

【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】 2024年7月10日

【四半期会計期間】 第75期第2四半期(自 2024年3月1日 至 2024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74期 第2四半期 連結累計期間	第75期 第2四半期 連結累計期間	第74期
会計期間		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2022年12月1日 至 2023年11月30日
売上高 (第2四半期連結会計期間)	(千円)	52,861,365 (21,809,034)	57,618,442 (22,749,860)	79,446,329
税引前四半期(当期)利益	(千円)	12,072,944	14,372,747	15,310,707
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)	8,164,135 (3,747,427)	10,058,745 (3,623,273)	10,507,095
親会社の所有者に帰属する 四半期(当期)包括利益	(千円)	8,046,548	10,083,710	10,542,923
資本合計	(千円)	79,578,903	89,438,046	82,319,282
総資産額	(千円)	224,553,101	254,464,500	245,329,690
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)	172.35 (78.91)	207.75 (74.79)	219.74
希薄化後1株当たり 四半期(当期)利益	(円)	172.00	207.51	219.32
親会社所有者帰属持分比率	(%)	35.4	35.0	33.4
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	14,498,157	6,035,697	5,722,006
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,305,359	2,332,664	16,102,356
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,083,571	3,172,923	17,805,721
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	44,044,834	39,731,046	39,197,843

(注) 1. 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2. 上記指標は、国際会計基準(IFRS)により作成された四半期連結財務諸表及び連結財務諸表に基づいておりません。

2 【事業の内容】

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

主要な関係会社における異動としては、第1四半期連結会計期間に三起商事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。

当第2四半期連結会計期間に、合同会社トレック・ウラヌスの匿名組合出資持分を取得し、連結の範囲に含めております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当第2四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

事業環境と経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

当第2四半期連結累計期間（2023年12月1日～2024年5月31日）における我が国経済は、個人消費の回復に足踏みが見られるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策効果により景気は緩やかに回復しています。一方、中国経済の先行き不安等が国内経済の下振れリスクとなっており、不安定な国際情勢、日銀による金融政策の見直し、物価上昇等と合わせて動向に注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2024年1月～3月の国内不動産投資額は1兆7,046億円（前年同期比45%増）となり、世界の都市別投資ランキングで東京は1位（2023年通年は5位）となりました。足元では、国内金利の先高観があるものの、急激な金利上昇はないと予想されており、良好な資金調達環境が継続することで、国内不動産への資金流入は続くとみられています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2024年1月～4月の新築発売戸数は5,854戸（前年同期比12.1%減）、2024年4月発売のマンション平均価格は7,412万円（前年同月比4.3%減）となりました。都心エリアの平均価格は、高騰する建築費の価格転嫁により引き続き高水準で推移しています。今後も供給の更なる絞り込み等により販売価格は維持されるとみられています。首都圏中古マンション市場では、2024年1月～4月の成約戸数は13,122戸（前年同期比7.4%増）、2024年4月時点の平均価格は4,606万円（前年同月比5.1%下落）となりました。分譲戸建市場では、2024年1月～4月の新設住宅着工戸数は17,863戸（同6.3%減）となりました（民間調査機関調べ）。

2024年1月～4月の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,759千円/坪（前年同期比53.7%上昇）、木造が710千円/坪（前年同期比14.5%上昇）となりました。足元の資材価格は、セメント・鋼材は高止まり、木材は横ばいで推移していますが、物価上昇や人件費高騰等の影響を受け、建築費は全体的に上昇しています（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では、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み2024年4月の平均空室率は5.4%（前年同月比0.7ポイント低下）と緩やかに回復しています。また、2024年4月時点の平均賃料は19,825円/坪（同0.4%下落）とおおむね横ばいで推移しています。2025年には大量供給が見込まれていますが、2024年の新規供給は限定的になる見込みです（民間調査機関調べ）。

