

【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7月10日

【四半期会計期間】 第70期第2四半期(自 2019年3月1日 至 2019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)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2四半期 連結累計期間	第70期 第2四半期 連結累計期間	第69期
会計期間		自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2017年12月1日 至 2018年11月30日
売上高 (第2四半期連結会計期間)	(千円)	32,520,695 (14,210,654)	34,452,685 (17,393,228)	61,543,319
税引前四半期(当期)利益	(千円)	6,511,917	7,634,835	10,171,017
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (第2四半期連結会計期間)	(千円)	4,452,334 (1,604,803)	5,239,985 (3,204,303)	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)	4,486,293	5,322,766	6,856,712
資本合計	(千円)	49,635,703	54,889,255	52,021,782
総資産額	(千円)	134,935,647	145,858,280	138,768,538
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (第2四半期連結会計期間)	(円)	91.97 (33.10)	108.79 (66.92)	141.36
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	91.75	108.72	141.12
親会社所有者帰属持分比率	(%)	36.8	37.6	37.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	400,865	554,663	7,615,322
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,723,156	209,509	10,786,784
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,201,440	2,235,880	5,941,884
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	25,827,059	29,100,675	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. 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。

#### 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、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、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が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間（2018年12月1日～2019年5月31日）における我が国経済は、緩やかな回復が継続しておりますが、米中貿易摩擦の影響により輸出の落ち込みや設備投資抑制の動きも見られ、景気の減速が懸念されています。

当社グループが属する不動産業界では、不動産価格が高止まりで推移し、投資家の投資基準に適合する物件が市場に少ないことから、2019年1～3月の商業不動産取引額は1.2兆円と前年同期比で17%減少しました。金融機関の融資厳格化の姿勢を受けて個人投資家向け売買の一部は低調に推移していますが、機関投資家などを含む法人向け売買は引き続き堅調に行われています（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、市場規模は拡大を続けています。J-REITではスポンサーからの供給に支えられ物件取得が進み、運用資産額は18.5兆円（2019年4月時点）まで伸長しました。また、私募ファンドの運用資産額は17.7兆円（2018年12月時点）となり、証券化市場の規模は36.2兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

首都圏新築分譲マンション市場では、各社が新規供給を抑制し在庫販売に注力したことで、2019年1～4月の新規供給戸数は8千9百戸と前年同期比で13.6%減少しました。また、高値圏にある1戸あたりの販売価格はさらに上昇を続けてはいるものの、同期間の平均初月契約率は好不調の目安となる70%を下回って推移しています。一方、分譲戸建市場では、2019年1～4月の住宅着工戸数は2万1千戸と前年同期比で8.1%の増加となりました。消費税増税を意識した駆け込み需要はほとんど見られませんが、マンション価格に対し相対的な値ごろ感から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4月時点の平均空室率は1.7%（前年同月比1.0%の低下）と2002年1月以来の月別最低値を更新し、平均賃料は21,279円（同1,383円の上昇）と64か月連続で上昇しました。2019年に竣工予定の大規模ビルでは概ね入居テナントが内定しており、今後も賃料の上昇が続くと見られています（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年1～3月各月の客室稼働率は前年同月を上回って推移しています。今後も訪日外国人の増加が見込まれており、宿泊需要の拡大が期待されています（観光庁調べ）。

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2四半期連結累計期間における売上高は34,452百万円（前年同四半期比5.9%増）、営業利益は7,964百万円（同15.6%増）、税引前四半期利益は7,634百万円（同17.2%増）、四半期利益は5,239百万円（同17.7%増）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、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2四半期連結累計期間は、「せいせきC館ビル」(東京都多摩市)、「両国トーセイビル」(東京都墨田区)、「T's garden大島」(東京都江東区)等28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)等で5戸の販売を行いました。

当第2四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18棟、土地2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17,075百万円(前年同四半期比2.9%減)、セグメント利益は5,027百万円(前年同四半期比18.9%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、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)等において、138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パームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、37戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、新築賃貸マンション1件、土地6件を販売いたしました。

