

【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4月8日

【四半期会計期間】 第73期第1四半期(自 2021年12月1日 至 2022年2月28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1四半期 連結累計期間	第73期 第1四半期 連結累計期間	第72期
会計期間		自 2020年12月1日 至 2021年2月28日	自 2021年12月1日 至 2022年2月28日	自 2020年12月1日 至 2021年11月30日
売上高	(千円)	25,101,589	26,315,717	61,726,449
税引前四半期(当期)利益	(千円)	4,468,503	5,420,496	10,302,616
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)利益	(千円)	3,079,536	3,625,101	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)	3,422,452	3,522,823	7,134,366
資本合計	(千円)	61,522,318	67,334,130	65,958,740
総資産額	(千円)	158,003,938	188,621,259	195,010,899
基本的1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	65.31	76.10	142.56
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	65.23	76.07	142.37
親会社所有者帰属持分比率	(%)	38.9	35.7	33.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	10,165,327	9,835,055	974,603
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	5,907,836	2,918,339	15,448,977
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	5,848,001	8,292,590	10,994,264
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	35,449,599	32,185,638	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. 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せん。

#### 2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社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、主要な関係会社の異動としては、2022年1月1日付の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 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

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

### 2 【経営者による財政状態、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1四半期連結累計期間（2021年12月1日～2022年2月28日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、持ち直しの動きは弱い状況にあります。また、ロシアによるウクライナ侵攻を発端とした昨今の不安定な国際情勢においては地政学的リスクが高まっており、そこから生じる世界経済の混乱、先進諸国の資源価格高騰などにも注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2021年の国内不動産投資額は約4.5兆円（前年比約2%減）となりました。市場への物件の供給不足を背景に投資額は若干減少したものの、不動産取引は活発であり、依然として投資家の積極的な投資姿勢が見られています。また、賃貸市場が調整局面に入っているオフィスビルは、投資市場では価格を維持しており、取引量も2020年を上回り堅調です（民間調査機関調べ）。

住宅市場はおおむね好調な様相が見られ、首都圏分譲マンション市場における2021年通年の新築発売戸数は33,636戸と、前年比23.5%増となりました。初月契約率も、73.3%と2015年以来の70%台を記録しました。また、中古マンションにおいても、2021年通年の成約戸数は39,812戸と前年比で11.1%増となっています。分譲戸建市場においても、2021年通年の新設住宅着工戸数は5.7万戸（前年比5.0%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2021年通年の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が953千円/坪（前年比4.5%上昇）、木造は平均569千円/坪（前年と変わらず）となりました。資材価格の高騰が見られており、その影響が建築費にまで及んでいます（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では、2022年1月時点の平均空室率は6.3%（前年同月比1.4ポイントの上昇）、平均賃料は、20,508円/坪（前年同月比1,338円の低下）と都心部オフィス賃貸マーケットは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1月時点の平均募集賃料は10,899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2021年11月末時点の平均稼働率は97.0%（前年同月比0.6ポイントの上昇）となりました。ワンルームマンションは都心と東京郊外で二極化しており、単身者の郊外志向により東京23区では賃料下落傾向が見られています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年1月の賃貸ストックは740万坪（前年同月比14.9%増）となりました。空室率は2.5%と2021年10月の1.7%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。依然として賃貸需給は均衡していますが、今後も新規供給が見込まれるため、需給バランスを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1月のJ-REITの運用資産額は21.2兆円（前年同月比0.7兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額23.4兆円（2021年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となり、両者を合わせた証券化市場の規模は44.6兆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、2021年通年の平均客室稼働率は41.8%（コロナ禍前の2019年同期は85.1%）、東京都の全施設タイプにおける2021年通年の延べ宿泊者数は3,656万人（2019年同期は7,898万人）となりました。新型コロナウイルス変異株の感染が国内で拡大しており、ホテル市場の復調にはいまだ時間を要する見通しです（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1四半期連結累計期間における売上高は26,315百万円（前年同四半期比4.8%増）、営業利益は5,685百万円（同22.5%増）、税引前四半期利益は5,420百万円（同21.3%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益

は3,625百万円(同17.7%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。

当第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1四半期連結累計期間は、「御茶ノ水トーセイビル」(東京都千代田区)、「本厚木トーセイビル」(神奈川県厚木市)、「秋葉原トーセイビル」(東京都台東区)等24棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション41戸を販売いたしました。

