

【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】 2021年4月9日

【四半期会計期間】 第72期第1四半期(自 2020年12月1日 至 2021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
(同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。)

【電話番号】 該当事項はありません。

【事務連絡者氏名】 該当事項はありません。

【最寄りの連絡場所】 東京都港区芝浦四丁目5番4号
(2021年3月22日から最寄りの連絡場所に移転しております。)

【電話番号】 03(5439)8807
(上記最寄りの連絡場所の移転に伴い電話番号を上記に変更しております。)

【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71期 第1四半期 連結累計期間	第72期 第1四半期 連結累計期間	第71期
会計期間		自 2019年12月1日 至 2020年2月29日	自 2020年12月1日 至 2021年2月28日	自 2019年12月1日 至 2020年11月30日
売上高	(千円)	23,468,579	25,101,589	63,939,781
税引前四半期(当期)利益	(千円)	5,359,510	4,468,503	5,901,313
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益	(千円)	3,587,817	3,079,536	3,602,339
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益	(千円)	3,261,219	3,422,452	3,064,864
資本合計	(千円)	59,609,878	61,522,318	58,969,524
総資産額	(千円)	160,297,105	158,003,938	161,684,503
基本的1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	75.37	65.31	76.05
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	74.95	65.23	75.94
親会社所有者帰属持分比率	(%)	37.2	38.9	36.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,668,635	10,165,327	12,509,792
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	240,228	5,907,836	4,054,077
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,062,109	5,848,001	3,414,376
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	32,364,783	35,449,599	37,039,600

(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。

なお、主要な関係会社における異動としては、合同会社トレック・ムーンの匿名組合出資持分を取得したことにより、連結の範囲に含めております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第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) 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（2020年12月1日～2021年2月28日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況にあります。ワクチンの普及により感染症が収束し、経済活動が正常化へ向かうことが期待されていますが、引き続き金融資本市場の変動を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、2020年通年の商業不動産取引額は4.5兆円となり、前年比4%の減少に留まりました。安定性の高い日本の不動産市場への投資需要は高く、国内のみならず、海外投資家による活発な取引が見られています。また、アセットタイプ別では、オフィスビルの取引額がやや減少したものの、安定収益の見込める物流施設やレジデンシャルへの投資が拡大しました。各国の金融緩和の継続により不動産市場への資金流入は今後も続くと思われ、2021年も堅調な取引が期待されます（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年通期の発売戸数は2.7万戸と前年同期比で12.8%減となりました。緊急事態宣言下での販売自粛に加え、各社が適正な利益を確保できる物件に販売を絞ったことも影響したと考えられます。初月契約率は、平均66.0%（前年比3.4ポイント増）と好不調の目安となる70%は下回ったものの、年間平均価格は2年連続で上昇が続き、1990年以来の6,000万円台となりました。2021年の供給は3.2万戸（前年比17.5%増）と予測されています。

分譲戸建市場においては、リモートワーク普及の影響で住まいに広さと部屋数を求めた顧客が増えたことで販売は好調でしたが、2020年通年の新設住宅着工戸数は5.4万戸と前年比14.2%の減少となりました（民間調査機関調べ）。

