

【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】 2023年7月7日

【四半期会計期間】 第74期第2四半期(自 2023年3月1日 至 2023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73期 第2四半期 連結累計期間	第74期 第2四半期 連結累計期間	第73期
会計期間	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2021年12月1日 至 2022年11月30日
売上高 (第2四半期連結会計期間)	(千円) 43,552,312 (17,236,594)	52,861,365 (21,809,034)	70,953,486
税引前四半期(当期)利益 (千円)	9,000,732	12,072,944	12,753,538
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益 (第2四半期連結会計期間)	(千円) 6,107,254 (2,482,152)	8,164,135 (3,747,427)	8,607,088
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益 (千円)	6,222,635	8,046,548	8,784,368
資本合計 (千円)	69,886,043	79,578,903	72,290,677
総資産額 (千円)	199,129,001	224,553,101	210,955,801
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (第2四半期連結会計期間)	(円) 128.56 (52.41)	172.35 (78.91)	181.66
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	128.46	172.00	181.33
親会社所有者帰属持分比率 (%)	35.1	35.4	34.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	7,958,940	14,498,157	197,084
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,186,394	4,305,359	9,081,101
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,027,268	2,083,571	7,477,196
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	34,311,177	44,044,834	31,767,008

(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いません。

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せん。

#### 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。

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芝浦レジデンシャル株式会社の株式を取得、立川大黒屋合同会社を設立し、連結の範囲に含めております。

当第2四半期連結会計期間に白井木型工業株式会社の株式を取得、合同会社トレック・マーズの匿名組合出資持分を取得、また立川大黒屋合同会社が株式を取得した有限会社大黒屋を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2四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、当第2四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2四半期連結累計期間（2022年12月1日～2023年5月31日）における我が国経済は、ウィズコロナの下、経済活動の正常化が進み、緩やかに持ち直しの動きが見られます。一方、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や、世界的な金融引締め等を背景とした世界経済の減退リスク、原油高や物価上昇による景気下振れリスクが指摘されており、今後の経済動向に留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2023年1月～3月の国内不動産投資額は1兆1,748億円（前年同期比61%増）となり、世界の都市別投資ランキングで2位（2022年通年は16位）となりました。世界的な銀行不安や金融市場の不透明感はあるものの、低金利環境や円安を背景に日本不動産が選好される傾向は継続しており、2023年度下期も取引増加が期待されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、用地価格の高止まりや建築コスト上昇を背景としたデベロッパーの供給調整により、2023年1月～4月の新築発売戸数は6,660戸と前年同期比20.1%減となりました。足元の2023年4月における平均価格は7,747万円（前年同月比23.1%増）と上昇を続けており、住宅選好に都心回帰の動きが見られるなか、都心高額マンションが価格を牽引しています。また、首都圏中古マンション市場においては、2023年1月～4月の成約戸数は12,217戸と前年同期比で1.5%減と微減したものの、平均価格は4,201万円（前年同期比5.0%増）と依然として高値圏にあり、活況を呈しています。分譲戸建市場においては、2023年1月～4月の新設住宅着工戸数は1.9万戸（同1.2%増）と堅調に推移しました（民間調査機関調べ）。

2023年1月～4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1,145千円/坪（前年同期比15.7%下落）、木造の建築費平均坪単価は620千円/坪（同8.0%上昇）となりました。資材価格については、鋼材は未だ高止まりしていますが、かつてウッドショックで高騰していた木材価格は下落傾向にあります（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、2023年4月時点の平均空室率は6.1%（前年同月比0.3ポイント下落）、平均賃料は19,896円/坪（同2.1%低下）となりました。空室率は下げ止まりが見られますが、賃料は下落傾向が続いています。今年半ば以降も新築大型オフィスの大量供給が予定されていることから引き続き市場動向に注視が必要です（民間調査機関調べ）。

