

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年10月8日

【四半期会計期間】 第72期第3四半期(自 2021年6月1日 至 2021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71期 第3四半期 連結累計期間	第72期 第3四半期 連結累計期間	第71期
会計期間		自 2019年12月1日 至 2020年8月31日	自 2020年12月1日 至 2021年8月31日	自 2019年12月1日 至 2020年11月30日
売上高 (第3四半期連結会計期間)	(千円)	56,309,557 (11,259,235)	52,311,732 (11,378,854)	63,939,781
税引前四半期(当期)利益	(千円)	4,157,004	10,489,319	5,901,313
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)	2,468,734 (1,321,127)	7,076,939 (956,473)	3,602,339
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益	(千円)	1,885,900	7,793,345	3,064,864
資本合計	(千円)	57,749,888	65,391,211	58,969,524
総資産額	(千円)	159,892,103	174,984,367	161,684,503
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)	52.05 (27.98)	150.71 (20.46)	76.05
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	51.93	150.50	75.94
親会社所有者帰属持分比率	(%)	36.1	37.4	36.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	10,858,890	4,177,140	12,509,792
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,258,853	13,074,046	4,054,077
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,771,840	4,229,163	3,414,376
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	35,826,440	32,372,677	37,039,600

- (注) 1. 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 上記指標は、国際会計基準(IFRS)により作成された四半期連結財務諸表及び連結財務諸表に基づいております。

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。

なお、主要な関係会社における異動としては、合同会社トレック・ムーンの匿名組合出資持分を、第1四半期連結会計期間において取得したことにより、連結の範囲に含めておりましたが、当第3四半期連結会計期間において、当該出資が全額払戻しされたため、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（2020年12月1日～2021年8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依然として厳しい状況にあります。2021年4月～6月期の実質国内総生産（GDP）が年率換算で前期比1.3%増となるなど、国内経済は持ち直しの動きも見られますが、今年7月から見られる国内での感染再拡大による経済下振れリスクや、世界金融市場の変動等に注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、2021年1月～6月の国内不動産投資額は1.8兆円と前年同期比で29%の減少となりました。国内外投資家の不動産への投資需要は引き続き旺盛であるものの、市場での販売物件不足により特に大型取引が発生しなかったなど、投資機会が減ったことが低調の理由と見られています。世界の都市別ランキングでも東京は2021年1月～6月のランキングで4位（前年同期では1位）に後退しましたが、下半期は取引回復が期待されており、2021年度の投資額は前年度並みの4.3兆円程度になると予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2021年1月～7月の新築発売戸数は15,229戸と、昨年の緊急事態宣言下での大幅な販売減からの反動で前年同期比59.1%増となりました。結果、2019年並み（同期発売戸数15,368戸）の発売戸数まで伸長しています。初月契約率も、好不調の目安となる70%前後で推移しており、好調な市況が見られています。また、首都圏中古マンション市場においても、2021年1月～7月の成約戸数は24,284戸と前年同期比で23.6%増となっています。一方、分譲戸建市場においては、分譲マンションのような大幅な販売減が昨年に見られなかったことから、2021年1月～7月の新設住宅着工戸数は3.2万戸（前年同期比1.6%の減少）と前年同期並みとなりました（民間調査機関調べ）。