当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて8棟及び中古区分マンション37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456百万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18,719百万円(前年同四半期比30.9%増)、セグメント利益は4,133百万円(前年同四半期比27.5%増)となりました。

#### (不動産開発事業)

当第1四半期連結累計期間は、「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パームスコートひばりが丘」(東京都西東京市)、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、17戸を販売いたしました。

当第1四半期連結累計期間の仕入につきましては、賃貸アパート開発用地1件、27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を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入を66百万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3,140百万円(前年同四半期比56.3%減)、セグメント利益は616百万円(前年同四半期比5.9%減)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、保有する賃貸用棚卸資産19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4棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は1,446百万円(前年同四半期比4.7%増)、セグメント利益は733百万円(前年同四半期比0.7%増)となりました。

#### (不動産ファンド・コンサルティング事業)

当第1四半期連結累計期間は、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等により20,839百万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109,223百万円の残高が増加し、当第1四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高は、1,509,252百万円となりました。

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1,167百万円(前年同四半期比24.4%増)、セグメント利益は698百万円(前年同四半期比13.2%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1四半期連結累計期間は、新規契約の獲得および既存契約の維持に努めました。当第1四半期連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で469棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで296棟、合計765棟(前年同四半期末比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1,485百万円(前年同四半期比22.8%増)、セグメント利益は280百万円(前年同四半期比31.5%増)となりました。

#### (ホテル事業)

当第1四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四半期を上回りました。

以上の結果、売上高は356百万円(前年同四半期比331.6%増)、セグメント損失は188百万円(前年同四半期はセグメント損失218百万円)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では、引き続き国内外投資家による積極的な投資活動が続いています。このような事業環境のもと、当社グループの業績は順調に推移しており、なかでも国内外投資家の不動産投資ファンドの運営をサポートする当社不動産ファンド・コンサルティング事業では、受託資産残高がさらに伸長し、総額1.5兆円超(前期末比883億円増)と着実に成長しております。また、不動産再生事業ならびに不動産開発事業の1棟物件販売も好調に推移し、当第1四半期累計期間の業績は売上高263億円(前年同四半期比4.8%増)、営業利益56億円(同22.5%増)、税引前四半期利益54億円(同21.3%増)となり、税引前利益の通期計画に対する進捗率は45.2%となりました。

今後の事業環境における懸念事項として、ロシアのウクライナ侵攻を発端とした世界経済の混乱、資源高による物価上昇、各国の金融緩和縮小の加速、ウィズコロナ・アフターコロナにおける社会変化などが挙げられますが、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1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ6,389百万円減少し、188,621百万円となりました。負債は7,765百万円減少し、121,287百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、棚卸資産の減少によるものであります。負債が減少した主な要因は、営業債務及びその他の債務が増加したものの、有利子負債や未払法人所得税等の減少によるものであります。

また資本は1,375百万円増加し、67,334百万円となりました。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1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ1,375百万円減少し32,185百万円となりました。

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

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、9,835百万円(前年同四半期比3.2%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益5,420百万円、棚卸資産の減少7,884百万円、法人所得税の支払額3,459百万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、2,918百万円(前年同四半期比50.6%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2,878百万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、8,292百万円(前年同四半期比41.8%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入4,829百万円があったものの、長期借入金の返済による支出12,290百万円及び配当金の支払額1,777百万円等があったことによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めておりますが、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1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	150,000,000
計	150,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2022年4月8日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,683,800	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		

(注) 2022年4月4日をもって、当社株式は東京証券取引所プライム市場に上場しております。

##### (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12月1日～ 2022年2月28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1四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1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2021年11月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

## 【発行済株式】

2022年2月28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 900,000	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,775,200	477,752	
単元未満株式	普通株式 8,600	-	
発行済株式総数	48,683,800	-	
総株主の議決権	-	477,752	

(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2月28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	900,000	-	900,000	1.84
計		900,000	-	900,000	1.84