賃貸マンション市場は引き続き堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2023年4月時点の平均募集賃料は11,550円/坪（前年同月比3.7%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2023年1月末時点の平均稼働率は96.6%（同0.1ポイント上昇）となりました。首都圏賃貸マンションの高需要が継続しており、賃料、稼働率ともに緩やかに上昇しています。また、コロナ禍で需要が減少した単身者向け賃貸住宅も回復が見られています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2023年4月時点の賃貸ストックは890万坪（前年同月比15.7%増）、空室率は5.4%（同2.5ポイント上昇）、募集賃料は4,600円/坪（同1.1%下落）となりました。新規供給の増加により足元では空室率が上昇していますが、物流施設の需要自体は底堅く推移しており、中長期的にはEC市場拡大に伴う需要増加が見込まれています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は堅調に推移しており、引き続き市場規模は拡大しています。2023年4月のJ-REITの運用資産額は22.2兆円（前年同月比0.6兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額29.7兆円（2022年12月末時点、前年同月比5.6兆円増加）となり、両者合わせた証券化市場規模は51.9兆円まで拡大しています（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2023年1月～3月の平均客室稼働率は74.4%（前年比27.3ポイント増）、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2,102万人（前年同期比90.4%増）となりました。国内需要はコロナ禍前と同水準で推移しており、インバウンド需要も増加していることから今後更なる市場の回復が期待されています（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2四半期連結累計期間における売上高は52,861百万円(前年同四半期比21.4%増)、営業利益は12,516百万円(同33.8%増)、税引前四半期利益は12,072百万円(同34.1%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は8,164百万円(同33.7%増)となりました。

セグメント毎の業績は次のとおりであります。

#### (不動産再生事業)

当第2四半期連結累計期間は、「大塚トーセイビル」(東京都豊島区)、「柏トーセイビル」(千葉県柏市)、「ステラコート東糞谷」(東京都大田区)等26棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション64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31棟、土地10件及び中古区分マンション47戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入を344百万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34,017百万円(前年同四半期比17.5%増)、セグメント利益は7,165百万円(前年同四半期比18.1%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、賃貸マンション「THE PALMS町田」(東京都町田市)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)、「THEパームスコート綱島」(神奈川県横浜市)等において、44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5件、賃貸アパート開発用地2件、分譲マンション開発用地1件、141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6,396百万円(前年同四半期比26.5%増)、セグメント利益は1,296百万円(前年同四半期比62.6%増)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、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当第2四半期連結累計期間末の賃貸物件数は、物件取得30棟及び賃貸開始3棟、物件売却20棟及び賃貸終了2棟に伴い、前連結会計年度末の91棟より、11棟増加し102棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は3,164百万円(前年同四半期比9.7%増)、セグメント利益は1,525百万円(前年同四半期比5.4%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)1,722,896百万円から、ファンドの物件売却により118,235百万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729,567百万円の残高が増加し、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、2,334,229百万円となりました。

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4,185百万円(前年同四半期比54.4%増)、セグメント利益は2,978百万円(前年同四半期比69.1%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、新規契約の獲得及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、ホテル及び物流施設等で503棟、分譲マンション及び賃貸マンションで338棟、合計841棟（前年同四半期末比64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3,276百万円(前年同四半期比4.8%増)、セグメント利益は518百万円(前年同四半期比5.0%減)となりました。

#### (ホテル事業)

当第2四半期連結累計期間は、行動制限の緩和や全国旅行支援の実施による国内需要の回復、入国制限や水際対策の緩和によるインバウンド需要の回復が見られました。これに伴い、客室単価、客室稼働率がほぼコロナ禍前の水準まで改善し、売上高、セグメント損益ともに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1,821百万円(前年同四半期比121.7%増)、セグメント利益は475百万円(前年同四半期はセグメント損失259百万円)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は、世界的なインフレ傾向に伴う金利上昇を背景に欧米や韓国の投資家の旺盛な投資姿勢が弱まった一方で、国内およびアジア投資家の強い需要は継続しており、取引は堅調に継続しています。また、新型コロナウイルスの5類移行に伴い人流が増加し、オフィス回帰の動きや宿泊需要の回復が進んでいます。

