

# 四 半 期 報 告 書

(第71期第2四半期)

自 2020年3月1日  
至 2020年5月31日

トーセイ株式会社

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

# 目 次

頁

## 【表紙】

第一部 【企業情報】	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
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	2
3 経営上の重要な契約等	5
第3 提出会社の状況	6
1 株式等の状況	6
(1) 株式の総数等	6
(2) 新株予約権等の状況	6
(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	6
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	6
(5) 大株主の状況	7
(6) 議決権の状況	8
2 役員の状況	8
第4 経理の状況	9
1 要約四半期連結財務諸表	10
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	10
(2) 要約四半期連結包括利益計算書	11
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	13
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 要約四半期連結財務諸表注記	15
2 その他	22
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	23

**【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7月10日

**【四半期会計期間】** 第71期第2四半期(自 2020年3月1日 至 2020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70期 第2四半期 連結累計期間	第71期 第2四半期 連結累計期間	第70期
会計期間	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
売上高 (第2四半期連結会計期間)	(千円) 34,452,685 (17,393,228)	45,050,321 (21,581,741)	60,727,704
税引前四半期(当期)利益	(千円) 7,634,835	1,890,888	12,090,095
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益又は損失(△) (第2四半期連結会計期間)	(千円) 5,239,985 (3,204,303)	1,147,607 (△2,440,209)	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) 5,322,766	592,441	8,684,946
資本合計	(千円) 54,889,255	56,661,791	58,306,499
総資産額	(千円) 145,858,280	161,154,395	161,894,056
基本的1株当たり 四半期(当期)利益又は損失(△) (第2四半期連結会計期間)	(円) 108.79 (66.92)	24.14 (△51.37)	176.40
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円) 108.72	24.06	175.83
親会社所有者帰属持分比率	(%) 37.6	35.2	36.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円) 554,663	7,411,348	△3,799,892
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円) △209,509	△3,364,222	△2,133,119
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円) 2,235,880	△624,878	11,412,129
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円) 29,100,675	35,420,082	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。

なお、主要な関係会社における異動としては、トーセイホテル神田株式会社及びトーセイホテル幕張株式会社は、2020年4月1日付でトーセイ・ホテル・マネジメント株式会社と合併し、消滅しております。また、株式会社C S Cは、2020年5月25日において清算結了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

## 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2四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。

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大による経済活動の抑制や休業要請に伴い、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

##### ①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2四半期連結累計期間（2019年12月1日～2020年5月31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、極めて厳しい状況にあります。緊急事態宣言の解除を受け、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていく状況にありますが、感染症の再拡大や金融資本市場の変動、再燃する米中関係の悪化などの影響を注視する必要があり、当面、極めて厳しい状況が続くと見込まれています。

当社グループが属する不動産業界では、2020年1月～3月の事業用不動産の投資額においては、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、対前年同期比1%減の1.2兆円となりました。多くの投資家に様子見ムードが広がっており、4月以降は投資が大きく減少することが予想されますが、一方で、収束後の投資再開に向けた動きもあり、今後の動向を注視する必要があります（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年1月～4月の新規供給戸数は、5千5百戸と前年同期比38%減となりました。価格高騰による売れ行きの鈍化で発売物件を絞り込んだところに新型コロナウイルス感染症の影響が重なり、4月の発売戸数は686戸と1973年の調査開始以降で最少となりました。初月契約率は、販売物件が減少したことで上昇し、78.9%となりましたが、一方で4月の売却戸数は779戸となり、前年同月の半分未満にとどまりました。分譲戸建市場でも、2020年1月～3月の住宅着工戸数は1万3千戸と前年同期比で9.6%の減少となりました（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では、2020年4月時点の平均空室率は1.56%（前年同期比0.14ポイントの低下）と引き続き低水準で推移しており、平均賃料は22,820円/坪（同1,541円の上昇）と76か月連続で上昇しました。2020年4月時点では新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化していませんが、オフィス移転の動きに鈍化が見られることから、今後の需給動向が注視されます（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4月の賃貸ストックは602万坪（前年同期比15.2%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0.9%と2008年の調査開始以降で最も低い水準となりました（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4月のJ-REITの運用資産額は19.6兆円（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20.2兆円（2019年12月時点、前年同期比2.5兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は39.8兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京のビジネスホテル市場では、2020年1～3月の平均客室稼働率は57.4%となり、前年同月を大幅に下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1,140万人泊/年（前年比27.9%減）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響により、訪日外国人が大幅に減少しており、低迷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、物流施設の販売を推進しました。

