

【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】 2022年10月7日

【四半期会計期間】 第73期第3四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8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】 東京都港区芝浦四丁目5番4号

【電話番号】 03(5439)8807

【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】 東京都港区芝浦四丁目5番4号

【電話番号】 03(5439)8807

【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72期 第3四半期 連結累計期間	第73期 第3四半期 連結累計期間	第72期
会計期間		自 2020年12月1日 至 2021年8月31日	自 2021年12月1日 至 2022年8月31日	自 2020年12月1日 至 2021年11月30日
売上高 (第3四半期連結会計期間)	(千円)	52,311,732 (11,378,854)	54,933,123 (11,380,811)	61,726,449
税引前四半期(当期)利益	(千円)	10,489,319	10,516,022	10,302,616
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (第3四半期連結会計期間)	(千円)	7,076,939 (956,473)	7,175,426 (1,068,172)	6,721,305
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益	(千円)	7,793,345	7,537,690	7,134,366
資本合計	(千円)	65,391,211	71,049,562	65,958,740
総資産額	(千円)	174,984,367	205,227,341	195,010,899
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (第3四半期連結会計期間)	(円)	150.71 (20.46)	151.28 (22.59)	142.56
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	150.50	151.07	142.37
親会社所有者帰属持分比率	(%)	37.4	34.6	33.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,177,140	1,823,434	974,603
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	13,074,046	8,476,931	15,448,977
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,229,163	3,944,733	10,994,264
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	32,372,677	30,859,441	33,560,679

(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. 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3四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。

主要な関係会社における異動としては、第1四半期連結会計期間に株式会社プリンセススクウェアを存続会社とする吸収合併に伴い、株式会社プリンセスホールディングスが消滅したため、連結の範囲から除外しております。

第2四半期連結会計期間に磯子アセットマネジメント株式会社及びスリーフォールド株式会社の株式を取得し、連結の範囲に含めております。また、トーセイ・アーバンホーム株式会社の清算が終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

当第3四半期連結会計期間に株式会社プリンセススクウェアを存続会社とする吸収合併に伴い、株式会社アイ・カンパニーが消滅したため、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】

当第3四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3四半期連結累計期間（2021年12月1日～2022年8月31日）における我が国経済は、行動制限の解除等により経済活動の正常化が進み、持ち直しの動きがみられます。一方、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れや、資源価格の高騰と円安による物価上昇が、本邦企業収益や個人消費に及ぼす影響については留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2022年1月～6月の国内不動産投資額が1.4兆円（前年同期比23%減）となりました。投資額は若干減少したものの、日本の金融緩和政策の継続や円安を背景に海外投資家の日本の不動産市場に対する注目度は高く、オフィスや物流施設、レジデンスへの投資需要の増加が期待されます（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、2022年1月～7月の新築発売戸数は14,984戸と、前年同期比1.6%減となりました。初月契約率は、計画的な竣工後販売の増加などにより、好不調の目安となる70%を下回る月があるものの、堅調に推移しています。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～7月の成約戸数が21,389戸と前年同期比で11.9%減少しましたが、成約価格は引き続き上昇傾向にあり活況を呈しています。分譲戸建市場においては、2022年1月～6月の新設住宅着工戸数は2.9万戸（前年同期比5.8%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2022年1月～7月の建築費は、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が1,514千円/坪（前年同期比29.3%上昇）、木造は平均577千円/坪（前年同期比1.8%上昇）となりました。ともに主要な鋼材輸出国でもあるロシアとウクライナの軍事衝突や円安の影響により資材価格が高騰しており、建築費は引き続き上昇しています（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、2022年7月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比0.1ポイント上昇）、平均賃料は20,262円/坪（前年同月比783円の低下）と下降傾向にあるものの速度は鈍化しています。2023年には新築オフィスビルの大量供給が予定されており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