このような事業環境のなか、当第2四半期連結累計期間の当社グループの業績は売上高528億円（前年同期比21.4%増）、営業利益125億円（同33.8%増）、税引前利益120億円（同34.1%増）となりました。通期計画に対する進捗率は売上高で62.2%、税引前利益で86.2%と、大きく進捗しています。

事業セグメント別では、不動産再生事業の1棟物件や中古区分マンションの販売が好調に推移したほか、不動産開発事業も賃貸マンションの売買利益が上振れ、これらの売買事業がグループ全体の収益を牽引しました。そして、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスでは、不動産賃貸事業や不動産管理事業は計画通りに進捗しています。また、回復基調が強まるホテル事業においては、客室単価、客室稼働率がともに想定を上回り、期初計画を大きく上振れて進捗しました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業は、受託ファンドの物件売却に係るディスポジション報酬やアキュジション報酬の獲得により収益を伸ばし、受託資産残高も総額2.3兆円（前期末比6,113億円増）となりました。

なお、当社は、DX推進によるグループのビジネスの変革と、業務効率改善に取り組んでおり、このたび、グループの不動産DX部門を担う新会社「トーセイ・プロップテック株式会社」の設立を決定いたしました。

新会社では、実証実験を続けていた不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークン発行事業及び不動産クラウドファンディング事業の拡大、デジタルテクノロジーを用いた区分マンションの直販事業の立ち上げなど、DXを活用した取り組みを加速してまいります。

(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13,597百万円増加し、224,553百万円となりました。負債は6,309百万円増加し、144,974百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、営業債権及びその他の債権が減少したものの、現金及び現金同等物及び棚卸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、営業債務及びその他の債務及び有利子負債の増加によるものであります。

また資本は7,288百万円増加し、79,578百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払、自己株式の取得及び処分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12,277百万円増加し44,044百万円となりました。

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、14,498百万円(前年同四半期比82.2%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益12,072百万円、営業債権及びその他の債権の減少5,159百万円、法人所得税の支払額2,817百万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、4,305百万円(前年同四半期比30.4%減)となりました。これは主に、子会社の取得による支出2,453百万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、2,083百万円(前年同四半期は1,027百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出23,988百万円及び配当金の支払額2,407百万円等があったものの、長期借入れによる収入29,869百万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】

###### 【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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年7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)
2023年3月1日～ 2023年5月31日	-	48,683,800	-	6,624,890	-	6,708,366

(5) 【大株主の状況】

2023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	26.68
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	12.42
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	4,218,500	8.73
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,822,502	3.77
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	1,464,900	3.03
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)	1,183,800	2.45
出口 博俊	東京都港区	1,030,000	2.13
きらぼしキャピタル東京 Sparkle投資事業有限責任組合	東京都港区南青山3丁目10-43	1,000,000	2.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505004 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	VICTORIA CROSS NORTH SYDNEY 2060 AUSTRALIA (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	668,900	1.38
RBC IST 15 PCT NON LENDING ACCOUNT - CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	7TH FLOOR, 155 WELLINGTON STREET WEST TORONTO, ONTARIO, CANADA, M5V 3L3 (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	595,290	1.23
計	-	30,869,392	63.92

(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393,422株があります。

3. 2023年4月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2023年4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、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	グランサム、マヨ、ヴァン オッターロー アンド カンパニー エルエルシー (Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC)
住所	アメリカ合衆国 マサチューセッツ州02109、ボストン、ステート・ストリート53、スイート3300 (53 State Street, Suite3300, Boston, Massachusetts 02109, U.S.A.)
保有株券等の数(株)	2,452,200
株券等保有割合(%)	5.04

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2023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 393,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,276,600	482,766	-
単元未満株式	普通株式 13,800	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	482,766	-

(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】

2023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	東京都港区芝浦四丁目5番4号	393,400	-	393,400	0.80
計	-	393,400	-	393,400	0.80