首都圏賃貸マンション市場では、2024年4月時点の平均募集賃料は12,079円/坪（前年同月比4.6%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションの2024年2月末時点平均稼働率は97.5%（同0.3%上昇）となりました。分譲マンション価格高騰や住宅ローン金利上昇懸念を背景に賃貸マンション選好の動きは継続しており、賃料・稼働率ともに堅調に推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2024年4月時点の賃貸ストックは1,015万坪（前年同月比13.5%増）、空室率は7.4%（同1.9ポイント上昇）、募集賃料は4,860円（同5.7%上昇）となりました。新規供給量増加に伴い、空室率の上昇が継続する中で、建築費高騰の影響で募集賃料も上昇しています。新規供給は2024年をピークに減少する見込みであり、今後、空室率低下が期待されています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2024年4月のJ-REITの運用資産総額は23.1兆円（前年同月比0.9兆円の増加）、私募ファンドは運用資産総額35.0兆円（2023年12月末時点、前年同月比5.3兆円増加）となり、両者を合わせた証券化市場規模は58.1兆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、2024年1月～3月の平均客室稼働率は80.9%（前年同期比6.5ポイント上昇）、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2,629万人（前年同期比25.0%増）となりました。延べ宿泊者数の約半数は訪日外国客となっているなど、今後、円安を追い風に更なるインバウンド需要の拡大が見込まれています（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、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。また、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、ホテル事業の更なる業績向上に努めました。

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57,618百万円(前年同四半期比9.0%増)、営業利益は14,901百万円(同19.1%増)、税引前四半期利益は14,372百万円(同19.0%増)、親会社の所有者に帰属する四半期利益は10,058百万円(同23.2%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、「T's garden西寺尾」(神奈川県横浜市)、「八丁堀トーセイビル」(東京都中央区)、「リエール市ヶ谷」(東京都新宿区)等28棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション65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、賃貸マンション等合わせて29棟、土地9件及び中古区分マンション61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12百万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29,399百万円(前年同四半期比13.6%減)、セグメント利益は5,597百万円(前年同四半期比21.9%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、物流施設「T's Logi青梅」(東京都西多摩郡)、商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」(東京都目黒区)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート学芸大学」(東京都目黒区)等において、11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3件、賃貸アパート開発用地9件、70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269百万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14,334百万円(前年同四半期比124.1%増)、セグメント利益は5,123百万円(前年同四半期比295.3%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27棟及び賃貸開始6棟、物件売却22棟及び賃貸終了2棟に伴い、前連結会計年度末の114棟より、9棟増加し123棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は3,699百万円(前年同四半期比16.9%増)、セグメント利益は1,791百万円(前年同四半期比17.5%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

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)2,352,454百万円から、ファンドの物件売却等により122,327百万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147,681百万円の残高が増加し、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、2,377,808百万円となりました。

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3,644百万円(前年同四半期比12.9%減)、セグメント利益は2,305百万円(前年同四半期比22.6%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571棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで392棟、合計963棟（前年同四半期末比122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3,529百万円(前年同四半期比7.7%増)、セグメント利益は637百万円(前年同四半期比23.0%増)となりました。

(ホテル事業)

当第2四半期連結累計期間は、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復が進む中、2023年9月に開業した「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」（東京都中央区）を含む、全8店舗の客室稼働率及び客室単価の向上に努めました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は3,011百万円(前年同四半期比65.4%増)、セグメント利益は1,046百万円(前年同四半期比120.0%増)となりました。

経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループの主力市場である国内不動産投資市場は、国内金利の先高観はあるものの、極めて緩和的な金融環境を背景に投資資金の流入が続いており、堅調に取引されています。

このような事業環境のなか、当第2四半期累計期間の業績は、売上高576億円（前年同期比9.0%増）、営業利益149億円（同19.1%増）、税引前利益143億円（同19.0%増）となりました。第1四半期に売却した大型開発物件をはじめとして物件販売が好調であり、通期計画に対する進捗率は売上高で62.5%、税引前利益で87.1%と大きく進捗しております。