2020年4～12月の建設工事受注高（大手50社）は、8兆9,479億円となりました（前年同期比6.4%減）。公共工事は2兆3,234億円（前年同期比29.6%増）となり11ヶ月連続で増加していますが、新型コロナウイルス感染症の影響による工事遅延等により、民間工事が6兆571億円（前年同期比12.5%減）と前年を大きく下回って推移しています。一方、2020年通年の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費坪単価が912千円/坪と前年より下落（前年944千円/坪、3.4%減）しましたが、依然として高い水準で推移しています。木造は568千円/坪（前年562千円/坪、1.1%増）と緩やかに上昇を続けています（民間調査機関調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、新型コロナウイルス感染症の影響による業績悪化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小、拡張鈍化の動きを背景に、2021年1月時点の平均空室率は4.82%（前年同月比3.29ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、21,846円/坪（前年同月比602円の減少）と昨年8月より下落傾向が続いており、今後の需給動向は注視が必要です（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年1月の賃貸ストックは645万坪（前年同期比11.6%増）となりました。空室率は0.2%と2008年の調査開始以降で最も低い水準を維持しており、依然として新規需要が供給を上回る状況が続いています。Eコマースの利用拡大継続などにより、空室率は当面低い水準で推移すると見られます（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2021年1月のJ-REITの運用資産額は20.5兆円（前年同月比1.3兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額21.1兆円（2020年6月時点、前年同月比1.9兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は41.6兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都ビジネスホテル市場では、2020年通年の平均客室稼働率は37.0%（前年は84.2%）となり、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けました。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は2,978万人（前年比62.3%減）となりました。ホテル市場については、当面は厳しい状況が続くと予想されます（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において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、戸建住宅や物流施設の販売を推進しました。また、仕入活動においては、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25,101百万円(前年同四半期比7.0%増)、営業利益は4,640百万円(同16.2%減)、税引前四半期利益は4,468百万円(同16.6%減)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は3,079百万円(同14.2%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。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「市川島村ビル」(千葉県市川市)、「MY厚木ビル」(神奈川県厚木市)、「T's gardenセンター南」(神奈川県横浜市)等21棟のバリューアップ物件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7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14,297百万円(前年同四半期比23.8%減)、セグメント利益は3,241百万円(前年同四半期比35.2%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、新設物流施設「T's Logi 蓮田」(埼玉県蓮田市)を販売しました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、18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、商業施設開発用地1件、9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7,190百万円(前年同四半期比587.1%増)、セグメント利益は655百万円(前年同四半期はセグメント損失18百万円)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1,382百万円(前年同四半期比6.4%増)、セグメント利益は728百万円(前年同四半期比57.0%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)1,123,406百万円から、ファンドの物件売却等により34,095百万円の残高が減少した一方で、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65,220百万円の残高が増加し、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、1,154,531百万円となりました。

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938百万円(前年同四半期比0.3%増)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比5.2%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、ホテルおよび物流施設等で447棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで242棟、合計689棟(前年同四半期末比23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1,209百万円(前年同四半期比0.3%減)、セグメント利益は213百万円(前年同四半期比19.8%増)となりました。

(ホテル事業)

当第1四半期連結累計期間も引続き、お客様の安全、安心を第一に考え、営業活動にあたりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は大きく、売上高・セグメント損益とも前年同四半期を大きく下回りました。

以上の結果、売上高は82百万円(前年同四半期比61.4%減)、セグメント損失は218百万円(前年同四半期はセグメント損失166百万円)となりました。

経営成績等に関する分析、検討内容

当第1四半期累計期間は、2021年1月初旬に再発令された緊急事態宣言下での営業活動となりました。宣言を受けて、自社運営ホテル5棟のうち4棟において臨時休業対応を行っていますが、ポートフォリオ経営を推進する当社グループの業績への影響は非常に軽微であり、業績は順調に推移しています。また、当社グループの主要ターゲット市場である首都圏不動産投資市場では、ホテルや商業施設を除けば、足元の不動産取引はコロナ禍前の水準にまで概ね回復しており、当社大型開発案件の物流施設「T's Logi 蓮田」も計画通りに国内不動産ファンドへの売却が完了しました。不動産流動化事業においても、仕入及び物件販売の契約は好調に進捗しています。

これらの事業活動の結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、前年同四半期に利益率の高い大型物件の販売が複数あった反動により、税引前四半期利益は前年同四半期比16.6%減となりましたが、通期計画に対しては、不動産流動化事業の利益率が期初の想定を上回り、税引前利益ベースで55.8%の進捗となりました。今後の事業環境における懸念事項として、企業のテレワーク浸透や業況悪化を背景とした都心オフィスの空室率上昇、各国の金融政策の転換などが挙げられますが、当社グループは不動産市場の動向を注視しつつ、引き続き仕入・販売活動を積極的に推進する方針です。

(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3,680百万円減少し、158,003百万円となりました。負債は6,233百万円減少し、96,481百万円となりました。

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、借入金の減少及び営業債務及びその他の債務の減少によるものであります。

また資本は2,552百万円増加し、61,522百万円となりました。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1,590百万円減少し35,449百万円となりました。

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、10,165百万円(前年同四半期比52.4%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益4,468百万円、棚卸資産の減少8,834百万円、営業債務及びその他の債務の減少1,747百万円、法人所得税の支払額1,603百万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、5,907百万円(前年同四半期は、240百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出5,963百万円、その他の金融資産の回収による収入97百万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、5,848百万円(前年同四半期比3.5%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,006百万円があったものの、長期借入金の返済による支出15,549百万円及び配当金の支払額881百万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) (2021年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2021年4月9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	48,683,800	48,683,800	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	48,683,800	48,683,800		

