1月時点の平均空室率は1.8%（前年同月比1.3%の低下）、平均賃料21,010円（同1,672円の上昇）となりました。企業の事務所拡張ニーズやワーキングスペース需要の拡大により、今後も堅調な賃貸市況が続くと見られています（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、2019年1月時点のJ-REIT運用資産額は18.0兆円（前年同月比1.4兆円の増加）となりました。大型優良物件の品薄な状況が続いていますが、スポンサーからの物件供給等を通じて物件取得は進み、市場規模は私募ファンド（2018年6月末時点）の運用額16.9兆円を合わせて34.9兆円となりました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場は好調を維持し、2018年各月の客室稼働率は好不調の目安となる80%を概ね上回って推移しました。2018年通年の訪日外国人は3,119万人（前年比8.7%の増加）と初めて3千万人を超え、2019年通年では3,500万人を超えると見込まれ、今後もさらなる宿泊者数の増加が期待されています（国土交通省、日本政府観光局、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で収益オフィスビルや賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、商業施設の販売を推進しました。また仕入活動では、将来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17,059百万円（前年同四半期比6.8%減）、営業利益は3,125百万円（同28.0%減）、税引前四半期利益は2,987百万円（同28.0%減）、四半期利益は2,035百万円（同28.5%減）となりました。

セグメント毎の業績は次のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「両国トーセイビル」(東京都墨田区)、「T's garden向ヶ丘遊園」(神奈川県川崎市)、「T's Link原宿」(東京都渋谷区)等15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)で4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6,623百万円(前年同四半期比54.1%減)、セグメント利益は1,424百万円(前年同四半期比62.5%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パームス調布マノアガーデン」(東京都調布市)において、121戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート船橋法典」(千葉県船橋市)、「THEパームスコート東中野」(東京都中野区)等において、17戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、土地3件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、ホテル開発用地2件、物流施設開発用地1件、商業施設開発用地1件、41戸分の戸建住宅開発用地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7,045百万円(前年同四半期比819.5%増)、セグメント利益は1,045百万円(前年同四半期はセグメント損失145百万円)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11棟を売却した一方、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等6棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、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1,470百万円(前年同四半期比8.8%増)、セグメント利益は606百万円(前年同四半期比2.1%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、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)663,359百万円から、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより11,808百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により14,433百万円の残高が減少したこと等により、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は、660,733百万円となりました。

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603百万円(前年同四半期比10.5%減)、セグメント利益は297百万円(前年同四半期比21.3%減)となりました。

(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、新規契約の獲得および既存契約の維持に努めました。当第1四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび学校等で392棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで234棟、合計626棟(前年同四半期末比34棟減少)となりました。

以上の結果、管理棟数は減少したものの、不動産管理事業の売上高は1,063百万円(前年同四半期比9.1%増)、セグメント利益は120百万円(前年同四半期比10.8%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間は、2017年12月開業の「トーセイホテルココネ神田」の平均客室単価及び稼働率の向上に努めたことに加え、2018年12月に新たに開業した「トーセイホテルココネ上野」が売上に貢献しました。

以上の結果、売上高は252百万円(前年同四半期比113.3%増)、セグメント損益は48百万円(前年同四半期比14.6%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4,266百万円増加し、143,035百万円となりました。負債は3,822百万円増加し、90,569百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、棚卸資産の増加によるものであります。負債が増加した主な要因は、営業債務及びその他の債務の増加及び借入金の増加によるものであります。

また資本は444百万円増加し、52,466百万円となりました。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、前連結会計年度末に比べ2,616百万円減少し23,904百万円となりました。

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、6,395百万円(前年同四半期は、4,485百万円の獲得)となりました。これは主に、棚卸資産の増加5,748百万円、法人所得税の支払額2,820百万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)

投資活動により使用した資金は、201百万円(前年同四半期比86.4%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出126百万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、3,980百万円(前年同四半期は、1,852百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出11,390百万円及び配当金の支払額1,409百万円等があったものの、長期借入れによる収入17,236百万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。