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45,050百万円（前年同四半期比30.8%増）、営業利益は2,170百万円（同72.7%減）、税引前四半期利益は1,890百万円（同75.2%減）、四半期利益は1,147百万円（同78.1%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2四半期連結累計期間は、「神楽坂プラザビル」（東京都新宿区）、「T's garden北柏」（千葉県柏市）、「大日本コンサルタントビル」（東京都豊島区）等29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）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）等で4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20棟、土地6件を取得しております。

また、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に1,457百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は27,679百万円（前年同四半期比62.1%増）、セグメント利益は5,565百万円（前年同四半期比10.7%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パームス相模原パークプライティア」（神奈川県相模原市）において240戸を販売いたしました。戸建住宅では、「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古典」（千葉県船橋市）等において、26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2四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、商業施設開発用地1件、34戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、不動産開発事業においても、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に6,223百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は9,913百万円（前年同四半期比3.1%減）、セグメント損失は4,720百万円（前年同四半期は1,541百万円の利益）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15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13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2,734百万円（前年同四半期比6.8%減）、セグメント利益は1,038百万円（前年同四半期比12.1%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）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90,084百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により10,748百万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、925,813百万円となりました。

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2,180百万円(前年同四半期比66.6%増)、セグメント利益は1,480百万円(前年同四半期比114.6%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436棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで253棟、合計689棟(前年同四半期末比57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2,273百万円(前年同四半期比1.9%減)、セグメント利益は354百万円(前年同四半期比22.7%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、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大による経済活動の抑制や休業要請に基づき、既存の「トーセイホテルココネ神田」、「トーセイホテルココネ上野」の休業を行ったことにより売上高・セグメント損益ともに想定を大きく下回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は269百万円(前年同四半期比54.4%減)、セグメント損失は458百万円(前年同四半期は131百万円の利益)となりました。

### ②経営成績等に関する分析、検討内容

当第2四半期連結累計期間は、4月から5月において新型コロナウイルス感染症の拡大による緊急事態宣言下での事業活動となり、自社運営ホテルの休業や不動産流動化事業ならびに不動産開発事業において仕入販売業務に一定期間の停滞がありましたが、各事業の収益は好調に積み上がっており、当期の業績進捗は順調に進捗しています。

しかし、世界的な景気後退により将来の収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇が予想されることから、当社は現時点において想定する複数のシナリオのうち、保守的なシナリオに基づいて、販売用不動産につき、特に流通価格低下が懸念されるホテル施設や商業施設を中心に7,680百万円の評価損を計上することと致しました。この影響により、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高は前年同期比30.8%増の45,050百万円、税引前四半期利益は同75.2%減の1,890百万円、四半期利益は同78.1%減の1,147百万円となりました。

今後、不動産投資市場は調整が続くと見ております。当社は、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルタント事業等の安定事業によるキャッシュ・フローにより販売費・一般管理費を賄い、手元流動性・財務健全性を確保しながら、売買事業の回復を図ってまいります。具体的には、評価損を計上した旧在庫の販売を促進し、将来の成長に向けた仕入活動を拡大してまいります。また、この度の新型コロナウイルス感染症の影響がもたらした社会変化を新たな事業機会と捉え、市況の変化に対応しアセットタイプの多様化を進めてまいります。

## (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739百万円減少し、161,154百万円となりました。負債は905百万円増加し、104,492百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、現金及び現金同等物及び投資不動産が増加したものの、棚卸資産が減少したこと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1,644百万円減少し、56,661百万円となりました。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3,421百万円増加し35,420百万円となりました。