2021年1月～7月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が955千円/坪（前年同期比5.0%増）、木造は平均567千円/坪（前年同期比0.1%減）となりました。足元ではコロナワクチン普及を経た世界経済の復調により鋼材系資材価格が上昇していることや、ウッドショックと呼ばれる世界の木材需要の急拡大による木材価格高騰が見られることから、今後の建築費への影響が懸念されます（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では、オフィスの拡張鈍化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小の動きを背景に、2021年7月時点の平均空室率は6.28%（前年同月比3.51ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、21,045円/坪（前年同月比1,969円の減少）と都心部オフィス賃貸マーケットは下降局面に入っており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年7月の賃貸ストックは686万坪（前年同期比11.7%増）となりました。空室率は1.3%と2021年4月の0.5%から上昇し1%台となりましたが、依然として逼迫した需給環境が続いています。コロナ禍での特需は一旦落ち着いたものの、賃貸需要は当面堅調であると見られています（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。2021年7月のJ-REITの運用資産額は20.9兆円（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22.5兆円（2020年12月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は43.4兆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、2021年1月～5月の平均客室稼働率は34.5%（2019年同期は84.2%）となり、新型コロナウイルス感染症の影響を引き続き受けています。また、東京都の全施設タイプにおける2021年1月～5月の延べ宿泊者数は1,205万人（2019年同期は3,174万人）となりました。国内のワクチン接種は日々進捗するものの、ホテル市場については依然として厳しい状況が続くと予想されます（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業において収益オフィスビルや賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅や物流施設の販売を推進しました。また、仕入活動においては、将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を進めてまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は52,311百万円(前年同四半期比7.1%減)、営業利益は10,965百万円(同136.1%増)、税引前四半期利益は10,489百万円(同152.3%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は7,076百万円(同186.7%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。

(不動産流動化事業)

当第3四半期連結累計期間は、「関内トーセイビル」(神奈川県横浜市)、「T's garden清瀬」(東京都清瀬市)、「市川島村ビル」(千葉県市川市)等41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「伊皿子プレス」(東京都港区)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等3戸の販売を行いました。

当第3四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、物流施設等を合わせて25棟、土地2件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563百万円計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は30,060百万円(前年同四半期比0.9%減)、セグメント利益は7,239百万円(前年同四半期比25.4%増)となりました。

(不動産開発事業)

新設物流施設「T's Logi 蓮田」(埼玉県蓮田市)、新設商業施設「THEパームス相模原パークプライティア(店舗部分)」(神奈川県相模原市)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パームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)、「THEパームスコートひばりヶ丘」(東京都西東京市)等において、66戸を販売いたしました。

仕入につきましては、物流施設開発用地2件、賃貸マンション開発用地1件、商業施設開発用地1件、収益オフィスビル開発用地3件、58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268百万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10,487百万円(前年同四半期比26.6%減)、セグメント利益は1,280百万円(前年同四半期はセグメント損失3,855百万円)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22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17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3,992百万円(前年同四半期比6.0%減)、セグメント利益は2,016百万円(前年同四半期比20.2%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)1,123,406百万円から、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257,891百万円の残高が増加した一方で、ファンドの物件売却により66,561百万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、1,314,736百万円となりました。

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3,624百万円(前年同四半期比2.0%減)、セグメント利益は2,456百万円(前年同四半期比8.2%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、新規契約の獲得およ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456棟、分譲マンション及び賃貸マンションで252棟、合計708棟(前年同四半期末比16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3,831百万円(前年同四半期比11.9%増)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比10.3%増)となりました。

(ホテル事業)

当第3四半期連結累計期間において、2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」を開業しました。また、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組みましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、一部のホテルを休館する等、厳しい状況が続きました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は314百万円(前年同四半期比2.9%減)、セグメント損失は622百万円(前年同四半期はセグメント損失733百万円)となりました。

経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループは、2021年7月5日に通期業績予想の利益上方修正を発表しております。

第3四半期に入り、引き続き、事業は順調に推移しております。特に、第3四半期は翌連結会計年度以降の収益の源泉となる仕入活動や不動産再生、アセットマネジメントの新規受託等に注力した結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は52,311百万円(前年同期比7.1%減、修正後通期計画比84.8%)、営業利益は10,965百万円(前年同期比136.1%増、修正後通期計画比99.4%)、税引前四半期利益は10,489百万円(前年同期比152.3%増、修正後通期計画比101.1%)となりました。ホテル事業はコロナ禍の影響により宿泊売上が回復していませんが、不動産流動化事業ならびに不動産開発事業の物件販売は計画通りに進捗しており、アセットマネジメント受託残高も1.3兆円を超過するなど、その他の各事業は順調に推移しました。