当社の財務および事業の方針を決定する者たる資質としては、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」を可能とする多様な事業領域およびそれらの周辺事業領域を自社グループの総合力でカバーする体制、ならびにこれらの事業を支える不動産と金融等の専門的な知識・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

当社グループは、企業価値の向上を果たすべく3ヵ年単位の中期経営計画を策定し、事業を推進しております。

2018年11月期を初年度とする中期経営計画『Seamless Growth 2020』（2017年12月～2020年11月）では、「独自性のある総合不動産業としての確固たるポジションの実現に向けて、グループ成長を継続する」ことを大方針として掲げております。不動産流動化事業においては、既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進し、取扱商品の拡大、販売手法の多様化等により事業の拡大を目指してまいります。仕入れにおいては、ポートフォリオを意識しながら、流動性が高い都心の中小規模不動産の取扱い拡大と収益性の高い20億円超の中・大型不動産の取得を積極的に進めてまいります。不動産開発事業においては、需要が底堅い戸建住宅・分譲マンションの開発販売を推進することに加えて、立地需要を見極めたホテル、物流施設などの開発も推進してまいります。一方、安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、不動産賃貸事業における保有固定資産の拡大、不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産残高の積み上げ、不動産管理事業における受託物件増加を目指し、各セグメントの拡大を図ってまいります。

また、新たな収益事業確立への取り組みとして、2019年11月期より新たに「ホテル事業」セグメントを設けました。既存保有物件の運営・賃貸のほか、2017年12月に開業したトーセイホテルココネ神田、2018年12月に開業したトーセイホテルココネ上野に続く自社ブランドホテル開発を現在3箇所で進めており、ホテル事業の成長とトーセイブランド向上に向けて取り組んでまいります。

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（以下、本プラン）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（（A）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（B）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68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2005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。

3 【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。

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) (2019年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2019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	48,544,800	48,548,800	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	48,544,800	48,548,800		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2019年4月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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) 【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)
2018年12月1日～ 2019年2月28日	-	48,544,800	-	6,554,139	-	6,637,615

(5) 【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。

(6) 【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(2018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】

2019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)	(自己保有株式) 普通株式 100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,541,000	485,410	
単元未満株式	普通株式 3,700		
発行済株式総数	48,544,800		
総株主の議決権		485,410	

- (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。
- 2 当社は、2019年2月5日開催の取締役会において、2019年2月7日から2019年8月31日までを取得期間とした自己株式の取得を決議し、当第1四半期会計期間末日までに157,800株を取得いたしました。この結果、当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は、157,905株となっております。

【自己株式等】

2019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(%)
(自己保有株式) トーセイ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目 2番3号	100		100	0.0
計		100		100	0.0

- (注) 当社は、2019年2月5日開催の取締役会において、2019年2月7日から2019年8月31日までを取得期間とした自己株式の取得を決議し、当第1四半期会計期間末日までに157,800株を取得いたしました。この結果、当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は、157,905株となっております。

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「期中財務報告」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(2018年12月1日から2019年2月28日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019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 (2018年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2019年2月28日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	26,520,569	23,904,554
営業債権及びその他の債権	8	3,090,237	4,441,184
棚卸資産		62,457,864	68,336,258
その他の流動資産		30,495	34,105
流動資産合計		92,099,167	96,716,101
非流動資産			
有形固定資産		8,785,869	8,761,947
投資不動産		33,752,847	33,487,692
無形資産		87,966	89,962
その他の金融資産	8	2,244,831	2,344,431
営業債権及びその他の債権	8	865,235	941,776
繰延税金資産		903,707	679,105
その他の非流動資産		28,914	14,514
非流動資産合計		46,669,371	46,319,430
資産合計		138,768,538	143,035,531
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	4,075,579	4,438,420
借入金	8	7,308,494	7,332,799
未払法人所得税等		2,445,597	410,008
引当金		593,669	188,166
流動負債合計		14,423,341	12,369,394
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	3,708,969	3,844,377
借入金	8	67,716,752	73,518,921
退職給付に係る負債		493,554	507,839
引当金		6,817	6,856
繰延税金負債		397,320	321,825
非流動負債合計		72,323,414	78,199,820
負債合計		86,746,756	90,569,215
資本			
資本金		6,554,139	6,554,139
資本剰余金		6,544,924	6,544,808
利益剰余金		38,843,309	39,422,650
自己株式		128	166,301
その他の資本の構成要素		79,537	111,018
親会社の所有者に帰属する持分合計		52,021,782	52,466,316
資本合計		52,021,782	52,466,316
負債及び資本合計		138,768,538	143,035,531