当第2四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3件、物流施設開発用地1件、商業施設開発用地1件、56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10,226百万円(前年同四半期比18.7%増)、セグメント利益は1,541百万円(前年同四半期比9.5%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、保有する賃貸用棚卸資産21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10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2,934百万円(前年同四半期比4.9%増)、セグメント利益は1,182百万円(前年同四半期比1.5%減)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、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28,842百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により41,582百万円の残高が減少したこと等により、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は、650,619百万円となりました。

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1,309百万円(前年同四半期比1.2%減)、セグメント利益は690百万円(前年同四半期比2.5%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2四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2四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399棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで233棟、合計632棟(前年同四半期末比35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2,317百万円(前年同四半期比19.5%増)、セグメント利益は289百万円(前年同四半期比41.4%増)となりました。

(ホテル事業)

当第2四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589百万円(前年同四半期比125.1%増)、セグメント利益は131百万円(前年同四半期比32.0%増)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7,089百万円増加し、145,858百万円となりました。負債は4,222百万円増加し、90,969百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物の増加及び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、借入金の増加によるものであります。

また資本は2,867百万円増加し、54,889百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払、自己株式の取得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、前連結会計年度末に比べ2,580百万円増加し29,100百万円となりました。

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、554百万円(前年同四半期は、400百万円の使用)となりました。これは主に、税引前四半期利益7,634百万円、棚卸資産の増加4,584百万円及び法人所得税の支払額2,831百万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、209百万円(前年同四半期比87.8%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、2,235百万円(前年同四半期比46.8%減)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出17,860百万円及び配当金の支払額1,454百万円等があったものの、長期借入れによる収入23,084百万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。

## 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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2019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	48,548,800	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	48,548,800	48,548,800	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2019年7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】

決議年月日	2019年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 7名(内社外取締役2名) 当社執行役員 5名 当社従業員 264名 当社子会社の取締役 4名
新株予約権の数(個)	7,250(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容および数(株)	普通株式 725,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,006(注)2
新株予約権の行使期間	2021年5月1日～2024年4月25日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格および資本組入額 (円)	発行価格 1,006 資本組入額 503
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付 に関する事項	(注)4

(注) 1. 新株予約権の1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は100株とする。  
なお、新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という。)後、当社が当社普通株式につき、株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときは、その効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少し

て資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合及びその他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合、当社は、当社取締役会において必要と認める付与株式数の調整を行うことができる。

2. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、次の(1)又は(2)を行う場合は、それぞれ次に定める算式(以下、「行使価額調整式」という。)により行使価額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数はこれを切り上げる。

- (1) 株式分割又は株式併合を行う場合。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

- (2) 時価を下回る価額で、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求)に基づく自己株式の売渡し、「商法等の一部を改正する等の法律」(平成13年法律第79号)附則第5条第2項の規定に基づく自己株式の譲渡、「商法等の一部を改正する法律」(平成13年法律第128号)の施行前の商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使、当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の行使による場合を除く)。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

行使価額調整式に使用する「時価」は、下記(3)に定める「調整後行使価額を適用する日」(以下、「適用日」という。)に先立つ45取引日目に始まる30取引日における東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(気配表示を含む。以下同じ。)の平均値(終値のない日を除く。)とする。なお、「平均値」は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式に使用する「既発行株式数」とは、基準日がある場合はその日、その他の場合は適用日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式総数から当社が当該日において保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とする。

自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (3) 調整後行使価額を適用する日は、次に定めるところによる。

上記(1)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときは、その効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後行使価額は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

なお、上記ただし書に定める場合において、株式分割のための基準日の翌日から当該株主総会の終結の日までに新株予約権を行使した(かかる新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の数を、以下、「分割前行使株式数」という。)新株予約権者に対しては、次の算式により、当社普通株式を交付するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{分割前行使株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

上記(2)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、当該発行又は処分の払込期日(払込期間が設けられたときは、当該払込期間の最終日)の翌日以降(基準日がある場合は当該基準日の翌日以降)、これを適用する。

- (4) 上記(1)及び(2)に定める場合の他、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合及びその他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は、当社取締役会において必要と認める行使価額の調整を行うことができる。

3. 新株予約権の行使の条件は次のとおりとする。

- (1) 対象者区分による条件

当社の取締役

新株予約権者は、権利行使時において当社取締役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が、任期満了による退任又は会社都合により取締役の地位を失った場合はこの限りではない。

