

【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7月8日

【四半期会計期間】 第73期第2四半期(自 2022年3月1日 至 2022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72期 第2四半期 連結累計期間	第73期 第2四半期 連結累計期間	第72期
会計期間		自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2020年12月1日 至 2021年11月30日
売上高 (第2四半期連結会計期間)	(千円)	40,932,878 (15,831,288)	43,552,312 (17,236,594)	61,726,449
税引前四半期(当期)利益	(千円)	8,959,674	9,000,732	10,302,616
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)	6,120,465 (3,040,929)	6,107,254 (2,482,152)	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)	6,752,172	6,222,635	7,134,366
資本合計	(千円)	64,585,183	69,886,043	65,958,740
総資産額	(千円)	170,923,896	199,129,001	195,010,899
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)	130.06 (64.74)	128.56 (52.41)	142.56
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	129.90	128.46	142.37
親会社所有者帰属持分比率	(%)	37.7	35.1	33.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	8,803,715	7,958,940	974,603
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	12,857,406	6,186,394	15,448,977
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,043,057	1,027,268	10,994,264
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	35,030,009	34,311,177	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す。

#### 2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、前連結会計年度より重要な変更はありません。

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。

## 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（2021年12月1日～2022年5月31日）における我が国経済は、いまだ新型コロナウイルス感染症の影響はありながらも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を背景としたサプライチェーンのひっ迫や資源価格の高騰、加えて急激な円安進行により、そこから生じる金融情勢の変化、企業収益や国内家計の圧迫などに注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2022年1月～3月の国内不動産投資額が7,304億円（前年同期比40%減）となりました。大型取引の減少等により取引額は減少したものの、オフィス出社再開の本格化により、オフィスへの投資需要の増加が期待されます。また、住居への投資割合の増加が見られる等、安定性の高い日本の不動産は引き続き魅力的な投資対象となっています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、2022年1月～4月の新築発売戸数は8,333戸と、前年同期比4.9%減となりましたが、初月契約率は70%を超えており昨年と同様に堅調を維持しております。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～4月の成約戸数が12,405戸と前年同期比で15.7%減となったものの、成約価格は上昇傾向で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～3月の新設住宅着工戸数は1.3万戸（前年同期比7.8%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2022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1,359千円/坪（前年同期比11.0%上昇）、木造は平均575千円/坪（前年同期比1.3%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を背景とした資材価格の高騰が見られており、その影響が建築費に及びはじめています（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4月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比0.7ポイントの上昇）、平均賃料は20,328円/坪（前年同月比1,087円の低下）と下降局面にありますが、一部下げ止まりも見られています。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4月時点の平均募集賃料は11,143円/坪（前年同月比3.1%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1月末時点の平均稼働率は96.1%（前年同月比0.3ポイントの下落）となりました。昨年に賃料の下落が見られた東京23区のシングル向けマンションの賃料は下げ止まりが見られます（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年4月の賃貸ストックは765万坪（前年同月比16.0%増）となりました。空室率は3.0%と2022年1月の2.5%から上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。賃貸需要に対する供給過多により、一部リーシングに時間を要する事例も出てきた中、今後も新規供給が見込まれるため需給バランスを引き続き注視する必要があります（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4月のJ-REITの運用資産額は21.5兆円（前年同月比0.8兆円の増加）、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1～3月の平均客室稼働率は47.1%（前年同期は33.5%）、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1,104万人（前年同期比56.8%増）となりました。新型コロナウイルスの脅威はまだまだ残るものの、規制緩和による人流の回復、個人消費の増加の兆しが見られ、ホテル市場の復調が期待されます（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2四半期連結累計期間における売上高は43,552百万円(前年同四半期比6.4%増)、営業利益は9,357百万円(同1.4%増)、税引前四半期利益は9,000百万円(同0.5%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は6,107百万円(同0.2%減)となりました。

セグメント毎の業績は次のとおりであります。

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2四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28棟及び中古区分マンション74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21棟、土地3件及び中古区分マンション75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28,951百万円(前年同四半期比19.7%増)、セグメント利益は6,067百万円(前年同四半期比5.7%減)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、「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、45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1件、44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73百万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5,056百万円(前年同四半期比44.1%減)、セグメント利益は797百万円(前年同四半期比34.2%減)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当第2四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産21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20棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,884百万円(前年同四半期比4.5%増)、セグメント利益は1,446百万円(前年同四半期比0.0%減)となりました。