(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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	5	18,310,040	17,059,457
売上原価		12,119,236	11,914,383
売上総利益		6,190,803	5,145,073
販売費及び一般管理費		1,877,793	2,055,136
その他の収益		93,983	39,533
その他の費用		65,572	4,144
営業利益	5	4,341,420	3,125,326
金融収益		40,191	40,770
金融費用		231,322	178,921
税引前四半期利益		4,150,290	2,987,175
法人所得税		1,302,759	951,493
四半期利益		2,847,530	2,035,682
その他の包括利益			
純損益に振り替えられない項目			
その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動		-	33,039
小計		-	33,039
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		6,006	1,713
売却可能金融資産の公正価値の純変動		32,864	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		903	154
小計		27,762	1,558
税引後その他の包括利益		27,762	31,480
四半期包括利益		2,875,292	2,067,162
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,847,530	2,035,682
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,875,292	2,067,162
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	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	58.75	41.94

(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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2017年12月1日残高		6,421,392	6,464,240	33,209,210	-	64,024	46,158,867	46,158,867
四半期利益				2,847,530			2,847,530	2,847,530
その他の包括利益						27,762	27,762	27,762
四半期包括利益		-	-	2,847,530	-	27,762	2,875,292	2,875,292
所有者との取引額								
新株の発行		94,419	54,132				148,551	148,551
自己株式の取得					61		61	61
剰余金の配当	6			1,207,100			1,207,100	1,207,100
株式報酬			4,935				4,935	4,935
2018年2月28日残高		6,515,812	6,523,308	34,849,640	61	91,786	47,980,486	47,980,486

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2018年12月1日残高		6,554,139	6,544,924	38,843,309	128	79,537	52,021,782	52,021,782
四半期利益				2,035,682			2,035,682	2,035,682
その他の包括利益						31,480	31,480	31,480
四半期包括利益		-	-	2,035,682	-	31,480	2,067,162	2,067,162
所有者との取引額								
自己株式の取得			115		166,172		166,287	166,287
剰余金の配当	6			1,456,340			1,456,340	1,456,340
2019年2月28日残高		6,554,139	6,544,808	39,422,650	166,301	111,018	52,466,316	52,466,316

(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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019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	4,150,290	2,987,175
減価償却費	147,371	216,410
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	358,663	390,497
受取利息及び受取配当金	40,191	40,770
支払利息	231,322	178,921
有形固定資産除却損	608	-
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	10,361	702,625
棚卸資産の増減額(は増加)	1,632,647	5,748,288
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	205,424	115,288
その他	102,982	400
小計	5,465,339	3,615,362
利息及び配当金の受取額	39,477	40,745
法人所得税の支払額	1,019,283	2,820,729
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,485,532	6,395,347
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	12,025	24,651
投資不動産の取得による支出	134,642	4,840
無形資産の取得による支出	1,940	9,811
その他の金融資産の取得による支出	-	48,529
貸付金の実行による支出	-	126,730
貸付金の回収による収入	19	19
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	1,335,115	-
その他	-	13,070
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,483,704	201,471
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)	143,000	19,000
長期借入れによる収入	9,032,500	17,236,745
長期借入金の返済による支出	9,815,555	11,390,358
株式の発行による収入	148,371	-
配当金の支払額	1,157,717	1,409,822
利息の支払額	202,145	269,490
自己株式の取得による支出	61	166,172
その他	913	913
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,852,521	3,980,987
現金及び現金同等物の増減額	1,149,306	2,615,831
現金及び現金同等物の期首残高	23,750,239	26,520,569
現金及び現金同等物に係る換算差額	622	184
現金及び現金同等物の四半期末残高	24,898,923	23,904,554

(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。2019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、主に不動産流動化事業、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、ホテル事業の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、「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1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」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「期中財務報告」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、2019年4月5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) 測定の基礎