一方、マンション賃貸市場は堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2022年7月時点の平均募集賃料は11,018円/坪（前年同月比1.1%の上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2022年4月末時点の平均稼働率は96.3%（前年同月比と同水準）となりました。東京23区のシングル向けマンションの賃料は、昨年までの下落基調は一服し、横ばいとなっています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年7月の賃貸ストックは791万坪（前年同月比15.2%増）となりました。空室率は3.1%と前年同期比で1.8ポイント上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。堅調な需要は継続しているものの、新規開発による供給増加により、リーシングに時間を要する事例も一部出てきています（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。2022年7月のJ-REITの運用資産額は21.5兆円（前年同月比0.6兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額24.1兆円（2021年12月末時点、前年同月比1.6兆円の増加）となり、両者を合わせた証券化市場の規模は45.6兆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、2022年1～5月の平均客室稼働率は50.9%（前年同期は34.3%）、東京都の全施設タイプにおける同期間の延べ宿泊者数は1,979万人（前年同期比64.3%増）となりました。外出制限が解除された国内の宿泊者数の増加によりホテル事業は回復の兆しが見られ、今後、入国制限緩和によるインバウンドの需要拡大が更なる回復の後押しとなることが期待されます（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ファンド・コンサルティング事業において、アセットマネジメント受託資産残高を伸長させるとともに、不動産再生事業や不動産開発事業において、物件販売ならびに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3四半期連結累計期間における売上高は54,933百万円(前年同四半期比5.0%増)、営業利益は11,155百万円(同1.7%増)、税引前四半期利益は10,516百万円(同0.3%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は7,175百万円(同1.4%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。

第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

#### (不動産再生事業)

当第3四半期連結累計期間は、「セントラル南大塚第一ビル」(東京都豊島区)、「NACビルディング」(東京都立川市)、「加須倉庫」(埼玉県加須市)等のバリューアップ物件34棟及び中古区分マンション101戸を販売いたしました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等を合わせて28棟、土地4件及び中古区分マンション99戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を532百万円計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は33,897百万円(前年同四半期比12.8%増)、セグメント利益は6,569百万円(前年同四半期比9.2%減)となりました。

#### (不動産開発事業)

当第3四半期連結累計期間は、「T'S BRIGHTIA南青山EAST」(東京都港区)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート世田谷八幡山」(東京都世田谷区)、「THEパームスコート三鷹ルミエ」(東京都三鷹市)等において、67戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地2件、賃貸アパート開発用地2件、収益オフィスビル開発用地2件、92戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入を213百万円計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は6,524百万円(前年同四半期比37.8%減)、セグメント利益は1,013百万円(前年同四半期比20.9%減)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当第3四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産24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22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4,490百万円(前年同四半期比12.5%増)、セグメント利益は2,286百万円(前年同四半期比13.4%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3四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)1,420,867百万円から、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408,256百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により110,364百万円の残高が減少したこと等により、当第3四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、1,718,759百万円となりました。

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3,949百万円(前年同四半期比9.0%増)、セグメント利益は2,415百万円(前年同四半期比1.7%減)となりました。

(注) アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

#### (不動産管理事業)

当第3四半期連結累計期間は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当第3四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で475棟、分譲マンション及び賃貸マンションで321棟、合計796棟（前年同四半期末比88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4,732百万円(前年同四半期比23.5%増)、セグメント利益は811百万円(前年同四半期比31.7%増)となりました。

#### (ホテル事業)

当第3四半期連結累計期間も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響は継続しておりますが、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組み、売上高・セグメント損益とも前年同期を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は1,338百万円(前年同四半期比325.1%増)、セグメント損失は316百万円(前年同四半期はセグメント損失622百万円)となりました。