当社の執行役員及び従業員並びに当社子会社の取締役

新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の任期満了による退任、当社又は当社子会社の執行役員又は従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員の地位を喪失した場合はこの限りではない。

- (2) 対象者全員に対する条件

新株予約権の相続はこれを認めない。

新株予約権の買入れ、その他一切の処分はこれを認めない。

4. 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は次のとおりとする。

当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記「株式の数」に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、前記「新株予約権の行使時の払込金額」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
残存新株予約権について定められた当該事項に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の行使の条件  
前記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得条項  
当社は、以下、  
又は の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議又は会社法第416条第4項の規定に従い委任された執行役の決定がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。  
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
当社が分割会社となる分割契約又は分割計画承認の議案  
当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案  
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

【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)
2019年3月1日～ 2019年5月31日	4,000	48,548,800	2,036	6,556,175	2,036	6,639,651

(注) ストックオプション行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2019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 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有 株式数の割合 (%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	27.10
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	6,000,000	12.62
KBL EPB S.A. 107704 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	43 BOULEVARD ROYAL L-2955 LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15-1品川インターシ ティA棟)	4,862,600	10.22
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京 支店カスタディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,900,900	3.99
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2,0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	1,435,600	3.01
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11-3	1,252,000	2.63
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	1,242,200	2.61
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人：ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒ ルズ森タワー)	827,059	1.73
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT (常任代理人：株式会社三菱UFJ 銀行)	GOLDMAN SACHS AND CO, 180 MAIDEN LANE, 37/90TH FLOOR, NEW YORK, NY10038 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業 部)	692,600	1.45
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	PALISADES WEST 6300,BEE CAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	627,500	1.31
計	-	31,725,959	66.73

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて表示  
しております。

2. 上記のほか当社所有の自己株式1,008,805株があります。

3. 2018年10月2日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2018年9月28日現在  
で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年5月31日時点における実質所有  
株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	スパークス・アセット・マネジメント株式会社
住所	東京都港区港南一丁目2番70号品川シーズンテラス
保有株券等の数(株)	2,620,200
株券等保有割合(%)	5.40

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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)	(自己保有株式) 普通株式 1,008,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,536,300	475,363	-
単元未満株式	普通株式 3,700	-	-
発行済株式総数	48,548,800	-	-
総株主の議決権	-	475,363	-

(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. 「単元未満株式」欄の普通株式には当社所有の自己株式が5株含まれております。

【自己株式等】

2019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(%)
(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	1,008,800	-	1,008,800	2.07
計	-	1,008,800	-	1,008,800	2.07

(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、1,008,700株を取得しました。なお、2019年4月23日に取得を終了しております。

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2四半期連結会計期間(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019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 (2018年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>資産</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び現金同等物	8	26,520,569	29,100,675
営業債権及びその他の債権	8	3,090,237	3,187,999
棚卸資産		62,457,864	67,206,468
その他の流動資産		30,495	12,529
流動資産合計		92,099,167	99,507,673
<b>非流動資産</b>			
有形固定資産		8,785,869	8,722,238
投資不動産		33,752,847	33,395,236
無形資産		87,966	85,993
その他の金融資産	8	2,244,831	2,427,694
営業債権及びその他の債権	8	865,235	935,084
繰延税金資産		903,707	780,345
その他の非流動資産		28,914	4,014
非流動資産合計		46,669,371	46,350,607
資産合計		138,768,538	145,858,280
<b>負債及び資本</b>			
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
営業債務及びその他の債務	8	4,075,579	4,082,927
借入金	8	7,308,494	8,370,717
未払法人所得税等		2,445,597	2,045,521
引当金		593,669	322,799
流動負債合計		14,423,341	14,821,965
<b>非流動負債</b>			
営業債務及びその他の債務	8	3,708,969	3,466,038
借入金	8	67,716,752	71,850,579
退職給付に係る負債		493,554	502,142
引当金		6,817	6,894
繰延税金負債		397,320	321,403
非流動負債合計		72,323,414	76,147,059
負債合計		86,746,756	90,969,024
<b>資本</b>			
資本金		6,554,139	6,556,175
資本剰余金		6,544,924	6,543,844
利益剰余金		38,843,309	42,626,953
自己株式		128	1,000,037
その他の資本の構成要素		79,537	162,318
親会社の所有者に帰属する持分合計		52,021,782	54,889,255
資本合計		52,021,782	54,889,255
負債及び資本合計		138,768,538	145,858,280