#### (不動産ファンド・コンサルティング事業)

当第2四半期連結累計期間は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)1,420,867百万円から、ファンドの物件売却により87,192百万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312,166百万円の残高が増加し、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、1,645,841百万円となりました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は2,709百万円(前年同四半期比19.3%増)、セグメント利益は1,761百万円(前年同四半期比12.5%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469棟、分譲マンション及び賃貸マンションで308棟、合計777棟（前年同期末比76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3,127百万円(前年同期比24.6%増)、セグメント利益は545百万円(前年同期比29.3%増)となりました。

(ホテル事業)

当第2四半期連結累計期間も引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比を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は821百万円(前年同期比408.9%増)、セグメント損失は259百万円(前年同期比はセグメント損失408百万円)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不動産投資市場は、低金利環境を背景とした良好な資金調達環境のもと、堅調に取引が行われています。このような事業環境のなか、当第2四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54.4%、税引前利益ベースで75.0%となりました。不動産再生事業においては、オフィスビルや物流施設、収益マンション等の販売が進捗し、利益率も期初想定より上振れしたことによりグループの収益を牽引しました。不動産開発事業は、通期計画に対する上期の営業利益の進捗は36.9%となりましたが、当期は分譲マンションの竣工引渡を第4四半期に予定しており、社内上期計画を上回る進捗となりました。

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、不動産賃貸事業や不動産管理事業が計画通り推移したほか、投資家の不動産ファンド運営をサポートする不動産ファンド・コンサルティング事業は受託資産残高をさらに伸長させて総額1.6兆円超（前期末比2,249億円増）となりました。日米金利差が拡大し、海外不動産投資家にとってインバウンド投資の魅力が増すなか、投資家の投資需要を取り込み堅実に成長を続けています。また、コロナ禍の影響を受けたホテル事業は、緊急事態宣言の解除により徐々に客足が戻りつつあります。

今後の事業環境における懸念事項として、欧米の金融緩和引き締めや、ロシアのウクライナ侵攻の長期化に伴うエネルギー価格・資源価格の高騰、世界経済の減速懸念など、事業環境は不透明感が増していますが、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4,118百万円増加し、199,129百万円となりました。負債は190百万円増加し、129,242百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、投資不動産が減少したものの、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、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3,927百万円増加し、69,886百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払、自己株式の取得によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ750百万円増加し34,311百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、7,958百万円(前年同四半期比9.6%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益9,000百万円、棚卸資産の減少2,038百万円、法人所得税の支払額3,611百万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、6,186百万円(前年同四半期比51.9%減)となりました。これは主に、その他の金融資産の取得による支出2,895百万円、子会社の取得による支出2,154百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、1,027百万円(前年同四半期は2,043百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入20,440百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出19,394百万円及び配当金の支払額1,815百万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) (2022年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年7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3月1日～ 2022年5月31日	-	48,683,800	-	6,624,890	-	6,708,366

(5) 【大株主の状況】

2022年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有 株式数の割合 (%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	27.22
有限会社ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	6,000,000	12.67
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	4,287,600	9.05
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店カस्ट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)	1,802,802	3.80
株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	1,439,000	3.04
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)	1,339,400	2.82
出口 博俊	東京都港区	1,030,000	2.17
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティア棟)	578,087	1.22
JP JPMSE LUX RE NOMURA INT PLC 1 EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1 ANGEL LANE LONDON - NORTH OF THE THAMES UNITED KINGDOM EC4R 3AB (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	539,600	1.14
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町6丁目1-1	502,900	1.06
計	-	30,404,889	64.24

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。

2. 上記のほか当社所有の自己株式1,353,722株があります。



(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,353,700	-	-
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	1,353,700	-	1,353,700	2.78
計	-	1,353,700	-	1,353,700	2.78

