

【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】 2020年4月10日

【四半期会計期間】 第71期第1四半期(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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70期 第1四半期 連結累計期間	第71期 第1四半期 連結累計期間	第70期
会計期間	自 2018年12月1日 至 2019年2月28日	自 2019年12月1日 至 2020年2月29日	自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
売上高 (千円)	17,059,457	23,468,579	60,727,704
税引前四半期(当期)利益 (千円)	2,987,175	5,359,510	12,090,095
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (千円)	2,035,682	3,587,817	8,447,032
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益 (千円)	2,067,162	3,261,219	8,684,946
資本合計 (千円)	52,466,316	59,609,878	58,306,499
総資産額 (千円)	143,035,531	160,297,105	161,894,056
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	41.97	75.37	176.40
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	41.94	74.95	175.83
親会社所有者帰属持分比率 (%)	36.7	37.2	36.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,395,347	6,668,635	3,799,892
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	201,471	240,228	2,133,119
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,980,987	6,062,109	11,412,129
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	23,904,554	32,364,783	31,998,929

(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。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第四号の三様式記載上の注意(7)の規定を当事業年度に係る四半期報告書から適用しております。

当第1四半期連結累計期間において、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、以下の追加すべき事項が生じております。なお、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。

2019年12月以降中華人民共和国湖北省武漢市を中心に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

### 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】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第四号の三様式記載上の注意(8)の規定を当事業年度に係る四半期報告書から適用しております。

なお、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) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

##### 事業環境と経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

当第1四半期連結累計期間（2019年12月1日～2020年2月29日）における我が国経済は、緩やかな回復基調が続いています。今後も各種政策に支えられ緩やかな回復が続くことが期待されていますが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、世界経済全体における景気後退懸念が高まっており、先行きが見通しにくい事業環境となっています。

当社グループが属する不動産業界では、2019年通年の商業不動産取引額は4.1兆円と前年比3%増加となりました。不動産取引価格の高止まり状態が続いていますが、良好な資金調達環境のもと投資家の投資意欲は依然として強く、2020年通年の取引額は前年比5%の増加と予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、用地取得難により供給戸数が3年ぶりに減少し、2019年通年の発売戸数は3.1万戸と前年同期比で15.9%減となりました。初月契約率は62.6%となり、好不調の目安となる70%を4年連続下回ったものの、各社適正な利益を確保するため値下げをせず時間をかけて販売しており、今後も発売戸数は低調ながら市場は堅調に推移すると見られています。一方、分譲戸建市場では、2019年通年の新設住宅着工戸数は6.3万戸と前年比2.1%の増加となりました。高騰するマンションと比べて相対的に値ごろ感があり、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。2020年1月時点の平均空室率は1.53%（前年同月比0.29ポイントの低下）と過去最高を更新し、平均賃料は22,448円/坪（同1,438円の上昇）と73か月連続で上昇しました（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、需要の拡大を見込んだ大量供給により2020年1月の賃貸ストックは578万坪（前年同月比14.9%の増加）となりました。需給が逼迫する状況が続いており、空室率は1.9%と低水準で推移しています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、市場規模の拡大が続いています。2020年1月のJ-REITの運用資産額は19.2兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額19.2兆円（2019年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は38.4兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年通年の平均客室稼働率は84.2%となり、好不調の目安となる80%を各月概ね上回って推移しました。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は6,620万人泊/年（前年比0.1%増）とほぼ横ばいながら、外国人延べ宿泊者数は2,473万人泊と前年比で6.6%増加、インバウンド比率は37.4%（前年比2.3ポイント増加）となりました。しかし2020年に入り、2019年12月に発生した新型コロナウイルス感染症に伴う宿泊需要減少が2月以降より顕在化しており、感染拡大の長期化が懸念されています（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再生販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや商業施設、物流施設の開発・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各種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23,468百万円(前年同四半期比37.6%増)、営業利益は5,535百万円(同77.1%増)、税引前四半期利益は5,359百万円(同79.4%増)、四半期利益は3,587百万円(同76.2%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。

#### (不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「神楽坂プラザビル」(東京都新宿区)、「関内ワイズビル」(神奈川県横浜市)、「T's garden北柏」(千葉県柏市)等18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「エコロジー落合レジデンス」(東京都新宿区)等で2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5棟、土地3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18,760百万円(前年同四半期比183.2%増)、セグメント利益は5,003百万円(前年同四半期比251.3%増)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、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート国分寺恋ヶ窪」(東京都国分寺市)、「THEパームスコート船橋法典」(千葉県船橋市)等において、12戸を販売いたしました。その他、商業施設1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、賃貸マンション開発用地1件、31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、前第1四半期に業績貢献した分譲マンションが当第1四半期はなかったことから、不動産開発事業の売上高は1,046百万円(前年同四半期比85.1%減)、セグメント損失は18百万円(前年同四半期はセグメント利益1,045百万円)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10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4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1,298百万円(前年同四半期比11.7%減)、セグメント利益は464百万円(前年同四半期比23.5%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)846,478百万円から、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31,972百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により3,343百万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、875,107百万円となりました。