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、7,411百万円(前年同四半期は554百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前四半期利益1,890百万円、棚卸資産の減少6,602百万円及び法人所得税の支払額1,861百万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、3,364百万円(前年同四半期は209百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,136百万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、624百万円(前年同四半期は2,235百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入29,245百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出25,215百万円及び配当金の支払額1,995百万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】

###### ① 【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

###### ② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2020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	48,635,300	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】

###### ① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ② 【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5月31日	—	48,635,300	—	6,600,204	—	6,683,679

## (5) 【大株主の状況】

2020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	27.22
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	12.67
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)	3,759,800	7.94
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)	1,933,900	4.08
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	1,673,100	3.53
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)	1,582,000	3.34
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	1,051,600	2.22
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)	1,043,100	2.20
NORTHERN TRUSUT CO. (AVCF) REIEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人: 香港上海銀行東京 支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5 NT. UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	730,400	1.54
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)	618,523	1.30
計	—	31,277,923	66.07

(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1,301,205株があります。

3. 2020年2月21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、2020年2月14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、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、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	SAMARANNG UCITS
住所	11a Avenue Monterey L-2163 Luxembourg
保有株券等の数(株)	4,160,300
株券等保有割合(%)	8.56

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2020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 1,301,200	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,329,600	473,296	—
単元未満株式	普通株式 4,500	—	—
発行済株式総数	48,635,300	—	—
総株主の議決権	—	473,296	—

(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。

② 【自己株式等】

2020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	1,301,200	—	1,301,200	2.67
計	—	1,301,200	—	1,301,200	2.67

(注) 当社は、2020年4月6日開催の取締役会において、2020年4月8日から2020年10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2四半期連結会計期間末日までに188,800株を取得しました。この結果、当第2四半期会計期間末日現在の自己株式数は、1,301,205株となっております。

2 【役員状況】

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、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 (財務部兼総務部担当)	取締役 (M&A・グループ戦略部兼 総務部担当)	山口 俊介	2020年3月1日

## 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(2020年3月1日から2020年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2019年12月1日から2020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 (2019年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2020年5月31日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	31,998,929	35,420,082
営業債権及びその他の債権	10	3,747,782	3,409,488
棚卸資産	6	73,573,663	67,061,233
その他の流動資産		13,247	20,142
流動資産合計		109,333,622	105,910,947
非流動資産			
有形固定資産		8,671,827	8,860,595
投資不動産		37,868,133	41,521,471
無形資産		87,760	201,345
営業債権及びその他の債権	10	1,102,277	634,331
その他の金融資産	10	4,252,691	3,563,332
繰延税金資産		573,729	458,357
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		52,560,434	55,243,448
資産合計		161,894,056	161,154,395
<b>負債及び資本</b>			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	6,448,300	5,906,517
借入金	10	16,291,247	8,930,114
未払法人所得税等		1,658,894	436,368
引当金		655,782	341,199
流動負債合計		25,054,225	15,614,199
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	3,761,836	3,592,220
借入金	10	73,552,021	84,258,095
退職給付に係る負債		521,213	525,225
引当金		6,971	7,049
繰延税金負債		691,288	495,813
非流動負債合計		78,533,331	88,878,404
負債合計		103,587,557	104,492,604
資本			
資本金		6,579,844	6,600,204
資本剰余金		6,575,240	6,604,427
利益剰余金		45,839,423	44,988,398
自己株式		△1,000,037	△1,288,100
その他の資本の構成要素		312,028	△243,137
親会社の所有者に帰属する持分合計		58,306,499	56,661,791
資本合計		58,306,499	56,661,791
負債及び資本合計		161,894,056	161,154,395

## (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 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
売上高	5・7	34,452,685	45,050,321
売上原価		22,487,881	38,217,330
売上総利益		11,964,804	6,832,990
販売費及び一般管理費		4,049,042	4,659,988
その他の収益		56,652	20,797
その他の費用		7,888	23,321
営業利益	5	7,964,525	2,170,478
金融収益		41,255	97,505
金融費用		370,945	377,095
税引前四半期利益		7,634,835	1,890,888
法人所得税		2,394,849	743,281
四半期利益		5,239,985	1,147,607
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	△542,868
小計		91,911	△542,868
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		△9,901	△11,633
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		771	△664
小計		△9,130	△12,298
税引後その他の包括利益		82,781	△555,166
四半期包括利益		5,322,766	592,441
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		5,239,985	1,147,607
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		5,322,766	592,441
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	108.79	24.14
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	108.72	24.06