(注) 当社は、2022年1月12日開催の取締役会において、2022年1月13日から2022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2四半期連結会計期間末日までに475,700株を取得しました。なお、2022年3月25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、22,000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、1,353,722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2四半期連結会計期間(2022年3月1日から2022年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022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 (2021年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2022年5月31日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	33,560,679	34,311,177
営業債権及びその他の債権	10	4,139,380	5,308,665
棚卸資産	6	85,210,849	87,470,419
その他の流動資産		46,903	19,178
流動資産合計		122,957,812	127,109,440
非流動資産			
有形固定資産		23,860,236	23,398,501
投資不動産		39,812,070	37,995,403
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		191,758	191,189
営業債権及びその他の債権	10	1,509,310	1,360,414
その他の金融資産	10	4,511,800	7,173,161
繰延税金資産		752,916	485,895
その他の非流動資産		13,254	13,254
非流動資産合計		72,053,087	72,019,561
資産合計		195,010,899	199,129,001
<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	6,253,117
有利子負債	10	11,432,641	10,863,837
未払法人所得税等		2,625,593	1,592,124
引当金		788,366	486,485
流動負債合計		19,822,944	19,195,565
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	4,373,252	3,604,995
有利子負債	10	103,521,924	104,630,433
退職給付に係る負債		646,515	659,044
引当金		15,284	15,367
繰延税金負債		672,238	1,137,552
非流動負債合計		109,229,215	110,047,393
負債合計		129,052,159	129,242,958
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,790,172	6,788,009
利益剰余金		53,250,370	57,533,296
自己株式		911,662	1,389,049
その他の資本の構成要素		204,969	328,895
親会社の所有者に帰属する持分合計		65,958,740	69,886,043
資本合計		65,958,740	69,886,043
負債及び資本合計		195,010,899	199,129,001

## (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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
売上高	5・7	40,932,878	43,552,312
売上原価		27,143,570	28,835,086
売上総利益		13,789,307	14,717,225
販売費及び一般管理費		4,603,725	5,679,284
その他の収益		114,657	325,234
その他の費用		67,394	5,292
営業利益	5	9,232,845	9,357,882
金融収益		135,891	188,728
金融費用		409,062	545,879
税引前四半期利益		8,959,674	9,000,732
法人所得税		2,836,815	2,893,477
四半期利益		6,122,858	6,107,254
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		630,430	89,194
確定給付制度の再測定		-	8,544
小計		630,430	80,649
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		12,722	23,444
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		11,445	11,287
小計		1,276	34,731
税引後その他の包括利益		631,706	115,381
四半期包括利益		6,754,565	6,222,635
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		6,120,465	6,107,254
非支配持分		2,393	-
四半期利益		6,122,858	6,107,254
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		6,752,172	6,222,635
非支配持分		2,393	-
四半期包括利益		6,754,565	6,222,635
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	130.06	128.56
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	129.90	128.46

## 【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 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
売上高	5	15,831,288	17,236,594
売上原価		8,871,887	11,014,960
売上総利益		6,959,400	6,221,634
販売費及び一般管理費		2,351,053	2,852,580
その他の収益		50,856	303,631
その他の費用		66,811	139
営業利益	5	4,592,391	3,672,546
金融収益		112,756	184,946
金融費用		213,976	277,257
税引前四半期利益		4,491,171	3,580,235
法人所得税		1,447,586	1,098,083
四半期利益		3,043,584	2,482,152
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		291,590	194,293
小計		291,590	194,293
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		7,227	18,647
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動		10,026	4,717
小計		2,799	23,365
税引後その他の包括利益		288,791	217,659
四半期包括利益		3,332,375	2,699,812
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		3,040,929	2,482,152
非支配持分		2,655	-
四半期利益		3,043,584	2,482,152
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,329,720	2,699,812
非支配持分		2,655	-
四半期包括利益		3,332,375	2,699,812
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	64.74	52.41
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	64.66	52.35

## (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 2020年12月1日 至 2021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
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			6,120,465			6,120,465	2,393	6,122,858
その他の包括利益					631,706	631,706		631,706
四半期包括利益	-	-	6,120,465	-	631,706	6,752,172	2,393	6,754,565
所有者との取引額								
自己株式の取得		258		373,109		373,368		373,368
自己株式の処分		117		1,003		1,120		1,120
剰余金の配当	8		896,333			896,333		896,333
新規連結による変動額							-	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		12,075				12,075		12,075
2021年5月31日残高	6,624,890	6,638,938	52,666,418	1,872,162	407,105	64,465,190	119,993	64,585,183