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936百万円(前年同四半期比55.2%増)、セグメント利益は586百万円(前年同四半期比97.2%増)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422棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで244棟、合計666棟(前年同四半期末比40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1,212百万円(前年同四半期比14.0%増)、セグメント利益は178百万円(前年同四半期比48.3%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、「トーセイホテルココネ神田」、「トーセイホテルココネ上野」の平均客室単価

及び稼働率の向上に努めました。一方、今後開業を予定している、「トーセイホテルココネ浅草蔵前」、「トーセイホテルココネ上野御徒町」、「トーセイホテル&セミナー幕張」の開業に関連する費用が発生しております。

以上の結果、売上高は213百万円(前年同四半期比15.4%減)、セグメント損失は166百万円(前年同四半期はセグメント利益48百万円)となりました。

#### 経営成績等に関する分析、検討内容

当第1四半期連結累計期間の業績は、不動産流動化事業の物件売却が収益を牽引し、連結売上高は前年同四半期比37.6%増の23,468百万円、税引前四半期利益は同79.4%増の5,359百万円、四半期利益は同76.2%増の3,587百万円と大きく伸長しました。通期計画比では、利益ベースで4割超の進捗となります。また、不動産開発事業における販売も順調であり、2020年5月竣工予定の分譲マンション「THEパームス相模原パークブライティア(全243戸)」は全戸契約いたしました。

一方、足元では、新型コロナウイルス感染症の拡大により先行き不透明感が急速に高まっています。2020年2月末現在、当社グループの主要ターゲット市場である不動産投資市場において、投資家の不動産取得意欲並びに融資状況に大きな変化は見られていませんが、信用収縮の連鎖による不動産流動性の低下や価格下落局面への警戒がより一層必要だと認識しています。不動産市場の動向を注視し、慎重に投資判断を行ってまいります。

#### (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1,596百万円減少し、160,297百万円となりました。負債は2,900百万円減少し、100,687百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、棚卸資産の減少によるものであります。負債が減少した主な要因は、借入金の減少及び引当金の減少によるものであります。

また資本は1,303百万円増加し、59,609百万円となりました。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365百万円増加し32,364百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は、6,668百万円(前年同四半期は、6,395百万円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の減少2,805百万円、法人所得税の支払額1,855百万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、240百万円(前年同四半期比19.2%増)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出172百万円、無形資産の取得による支出53百万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)

財務活動により使用した資金は、6,062百万円(前年同四半期は、3,980百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入7,387百万円があったものの、長期借入金の返済による支出11,971百万円及び配当金の支払額1,944百万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ますが、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いて重要な変更はありません。

(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) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020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	48,635,300	48,635,300	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	48,635,300	48,635,300		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020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)
2019年12月1日～ 2020年2月29日	40,000	48,635,300	20,360	6,600,204	20,360	6,683,679

(注) スtockオプション行使による増加であります。

##### (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(2019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】

2020年2月29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 47,581,800	475,818	
単元未満株式	普通株式 4,700		
発行済株式総数	48,595,300		
総株主の議決権		475,818	

(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】

2020年2月29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

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(2019年12月1日から2020年2月29日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年12月1日から2020年2月29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 (2019年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2020年2月29日)
<b>資産</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び現金同等物	9	31,998,929	32,364,783
営業債権及びその他の債権	9	3,747,782	3,392,029
棚卸資産		73,573,663	70,819,251
その他の流動資産		13,247	14,899
流動資産合計		109,333,622	106,590,963
<b>非流動資産</b>			
有形固定資産		8,671,827	8,885,661
投資不動産		37,868,133	39,519,476
無形資産		87,760	147,471
営業債権及びその他の債権	9	1,102,277	927,293
その他の金融資産	9	4,252,691	3,827,087
繰延税金資産		573,729	395,137
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		52,560,434	53,706,142
資産合計		161,894,056	160,297,105
<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	9	6,448,300	7,346,732
借入金	9	16,291,247	14,590,849
未払法人所得税等		1,658,894	1,296,921
引当金		655,782	202,586
流動負債合計		25,054,225	23,437,090
<b>非流動負債</b>			
営業債務及びその他の債務	9	3,761,836	3,530,306
借入金	9	73,552,021	72,565,316
退職給付に係る負債		521,213	513,968
引当金		6,971	7,010
繰延税金負債		691,288	633,535
非流動負債合計		78,533,331	77,250,137
負債合計		103,587,557	100,687,227
<b>資本</b>			
資本金		6,579,844	6,600,204
資本剰余金		6,575,240	6,595,672
利益剰余金		45,839,423	47,428,608
自己株式		1,000,037	1,000,037
その他の資本の構成要素		312,028	14,569
親会社の所有者に帰属する持分合計		58,306,499	59,609,878
資本合計		58,306,499	59,609,878
負債及び資本合計		161,894,056	160,297,105