(注) 当社は、2023年4月25日開催の取締役会において、第三者割当による自己株式の処分を決議し、第三者割当による自己株式の処分を行いました。この処分により、1,000,000株が減少しております。また、新株予約権の行使に伴い、78,600株が減少しております。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、393,422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、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
取締役専務執行役員 管理部門統括	取締役専務執行役員 管理部門統括 (人事部担当)	平野 昇	2023年3月1日
取締役常務執行役員 管理部門副統括 (総務部兼人事部担当)	取締役執行役員 (財務部兼総務部担当)	山口 俊介	2023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(2023年3月1日から2023年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2022年12月1日から2023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 (2022年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	31,767,008	44,044,834
営業債権及びその他の債権	10	10,038,132	5,207,521
棚卸資産	6	95,303,762	101,183,316
その他の流動資産		22,640	23,136
流動資産合計		137,131,544	150,458,808
非流動資産			
有形固定資産		22,963,356	23,095,985
投資不動産		39,864,258	40,279,897
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		205,354	179,326
営業債権及びその他の債権	10	1,457,809	1,394,936
その他の金融資産	10	7,219,963	7,141,126
繰延税金資産		698,518	580,120
その他の非流動資産		13,254	21,159
非流動資産合計		73,824,257	74,094,292
資産合計		210,955,801	224,553,101
<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	5,681,615	6,380,529
有利子負債	10	13,739,325	14,769,414
未払法人所得税等		1,935,664	3,368,979
引当金		1,079,970	632,796
流動負債合計		22,436,575	25,151,719
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	3,612,629	3,673,035
有利子負債	10	111,108,220	114,307,683
退職給付に係る負債		704,268	731,558
引当金		15,449	34,584
繰延税金負債		787,980	1,075,617
非流動負債合計		116,228,549	119,822,478
負債合計		138,665,124	144,974,198
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,775,532	7,208,244
利益剰余金		60,029,994	65,783,886
自己株式		1,533,670	429,922
その他の資本の構成要素		393,929	276,342
親会社の所有者に帰属する持分合計		72,290,677	79,463,442
非支配持分		-	115,460
資本合計		72,290,677	79,578,903
負債及び資本合計		210,955,801	224,553,101

## (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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
売上高	5・7	43,552,312	52,861,365
売上原価		28,835,086	33,930,374
売上総利益		14,717,225	18,930,991
販売費及び一般管理費		5,679,284	6,565,234
その他の収益		325,234	166,777
その他の費用		5,292	16,343
営業利益	5	9,357,882	12,516,190
金融収益		188,728	190,689
金融費用		545,879	633,935
税引前四半期利益		9,000,732	12,072,944
法人所得税		2,893,477	3,909,848
四半期利益		6,107,254	8,163,096
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		89,194	93,809
確定給付制度の再測定		8,544	-
小計		80,649	93,809
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		23,444	4,842
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		11,287	28,619
小計		34,731	23,777
税引後その他の包括利益		115,381	117,587
四半期包括利益		6,222,635	8,045,509
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		6,107,254	8,164,135
非支配持分		-	1,039
四半期利益		6,107,254	8,163,096
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		6,222,635	8,046,548
非支配持分		-	1,039
四半期包括利益		6,222,635	8,045,509
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	128.56	172.35
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	128.46	172.00

## 【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 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
売上高	5	17,236,594	21,809,034
売上原価		11,014,960	12,781,943
売上総利益		6,221,634	9,027,091
販売費及び一般管理費		2,852,580	3,330,394
その他の収益		303,631	50,613
その他の費用		139	12,204
営業利益	5	3,672,546	5,735,106
金融収益		184,946	186,797
金融費用		277,257	337,004
税引前四半期利益		3,580,235	5,584,899
法人所得税		1,098,083	1,838,511
四半期利益		2,482,152	3,746,387
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		194,293	48,916
小計		194,293	48,916
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		18,647	4,547
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		4,717	26,445
小計		23,365	21,898
税引後その他の包括利益		217,659	70,815
四半期包括利益		2,699,812	3,675,572
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,482,152	3,747,427
非支配持分		-	1,039
四半期利益		2,482,152	3,746,387
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,699,812	3,676,611
非支配持分		-	1,039
四半期包括利益		2,699,812	3,675,572
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	52.41	78.91
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	52.35	78.75