当第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

## (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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
<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	8,959,674	9,000,732
減価償却費	742,936	784,741
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	234,106	289,175
受取利息及び受取配当金	135,891	188,728
支払利息	409,062	545,879
営業債権及びその他の債権の増減額( は増加)	76,930	18,472
棚卸資産の増減額( は増加)	2,321,590	2,038,981
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	2,055,535	199,209
その他	9,331	252,262
小計	9,921,468	11,459,430
利息及び配当金の受取額	137,902	110,733
法人所得税の支払額	1,609,761	3,611,223
法人所得税の還付額	354,107	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,803,715	7,958,940
<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	839,047	22,470
投資不動産の取得による支出	12,052,748	1,052,617
無形資産の取得による支出	12,124	24,508
貸付金の実行による支出	-	434,300
貸付金の回収による収入	42	3,080
その他の金融資産の取得による支出	62,053	2,895,915
その他の金融資産の回収による収入	104,194	363,270
子会社の取得による支出	-	2,154,339
その他	4,330	31,406
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,857,406	6,186,394
<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)	2,876,000	1,084,000
長期借入れによる収入	27,502,650	20,440,050
長期借入金の返済による支出	26,420,134	19,394,045
社債の償還による支出	-	40,678
リース負債の返済による支出	120,339	212,353
非支配持分からの払込による収入	117,600	-
配当金の支払額	895,469	1,815,748
自己株式の取得による支出	373,109	499,895
自己株式の処分による収入	1,006	22,132
利息の支払額	645,146	610,729
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,043,057	1,027,268
現金及び現金同等物の増減額	2,010,633	745,277
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	1,042	5,220
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,030,009	34,311,177

## (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(2022年3月1日から2022年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022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、2022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、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2四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2四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021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	24,185,920	9,043,204	2,760,865	2,271,615	2,509,846	161,424	-	40,932,878
セグメント間の売上高	-	-	26,573	6,757	653,834	50	687,215	-
合計	24,185,920	9,043,204	2,787,439	2,278,373	3,163,681	161,474	687,215	40,932,878
セグメント利益又は損失	6,437,315	1,211,348	1,447,111	1,565,707	421,904	408,294	1,442,247	9,232,845
金融収益・費用(純額)								273,171
税引前四半期利益								8,959,674

### 当第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

前第2四半期連結会計期間

(自 2021年3月1日 至 2021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	9,888,145	1,852,614	1,378,686	1,332,908	1,300,085	78,848	-	15,831,288
セグメント間の売上高	-	-	15,130	3,705	303,218	-	322,054	-
合計	9,888,145	1,852,614	1,393,816	1,336,613	1,603,303	78,848	322,054	15,831,288
セグメント利益又は損失	3,196,303	556,286	718,398	949,158	208,446	190,006	846,196	4,592,391
金融収益・費用(純額)								101,220
税引前四半期利益								4,491,171

当第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

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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
評価損の金額	-	6,377
評価損の戻入金額	1,570,237	606,515

## 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2020年12月1日 至2021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	24,185,920	9,005,569	-	-	-	-	33,191,490
サービスの提供	-	37,634	322,806	2,265,353	2,509,846	108,099	5,243,740
その他の源泉から 認識した収益	-	-	2,438,059	6,262	-	53,325	2,497,647
外部顧客への 売上高	24,185,920	9,043,204	2,760,865	2,271,615	2,509,846	161,424	40,932,878

（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。

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 2020年12月1日 至 2021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
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

9. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	6,120,465	6,107,254
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)	6,120,465	6,107,254
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,058,545	47,504,621
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)	58,421	36,332
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)	47,116,966	47,540,953
基本的1株当たり四半期利益(円)	130.06	128.56
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	129.90	128.46

	前第2四半期連結会計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,040,929	2,482,152
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)	3,040,929	2,482,152
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	46,970,903	47,360,578
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)	57,000	55,688
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)	47,027,903	47,416,266
基本的1株当たり四半期利益(円)	64.74	52.41
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	64.66	52.35

(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2四半期連結会計期間 (2022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	33,560,679	33,560,679	34,311,177	34,311,177
営業債権及びその他の債権	4,082,157	4,082,157	3,866,841	3,866,841
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	7,173,161	7,173,161
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	7,933,804	7,933,804
有利子負債	114,954,565	114,941,596	115,494,270	115,483,154

(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2四半期連結会計期間(2022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	7,030,758	40,420	101,983	7,173,161
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)	-	26,235	-	26,235
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)	-	15,264	-	15,264

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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
当期首残高	535,680	447,918
取得	62,053	18,161
包括利益		
損益	-	117
その他の包括利益	2,008	27
処分	98,425	364,241
当第2四半期連結会計期間末残高	497,300	101,983

11. 企業結合

前第2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)  
 該当事項はありません。

当第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。



## 12. 重要な後発事象

### 自己株式の取得

当社は、2022年7月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

#### 1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図り、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため。

#### 2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	600,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.3%)
(3) 株式の取得価額の総額	500,000千円(上限)
(4) 取得期間	2022年7月6日～2022年12月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式

## 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 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2四半期連結会計期間（2022年3月1日から2022年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年12月1日から2022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2022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。

### 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。