

【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】	平成28年4月8日
【四半期会計期間】	第67期第1四半期（自平成27年12月1日至平成28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66期 第1四半期連結 累計期間	第67期 第1四半期連結 累計期間	第66期
会計期間	自 平成26年 12月1日 至 平成27年 2月28日	自 平成27年 12月1日 至 平成28年 2月29日	自 平成26年 12月1日 至 平成27年 11月30日
売上高 (千円)	11,525,787	13,527,209	43,006,964
税引前四半期(当期)利益 (千円)	2,190,968	3,914,810	6,040,311
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (千円)	1,390,787	2,611,296	4,135,816
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益 (千円)	1,496,658	2,589,830	4,081,386
資本合計 (千円)	33,645,086	38,056,573	36,228,378
総資産額 (千円)	84,324,480	102,869,029	93,196,052
基本的1株当たり四半期 (当期)利益 (円)	28.80	54.08	85.66
希薄化後1株当たり四半期 (当期)利益 (円)	-	-	-
親会社所有者帰属持分比率 (%)	39.9	37.0	38.9
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	757,445	3,450,186	4,443,093
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	238,860	10,229	481,605
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,757,665	4,876,325	6,661,097
現金及び現金同等物の四半 期末(期末)残高 (千円)	17,851,754	20,221,983	18,791,081

- (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. 第66期第1四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第66期及び第67期第1四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期(当期)利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 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1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社および当社の関係会社)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。

主要な関係会社における異動としては、株式会社アーバンホームおよび株式会社アーバンネクストをM&Aにより取得、トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社およびトーセイ賃貸保証合同会社を設立し、連結の範囲に含めております。

また、連結子会社のNAI・トーセイ・JAPAN株式会社は、平成28年1月31日付でトーセイ・インターナショナル株式会社に商号を変更しております。

なお、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況

- 1 要約四半期連結財務諸表 (5) 要約四半期連結財務諸表注記 5.セグメント情報」をご参照ください。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

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。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間（平成27年12月1日～平成28年2月29日）におけるわが国の経済は、輸出など一部に弱さが見られるものの緩やかな回復基調が続いています。原油安や新興国経済の減速、米国金利動向による影響など世界経済に不透明感があり、景気下押しリスクが懸念されますが、企業収益の改善や底堅い個人消費により、今後も緩やかな回復が期待されています。

当社グループが属する不動産業界におきましては、アベノミクス以降、金融緩和をはじめとする各種政策を背景に不動産取引が活性化し、国内不動産の取引額は増加傾向にありましたが、平成27年下期より流通物件の枯渇や価格上昇によるキャブレードの低水準化などから取引が減少し、平成27年の上場企業等による国内不動産取引額は4兆3千億円と前年比14.3%低下となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、建築費高止まりにより販売価格が高騰しています。平均販売価格は過去最高であったバブル期の6,100万円/戸に近づく勢いであり、直近の平成28年1月は5,570万円/戸（前年同月比25.0%上昇）となりました。消費者が購入を控える傾向が強まったことから需要は減退し、契約率は好不調の目安とされる70%を大きく割り込み58.6%（同16.3%低下）となりました。マイナス金利導入による住宅ローン引き下げ効果による需要喚起が期待されています（民間調査機関調べ）。

首都圏の分譲戸建市場においては、平成27年の着工戸数は5万6千戸と前年比3.4%低下となりました。足下ではやや弱く横ばいの動きとなっておりますが、マンション価格高騰により割安感が出たことから、分譲戸建の需要は高まりつつあります（国土交通省調べ）。

一方、東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、企業収益の改善により依然としてオフィス拡張や移転の需要は高く、空室率の低下と緩やかな賃料上昇傾向が続いています。平成28年1月の空室率は4.0%まで低下し、平均賃料は17,790円/坪（前年同月比で681円上昇、3.9%アップ）となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、日銀追加緩和を背景に資金調達環境は依然良好であり、平成27年のJ-REIT物件取得額は、ほぼ前年並みの1兆6千億円となりました（民間調査機関調べ）。なお、平成27年12月末時点J-REIT運用資産額は14兆円、私募ファンドは14兆8千億円となり、合計すると28兆8千億円の市場規模となっております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、商業施設および戸建住宅の販売・開発を推進しました。また、将来の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は13,527百万円（前年同四半期比17.4%増）、営業利益は4,127百万円（前年同四半期比74.5%増）、税引前四半期利益は3,914百万円（前年同四半期比78.7%増）、四半期利益は2,611百万円（前年同四半期比87.8%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、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