なお、当社グループは、2021年8月25日に中古区分所有マンションの買取りノベ再販事業を中核事業とする株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社(以下合わせて「プリンセスグループ」という。)の全株式を取得することを決議し、2021年9月30日付で子会社化いたしました。当社では、収益マンションを棟単位で取得しバリューアップして分譲販売する「Restyling事業」については実績がありましたが、プリンセスグループが取り扱う「区分単位での中古マンション買取りノベ再販」は当社グループにとって新事業領域であり、事業領域の拡大と既存事業の拡充が見込めます。また、少子高齢化の進展や空き家問題、老朽化マンション等の様々な構造要因により、「既存住宅ストックの再生と有効活用」は不動産に関わる社会的課題の解決に繋がる事業でもあることから、当社グループの不動産再生力の更なる強化を目指してまいります。

(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13,299百万円増加し、174,984百万円となりました。負債は6,878百万円増加し、109,593百万円となりました。

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、棚卸資産及び投資不動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が減少したものの、借入金や未払法人所得税等の増加によるものであります。

また資本は6,421百万円増加し、65,391百万円となりました。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4,666百万円減少し、32,372百万円となりました。

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、4,177百万円(前年同四半期比61.5%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益10,489百万円、棚卸資産の増加4,802百万円、法人所得税の支払額2,499百万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、13,074百万円(前年同四半期比207.0%増)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出12,176百万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、4,229百万円(前年同四半期は2,771百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出32,107百万円及び配当金の支払額896百万円等があったものの、長期借入れによる収入37,248百万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、当社は、株式会社アイ・カンパニーの株主及びその子会社である株式会社プリンセスホールディングスの株主と株式譲渡契約を締結し、2021年9月30日にすべての株式を取得しました。

詳細については、「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 11.重要な後発事象」に記載のとおりです。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年10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	48,683,800	48,683,800	東京証券取引所市場 第一部、シンガポ ール証券取引所メイ ンボード	単元株式数100株
計	48,683,800	48,683,800		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年6月1日～ 2021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(2021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】

2021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 1,856,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 46,822,400	468,224	-
単元未満株式	普通株式 4,500	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	468,224	-

- (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】

2021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	1,856,900	-	1,856,900	3.81
計	-	1,856,900	-	1,856,900	3.81

- (注) 1. 当社は、2021年1月25日開催の取締役会において、2021年2月1日から2021年7月31日までを取得期間とした自己株式の取得を決議し、当第3四半期連結会計期間末日までに466,100株を取得しました。なお、2021年7月6日に取得を終了しております。また、新株予約権の行使に伴い、18,100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、1,956,422株となっております。
2. 当社は、2021年8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、割当先に対して、提出日現在1,030,000株の自己株式を割り当てております。

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 事業部門統括 (アセットソリューション 第4本部兼アセットソ リューション事業推進部担 当)	取締役常務執行役員 事業部門副統括 (アセットソリューション 第4本部担当)	中西 秀樹	2021年3月1日
取締役執行役員 (財務部兼総務部担当)	取締役執行役員 (財務部兼総務部兼 DX推進部担当)	山口 俊介	2021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3四半期連結会計期間(2021年6月1日から2021年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2020年12月1日から2021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 (2020年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (2021年8月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	37,039,600	32,372,677
営業債権及びその他の債権	10	3,192,248	2,959,502
棚卸資産	6	65,416,925	69,772,284
その他の流動資産		15,298	16,315
流動資産合計		105,664,073	105,120,779
非流動資産			
有形固定資産		23,495,129	21,792,760
投資不動産		26,987,387	41,440,199
無形資産		209,663	189,840
営業債権及びその他の債権	10	779,470	1,072,964
その他の金融資産	10	3,972,309	4,955,556
繰延税金資産		572,454	408,251
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		56,020,429	69,863,587
資産合計		161,684,503	174,984,367
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	5,466,127	4,817,067
借入金	10	11,794,730	12,249,440
未払法人所得税等		925,671	1,897,320
引当金		600,264	336,858
流動負債合計		18,786,795	19,300,687
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	3,649,593	3,593,030
借入金	10	79,192,778	85,327,369
退職給付に係る負債		546,421	566,106
引当金		7,129	7,250
繰延税金負債		532,260	798,710
非流動負債合計		83,928,183	90,292,468
負債合計		102,714,978	109,593,156
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,627,004	6,633,797
利益剰余金		47,442,372	53,622,513
自己株式		1,500,055	1,981,795
その他の資本の構成要素		224,688	491,805
親会社の所有者に帰属する持分合計		58,969,524	65,391,211
資本合計		58,969,524	65,391,211
負債及び資本合計		161,684,503	174,984,367