(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)
2020年12月1日～ 2021年2月28日	-	48,683,800	-	6,624,890	-	6,708,366

(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(2020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】

2021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 1,508,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,170,800	471,708	
単元未満株式	普通株式 4,700		
発行済株式総数	48,683,800		
総株主の議決権		471,708	

(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53株含まれております。

【自己株式等】

2021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	1,508,300	-	1,508,300	3.09
計		1,508,300	-	1,508,300	3.09

(注) 当社は、2021年1月25日開催の取締役会において、2021年2月1日から2021年7月31日までを取得期間とした自己株式の取得を決議し、93,500株を取得しました。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、1,601,922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(2020年12月1日から2021年2月28日まで)及び第1四半期連結累計期間(2020年12月1日から2021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 (2020年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2021年2月28日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	37,039,600	35,449,599
営業債権及びその他の債権	10	3,192,248	3,906,138
棚卸資産	6	65,416,925	56,980,592
その他の流動資産		15,298	16,151
流動資産合計		105,664,073	96,352,481
非流動資産			
有形固定資産		23,495,129	23,411,119
投資不動産		26,987,387	32,475,640
無形資産		209,663	200,364
営業債権及びその他の債権	10	779,470	795,696
その他の金融資産	10	3,972,309	4,366,030
繰延税金資産		572,454	398,591
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		56,020,429	61,651,456
資産合計		161,684,503	158,003,938
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	5,466,127	4,687,858
借入金	10	11,794,730	11,254,772
未払法人所得税等		925,671	691,334
引当金		600,264	212,419
流動負債合計		18,786,795	16,846,384
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	3,649,593	3,281,032
借入金	10	79,192,778	75,118,636
退職給付に係る負債		546,421	563,911
引当金		7,129	7,170
繰延税金負債		532,260	664,484
非流動負債合計		83,928,183	79,635,235
負債合計		102,714,978	96,481,620
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,627,004	6,634,312
利益剰余金		47,442,372	49,625,575
自己株式		1,500,055	1,598,026
その他の資本の構成要素		224,688	118,227
親会社の所有者に帰属する持分合計		58,969,524	61,404,980
非支配持分		-	117,337
資本合計		58,969,524	61,522,318
負債及び資本合計		161,684,503	158,003,938

(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 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
売上高	5・7	23,468,579	25,101,589
売上原価		15,685,646	18,271,682
売上総利益		7,782,933	6,829,907
販売費及び一般管理費		2,251,710	2,252,671
その他の収益		6,225	63,801
その他の費用		2,286	583
営業利益	5	5,535,162	4,640,454
金融収益		427	23,134
金融費用		176,080	195,085
税引前四半期利益		5,359,510	4,468,503
法人所得税		1,771,693	1,389,229
四半期利益		3,587,817	3,079,274
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		296,617	338,840
小計		296,617	338,840
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		4,707	5,495
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		25,273	1,419
小計		29,980	4,075
税引後その他の包括利益		326,598	342,915
四半期包括利益		3,261,219	3,422,190
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		3,587,817	3,079,536
非支配持分		-	262
四半期利益		3,587,817	3,079,274
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,261,219	3,422,452
非支配持分		-	262
四半期包括利益		3,261,219	3,422,190
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)	9	75.37	65.31
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	74.95	65.23

(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 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	8			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

当第1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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	非支配持分	資本合計
2020年12月1日残高		6,624,890	6,627,004	47,442,372	1,500,055	224,688	58,969,524	-	58,969,524
四半期利益				3,079,536			3,079,536	262	3,079,274
その他の包括利益						342,915	342,915		342,915
四半期包括利益		-	-	3,079,536	-	342,915	3,422,452	262	3,422,190
所有者との取引額									
自己株式の取得			67		97,970		98,038		98,038
剰余金の配当	8			896,333			896,333		896,333
新規連結による 変動額								-	117,600
株式報酬			7,375				7,375		7,375
2021年2月28日残高		6,624,890	6,634,312	49,625,575	1,598,026	118,227	61,404,980	117,337	61,522,318