（不動産流動化事業）

当第1四半期連結累計期間は、「ミニモール・ヨコハマ・アオバ」（神奈川県横浜市）、「高井戸トーセイスタジオ」（東京都杉並区）、「グレイス平和台」（東京都練馬区）等5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）、「ヒルトップ横濱東寺尾」（神奈川県横浜市）、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）等で10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8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2,360百万円（前年同四半期比67.2%減）、セグメント利益は182百万円（前年同四半期比90.1%減）となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期連結累計期間は、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「THEパームスコート三鷹大沢」(東京都三鷹市)等において、25戸を販売いたしました。その他では、新築商業施設「T'S BRIGHTIA南青山」(東京都港区)、「T'S BRIGHTIA綱島」(神奈川県横浜市)及び1件の土地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、戸建住宅開発用地2件、商業施設開発用地1件を取得しております。

なお、当第1四半期連結累計期間より、東京都町田市を拠点とする株式会社アーバンホームを連結子会社としたことで、東京都下および神奈川県エリアの仕入・販売網の強化を図っております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は8,724百万円(前年同四半期比275.3%増)、セグメント利益は3,580百万円(前年同四半期比775.1%増)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3棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等7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1,100百万円(前年同四半期比27.2%増)、セグメント利益は461百万円(前年同四半期比26.3%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、ファンドの物件売却等により14,529百万円のアセットマネジメント受託資産残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等に伴い、56,613百万円のアセットマネジメント受託資産残高が増加いたしました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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563百万円(前年同四半期比117.4%増)、セグメント利益は210百万円(前年同四半期比312.5%増)となりました。

なお、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(注)は、463,875百万円でありま

す。
(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、ファンド物件の管理棟数が増加しました。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359棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで222棟、合計581棟(前年同四半期末比41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642百万円(前年同四半期比8.1%減)、セグメント利益は28百万円(前年同四半期比7.3%増)となりました。

(その他)

当第1四半期連結累計期間の売上高は136百万円(前年同四半期比19.7%減)、セグメント損失は1百万円(前年同四半期は、29百万円のセグメント利益)となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ9,672百万円増加し、102,869百万円となりました。負債は7,844百万円増加し、64,812百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件仕入が売却を上回ったことに伴う棚卸資産の増加及び金融機関からの借入金の増加によるものであります。

また資本は1,828百万円増加し、38,056百万円となりました。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1,430百万円増加し20,221百万円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、3,450百万円（前年同四半期比355.5%増）となりました。これは主に、税引前四半期利益3,914百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入による棚卸資産の増加7,785百万円、法人所得税の支払額1,169百万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）

投資活動により獲得した資金は、10百万円（前年同四半期は、238百万円の使用）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入31百万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、4,876百万円（前年同四半期比76.8%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入11,383百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出5,769百万円及び配当金の支払額772百万円等があったことによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりであります。

基本方針の内容

当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務および事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様と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。

当社の財務及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6つの事業領域（注）を自社でカバーする体制、およびそれを支える不動産と金融の専門的な知識・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、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、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になりません。

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、新中期経営計画『Advancing Together 2017』（2014年12月～2017年11月）において、既存6事業（注）のさらなる拡大・発展及び周辺事業領域への進出検討により、経営基盤の一層の強化を図り、事業拡大に伴ったグループ拡大・人員増に向けて最適なガバナンスを構築するとともに効率的な組織運営体制の構築に取り組みます。さらに当社グループの最重要財産である人材育成に注力し、グループ社員の従業員満足度を高めてまいります。一方で、さらなる企業成長のために、顧客満足度の高い商品や、高品質のサービスを提供することにより、オリジナリティーあふれる“トーセイブランド”を確立していくことを新中期経営計画の基本方針しております。これらの方針の基に、「グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナルとして、新たな価値と感動を創造」していくグループであるために、ベンチャー精神を持って既成の概念を打破し、リスクテイクする企業集団として、さらに邁進してまいります。

当社グループでは、これまでも、複数の社外取締役（2名）の選任、全監査役（5名）の社外招聘、及び社外役員7名全員を東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従った「独立役員」として届出を行っております。また、執行役員制の導入による業務執行機能強化、コーポレート・ガバナンス会議の設置などに取り組んでまいりましたが、今後とも、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化に取り組んでまいります。具体的には、当社のコンプライアンス規範に則り、模範的行動レベルから理想的行動レベルへ高次なコンプライアンス意識に基づく行動を実践すること、企業活動に伴うリスクを的確に把握・分析し、リスク・マネジメントを徹底すること、フェアディスクロージャースの精神に基づき、正確な会社情報を迅速に公表し、投資家を含むあらゆるステークホルダーへの説明責任を継続して果たすことなどに注力してまいります。