(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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
売上高	5・7	56,309,557	52,311,732
売上原価		45,066,936	34,634,605
売上総利益		11,242,620	17,677,127
販売費及び一般管理費		6,574,576	6,781,521
その他の収益		48,772	137,135
その他の費用		72,057	67,319
営業利益	5	4,644,758	10,965,422
金融収益		107,903	139,928
金融費用		595,656	616,031
税引前四半期利益		4,157,004	10,489,319
法人所得税		1,688,270	3,409,986
四半期利益		2,468,734	7,079,332
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		567,898	709,231
小計		567,898	709,231
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		7,105	10,314
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		7,828	3,139
小計		14,934	7,175
税引後その他の包括利益		582,833	716,406
四半期包括利益		1,885,900	7,795,738
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,468,734	7,076,939
非支配持分		-	2,393
四半期利益		2,468,734	7,079,332
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,885,900	7,793,345
非支配持分		-	2,393
四半期包括利益		1,885,900	7,795,738
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	52.05	150.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	51.93	150.50

【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 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)
売上高	5	11,259,235	11,378,854
売上原価		6,849,605	7,491,034
売上総利益		4,409,630	3,887,820
販売費及び一般管理費		1,914,588	2,177,795
その他の収益		27,974	22,477
その他の費用		48,735	74
営業利益	5	2,474,279	1,732,576
金融収益		10,397	4,037
金融費用		218,561	206,969
税引前四半期利益		2,266,115	1,529,644
法人所得税		944,988	573,170
四半期利益		1,321,127	956,473
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		25,030	78,800
小計		25,030	78,800
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目			
在外営業活動体の換算差額		4,527	2,407
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		7,164	8,306
小計		2,636	5,898
税引後その他の包括利益		27,667	84,699
四半期包括利益		1,293,459	1,041,173
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,321,127	956,473
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,293,459	1,041,173
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	27.98	20.46
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	27.97	20.43

(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 2019年12月1日 至 2020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
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			2,468,734			2,468,734	2,468,734
その他の包括利益					582,833	582,833	582,833
四半期包括利益	-	-	2,468,734	-	582,833	1,885,900	1,885,900
所有者との取引額							
新株の発行	23,923	13,513				37,436	37,436
自己株式の取得		7,232		499,965		507,197	507,197
剰余金の配当	8		1,998,632			1,998,632	1,998,632
株式報酬		25,882				25,882	25,882
2020年8月31日残高	6,603,767	6,607,403	46,309,525	1,500,002	270,805	57,749,888	57,749,888

当第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	2,771
新規連結による変 動額							117,600	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