## (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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
売上高	5	32,520,695	34,452,685
売上原価		21,749,086	22,487,881
売上総利益		10,771,608	11,964,804
販売費及び一般管理費		3,922,865	4,049,042
その他の収益		123,511	56,652
その他の費用		85,236	7,888
営業利益	5	6,887,017	7,964,525
金融収益		40,815	41,255
金融費用		415,915	370,945
税引前四半期利益		6,511,917	7,634,835
法人所得税		2,059,583	2,394,849
四半期利益		4,452,334	5,239,985
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		-	91,911
小計		-	91,911
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		5,583	9,901
売却可能金融資産の公正価値の純変動		37,820	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		1,723	771
小計		33,959	9,130
税引後その他の包括利益		33,959	82,781
四半期包括利益		4,486,293	5,322,766
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		4,452,334	5,239,985
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		4,486,293	5,322,766
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	91.97	108.79
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	91.75	108.72

## 【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 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
売上高	5	14,210,654	17,393,228
売上原価		9,629,849	10,573,497
売上総利益		4,580,805	6,819,730
販売費及び一般管理費		2,045,072	1,993,905
その他の収益		29,528	17,118
その他の費用		19,664	3,744
営業利益	5	2,545,596	4,839,199
金融収益		623	485
金融費用		184,593	192,024
税引前四半期利益		2,361,627	4,647,660
法人所得税		756,823	1,443,356
四半期利益		1,604,803	3,204,303
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		-	58,872
小計		-	58,872
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		422	8,188
売却可能金融資産の公正価値の純変動		4,955	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		819	616
小計		6,197	7,571
税引後その他の包括利益		6,197	51,300
四半期包括利益		1,611,000	3,255,603
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,604,803	3,204,303
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,611,000	3,255,603
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	33.10	66.92
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	33.03	66.88

## (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 2017年12月1日 至 2018年5月31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				4,452,334			4,452,334	4,452,334
その他の包括利益						33,959	33,959	33,959
四半期包括利益		-	-	4,452,334	-	33,959	4,486,293	4,486,293
所有者との取引額								
新株の発行		122,669	70,099				192,768	192,768
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5月31日残高		6,544,061	6,539,274	36,454,444	61	97,983	49,635,703	49,635,703

当第2四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年5月31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				5,239,985			5,239,985	5,239,985
その他の包括利益						82,781	82,781	82,781
四半期包括利益		-	-	5,239,985	-	82,781	5,322,766	5,322,766
所有者との取引額								
新株の発行		2,036	1,121				3,157	3,157
自己株式の取得			2,711		999,909		1,002,620	1,002,620
剰余金の配当	6			1,456,340			1,456,340	1,456,340
株式報酬			510				510	510
2019年5月31日残高		6,556,175	6,543,844	42,626,953	1,000,037	162,318	54,889,255	54,889,255

## (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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期利益	6,511,917	7,634,835
減価償却費	292,035	435,606
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	223,006	261,403
受取利息及び受取配当金	40,815	41,255
支払利息	415,915	370,945
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)	68,276	275,084
棚卸資産の増減額( は増加)	7,344,536	4,584,930
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	996,483	480,791
その他	80,806	3,068
小計	596,073	3,345,022
利息及び配当金の受取額	40,811	41,086
法人所得税の支払額	1,037,751	2,831,445
営業活動によるキャッシュ・フロー	400,865	554,663
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	-	20,000
有形固定資産の取得による支出	29,447	33,613
投資不動産の取得による支出	205,711	37,909
無形資産の取得による支出	19,868	12,811
その他の金融資産の取得による支出	150	50,820
その他の金融資産の回収による収入	-	6,280
貸付金の実行による支出	-	126,730
貸付金の回収による収入	38	5,679
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	1,471,733	-
その他	3,715	20,413
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,723,156	209,509
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	841,000	26,600
長期借入れによる収入	22,280,950	23,084,545
長期借入金の返済による支出	17,407,178	17,860,068
株式の発行による収入	192,431	3,134
配当金の支払額	1,205,363	1,454,261
利息の支払額	498,509	508,132
自己株式の取得による支出	61	999,909
その他	1,827	2,827
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,201,440	2,235,880
現金及び現金同等物の増減額	2,077,418	2,581,034
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	598	928
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,827,059	29,100,675