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1四半期連結会計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準書名	新設・改定の概要
IFRS第9号	金融商品	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IAS第40号	投資不動産	投資不動産からの振替または投資不動産への振替に関する要求事項の明確化

上記の基準書について、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。

(1) IFRS第9号「金融商品」

金融商品の分類と測定

当社グループは、金融商品について、「償却原価で測定する金融商品」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融商品」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融商品」に分類しております。

従来「売却可能金融資産」として分類していた資本性金融商品は「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」に分類しております。これに伴い、要約四半期連結財政状態計算書において、「売却可能金融資産」を「その他の金融資産」に組み替えて表示しております。

なお、当社グループでは、経過措置に従って、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第9号を遡及適用していません。

金融資産の減損損失

償却原価で測定する金融資産の減損の認識にあたって、当該金融資産に係る予想信用損失に対して貸倒引当金を認識する方法に変更しております。

(2) IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」

IFRS第15号の適用に伴い、顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。なお、当基準の適用にあたっては、経過措置として認められている累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しているため、過去の各報告期間の連結財務諸表にはIFRS第15号を遡及適用しておりません。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに依りて）収益を認識する

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

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「ホテル事業」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。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで5つでありましたが、当第1四半期連結会計期間より、「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「ホテル事業」の6つに変更しております。

当該変更は、従来「不動産賃貸事業」及び「その他」に含めていた「ホテル事業」について、量的重要性が増したため報告セグメントとして区分したものであります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。

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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	14,425,414	766,192	1,350,962	674,070	974,951	118,449	-	18,310,040
セグメント間の売上高	-	-	10,785	13,089	255,711	-	279,587	-
合計	14,425,414	766,192	1,361,748	687,159	1,230,663	118,449	279,587	18,310,040
セグメント利益又は損失	3,793,912	145,430	594,151	377,635	108,427	42,727	430,003	4,341,420
金融収益・費用(純額)								191,130
税引前四半期利益								4,150,290

当第1四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	6,623,933	7,045,504	1,470,217	603,283	1,063,838	252,680	-	17,059,457
セグメント間の売上高	-	-	11,414	4,207	277,524	700	293,846	-
合計	6,623,933	7,045,504	1,481,631	607,491	1,341,362	253,380	293,846	17,059,457
セグメント利益	1,424,157	1,045,954	606,368	297,249	120,182	48,948	417,532	3,125,326
金融収益・費用(純額)								138,151
税引前四半期利益								2,987,175

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、以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018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
2018年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	2017年11月30日	2018年2月28日

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019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
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日

7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,328,491	48,505,245
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株)	138,124	31,524
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,466,615	48,536,769
基本的1株当たり四半期利益(円)	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	58.75	41.94

(注) 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。

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 (2018年11月30日)		当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
金融資産				
貸付金及び債権				
現金及び現金同等物	26,520,569	26,520,569	-	-
営業債権及びその他の債権	2,751,391	2,751,391	-	-
売却可能金融資産				
売却可能金融資産	2,244,831	2,244,831	-	-
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	-	-	23,904,554	23,904,554
営業債権及びその他の債権	-	-	2,743,197	2,743,197
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	-	-	1,924,147	1,924,147
純損益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	-	-	420,284	420,284
金融負債				
償却原価で測定する金融負債				
営業債務及びその他の債務	6,138,677	6,138,677	6,857,368	6,857,368
借入金	75,025,247	75,035,318	80,851,720	80,862,147

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。

(その他の金融資産)

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。

(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(2018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	1,613,044	-	631,787	2,244,831
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	-	9,469	-	9,469

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間(2019年2月28日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	1,709,027	-	215,119	1,924,147
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	420,284	420,284
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	-	9,250	-	9,250

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 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
期首残高	631,787
取得	166
包括利益 損益	3,449
処分	-
第1四半期連結会計期間末残高	635,403

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

2019年4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 坂 下 貴 之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 飯 島 淳

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2018年12月1日から2019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(2018年12月1日から2019年2月28日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019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「期中財務報告」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「期中財務報告」に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の2019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) 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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。