事業セグメント別では、不動産再生事業において、「T's garden西寺尾」「八丁堀トーセイビル」「リエール市ヶ谷」などの1棟物件や、都心タワーマンション等の中古区分マンションの販売が好調に進捗いたしました。また、不動産開発事業では、販売計画に沿って第1四半期に大型物流施設「T's Logi青梅」および商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」を売却し、第2四半期は戸建や分譲土地を中心に販売いたしました。なお、仕入活動においては、当社の競争優位性の一つとなっている事業承継支援を通じた物件取得が寄与し、当期仕入計画の1,000億円（売上想定ベース）に対して446億円まで進捗しています。今般の建築費高騰への対策として、建築費負担が少ない再生事業案件の比率を増やすとともに、開発事業においてはRC造に比べて建築費上昇が緩やかな木造アパートの研究を進め、収益性に拘り案件を厳選して仕入を進めてまいります。

一方、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、各事業とも順調に進捗しており、特に、インバウンド需要の増加を追い風にホテル事業は期初計画よりも上振れて推移しました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、受託資産残高は前期末比253億円増の2.3兆円となりました。不動産価格が高値圏で推移するなか、受託しているファンドにおいても活発な物件取得と売却があり、それらの成果報酬等の獲得により業績は好調に推移しました。日銀の追加利上げが予見されていますが、日本の不動産の収益安定性やイールドギャップ、賃料上昇期待などの魅力は今後も継続すると見られており、当社は新規受託力を高めるべく組織強化に努めてまいります。

当社は、2024年5月24日付で名古屋鉄道株式会社(以下、名古屋鉄道という)と資本業務提携を行いました。名古屋鉄道の安定的な財務基盤及び名古屋エリアにおけるプレゼンスやノウハウと、当社グループの企業価値の源泉である「不動産ソリューション力」・「ポートフォリオ・マネジメント力」・「グローバル・リーチ力」を相乗的に活かし、両社グループの企業価値最大化を目指してまいります。具体的には、各々が強みとする事業エリアである名古屋圏および首都圏において、私募ファンドの組成や不動産テックビジネスでの共同案件を推進することにより、両社の不動産ファンドビジネスを強化してまいります。また、名古屋圏および首都圏での不動産事業において共同プロジェクトを推進することにより、より一層の優良案件を獲得し、当該エリアにおけるプレゼンス拡大を目指してまいります。

(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9,134百万円増加し、254,464百万円となりました。負債は2,016百万円増加し、165,026百万円となりました。

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、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7,118百万円増加し、89,438百万円となりました。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533百万円増加し39,731百万円となりました。

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、6,035百万円(前年同四半期比58.4%減)となりました。これは主に、税引前四半期利益14,372百万円、棚卸資産の増加5,694百万円、法人所得税の支払額3,190百万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、2,332百万円(前年同四半期比45.8%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出7,795百万円、貸付金の回収による収入7,412百万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、3,172百万円(前年同四半期は2,083百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入30,737百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出30,298百万円及び配当金の支払額3,190百万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】

当社は、2024年5月24日開催の取締役会(以下「本取締役会」という)において、名古屋鉄道株式会社(証券コード:9048、本社:愛知県名古屋市、取締役社長:高崎裕樹、以下「名古屋鉄道」という)との間で、同日付で資本業務提携契約(以下「本資本業務提携契約」といい、本資本業務提携契約に基づく資本業務提携を「本資本業務提携」という)を締結することを決議し、同日付で本資本業務提携契約を締結いたしました。

1. 本資本業務提携の目的および理由

当社グループは、「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念とし、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識した多様な不動産関連事業の推進により社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

当社グループは、6事業からなる不動産関連事業を通じて、不動産の潜在価値を顕在化する様々なソリューションを提供してまいりました。また、事業特性の異なる複数事業を組み合わせることにより、リスクを低減しながら事業領域を広げており、多種多様なアセットを取り扱うことが出来るポートフォリオマネージャーとして不動産投資技術の研鑽を続けております。また、アセットマネジメントの分野では、世界の不動産投資家に信頼される世界

品質でのサービスを提供しており、これらの「不動産ソリューション力」・「ポートフォリオ・マネジメント力」・「グローバル・リーチ力」を当社のコア・コンピタンスとして更に発展させながら、事業成長と長期ビジョン2032の実現に取り組んでおります。