(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及び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(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019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、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7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、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（又は充足するに応じて）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、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2四半期連結累計期間及び前第2四半期連結会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2四半期連結累計期間

(自 2017年12月1日 至 2018年5月31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	17,585,038	8,613,547	2,797,069	1,324,657	1,938,389	261,992	-	32,520,695
セグメント間の売上高	-	-	21,929	21,543	536,650	500	580,623	-
合計	17,585,038	8,613,547	2,818,999	1,346,200	2,475,040	262,492	580,623	32,520,695
セグメント利益	4,227,735	1,408,139	1,199,967	707,671	204,446	99,926	960,869	6,887,017
金融収益・費用(純額)								375,100
税引前四半期利益								6,511,917

当第2四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年5月31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	17,075,798	10,226,890	2,934,058	1,309,000	2,317,170	589,767	-	34,452,685
セグメント間の売上高	-	-	22,852	9,979	583,352	1,830	618,015	-
合計	17,075,798	10,226,890	2,956,910	1,318,980	2,900,522	591,597	618,015	34,452,685
セグメント利益	5,027,397	1,541,304	1,182,085	690,162	289,167	131,884	897,475	7,964,525
金融収益・費用(純額)								329,689
税引前四半期利益								7,634,835

前第2四半期連結会計期間

(自 2018年3月1日 至 2018年5月31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	3,159,624	7,847,355	1,446,107	650,586	963,438	143,543	-	14,210,654
セグメント間の売上高	-	-	11,144	8,453	280,938	500	301,036	-
合計	3,159,624	7,847,355	1,457,251	659,040	1,244,377	144,043	301,036	14,210,654
セグメント利益	433,823	1,553,570	605,815	330,035	96,018	57,199	530,865	2,545,596
金融収益・費用(純額)								183,969
税引前四半期利益								2,361,627

当第2四半期連結会計期間

(自 2019年3月1日 至 2019年5月31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	10,451,865	3,181,386	1,463,840	705,716	1,253,332	337,087	-	17,393,228
セグメント間の売上高	-	-	11,438	5,772	305,828	1,130	324,168	-
合計	10,451,865	3,181,386	1,475,279	711,488	1,559,160	338,217	324,168	17,393,228
セグメント利益	3,603,240	495,350	575,716	392,913	168,985	82,936	479,942	4,839,199
金融収益・費用(純額)								191,538
税引前四半期利益								4,647,660

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 2017年12月1日 至 2018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
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2四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019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
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2四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	4,452,334	5,239,985
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)	4,452,334	5,239,985
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,409,489	48,167,280
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)	117,265	29,640
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)	48,526,754	48,196,920
基本的1株当たり四半期利益(円)	91.97	108.79
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	91.75	108.72

	前第2四半期連結会計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,604,803	3,204,303
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)	1,604,803	3,204,303
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,488,725	47,884,220
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)	96,707	29,433
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)	48,585,432	47,913,653
基本的1株当たり四半期利益(円)	33.10	66.92
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	33.03	66.88

(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2四半期連結会計期間 (2019年5月31日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
<b>金融資産</b>				
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	-	-	29,100,675	29,100,675
営業債権及びその他の債権	-	-	2,439,872	2,439,872
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	-	-	2,010,382	2,010,382
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	-	-	417,312	417,312
<b>金融負債</b>				
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	5,904,638	5,904,638
借入金	75,025,247	75,035,318	80,221,297	80,231,420

## 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2四半期連結会計期間(2019年5月31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	1,788,511	-	221,870	2,010,382
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	417,312	417,312
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)	-	8,339	-	8,339

レベル3に分類された金融商品に係る当期首残高から当第2四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2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
当期首残高	631,787
取得	2,457
包括利益	
損益	5,848
その他の包括利益	5,371
処分	6,280
当第2四半期連結会計期間末残高	639,183

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7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2四半期連結会計期間(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019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「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。

#### 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。