#### 経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループの主力市場である国内不動産投資市場では、国内外の不動産投資家の積極的な投資姿勢に大きな変化は見られず、堅調に取引が継続しています。このような事業環境のなか、当第3四半期累計期間の当社グループの業績は各事業で順調に推移し、通期計画に対する進捗率は売上高ベースで68.7%、税引前利益ベースで87.6%となりました。主力事業の不動産再生事業は、オフィスビルや一棟収益マンション、区分マンション等の販売が計画通りに進捗し、利益率は期初想定を若干上振れて推移しました。一方、不動産開発事業は、分譲マンションの竣工引渡を第4四半期に予定しているため通期計画に対する営業利益の進捗率が5割を下回りましたが、業績は概ね社内計画通りに進捗しています。

また、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、回復途上にあるホテル事業を含めて、各事業の利益はほぼ計画通り推移しました。なかでも不動産ファンド市場拡大の受け皿として近年成長を続けている不動産ファンド・コンサルティング事業は、受託残高を順調に伸ばし、受託資産残高は総額1.7兆円超（前期末比2,978億円増）に拡大しました。個人投資家向け商品である不動産クラウドファンディング「トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING」も、当第3四半期に第4号ファンドの募集を完了し、9月より運用を開始しています。今後も国内外不動産投資家や個人投資家の皆さまへの高品質なサービスの提供を通じて、事業成長を目指してまいります。

なお、直近において、わが国経済は、欧米の金融引き締めや資源価格の高騰、世界経済の減速懸念などで事業環境の不透明感が増していますが、国内不動産投資市場は、低金利環境の継続と足元の円安進行を背景に、海外投資家からの注目がさらに高まっています。当社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してまいります。

#### (2) 財政状態の分析

当第3四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10,216百万円増加し、205,227百万円となりました。負債は5,125百万円増加し、134,177百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物が減少したものの、棚卸資産及びその他の金融資産が増加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、未払法人所得税等が減少したものの、営業債務及びその他の債務や有利子負債が増加したことによるものであります。

また資本は5,090百万円増加し、71,049百万円となりました。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3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ2,701百万円減少し、30,859百万円となりました。

当第3四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、1,823百万円(前年同四半期比56.3%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益10,516百万円、棚卸資産の増加4,728百万円、法人所得税の支払額5,099百万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、8,476百万円(前年同四半期比35.2%減)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,095百万円、その他の金融資産の取得による支出2,910百万円、子会社の取得による支出2,308百万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、3,944百万円(前年同四半期比6.7%減)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出23,908百万円及び配当金の支払額1,814百万円等があったものの、長期借入れによる収入30,115百万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3四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3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年10月7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	東京証券取引所プライム市場、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)
2022年6月1日～ 2022年8月31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3四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3四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(2022年5月31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】

2022年8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 1,353,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,311,000	473,110	-
単元未満株式	普通株式 19,100	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	473,110	-

- (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22株含まれております。

【自己株式等】

2022年8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	東京都港区芝浦四丁目5番4号	1,353,700	-	1,353,700	2.78
計	-	1,353,700	-	1,353,700	2.78

- (注) 当社は、2022年7月5日開催の取締役会において、2022年7月6日から2022年12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3四半期連結会計期間末日までに185,600株を取得しました。また、新株予約権の行使に伴い、79,800株が減少しております。この結果、当第3四半期会計期間末日現在の自己株式数は、1,459,522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3四半期連結会計期間(2022年6月1日から2022年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年8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 (2021年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	33,560,679	30,859,441
営業債権及びその他の債権	10	4,139,380	5,538,364
棚卸資産	6	85,210,849	94,690,791
その他の流動資産		46,903	18,333
流動資産合計		122,957,812	131,106,930
非流動資産			
有形固定資産		23,860,236	23,193,853
投資不動産		39,812,070	39,938,120
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		191,758	214,414
営業債権及びその他の債権	10	1,509,310	1,400,220
その他の金融資産	10	4,511,800	7,519,371
繰延税金資産		752,916	439,434
その他の非流動資産		13,254	13,254
非流動資産合計		72,053,087	74,120,410
資産合計		195,010,899	205,227,341
<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	4,976,342	6,112,913
有利子負債	10	11,432,641	10,404,832
未払法人所得税等		2,625,593	713,337
引当金		788,366	419,594
流動負債合計		19,822,944	17,650,678
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	4,373,252	4,032,050
有利子負債	10	103,521,924	110,561,086
退職給付に係る負債		646,515	682,692
引当金		15,284	15,408
繰延税金負債		672,238	1,235,862
非流動負債合計		109,229,215	116,527,101
負債合計		129,052,159	134,177,779
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,790,172	6,785,094
利益剰余金		53,250,370	58,601,468
自己株式		911,662	1,537,669
その他の資本の構成要素		204,969	575,778
親会社の所有者に帰属する持分合計		65,958,740	71,049,562
資本合計		65,958,740	71,049,562
負債及び資本合計		195,010,899	205,227,341

