



## 2023年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2023年7月5日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX  
 コード番号 8923・S2D URL <https://www.toseicorp.co.jp>  
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 山口 誠一郎  
 問合せ先責任者（役職名） 取締役専務執行役員（氏名） 平野 昇（TEL）03-5439-8807  
 四半期報告書提出予定日 2023年7月7日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

## 1. 2023年11月期第2四半期の連結業績（2022年12月1日～2023年5月31日）

## （1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		税引前利益		四半期利益		親会社の所有者に 帰属する四半期利益		四半期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期第2四半期	52,861	21.4	12,516	33.8	12,072	34.1	8,163	33.7	8,164	33.7	8,045	29.3
2022年11月期第2四半期	43,552	6.4	9,357	1.4	9,000	0.5	6,107	△0.3	6,107	△0.2	6,222	△7.9

	基本的1株当たり 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
	円 銭	円 銭
2023年11月期第2四半期	172.35	172.00
2022年11月期第2四半期	128.56	128.46

## （2）連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率
	百万円	百万円	百万円	%
2023年11月期第2四半期	224,553	79,578	79,463	35.4
2022年11月期	210,955	72,290	72,290	34.3

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年11月期	—	0.00	—	51.00	51.00
2023年11月期	—	0.00	—	—	—
2023年11月期（予想）	—	—	—	60.00	60.00

（注）直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023年11月30日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		税引前利益		親会社の所有者 に帰属する当期 利益		基本的1株当 り当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	85,000	19.8	14,824	9.7	14,000	9.8	9,388	9.1	198.66

（注）直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

① IFRSにより要求される会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)

2023年11月期2Q	48,683,800株	2022年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2023年11月期2Q	393,422株	2022年11月期	1,424,122株
-------------	----------	-----------	------------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2023年11月期2Q	47,370,964株	2022年11月期2Q	47,504,621株
-------------	-------------	-------------	-------------

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、[添付資料] P. 5 「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	5
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 .....	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	5
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更 .....	5
(3) 追加情報 .....	5
3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 要約四半期連結財政状態計算書 .....	6
(2) 要約四半期連結包括利益計算書 .....	7
(3) 要約四半期連結持分変動計算書 .....	8
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	9
(5) 継続企業の前提に関する注記 .....	10
(6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記 .....	10
(7) 重要な後発事象に関する注記 .....	12

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 連結経営成績に関する定性的情報

#### ①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Ⅱ」(東京都豊島区)、「柏トーセイビル」(千葉県柏市)、「ステラコート東糀谷」(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。

②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クイ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) 連結財政状態に関する定性的情報

① 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。

② 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。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における業績は、概ね計画通りに推移しており、2023年1月12日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

該当事項はありません。

(3) 追加情報

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。

## 3. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 要約四半期連結財政状態計算書

(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)
<b>資産</b>		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,767,008	44,044,834
営業債権及びその他の債権	10,038,132	5,207,521
棚卸資産	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	1,457,809	1,394,936
その他の金融資産	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	5,681,615	6,380,529
有利子負債	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	3,612,629	3,673,035
有利子負債	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

(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)
売上高	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	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)	128.56	172.35
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	128.46	172.00

## (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)

	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			△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)

	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			△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)

	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
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)	1,084,000	△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) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記

## 1. セグメント情報等

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

2. 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)				
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

3. 1株当たり情報

	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

(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。

## (7) 重要な後発事象に関する注記

### (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バリュー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。