(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 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021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	5,359,510	4,468,503
減価償却費	274,990	355,172
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	460,377	376,098
受取利息及び受取配当金	427	23,134
支払利息	176,080	195,085
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	966,453	68,132
棚卸資産の増減額(は増加)	2,805,261	8,834,312
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	658,784	1,747,928
その他	8,701	2,535
小計	8,471,407	11,635,244
利息及び配当金の受取額	52,800	133,119
法人所得税の支払額	1,855,572	1,603,036
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,668,635	10,165,327
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	19,281	39,103
投資不動産の取得による支出	172,636	5,963,524
無形資産の取得による支出	53,004	2,800
貸付金の回収による収入	5,694	20
その他の金融資産の取得による支出	1,000	-
その他の金融資産の回収による収入	-	97,500
その他	-	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	240,228	5,907,836
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)	720,000	898,650
長期借入れによる収入	7,387,800	10,006,400
長期借入金の返済による支出	11,971,420	15,549,418
リース負債の返済による支出	62,370	60,508
株式の発行による収入	31,768	-
非支配持分からの払込による収入	-	117,600
配当金の支払額	1,944,227	881,253
自己株式の取得による支出	-	97,970
利息の支払額	223,659	281,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,062,109	5,848,001
現金及び現金同等物の増減額	366,297	1,590,510
現金及び現金同等物の期首残高	31,998,929	37,039,600
現金及び現金同等物に係る換算差額	443	509
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,364,783	35,449,599

(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。2021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、2021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、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。

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。

(当社グループの業績に関する新型コロナウイルス感染症の影響について)

新型コロナウイルス感染症の影響については、収束時期等を正確に把握することは困難ではありますが、概ね従来期の想定と同様、2021年秋頃までに新型コロナウイルス感染症が収束し徐々に経済活動が正常化へ向かい、2022年11月期には不動産市況が2019年度水準まで回復すると仮定し、棚卸資産の評価、固定資産の減損損失及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

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 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

当第1四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021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	14,297,775	7,190,590	1,382,179	938,707	1,209,761	82,575	-	25,101,589
セグメント間の売上高	-	-	11,443	3,052	350,615	50	365,161	-
合計	14,297,775	7,190,590	1,393,623	941,759	1,560,377	82,625	365,161	25,101,589
セグメント利益又は損失	3,241,011	655,062	728,713	616,549	213,457	218,288	596,051	4,640,454
金融収益・費用(純額)								171,950
税引前四半期利益								4,468,503

6. 棚卸資産

費用として認識された棚卸資産の評価損の金額及び評価損の戻入金額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
評価損の金額	1,929	-
評価損の戻入金額	-	389,762

7. 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)

	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。

当第1四半期連結累計期間(自2020年12月1日 至2021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	14,297,775	7,165,690	-	-	-	-	21,463,466
サービスの提供	-	24,899	162,430	935,189	1,209,761	55,554	2,387,836
その他の源泉から 認識した収益	-	-	1,219,749	3,517	-	27,020	1,250,287
合計	14,297,775	7,190,590	1,382,179	938,707	1,209,761	82,575	25,101,589

(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。

8. 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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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
2021年2月25日 定時株主総会	19	896,333	2020年11月30日	2021年2月26日

9. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,587,817	3,079,536
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)	3,587,817	3,079,536
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,605,745	47,152,020
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)	265,697	60,267
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)	47,871,442	47,212,287
基本的1株当たり四半期利益(円)	75.37	65.31
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	74.95	65.23

(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。

10. 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 (2020年11月30日)		当第1四半期連結会計期間 (2021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				
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	37,039,600	37,039,600	35,449,599	35,449,599
営業債権及びその他の債権	3,003,105	3,003,105	2,579,922	2,579,922
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	3,603,838	3,603,838	3,994,721	3,994,721
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	368,471	368,471	371,309	371,309
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	6,414,729	6,414,729	6,794,475	6,794,475
借入金	90,987,508	90,983,844	86,373,408	86,368,736

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(2020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	3,436,629	-	167,209	3,603,838
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	368,471	368,471
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)	-	30,256	-	30,256

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間(2021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	3,924,920	-	69,801	3,994,721
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	371,309	371,309
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)	-	32,279	-	32,279

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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
期首残高	490,206	535,680
取得	1,000	-
包括利益		
損益	921	-
その他の包括利益	1,300	2,930
処分	-	97,500
第1四半期連結会計期間末残高	490,828	441,110

11. 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

2021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

監査人の結論

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2020年12月1日から2021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（2020年12月1日から2021年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年12月1日から2021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。

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、「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条により規定された国際会計基準第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2021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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「要約四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

要約四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、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。

要約四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき要約四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

要約四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、要約四半期連結財務諸表において、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において要約四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する要約四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、要約四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 要約四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた要約四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに要約四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 要約四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、要約四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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。