## (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 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
売上高	5・6	17,059,457	23,468,579
売上原価		11,914,383	15,685,646
売上総利益		5,145,073	7,782,933
販売費及び一般管理費		2,055,136	2,251,710
その他の収益		39,533	6,225
その他の費用		4,144	2,286
営業利益	5	3,125,326	5,535,162
金融収益		40,770	427
金融費用		178,921	176,080
税引前四半期利益		2,987,175	5,359,510
法人所得税		951,493	1,771,693
四半期利益		2,035,682	3,587,817
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	296,617
小計		33,039	296,617
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		1,713	4,707
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		154	25,273
小計		1,558	29,980
税引後その他の包括利益		31,480	326,598
四半期包括利益		2,067,162	3,261,219
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,035,682	3,587,817
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,067,162	3,261,219
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)	8	41.97	75.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	8	41.94	74.95

(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 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	7			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

当第1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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
2019年12月1日残高		6,579,844	6,575,240	45,839,423	1,000,037	312,028	58,306,499	58,306,499
四半期利益				3,587,817			3,587,817	3,587,817
その他の包括利益						326,598	326,598	326,598
四半期包括利益		-	-	3,587,817	-	326,598	3,261,219	3,261,219
所有者との取引額								
新株の発行		20,360	11,516				31,876	31,876
剰余金の配当	7			1,998,632			1,998,632	1,998,632
株式報酬			8,916				8,916	8,916
2020年2月29日残高		6,600,204	6,595,672	47,428,608	1,000,037	14,569	59,609,878	59,609,878

## (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 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29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	2,987,175	5,359,510
減価償却費	216,410	274,990
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	390,497	460,377
受取利息及び受取配当金	40,770	427
支払利息	178,921	176,080
営業債権及びその他の債権の増減額( は増加)	702,625	966,453
棚卸資産の増減額( は増加)	5,748,288	2,805,261
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	115,288	658,784
その他	400	8,701
小計	3,615,362	8,471,407
利息及び配当金の受取額	40,745	52,800
法人所得税の支払額	2,820,729	1,855,572
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,395,347	6,668,635
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	24,651	19,281
投資不動産の取得による支出	4,840	172,636
無形資産の取得による支出	9,811	53,004
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	5,694
その他の金融資産の取得による支出	48,529	1,000
その他	13,070	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	201,471	240,228
<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)	19,000	720,000
長期借入れによる収入	17,236,745	7,387,800
長期借入金の返済による支出	11,390,358	11,971,420
リース負債の返済による支出	913	62,370
株式の発行による収入	-	31,768
配当金の支払額	1,409,822	1,944,227
自己株式の取得による支出	166,172	-
利息の支払額	269,490	223,659
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,980,987	6,062,109
現金及び現金同等物の増減額	2,615,831	366,297
現金及び現金同等物の期首残高	26,520,569	31,998,929
現金及び現金同等物に係る換算差額	184	443
現金及び現金同等物の四半期末残高	23,904,554	32,364,783

## (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。2020年2月29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、2020年4月7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	基準名	新設・改定の概要
IFRS第16号	リース	リース会計についてIAS第17号からIFRS第16号へ置換え

当社グループは、2019年12月1日よりIFRS第16号「リース」を適用しております。

本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本基準の適用による累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しております。また、本基準の適用に際しては、適用開始日に存在する契約がリースを含むか否かについての再判定を要求しないという実務上の便法、及び、過去にオペレーティング・リースとして分類していたリースに関して認められている実務上の便法を適用しています。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してオペレーティング・リースに分類した借手としてのリースについて、IFRS第16号の適用開始日に、使用权資産及びリース負債を認識しております。リース負債は、リース料総額の未決済分を適用開始日における借手の追加借入利率を用いて割り引いた現在価値で測定しております。当該追加借入利率の加重平均は1.06～1.10%であります。使用权資産は、リース負債の当初測定額と等しい額としております。ただし、短期リース(リース期間が12ヶ月以内のリース)及び少額資産のリースについては、認識の免除規定を適用することを選択しております。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してファイナンス・リースに分類した借手としてのリースについて、適用開始日の使用权資産及びリース負債の帳簿価額を、それぞれ、その直前の日におけるIAS第17号に基づくリース資産及びリース債務の帳簿価額で算定しております。