(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、321,700株を取得しました。この結果、当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は、1,217,722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1四半期連結会計期間(2021年12月1日から2022年2月28日まで)及び第1四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年2月28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1四半期 連結会計期間 (2022年2月28日)
<b>資産</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び現金同等物	10	33,560,679	32,185,638
営業債権及びその他の債権	10	4,139,380	4,785,639
棚卸資産	6	85,210,849	77,870,047
その他の流動資産		46,903	20,826
流動資産合計		122,957,812	114,862,152
<b>非流動資産</b>			
有形固定資産		23,860,236	23,639,537
投資不動産		39,812,070	39,259,807
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		191,758	189,281
営業債権及びその他の債権	10	1,509,310	1,558,436
その他の金融資産	10	4,511,800	7,239,127
繰延税金資産		752,916	457,921
その他の非流動資産		13,254	13,254
非流動資産合計		72,053,087	73,759,107
資産合計		195,010,899	188,621,259
<b>負債及び資本</b>			
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
営業債務及びその他の債務	10	4,976,342	6,304,195
有利子負債	10	11,432,641	12,179,973
未払法人所得税等		2,625,593	493,244
引当金		788,366	278,317
流動負債合計		19,822,944	19,255,730
<b>非流動負債</b>			
営業債務及びその他の債務	10	4,373,252	3,675,221
有利子負債	10	103,521,924	96,944,148
退職給付に係る負債		646,515	657,129
引当金		15,284	15,326
繰延税金負債		672,238	739,572
非流動負債合計		109,229,215	102,031,398
負債合計		129,052,159	121,287,129
<b>資本</b>			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		6,790,172	6,789,833
利益剰余金		53,250,370	55,051,143
自己株式		911,662	1,242,973
その他の資本の構成要素		204,969	111,235
親会社の所有者に帰属する持分合計		65,958,740	67,334,130
資本合計		65,958,740	67,334,130
負債及び資本合計		195,010,899	188,621,259

## (2) 【要約四半期連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
売上高	5・7	25,101,589	26,315,717
売上原価		18,271,682	17,820,126
売上総利益		6,829,907	8,495,591
販売費及び一般管理費		2,252,671	2,826,704
その他の収益		63,801	21,602
その他の費用		583	5,153
営業利益	5	4,640,454	5,685,336
金融収益		23,134	3,782
金融費用		195,085	268,621
税引前四半期利益		4,468,503	5,420,496
法人所得税		1,389,229	1,795,394
四半期利益		3,079,274	3,625,101
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		338,840	105,099
確定給付制度の再測定		-	8,544
小計		338,840	113,644
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		5,495	4,796
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		1,419	6,569
小計		4,075	11,366
税引後その他の包括利益		342,915	102,278
四半期包括利益		3,422,190	3,522,823
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		3,079,536	3,625,101
非支配持分		262	-
四半期利益		3,079,274	3,625,101
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,422,452	3,522,823
非支配持分		262	-
四半期包括利益		3,422,190	3,522,823
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	65.31	76.10
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	65.23	76.07

## (3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年2月28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				3,079,536			3,079,536	262	3,079,274
その他の包括利益						342,915	342,915		342,915
四半期包括利益		-	-	3,079,536	-	342,915	3,422,452	262	3,422,190
所有者との取引額									
自己株式の取得			67		97,970		98,038		98,038
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
株式報酬			7,375				7,375		7,375
2021年2月28日残高		6,624,890	6,634,312	49,625,575	1,598,026	118,227	61,404,980	117,337	61,522,318

当第1四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年2月28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				3,625,101			3,625,101	3,625,101
その他の包括利益						102,278	102,278	102,278
四半期包括利益		-	-	3,625,101	-	102,278	3,522,823	3,522,823
所有者との取引額								
自己株式の取得			232		335,387		335,619	335,619
自己株式の処分			105		4,076		3,970	3,970
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2月28日残高		6,624,890	6,789,833	55,051,143	1,242,973	111,235	67,334,130	67,334,130

## (4) 【要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

注記	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28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	4,468,503	5,420,496
減価償却費	355,172	391,435
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)	376,098	499,521
受取利息及び受取配当金	23,134	3,782
支払利息	195,085	268,621
営業債権及びその他の債権の増減額( は増加)	68,132	230,921
棚卸資産の増減額( は増加)	8,834,312	7,884,330
営業債務及びその他の債務の増減額( は減少)	1,747,928	37,523
その他	2,535	111
小計	11,635,244	13,193,023
利息及び配当金の受取額	133,119	101,688
法人所得税の支払額	1,603,036	3,459,656
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,165,327	9,835,055
<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	39,103	18,362
投資不動産の取得による支出	5,963,524	41,331
無形資産の取得による支出	2,800	8,396
貸付金の回収による収入	20	1,664
その他の金融資産の取得による支出	-	2,878,764
その他の金融資産の回収による収入	97,500	100
その他	70	26,750
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,907,836	2,918,339
<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)	898,650	1,680,000
長期借入れによる収入	10,006,400	4,829,500
長期借入金の返済による支出	15,549,418	12,290,221
社債の償還による支出	-	20,000
リース負債の返済による支出	60,508	106,454
非支配持分からの払込による収入	117,600	-
配当金の支払額	881,253	1,777,084
自己株式の取得による支出	97,970	335,387
自己株式の処分による収入	-	4,024
利息の支払額	281,500	276,965
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,848,001	8,292,590
現金及び現金同等物の増減額	1,590,510	1,375,873
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	509	832
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,449,599	32,185,638