(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 2021年12月1日 至 2022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
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			6,107,254			6,107,254	6,107,254
その他の包括利益					115,381	115,381	115,381
四半期包括利益	-	-	6,107,254	-	115,381	6,222,635	6,222,635
所有者との取引額							
自己株式の取得		1,569		499,895		501,465	501,465
自己株式の処分		592		22,509		21,916	21,916
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5月31日残高	6,624,890	6,788,009	57,533,296	1,389,049	328,895	69,886,043	69,886,043

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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	非支配持分	資本合計
2022年12月1日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	1,533,670	393,929	72,290,677	-	72,290,677
四半期利益			8,164,135			8,164,135	1,039	8,163,096
その他の包括利益					117,587	117,587		117,587
四半期包括利益	-	-	8,164,135	-	117,587	8,046,548	1,039	8,045,509
所有者との取引額								
自己株式の取得		2,619		113,831		116,451		116,451
自己株式の処分		435,332		1,217,580		1,652,912		1,652,912
剰余金の配当 8			2,410,243			2,410,243		2,410,243
新規連結による変 動額						-	116,500	116,500
2023年5月31日残高	6,624,890	7,208,244	65,783,886	429,922	276,342	79,463,442	115,460	79,578,903

## (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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5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	9,000,732	12,072,944
減価償却費	784,741	803,803
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	289,175	455,580
受取利息及び受取配当金	188,728	190,689
支払利息	545,879	633,935
営業債権及びその他の債権の増減額( は増加)	18,472	5,159,110
棚卸資産の増減額( は増加)	2,038,981	1,344,980
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	199,209	405,697
その他	252,262	109,042
小計	11,459,430	16,975,198
利息及び配当金の受取額	110,733	190,794
法人所得税の支払額	3,611,223	2,817,483
法人所得税の還付額	-	149,647
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,958,940	14,498,157
<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	22,470	61,082
投資不動産の取得による支出	1,052,617	496,638
無形資産の取得による支出	24,508	17,576
貸付金の実行による支出	434,300	1,219,000
貸付金の回収による収入	3,080	4,174
その他の金融資産の取得による支出	2,895,915	68,714
その他の金融資産の回収による収入	363,270	5,255
子会社の取得による支出	2,154,339	2,453,851
その他	31,406	2,072
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,186,394	4,305,359
<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)	1,084,000	2,084,653
長期借入れによる収入	20,440,050	29,869,725
長期借入金の返済による支出	19,394,045	23,988,379
社債の償還による支出	40,678	20,678
リース負債の返済による支出	212,353	218,749
非支配持分からの払込による収入	-	116,500
配当金の支払額	1,815,748	2,407,851
自己株式の取得による支出	499,895	113,831
自己株式の処分による収入	22,132	1,653,690
利息の支払額	610,729	722,198
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,027,268	2,083,571
現金及び現金同等物の増減額	745,277	12,276,369
現金及び現金同等物の期首残高	33,560,679	31,767,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,220	1,455
現金及び現金同等物の四半期末残高	34,311,177	44,044,834

## (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2四半期連結会計期間(2023年3月1日から2023年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(2022年12月1日から2023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、2023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2四半期連結会計期間末において、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、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、2023年11月末に向け、徐々に回復していく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。

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 2021年12月1日 至 2022年5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	28,951,915	5,056,317	2,884,941	2,709,943	3,127,640	821,552	-	43,552,312
セグメント間の売上高	-	-	73,598	8,071	696,978	2,613	781,260	-
合計	28,951,915	5,056,317	2,958,540	2,718,014	3,824,618	824,165	781,260	43,552,312
セグメント利益又は損失	6,067,999	797,109	1,446,700	1,761,183	545,654	259,062	1,001,703	9,357,882
金融収益・費用(純額)								357,150
税引前四半期利益								9,000,732

## 当第2四半期連結累計期間

(自 2022年12月1日 至 2023年5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	34,017,017	6,396,938	3,164,786	4,185,181	3,276,386	1,821,054	-	52,861,365
セグメント間の売上高	-	-	88,545	5,890	576,904	9,815	681,156	-
合計	34,017,017	6,396,938	3,253,331	4,191,071	3,853,291	1,830,869	681,156	52,861,365
セグメント利益	7,165,048	1,296,086	1,525,334	2,978,306	518,285	475,610	1,442,480	12,516,190
金融収益・費用(純額)								443,246
税引前四半期利益								12,072,944