使用权資産は、要約四半期連結財政状態計算書上、「有形固定資産」及び「投資不動産」に、リース負債は、要約四半期連結財政状態計算書上、「借入金」に含めて表示しています。

前連結会計年度末においてIAS第17号を適用した解約不能のオペレーティング・リース契約と、適用開始日において要約四半期連結財政状態計算書に認識したリース負債の調整表は以下のとおりです。

	(千円)
解約不能オペレーティング・リース契約	1,052,331
ファイナンス・リース債務	27,840
解約可能オペレーティング・リース契約等	154,467
2019年12月1日におけるリース負債	1,234,639

また、期首時点の要約四半期連結財政状態計算書において追加的に認識した使用权資産は1,206,799千円でありま  
す。この変更による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微です。

#### 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

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 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

## 当第1四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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	18,760,384	1,046,475	1,298,853	936,123	1,212,915	213,827	-	23,468,579
セグメント間の売上高	-	-	13,980	1,929	287,200	730	303,841	-
合計	18,760,384	1,046,475	1,312,833	938,052	1,500,116	214,557	303,841	23,468,579
セグメント利益又は損失	5,003,613	18,525	464,142	586,275	178,238	166,562	512,019	5,535,162
金融収益・費用(純額)								175,652
税引前四半期利益								5,359,510

## 6. 売上収益

顧客との契約から認識した収益の分解

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「ホテル事業」の6つを主な事業としており、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開していることから、これらの事業を報告セグメントとし、各報告セグメントで計上する収益を売上収益としております。

各報告セグメントの売上収益と、種類別に分解した売上収益との関連は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自2018年12月1日 至2019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	ホテル事業	合計
不動産の販売	6,623,933	7,045,504	-	-	-	-	13,669,437
サービスの提供	-	-	155,967	603,283	1,063,838	201,418	2,024,507
その他の源泉から 認識した収益	-	-	1,314,249	-	-	51,262	1,365,511
合計	6,623,933	7,045,504	1,470,217	603,283	1,063,838	252,680	17,059,457

(注) その他の源泉から認識した収益には、IAS第17号「リース」及びIFRS第9号「金融商品」で認識される収益が含まれています。

当連結会計年度(自2019年12月1日 至2020年2月29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	ホテル事業	合計
不動産の販売	18,760,384	1,046,475	-	-	-	-	19,806,860
サービスの提供	-	-	137,036	935,876	1,212,915	189,438	2,475,266
その他の源泉から 認識した収益	-	-	1,161,816	246	-	24,389	1,186,453
合計	18,760,384	1,046,475	1,298,853	936,123	1,212,915	213,827	23,468,579

(注) その他の源泉から認識した収益には、IFRS第16号「リース」及びIFRS第9号「金融商品」で認識される収益が含まれています。



7. 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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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
2020年2月26日 定時株主総会	42	1,998,632	2019年11月30日	2020年2月27日

8. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,035,682	3,587,817
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)	2,035,682	3,587,817
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,505,245	47,605,745
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)	31,524	265,697
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)	48,536,769	47,871,442
基本的1株当たり四半期利益(円)	41.97	75.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	41.94	74.95

(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あります。

## 9. 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 (2019年11月30日)		当第1四半期連結会計期間 (2020年2月29日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
<b>金融資産</b>				
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	31,998,929	31,998,929	32,364,783	32,364,783
営業債権及びその他の債権	3,451,548	3,451,548	2,105,694	2,105,694
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	3,831,590	3,831,590	3,405,064	3,405,064
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	421,101	421,101	422,023	422,023
<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	6,443,992	6,443,992	7,794,951	7,794,951
借入金	89,843,269	89,851,347	87,156,165	87,162,853

## 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(2019年11月30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	3,762,485	-	69,105	3,831,590
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	421,101	421,101
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)	-	13,663	-	13,663

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間(2020年2月29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	3,336,259	-	68,805	3,405,064
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	422,023	422,023
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)	-	50,087	-	50,087

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 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
期首残高	490,206
取得	1,000
包括利益	
損益	921
その他の包括利益	1,300
処分	-
第1四半期連結会計期間末残高	490,828

## 10. 重要な後発事象

### 自己株式の取得

当社は、2020年4月6日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

#### 1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図るため。

#### 2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	700,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.5%)
(3) 株式の取得価額の総額	500,000千円(上限)
(4) 取得期間	2020年4月8日～2020年10月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式

## 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

2020年4月7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2019年12月1日から2020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(2019年12月1日から2020年2月29日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年12月1日から2020年2月29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2020年2月29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。