(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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	4,157,004	10,489,319
減価償却費	892,182	1,114,930
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	326,605	245,896
受取利息及び受取配当金	107,903	139,928
支払利息	595,656	616,031
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	1,341,562	232,537
棚卸資産の増減額(は増加)	8,723,213	4,802,588
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	1,545,563	736,606
その他	27,456	7,811
小計	13,757,003	6,070,534
利息及び配当金の受取額	152,796	249,685
法人所得税の支払額	3,050,909	2,499,952
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	10,858,890	4,177,140
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	157,034	924,658
投資不動産の取得による支出	3,239,248	12,176,366
無形資産の取得による支出	144,673	19,585
貸付金の回収による収入	109,836	63
その他の金融資産の取得による支出	939,300	62,053
その他の金融資産の回収による収入	111,266	104,224
その他	300	4,330
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,258,853	13,074,046
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)	1,450,000	1,519,800
長期借入れによる収入	31,988,865	37,248,700
長期借入金の返済による支出	29,991,915	32,107,429
リース負債の返済による支出	191,586	172,998
株式の発行による収入	37,302	-
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	1,996,678	896,180
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	499,965	500,049
自己株式の処分による収入	-	18,208
利息の支払額	667,862	878,116
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,771,840	4,229,163
現金及び現金同等物の増減額	3,828,197	4,667,741
現金及び現金同等物の期首残高	31,998,929	37,039,600
現金及び現金同等物に係る換算差額	685	850
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	35,826,440	32,372,677

(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3四半期連結会計期間(2021年6月1日から2021年8月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(2020年12月1日から2021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、主に不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の6事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5.セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約四半期連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)第93条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

本要約四半期連結財務諸表は、2021年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、回復は翌連結会計年度以降になるとの見通しをもっております。

このような状況を踏まえ、当第3四半期連結累計期間では、一部の棚卸資産及び固定資産の評価等について、会計上の見積りの前提となる一定の仮定の変更を行っております。

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3四半期連結累計期間

(自 2019年12月1日 至 2020年8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	30,329,071	14,286,932	4,247,115	3,697,981	3,424,307	324,148	-	56,309,557
セグメント間の売上高	-	-	37,142	77,930	845,800	1,480	962,352	-
合計	30,329,071	14,286,932	4,284,258	3,775,911	4,270,107	325,628	962,352	56,309,557
セグメント利益又は損失	5,772,364	3,855,834	1,678,239	2,676,685	558,626	733,629	1,451,694	4,644,758
金融収益・費用(純額)								487,753
税引前四半期利益								4,157,004

当第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	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

前第3四半期連結会計期間

(自 2020年6月1日 至 2020年8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	2,649,576	4,373,785	1,512,322	1,517,488	1,151,020	55,041	-	11,259,235
セグメント間の売上高	-	-	11,518	71,892	285,517	450	369,378	-
合計	2,649,576	4,373,785	1,523,840	1,589,381	1,436,537	55,491	369,378	11,259,235
セグメント利益又は損失	207,132	865,103	639,343	1,195,716	203,933	274,757	362,192	2,474,279
金融収益・費用(純額)								208,163
税引前四半期利益								2,266,115

当第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 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	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

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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
評価損の金額	7,682,876	-
評価損の戻入金額	54,128	1,593,998

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3四半期連結累計期間(自2019年12月1日 至2020年8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	30,329,071	14,286,932	-	-	-	-	44,616,004
サービスの提供	-	-	419,794	3,687,863	3,424,307	250,376	7,782,342
その他の源泉から 認識した収益	-	-	3,827,321	10,117	-	73,771	3,911,210
合計	30,329,071	14,286,932	4,247,115	3,697,981	3,424,307	324,148	56,309,557

(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2020年12月1日 至2021年8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	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	8,163,612
その他の源泉から 認識した収益	-	-	3,551,889	8,594	-	80,399	3,646,558
合計	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。

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 2019年12月1日 至 2020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
2020年2月26日 定時株主総会	42	1,998,632	2019年11月30日	2020年2月27日

当第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

9. 1 株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,468,734	7,076,939
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)	2,468,734	7,076,939
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,432,445	46,958,245
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)	107,737	63,523
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)	47,540,182	47,021,768
基本的1株当たり四半期利益(円)	52.05	150.71
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	51.93	150.50