## (2) 【要約四半期連結包括利益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	注記	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	5・7	52,311,732	54,933,123
売上原価		34,634,605	35,567,135
売上総利益		17,677,127	19,365,988
販売費及び一般管理費		6,781,521	8,553,861
その他の収益		137,135	349,233
その他の費用		67,319	5,415
営業利益	5	10,965,422	11,155,944
金融収益		139,928	190,762
金融費用		616,031	830,684
税引前四半期利益		10,489,319	10,516,022
法人所得税		3,409,986	3,340,595
四半期利益		7,079,332	7,175,426
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		709,231	319,371
確定給付制度の再測定		-	8,544
小計		709,231	310,826
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		10,314	36,076
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		3,139	15,361
小計		7,175	51,437
税引後その他の包括利益		716,406	362,264
四半期包括利益		7,795,738	7,537,690
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		7,076,939	7,175,426
非支配持分		2,393	-
四半期利益		7,079,332	7,175,426
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		7,793,345	7,537,690
非支配持分		2,393	-
四半期包括利益		7,795,738	7,537,690
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	150.71	151.28
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	150.50	151.07

## 【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	注記	前第3四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
売上高	5	11,378,854	11,380,811
売上原価		7,491,034	6,732,048
売上総利益		3,887,820	4,648,763
販売費及び一般管理費		2,177,795	2,874,577
その他の収益		22,477	23,998
その他の費用		74	123
営業利益	5	1,732,576	1,798,061
金融収益		4,037	2,033
金融費用		206,969	284,805
税引前四半期利益		1,529,644	1,515,290
法人所得税		573,170	447,117
四半期利益		956,473	1,068,172
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		78,800	230,176
小計		78,800	230,176
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		2,407	12,632
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		8,306	4,073
小計		5,898	16,705
税引後その他の包括利益		84,699	246,882
四半期包括利益		1,041,173	1,315,055
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		956,473	1,068,172
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,041,173	1,315,055
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	20.46	22.59
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	20.43	22.54

(3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年8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	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			7,076,939			7,076,939	2,393	7,079,332
その他の包括利益					716,406	716,406		716,406
四半期包括利益	-	-	7,076,939	-	716,406	7,793,345	2,393	7,795,738
所有者との取引額								
自己株式の取得		5,295		500,049		505,345		505,345
自己株式の処分		101		18,310		18,208		18,208
剰余金の配当	8		896,333			896,333		896,333
非支配持分に対する配当金							-	2,771
新規連結による変動額							-	117,600
連結範囲の変動			378			378	117,221	117,600
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			86		86			
株式報酬		12,189				12,189		12,189
2021年8月31日残高	6,624,890	6,633,797	53,622,513	1,981,795	491,805	65,391,211	-	65,391,211