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（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65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平成17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判断しております。

(注)第67期第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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 従業員数

当第1四半期連結累計期間において、不動産開発事業および不動産ファンド・コンサルティング事業を営む株式会社アーバンホームおよび株式会社アーバンネクストをM & Aにより取得したこと等により、前連結会計年度末に比べ従業員数が47名増加しております。

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) (平成28年2月29日)	提出日現在発行数(株) (平成28年4月8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	48,284,000	48,284,000	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	48,284,000	48,284,000	-	-

(2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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)
平成27年12月1日～ 平成28年2月29日	-	48,284,000	-	6,421,392	-	6,504,868

(6)【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。

(7)【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（平成27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】

平成28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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,281,500	482,815	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	48,284,000	-	-
総株主の議決権	-	482,815	-

(注) 「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。

【自己株式等】

平成28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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

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（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28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 (平成27年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (平成28年2月29日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	18,791,081	20,221,983
営業債権及びその他の債権	8	2,914,639	2,324,609
棚卸資産		46,156,041	54,676,154
その他の流動資産		27,010	25,609
流動資産合計		67,888,773	77,248,357
非流動資産			
有形固定資産		3,315,747	3,599,004
投資不動産		18,785,986	18,743,337
無形資産		96,648	92,560
売却可能金融資産	8	1,225,047	1,255,716
営業債権及びその他の債権	8	1,098,687	1,271,444
繰延税金資産		781,146	629,695
その他の非流動資産		4,014	28,914
非流動資産合計		25,307,278	25,620,672
資産合計		93,196,052	102,869,029
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	2,734,006	3,834,892
借入金	8	9,492,795	11,121,926
未払法人所得税等		1,150,089	1,132,550
引当金		442,303	244,462
流動負債合計		13,819,195	16,333,831
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	3,510,413	3,822,189
借入金	8	39,175,846	44,178,417
退職給付に係る負債		383,312	399,076
引当金		78,905	78,941
非流動負債合計		43,148,478	48,478,624
負債合計		56,967,673	64,812,456
資本			
資本金		6,421,392	6,421,392
資本剰余金		6,373,881	6,384,789
利益剰余金		23,327,875	25,166,628
その他の資本の構成要素		105,228	83,762
資本合計		36,228,378	38,056,573
負債及び資本合計		93,196,052	102,869,029

(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 平成26年12月 1 日 至 平成27年 2 月28日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 2 月29日)
売上高	5	11,525,787	13,527,209
売上原価		7,897,319	7,346,946
売上総利益		3,628,467	6,180,262
販売費及び一般管理費		1,268,359	2,137,822
その他の収益		5,252	130,191
その他の費用		57	45,130
営業利益	5	2,365,303	4,127,501
金融収益		1,370	30,491
金融費用		175,706	243,181
税引前四半期利益		2,190,968	3,914,810
法人所得税		800,180	1,303,514
四半期利益		1,390,787	2,611,296
その他の包括利益			
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		11,046	19,602
売却可能金融資産の公正価値の純変動		116,465	606
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		450	1,257
小計		105,870	21,466
税引後その他の包括利益		105,870	21,466
四半期包括利益		1,496,658	2,589,830
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,390,787	2,611,296
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,496,658	2,589,830
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	28.80	54.08
希薄化後 1 株当たり四半期利益 (円)	7	-	-

(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 平成26年12月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成26年12月1日残高		6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836
四半期利益		-	-	1,390,787	-	1,390,787
その他の包括利益		-	-	-	105,870	105,870
四半期包括利益		-	-	1,390,787	105,870	1,496,658
剰余金の配当	6	-	-	579,408	-	579,408
平成27年2月28日残高		6,421,392	6,375,317	20,587,854	260,522	33,645,086

当第1四半期連結累計期間(自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成27年12月1日残高		6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378
四半期利益		-	-	2,611,296	-	2,611,296
その他の包括利益		-	-	-	21,466	21,466
四半期包括利益		-	-	2,611,296	21,466	2,589,830
剰余金の配当	6	-	-	772,544	-	772,544
株式報酬		-	10,908	-	-	10,908
平成28年2月29日残高		6,421,392	6,384,789	25,166,628	83,762	38,056,573