## 【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 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)
売上高	5	17,393,228	21,581,741
売上原価		10,573,497	22,531,684
売上総利益又は売上総損失(△)		6,819,730	△949,943
販売費及び一般管理費		1,993,905	2,408,278
その他の収益		17,118	14,571
その他の費用		3,744	21,035
営業利益又は営業損失(△)	5	4,839,199	△3,364,684
金融収益		485	97,078
金融費用		192,024	201,015
税引前四半期利益又は税引前四半期損失(△)		4,647,660	△3,468,621
法人所得税		1,443,356	△1,028,411
四半期利益又は四半期損失(△)		3,204,303	△2,440,209
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	△246,250
小計		58,872	△246,250
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		△8,188	△6,926
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		616	24,608
小計		△7,571	17,682
税引後その他の包括利益		51,300	△228,568
四半期包括利益		3,255,603	△2,668,777
四半期利益又は四半期損失(△)の帰属			
親会社の所有者		3,204,303	△2,440,209
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,255,603	△2,668,777
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益又は 四半期損失(△)			
基本的1株当たり四半期利益又は四半期損失(△) (円)	9	66.92	△51.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	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 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	8			△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

当第2四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020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
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				1,147,607			1,147,607	1,147,607
その他の包括利益						△555,166	△555,166	△555,166
四半期包括利益		—	—	1,147,607	—	△555,166	592,441	592,441
所有者との取引額								
新株の発行		20,360	11,516				31,876	31,876
自己株式の取得			△199		△288,063		△288,263	△288,263
剰余金の配当	8			△1,998,632			△1,998,632	△1,998,632
株式報酬			17,870				17,870	17,870
2020年5月31日残高		6,600,204	6,604,427	44,988,398	△1,288,100	△243,137	56,661,791	56,661,791



## (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 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	7,634,835	1,890,888
減価償却費	435,606	577,024
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△261,403	△310,955
受取利息及び受取配当金	△41,255	△97,505
支払利息	370,945	377,095
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	275,084	1,072,016
棚卸資産の増減額(△は増加)	△4,584,930	6,602,348
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△480,791	△904,300
その他	△3,068	17,425
小計	3,345,022	9,224,037
利息及び配当金の受取額	41,086	49,042
法人所得税の支払額	△2,831,445	△1,861,730
営業活動によるキャッシュ・フロー	554,663	7,411,348
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	△33,613	△136,817
投資不動産の取得による支出	△37,909	△3,136,164
無形資産の取得による支出	△12,811	△111,071
貸付金の実行による支出	△126,730	—
貸付金の回収による収入	5,679	109,815
その他の金融資産の取得による支出	△50,820	△147,700
その他の金融資産の回収による収入	6,280	57,716
その他	20,413	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,509	△3,364,222
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)	△26,600	△1,798,000
長期借入れによる収入	23,084,545	29,245,600
長期借入金の返済による支出	△17,860,068	△25,215,317
リース負債の返済による支出	△2,827	△124,635
株式の発行による収入	3,134	31,681
配当金の支払額	△1,454,261	△1,995,818
自己株式の取得による支出	△999,909	△288,063
利息の支払額	△508,132	△480,325
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,235,880	△624,878
現金及び現金同等物の増減額	2,581,034	3,422,248
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	△928	△1,094
現金及び現金同等物の四半期末残高	29,100,675	35,420,082

## (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(2020年3月1日から2020年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(2019年12月1日から2020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、2020年7月6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し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。

使用権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権資産は1,206,799千円であります。この変更による当第2四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。

##### (追加情報)

当社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拡大やそれに伴う経済活動停滞により、収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇が想定されることから、ホテル・商業施設等の販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を見直した結果、7,680,946千円の棚卸資産評価損（売上原価）を計上しております。当該棚卸資産評価損のセグメントごとの内訳は、不動産流動化事業1,457,481千円、不動産開発事業6,223,465千円であります。