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8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
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
四半期利益			7,175,426			7,175,426	7,175,426
その他の包括利益					362,264	362,264	362,264
四半期包括利益	-	-	7,175,426	-	362,264	7,537,690	7,537,690
所有者との取引額							
自己株式の取得		1,730		731,388		733,118	733,118
自己株式の処分		3,347		105,380		102,032	102,032
剰余金の配当	8		1,815,783			1,815,783	1,815,783
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			8,544		8,544		
2022年8月31日残高	6,624,890	6,785,094	58,601,468	1,537,669	575,778	71,049,562	71,049,562

## (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3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期利益	10,489,319	10,516,022
減価償却費	1,114,930	1,180,538
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	245,896	332,505
受取利息及び受取配当金	139,928	190,762
支払利息	616,031	830,684
営業債権及びその他の債権の増減額( は増加)	232,537	578,508
棚卸資産の増減額( は増加)	4,802,588	4,728,096
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	736,606	175,495
その他	7,811	251,287
小計	6,070,534	6,621,580
利息及び配当金の受取額	249,685	301,138
法人所得税の支払額	2,499,952	5,099,283
法人所得税の還付額	356,873	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,177,140	1,823,434
<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	924,658	63,107
投資不動産の取得による支出	12,176,366	3,095,073
無形資産の取得による支出	19,585	65,022
貸付金の実行による支出	-	434,300
貸付金の回収による収入	63	4,733
その他の金融資産の取得による支出	62,053	2,910,715
その他の金融資産の回収による収入	104,224	363,622
子会社の取得による支出	-	2,308,474
その他	4,330	31,406
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,074,046	8,476,931
<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)	1,519,800	1,516,150
長期借入れによる収入	37,248,700	30,115,348
長期借入金の返済による支出	32,107,429	23,908,744
社債の償還による支出	-	55,678
リース負債の返済による支出	172,998	318,453
非支配持分への払戻による支出	117,600	-
非支配持分からの払込による収入	117,600	-
配当金の支払額	896,180	1,814,234
非支配持分への配当金の支払額	2,771	-
自己株式の取得による支出	500,049	731,388
自己株式の処分による収入	18,208	102,410
利息の支払額	878,116	960,676
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,229,163	3,944,733
現金及び現金同等物の増減額	4,667,741	2,708,762
現金及び現金同等物の期首残高	37,039,600	33,560,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	850	7,524
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	31	-
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,372,677	30,859,441

## (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プライム市場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3四半期連結会計期間(2022年6月1日から2022年8月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年8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、主に不動産再生事業、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、2022年10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。

#### (新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

当社グループでは、棚卸資産の評価、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

当第3四半期連結会計期間末において、ホテル及び商業施設以外の不動産市況は既に回復していると認識しておりますが、ホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、回復は2023年11月期以降になるとの見通しをもっております。

## 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、「不動産再生事業」、「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。「不動産再生事業」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。

第1四半期連結会計期間より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

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3四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産再生事業	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								
外部顧客への売上高	30,060,354	10,487,389	3,992,484	3,624,737	3,831,874	314,892	-	52,311,732
セグメント間の売上高	-	-	62,853	11,657	1,005,368	50	1,079,929	-
合計	30,060,354	10,487,389	4,055,337	3,636,395	4,837,243	314,942	1,079,929	52,311,732
セグメント利益又は損失	7,239,344	1,280,888	2,016,707	2,456,841	616,062	622,704	2,021,717	10,965,422
金融収益・費用(純額)								476,103
税引前四半期利益								10,489,319

当第3四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産再生事業	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								
外部顧客への売上高	33,897,185	6,524,440	4,490,810	3,949,920	4,732,203	1,338,563	-	54,933,123
セグメント間の売上高	-	-	112,757	9,642	1,024,955	6,017	1,153,372	-
合計	33,897,185	6,524,440	4,603,568	3,959,563	5,757,158	1,344,580	1,153,372	54,933,123
セグメント利益又は損失	6,569,951	1,013,589	2,286,109	2,415,634	811,386	316,374	1,624,352	11,155,944
金融収益・費用(純額)								639,922
税引前四半期利益								10,516,022