	前第3四半期連結会計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,321,127	956,473
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)	1,321,127	956,473
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,209,320	46,749,878
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)	17,035	73,537
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)	47,226,355	46,823,415
基本的1株当たり四半期利益(円)	27.98	20.46
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	27.97	20.43

(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 (2020年11月30日)		当第3四半期連結会計期間 (2021年8月31日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
金融資産				
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	37,039,600	37,039,600	32,372,677	32,372,677
営業債権及びその他の債権	3,003,105	3,003,105	2,652,132	2,652,132
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	3,603,838	3,603,838	4,594,998	4,594,998
純損益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	368,471	368,471	360,557	360,557
金融負債				
償却原価で測定する金融負債				
営業債務及びその他の債務	6,414,729	6,414,729	7,364,551	7,364,551
借入金	90,987,508	90,983,844	97,576,810	97,572,956

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。

但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(その他の金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(2) 公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度(2020年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	3,436,629	-	167,209	3,603,838
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	368,471	368,471
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	-	30,256	-	30,256

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間(2021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	4,461,020	-	133,978	4,594,998
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	360,557	360,557
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)	-	34,712	-	34,712

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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
当期首残高	490,206	535,680
取得	519,700	62,053
包括利益		
損益	4,785	2,591
その他の包括利益	1,527	2,151
処分	109,650	98,455
当第3四半期連結会計期間末残高	903,514	494,535

11. 重要な後発事象

(取得による企業結合)

当社は、2021年8月25日開催の取締役会において、株式会社アイ・カンパニーの全株式及びその子会社である株式会社プリンセスホールディングスの株式のうち株式会社アイ・カンパニーが保有していない発行済株式の全数を取得し、株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社(以下合わせて「プリンセスグループ」という。)を子会社化することを決議いたしました。また、株式会社アイ・カンパニーの株式の取得対価として、自己株式処分を実施することを併せて決議し、2021年9月30日に株式を取得しました。

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) 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	株式会社アイ・カンパニー
事業の内容	有価証券の保有及び運用 不動産の賃貸及び管理
被取得企業の名称	株式会社プリンセスホールディングス
事業の内容	有価証券の管理及び運用 不動産の賃貸及び管理
被取得企業の名称	株式会社プリンセススクウェア
事業の内容	不動産の賃貸、管理、売買及び仲介 リフォーム事業及びコンサルティング業務
被取得企業の名称	株式会社ジー・ピー・アセット
事業の内容	不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び販売代理 住宅、店舗等のリフォームのコンサルティング業務
被取得企業の名称	株式会社レッツクリエイション
事業の内容	不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び販売代理 住宅・店舗・事務所等のリフォームの請負及び斡旋

(2) 取得日 2021年9月30日

(3) 取得した議決権付資本持分の割合

100%(間接所有含む)

(4) 企業結合を行った主な理由

本件株式取得によって、当社グループの事業領域の拡大が見込め、新事業領域である中古区分所有マンションの買取りノベ再販事業においては、当社グループの不動産再生ノウハウの共有による資産価値の一層の向上や開発力・資金力等経営資源の補完による効率性の向上、取扱商品の拡充などのシナジーを生み出すことが可能となります。また、プリンセスグループの営む不動産賃貸事業・不動産管理事業・周辺事業においても規模・エリアの経済性・合理化により、当社グループの既存事業の拡充も見込めることから、当社グループの中長期的な企業価値向上につながるものと判断し、本株式取得を実施いたしました。

(5) 被取得企業の支配の獲得方法

現金及び自己株式を対価とする株式取得

(6) 取得日における支払対価

自己株式 : 1,199,950千円(普通株式 1,030,000株)

現金 : 当社は秘密保持義務を負っていることから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

2021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 坂 下 貴 之

指定社員
業務執行社員

公認会計士 飯 島 淳

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の2020年12月1日から2021年11月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2021年6月1日から2021年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年12月1日から2021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2021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。