## (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、東京証券取引所プライム市場並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。2022年2月28日に終了する3ヶ月間の要約四半期連結財務諸表は、当社及び連結子会社(以下、当社グループ)により構成されております。当社グループは、主に不動産再生事業、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4月7日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

#### (2) 測定の基礎

要約四半期連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

#### (3) 表示通貨及び単位

要約四半期連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

### 3. 重要な会計方針

当社グループの要約四半期連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

### 4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約四半期連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

#### (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1四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。

当第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1四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1四半期連結累計期間

(自 2020年12月1日 至 2021年2月28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								
外部顧客からの売上高	14,297,775	7,190,590	1,382,179	938,707	1,209,761	82,575	-	25,101,589
セグメント間の売上高	-	-	11,443	3,052	350,615	50	365,161	-
合計	14,297,775	7,190,590	1,393,623	941,759	1,560,377	82,625	365,161	25,101,589
セグメント利益又は損失	3,241,011	655,062	728,713	616,549	213,457	218,288	596,051	4,640,454
金融収益・費用(純額)								171,950
税引前四半期利益								4,468,503

当第1四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022年2月28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								
外部顧客からの売上高	18,719,768	3,140,491	1,446,586	1,167,411	1,485,047	356,413	-	26,315,717
セグメント間の売上高	-	-	36,616	1,799	370,405	85	408,906	-
合計	18,719,768	3,140,491	1,483,203	1,169,210	1,855,453	356,498	408,906	26,315,717
セグメント利益又は損失	4,133,802	616,147	733,969	698,185	280,725	188,527	588,966	5,685,336
金融収益・費用(純額)								264,839
税引前四半期利益								5,420,496

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1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
評価損の金額	-	-
評価損の戻入金額	389,762	522,598

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ます。これらの事業から生じる収益は、顧客との契約に従い計上しており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

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1四半期連結累計期間(自2020年12月1日 至2021年2月28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	14,297,775	7,165,690	-	-	-	-	21,463,466
サービスの提供	-	24,899	162,430	935,189	1,209,761	55,554	2,387,836
その他の源泉から 認識した収益	-	-	1,219,749	3,517	-	27,020	1,250,287
合計	14,297,775	7,190,590	1,382,179	938,707	1,209,761	82,575	25,101,589

(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1四半期連結累計期間(自2021年12月1日 至2022年2月28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	18,719,768	3,133,777	-	-	-	-	21,853,545
サービスの提供	-	6,713	119,405	1,166,116	1,485,047	329,624	3,106,907
その他の源泉から 認識した収益	-	-	1,327,181	1,294	-	26,788	1,355,264
合計	18,719,768	3,140,491	1,446,586	1,167,411	1,485,047	356,413	26,315,717

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

前第1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
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1四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
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1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,079,536	3,625,101
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)	3,079,536	3,625,101
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,152,020	47,639,028
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)	60,267	14,839
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)	47,212,287	47,653,867
基本的1株当たり四半期利益(円)	65.31	76.10
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	65.23	76.07

(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あります。

## 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1四半期連結会計期間 (2022年2月28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	32,185,638	32,185,638
営業債権及びその他の債権	4,082,157	4,082,157	3,715,006	3,715,006
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	6,875,797	6,875,797
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	363,330	363,330
<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	8,373,591	8,373,591
有利子負債	114,954,565	114,941,596	109,124,121	109,111,750

(注) 当第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1四半期連結会計期間(2022年2月28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	6,750,551	40,420	84,825	6,875,797
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)	-	10,853	-	10,853
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	363,330	363,330
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)	-	15,203	-	15,203

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から第1四半期連結会計期間末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
期首残高	535,680	447,918
取得	-	-
包括利益		
損益	-	146
その他の包括利益	2,930	190
処分	97,500	100
第1四半期連結会計期間末残高	441,110	448,155

11. 企業結合

当第1四半期連結累計期間（自2021年12月1日 至2022年2月28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、当第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。

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4月7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1四半期連結会計期間（2021年12月1日から2022年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年12月1日から2022年2月28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2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が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。