前第3四半期連結会計期間

(自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	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								
外部顧客への売上高	5,874,433	1,444,185	1,231,618	1,353,121	1,322,027	153,468	-	11,378,854
セグメント間の売上高	-	-	36,279	4,899	351,534	-	392,713	-
合計	5,874,433	1,444,185	1,267,897	1,358,021	1,673,562	153,468	392,713	11,378,854
セグメント利益又は損失	802,029	69,539	569,595	891,133	194,158	214,410	579,469	1,732,576
金融収益・費用(純額)								202,931
税引前四半期利益								1,529,644

当第3四半期連結会計期間

(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	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								
外部顧客への売上高	4,945,269	1,468,122	1,605,868	1,239,977	1,604,562	517,010	-	11,380,811
セグメント間の売上高	-	-	39,159	1,571	327,976	3,404	372,111	-
合計	4,945,269	1,468,122	1,645,028	1,241,548	1,932,539	520,414	372,111	11,380,811
セグメント利益又は損失	501,951	216,480	839,408	654,451	265,731	57,311	622,648	1,798,061
金融収益・費用(純額)								282,771
税引前四半期利益								1,515,290

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3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
評価損の金額	-	6,377
評価損の戻入金額	1,593,998	746,452

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、「不動産再生事業」、「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3四半期連結累計期間（自 2020年12月1日 至 2021年8月31日）

（単位：千円）

	不動産 再生事業	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	30,060,354	10,441,207	-	-	-	-	40,501,561
サービスの提供	-	46,181	440,594	3,616,143	3,831,874	234,493	8,169,288
その他の源泉から 認識した収益	-	-	3,551,889	8,594	-	80,399	3,640,882
外部顧客への 売上高	30,060,354	10,487,389	3,992,484	3,624,737	3,831,874	314,892	52,311,732

(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3四半期連結累計期間（自 2021年12月1日 至 2022年8月31日）

（単位：千円）

	不動産 再生事業	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	33,897,185	6,516,263	-	-	-	-	40,413,448
サービスの提供	-	8,177	454,614	3,948,427	4,732,203	1,257,117	10,400,540
その他の源泉から 認識した収益	-	-	4,036,195	1,493	-	81,445	4,119,134
外部顧客への 売上高	33,897,185	6,524,440	4,490,810	3,949,920	4,732,203	1,338,563	54,933,123

(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3四半期連結累計期間及び当第3四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3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年8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
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

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8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
2022年2月25日 定時株主総会	38	1,815,783	2021年11月30日	2022年2月28日

9. 1株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	7,076,939	7,175,426
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)	7,076,939	7,175,426
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	46,958,245	47,431,318
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)	63,523	64,904
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)	47,021,768	47,496,222
基本的1株当たり四半期利益(円)	150.71	151.28
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	150.50	151.07

	前第3四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	956,473	1,068,172
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)	956,473	1,068,172
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	46,749,878	47,277,728
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)	73,537	110,780
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)	46,823,415	47,388,508
基本的1株当たり四半期利益(円)	20.46	22.59
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	20.43	22.54

(注) 基本的1株当たり四半期利益は、親会社の所有者に帰属する四半期利益を、四半期連結累計期間中の発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

## 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 (2021年11月30日)		当第3四半期連結会計期間 (2022年8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	33,560,679	33,560,679	30,859,441	30,859,441
営業債権及びその他の債権	4,082,157	4,082,157	4,162,699	4,162,699
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	4,148,616	4,148,616	7,519,371	7,519,371
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	363,183	363,183	-	-
<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	7,823,519	7,823,519	8,041,315	8,041,315
有利子負債	114,954,565	114,941,596	120,965,919	120,957,558

(注) 第1四半期連結会計期間において、株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社との企業結合による暫定的な会計処理の確定を行っており、前連結会計年度の数値について遡及修正しております。