前第2四半期連結会計期間

(自 2022年3月1日 至 2022年5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	10,232,147	1,915,826	1,438,355	1,542,532	1,642,593	465,139	-	17,236,594
セグメント間の売上高	-	-	36,981	6,272	326,572	2,528	372,353	-
合計	10,232,147	1,915,826	1,475,336	1,548,804	1,969,165	467,667	372,353	17,236,594
セグメント利益又は損失	1,934,197	180,962	712,730	1,062,998	264,929	70,534	412,737	3,672,546
金融収益・費用(純額)								92,311
税引前四半期利益								3,580,235

当第2四半期連結会計期間

(自 2023年3月1日 至 2023年5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	10,299,980	4,644,255	1,608,183	2,529,381	1,689,821	1,037,411	-	21,809,034
セグメント間の売上高	-	-	44,193	5,890	294,417	6,149	350,651	-
合計	10,299,980	4,644,255	1,652,377	2,535,271	1,984,239	1,043,561	350,651	21,809,034
セグメント利益	2,103,867	1,080,265	766,095	1,917,592	255,126	333,436	721,278	5,735,106
金融収益・費用(純額)								150,206
税引前四半期利益								5,584,899

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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
評価損の金額	6,377	3,297
評価損の戻入金額	606,515	344,663

## 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2四半期連結累計期間（自2021年12月1日 至2022年5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	28,951,915	5,048,140	-	-	-	-	34,000,056
サービスの提供	-	8,177	244,363	2,708,839	3,127,640	767,764	6,856,784
その他の源泉から 認識した収益	-	-	2,640,578	1,104	-	53,788	2,695,471
外部顧客への 売上高	28,951,915	5,056,317	2,884,941	2,709,943	3,127,640	821,552	43,552,312

（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2四半期連結累計期間（自2022年12月1日 至2023年5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	34,017,017	6,395,375	-	-	-	-	40,412,393
サービスの提供	-	1,563	250,188	4,182,698	3,276,386	1,763,239	9,474,076
その他の源泉から 認識した収益	-	-	2,914,597	2,483	-	57,815	2,974,896
外部顧客への 売上高	34,017,017	6,396,938	3,164,786	4,185,181	3,276,386	1,821,054	52,861,365

（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 2021年12月1日 至 2022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
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

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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
2023年2月24日 定時株主総会	51	2,410,243	2022年11月30日	2023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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	6,107,254	8,164,135
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)	6,107,254	8,164,135
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,504,621	47,370,964
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)	36,332	96,331
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)	47,540,953	47,467,295
基本的1株当たり四半期利益(円)	128.56	172.35
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	128.46	172.00

	前第2四半期連結会計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,482,152	3,747,427
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	2,482,152	3,747,427
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,360,578	47,489,478
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)	55,688	98,286
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)	47,416,266	47,587,764
基本的1株当たり四半期利益(円)	52.41	78.91
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	52.35	78.75

(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 (2022年11月30日)		当第2四半期連結会計期間 (2023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	31,767,008	31,767,008	44,044,834	44,044,834
営業債権及びその他の債権	8,977,304	8,977,304	3,877,787	3,877,787
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	7,219,963	7,219,963	7,141,126	7,141,126
<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	7,428,561	7,428,561	8,029,847	8,029,847
有利子負債	124,847,546	124,832,181	129,077,098	129,063,780

## 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。

有利子負債の公正価値ヒエラルキーはレベル2に分類しております。

(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(2022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	7,054,562	40,317	125,083	7,219,963
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)	-	63,749	-	63,749
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)	-	3,580	-	3,580

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間(2023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	6,917,729	-	223,397	7,141,126
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)	-	24,794	-	24,794
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)	-	5,989	-	5,989