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あります。2021年11月期以降、経済環境は徐々に回復し、需要は緩やかに正常化すると仮定し、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

当第2四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020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	27,679,495	9,913,147	2,734,793	2,180,492	2,273,286	269,106	—	45,050,321
セグメント間の売上高	—	—	25,623	6,037	560,282	1,030	△592,974	—
合計	27,679,495	9,913,147	2,760,417	2,186,529	2,833,569	270,136	△592,974	45,050,321
セグメント利益又は損失	5,565,231	△4,720,938	1,038,895	1,480,969	354,693	△458,871	△1,089,501	2,170,478
金融収益・費用(純額)								△279,589
税引前四半期利益								1,890,888

前第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

当第2四半期連結会計期間

(自 2020年3月1日 至 2020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	8,919,110	8,866,671	1,435,940	1,244,369	1,060,371	55,278	—	21,581,741
セグメント間の売上高	—	—	11,643	4,107	273,082	300	△289,133	—
合計	8,919,110	8,866,671	1,447,583	1,248,477	1,333,453	55,578	△289,133	21,581,741
セグメント利益又は損失	561,618	△4,702,412	574,752	894,694	176,454	△292,309	△577,481	△3,364,684
金融収益・費用(純額)								△103,936
税引前四半期損失(△)								△3,468,621

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)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
評価損の金額	24,246	7,682,876
評価損の戻入金額	21,854	26,466

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)

	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	17,075,798	10,226,890	—	—	—	—	27,302,689
サービスの提供	—	—	319,023	1,301,661	2,317,170	515,066	4,452,921
その他の源泉から 認識した収益	—	—	2,615,034	7,338	—	74,701	2,697,074
合計	17,075,798	10,226,890	2,934,058	1,309,000	2,317,170	589,767	34,452,685

(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。

当第2四半期連結累計期間（自2019年12月1日 至2020年5月31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	27,679,495	9,913,147	—	—	—	—	37,592,642
サービスの提供	—	—	283,235	2,174,078	2,273,286	221,293	4,951,895
その他の源泉から 認識した収益	—	—	2,451,558	6,413	—	47,812	2,505,784
合計	27,679,495	9,913,147	2,734,793	2,180,492	2,273,286	269,106	45,050,321

（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 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

当第2四半期連結累計期間（自 2019年12月1日 至 2020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
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

9. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	5,239,985	1,147,607
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)	5,239,985	1,147,607
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,167,280	47,545,895
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)	29,640	153,757
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)	48,196,920	47,699,652
基本的1株当たり四半期利益(円)	108.79	24.14
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	108.72	24.06

	前第2四半期連結会計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益 又は四半期損失(△)(千円)	3,204,303	△2,440,209
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益又は損失(△)(千円)	3,204,303	△2,440,209
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,884,220	47,506,195
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)	29,433	135,818
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)	47,913,653	47,642,013
基本的1株当たり四半期利益又は四半期損失(△)(円)	66.92	△51.37
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	66.88	—

(注) 基本的1株当たり四半期利益又は四半期損失(△)は、親会社の所有者に帰属する四半期利益又は四半期損失(△)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。

## 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 (2019年11月30日)		当第2四半期連結会計期間 (2020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>				
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	35,420,082	35,420,082
営業債権及びその他の債権	3,451,548	3,451,548	2,640,303	2,640,303
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	3,195,934	3,195,934
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	367,398	367,398
<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	7,498,506	7,498,506
借入金	89,843,269	89,851,347	93,188,209	93,194,695

#### 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2四半期連結会計期間(2020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	2,981,577	—	214,356	3,195,934
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	—	—	367,398	367,398
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)	—	14,576	—	14,576

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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
当期首残高	490,206
取得	147,700
包括利益	
損益	1,497
その他の包括利益	△1,548
処分	△56,100
当第2四半期連結会計期間末残高	581,754

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

2020年7月6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2四半期連結会計期間(2020年3月1日から2020年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2019年12月1日から2020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、分析の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。