## 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、短期有利子負債)

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。

(長期有利子負債)

長期有利子負債のうち、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(2021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	4,023,462	40,420	84,734	4,148,616
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	363,183	363,183
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)	-	12,950	-	12,950

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間(2022年8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	7,362,383	40,317	116,670	7,519,371
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(デリバティブ)	-	26,122	-	26,122
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	-	9,170	-	9,170

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3四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3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
当期首残高	535,680	447,918
取得	62,053	32,961
包括利益		
損益	2,591	53
その他の包括利益	2,151	164
処分	98,455	364,320
当第3四半期連結会計期間末残高	494,535	116,670

11. 企業結合

前第3四半期連結累計期間（自 2020年12月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間（自 2021年12月1日 至 2022年8月31日）

（企業結合に係る暫定的な会計処理の確定）

当社は、2021年9月に実施した株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社との企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、第1四半期連結会計期間に確定しております。この暫定的な会計処理の確定に伴い新たな情報を反映させた結果、取得原価の当初配分額を見直し以下の通り遡及修正しております。

取得日における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値

（単位：千円）

	暫定	遡及修正	確定
支払対価の公正価値	5,674,243		5,674,243
流動資産			
現金及び現金同等物	1,951,066		1,951,066
販売用不動産	12,946,858		12,946,858
その他	339,834	118,340	458,174
非流動資産			
有形固定資産	568,772		568,772
その他	344,454	10,287	354,741
流動負債			
有利子負債	2,775,205		2,775,205
その他	895,093		895,093
非流動負債			
有利子負債	7,962,143		7,962,143
その他	374,668		374,668
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	4,143,874	128,628	4,272,502
のれん	1,530,369	128,628	1,401,740

取得対価の配分が完了した結果、前連結会計年度の連結財政状態計算書における2021年11月30日残高について遡及修正しております。

（取得による企業結合）

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 磯子アセットマネジメント株式会社  
 事業の内容 不動産の賃貸、仲介、管理及び売買

(2) 取得日 2022年3月18日

(3) 取得した議決権付資本持分の割合  
 100%

(4) 企業結合を行った主な理由

収益不動産を保有し、賃貸事業を営む被取得企業の株式を取得することにより、将来の収益獲得の源泉となる仕入活動の強化を図るため、仕入手法の一環として実施いたしました。

(5) 被取得企業の支配の獲得方法

現金を対価とする株式取得

(6) 取得日における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値

(単位：千円)

	金額
支払対価の公正価値	2,390,978
流動資産	
現金及び現金同等物	164,377
販売用不動産	938,290
その他	190,823
非流動資産	
長期貸付金	1,414,000
その他	25,390
流動負債	
その他	29,278
非流動負債	
その他	149,183
取得資産及び引受負債の公正価値(純額)	2,554,418
負ののれん発生益	163,439

(注) 負ののれん発生益163,439千円は、取得した純資産の公正価値が、支払対価の公正価値を上回っていたため発生しており、要約四半期連結包括利益計算書の「その他の収益」に計上しております。

(7) 取得関連費用

企業結合に係る取得関連費用として、株式取得に係る業務委託費用等20,471千円を要約四半期連結包括利益計算書の「販売費及び一般管理費」に計上しています。

(8) 取得に伴うキャッシュ・フロー

(単位：千円)

	金額
取得により支出した現金及び現金同等物	2,275,978
取得時に被取得会社が保有していた現金及び現金同等物	164,377
子会社の取得による支出	2,111,601

(9) 業績に与える影響

当該企業結合に係る取得日以降の損益情報及びプロフォーム情報は、要約四半期連結財務諸表に与える影響額に重要性がないため記載しておりません。

12. 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

2022年10月6日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

### 新創監査法人

東京都中央区

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 相 川 高 志

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2021年12月1日から2022年11月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年6月1日から2022年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年12月1日から2022年8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。

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2022年8月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。