(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 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	2,190,968	3,914,810
減価償却費	52,260	75,469
引当金及び退職給付に係る負債の増減額(は増 減少)	502,166	191,893
受取利息及び受取配当金	1,370	30,491
支払利息	175,706	243,181
有形固定資産除却損	-	4,308
営業債権及びその他の債権の増減額(は増 加)	269,696	923,839
棚卸資産の増減額(は増加)	1,748,772	7,785,042
営業債務及びその他の債務の増減額(は減 少)	173,152	590,861
その他	734	55,792
小計	610,210	2,310,747
利息及び配当金の受取額	1,123	30,490
法人所得税の支払額	1,368,778	1,169,929
営業活動によるキャッシュ・フロー	757,445	3,450,186
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	16,711	9,301
投資不動産の取得による支出	665,403	8,846
無形資産の取得による支出	21,662	2,740
売却可能金融資産の取得による支出	61	70
売却可能金融資産の売却による収入	444,960	-
貸付金の回収による収入	17	18
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得によ る収入	-	31,150
その他	-	18
投資活動によるキャッシュ・フロー	238,860	10,229
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)	-	283,700
長期借入れによる収入	10,106,000	11,383,000
長期借入金の返済による支出	6,567,259	5,769,397
配当金の支払額	534,141	772,816
利息の支払額	246,036	246,458
その他	896	1,701
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,757,665	4,876,325
現金及び現金同等物の増減額	1,761,359	1,436,367
現金及び現金同等物の期首残高	16,100,795	18,791,081
現金及び現金同等物に係る換算差額	10,400	5,465
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,851,754	20,221,983

(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。平成28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、不動産管理事業の5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、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2に掲げる「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、平成28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。

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」及び「不動産管理事業」の5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。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで6つでありましたが、当第1四半期連結会計期間より「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」及び「不動産管理事業」の5つに変更しております。

当該変更は、従来、不動産担保付債権の取得・不動産保有会社のM & A等の代替的手法により不動産を取得するという点に着目し、「オルタナティブインベストメント事業」に区分していた取引を、その取引から得られる売上高の性質により、「不動産流動化事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」及び「その他」に区分したものであります。「その他」には、スポーツクラブ事業等が含まれております。

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

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間

(自 平成26年12月1日 至 平成27年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	7,207,467	2,324,758	865,708	259,051	698,992	169,807	-	11,525,787
セグメント間の売上高	-	-	13,807	1,327	113,735	-	128,869	-
合計	7,207,467	2,324,758	879,516	260,378	812,727	169,807	128,869	11,525,787
セグメント利益	1,847,786	409,171	365,552	50,908	26,116	29,851	364,083	2,365,303
金融収益・費用(純額)								174,335
税引前四半期利益								2,190,968

当第1四半期連結累計期間

(自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	2,360,680	8,724,124	1,100,950	563,055	642,109	136,287	-	13,527,209
セグメント間の売上高	-	-	10,302	3,000	213,971	-	227,273	-
合計	2,360,680	8,724,124	1,111,253	566,055	856,081	136,287	227,273	13,527,209
セグメント利益又は損失	182,239	3,580,469	461,773	210,019	28,018	1,246	333,773	4,127,501
金融収益・費用(純額)								212,690
税引前四半期利益								3,914,810

6. 配当金

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間（自 平成26年12月1日 至 平成27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
平成27年2月25日 定時株主総会	12	579,408	平成26年11月30日	平成27年2月26日

当第1四半期連結累計期間（自 平成27年12月1日 至 平成28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
平成28年2月25日 定時株主総会	16	772,544	平成27年11月30日	平成28年2月26日

7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 （自 平成26年12月1日 至 平成27年2月28日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	1,390,787	2,611,296
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益（円）	28.80	54.08

（注）1 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。

2 前第1四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、当第1四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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 (平成27年11月30日)		当第1四半期連結会計期間末 (平成28年2月29日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	18,791,081	18,791,081	20,221,983	20,221,983
売却可能金融資産	1,225,047	1,225,047	1,255,716	1,255,716
営業債権及びその他の債権	4,013,327	4,013,327	3,596,054	3,596,054
営業債務及びその他の債務	6,244,419	6,244,419	7,657,082	7,657,082
借入金	48,668,642	48,696,153	55,300,343	55,324,860

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。

(売却可能金融資産)

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。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

(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(平成27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	1,097,925	38	127,083	1,225,047
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ)	-	13,180	-	13,180

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末(平成28年2月29日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,128,394	38	127,283	1,255,716
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)	-	23,887	-	23,887

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 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
期首残高	127,083
取得	230
包括利益	
損益	-
処分	30
第1四半期連結会計期間末残高	127,283

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

平成28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 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 飯島 淳 印

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平成27年12月1日から平成28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（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28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平成28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. XBR L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。