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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
当期首残高	447,918	125,083
取得	18,161	60,818
包括利益		
損益	117	-
その他の包括利益	27	1,622
処分	364,241	4,445
振替分	-	40,317
当第2四半期連結会計期間末残高	101,983	223,397

(注) 観察可能なインプットを入手することが困難となったため、一部の金融商品をレベル2から振り替えております。

(3) 評価プロセス

レベル3の金融商品に係る公正価値の測定は、関連する社内の方針に従い実施しております。公正価値の測定に際しては、対象となる金融商品の性質、特徴及びリスクを最も適切に反映できる評価技法及びインプットを用いております。

## 11. 企業結合

前第2四半期連結累計期間（自 2021年12月1日 至 2022年5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	2,181,883
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	2,017,506

(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。

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(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 芝浦レジデンシャル株式会社  
 事業の内容 不動産の賃貸、仲介、管理及び売買

(2) 取得日 2023年1月31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	1,786,861
流動資産	
現金及び現金同等物	158,606
販売用不動産	2,436,866
その他	17,766
非流動資産	
その他	15,701
流動負債	
その他	56,599
非流動負債	
有利子負債	484,806
その他	202,554
取得資産及び引受負債の公正価値(純額)	1,884,979
負ののれん発生益	98,117

(注) 負ののれん発生益98,117千円は、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82,856千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	1,740,000
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	158,606
子会社の取得による支出	1,581,393

(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マ情報は、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

### (連結子会社による吸収分割)

当社は、2023年6月26日開催の取締役会において、株式会社LIXILリアルティの資産流動化事業に関する権利義務を、当社が新設する子会社トーセイ・アール株式会社に吸収分割の方法で承継すること等を内容とする合意契約を株式会社LIXILリアルティと締結することを決議し、同日付で契約を締結しております。

なお、IFRS第3号の規定を適用していますが、現時点において当該企業結合に関する会計処理が完了していないため、会計処理に関する詳細な情報は記載しておりません。

### 1. 企業結合の概要

#### (1) 吸収分割により新設される企業の名称

トーセイ・アール株式会社

#### (2) 相手先企業の名称及び承継事業の内容

相手先企業の名称 株式会社LIXILリアルティ

承継事業の内容 不動産売買事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業

#### (3) 吸収分割を行った主な目的

トーセイグループは、東京圏を主たる投資エリアとし、不動産再生事業、不動産開発事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業、ホテル事業の6事業を営む総合不動産企業として、幅広く事業展開をしております。なかでも主力事業である不動産再生事業では、資産価値の劣化した不動産を取得し、環境性能や利便性・デザイン性向上などのパリュアアップを施して物件の資産価値を高めた後に、不動産ファンドや一般法人、エンドユーザーなどの幅広いお客様へ再生した不動産を販売するサービスを提供しております。株式会社LIXILリアルティの資産流動化事業を承継する吸収分割を行うことで、不動産再生事業における人員増強を図り、また、同社が保有する収益不動産6棟、収益区分店舗3区画、収益区分ビル1区画及び区分マンション109戸を仕入の一環として取得いたします。

#### (4) 吸収分割の効力発生日

2023年9月1日

#### (5) 承継事業の資産・負債の項目及び金額

承継する事業に関する資産、負債、契約その他の権利義務のうち、吸収分割契約に定める範囲において承継いたします。なお、承継する資産、負債の金額はそれぞれ11,329百万円、230百万円であります。

#### (6) 支払対価及びその内訳

吸収分割の分割対価として、トーセイ・アール株式会社より株式会社LIXILリアルティに対して金銭を交付する予定です。守秘義務契約に基づき具体的な金額については非開示とさせていただきます。

## 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

2023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

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 松 原 寛

### 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2022年12月1日から2023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（2023年3月1日から2023年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年12月1日から2023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。

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2023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。

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2023年6月26日開催の取締役会において、2023年9月1日を効力発生日として、株式会社LIXILリアルティの資産流動化事業に関する権利義務を、会社が新設する子会社トーセイ・オール株式会社に吸収分割の方法で承継すること等を内容とする合意契約を締結することを決議し、同日付で契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

### 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、継続企業的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。