当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場は、低金利環境による円安進行やイールドギャップの厚み、地政学的リスクの低さなどから、海外主要都市に比べて相対的に高い優位性を維持しており、引き続き投資資金の流入が期待されています。一方で、2024年度はデフレ脱却に向けた政府の経済対策が推進され、日銀によるマイナス金利解除などの金融政策正常化に向けた動きが予想されることから、不動産投資家の投資意欲や金融機関の融資姿勢、住宅需要の変化、長期化する建築費高騰などに注視する必要があると認識しています。

このような状況のもと、当社は独自の成長戦略を描くだけでなく、上記のような環境変化への対応力の強化も見据え、財務的信用力が高く土地取得能力があるパートナー企業との提携を模索しており、ともに協働して不動産事業に取り組むことが最善の成長戦略であると認識し、業務提携先を検討してまいりました。

一方、本資本業務提携の相手先である名古屋鉄道は2024年3月に策定した「新・名鉄グループ経営ビジョン、2040年のありたい姿、中長期経営戦略及び中期経営計画（2024年度～2026年度）」において、2024年度～2026年度を「成長基盤構築・収益力強化期」と位置付け、コロナ禍を経てライフスタイル等の変化が加速し、人口減少、少子高齢化が確実に進展していく中でも、名古屋鉄道グループが持続的な成長と企業価値の向上を実現していくために5つの重点テーマを掲げ、「魅力ある地域づくり・まちづくり」や「稼ぐ力の強化・構造改革の推進」の観点から、沿線・地域の開発を通じてさらなる活性化を図るとともに、成長と財務健全性の維持を両立するべく不動産事業の複線化を進めるなど、成長が見込まれる分野である不動産事業のさらなる収益力強化に取り組んでおります。

当社と名古屋鉄道は、両社の不動産事業の協業の可能性について協議を重ねた結果、当社グループの企業価値の源泉である「不動産ソリューション力」・「ポートフォリオ・マネジメント力」・「グローバル・リーチ力」を活かし、名古屋鉄道の強みである名古屋鉄道グループの持つ顧客層や中部圏に根差した確かな提案力を併せて活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値の最大化が期待できることから、資本業務提携を行うことについて合意に至りました。

2. 本資本業務提携の内容等

(1) 業務提携の内容

当社と名古屋鉄道は、これまでに培ってきた各々のノウハウ及び強みを相乗的に活かし、不動産事業の共同プロジェクト、不動産ファンドビジネスの強化および各々が強みとする事業エリアにおける不動産への共同事業を推進することによる当社と名古屋鉄道グループの企業価値最大化を目指します。

(ア) 不動産テック事業及び私募ファンド事業における共同案件の推進

当社グループでは、不動産私募ファンドの組成と運用・助言、トーセイ・リート投資法人の運用、事業会社向けの不動産コンサルティング等を行い、2023年11月期末時点の受託資産残高は2.3兆円と日本有数の規模となっています。

当社グループがこれまで培ったアセットマネジメントビジネスにおけるノウハウと名古屋鉄道の安定的財務基盤及び関与資産を活用し、当社と名古屋鉄道グループは私募ファンドの組成や不動産テックビジネスにおいて協業することにより、名古屋エリアおよび首都圏におけるアセットマネジメントビジネスを推進し、両社の不動産ファンドビジネスの強化を目指します。

(イ) 名古屋エリアにおける共同事業の推進

当社と名古屋鉄道グループは、各々名古屋含む東海圏および首都圏において包括的な不動産ビジネスを展開してきました。

中でも名古屋鉄道は、名古屋圏においてグループで魅力的なまちづくりに寄与する不動産開発を推進しており、当社と名古屋鉄道グループは、名古屋鉄道グループの当該エリアにおけるプレゼンスおよびノウハウを活かし、また当社の不動産再生事業や開発事業における不動産ソリューション力および豊富なアセットパリエーションへの投資経験を活かし、共同で不動産事業を推進していきます。

(ウ) 首都圏における共同事業の推進

上記(イ)に加え、当社が豊富な不動産投資実績を有する首都圏において、名古屋鉄道の安定的な財務基盤を活用することにより、当社と名古屋鉄道グループは共同事業を推進し、より一層の優良案件の獲得および当該工

リアにおけるプレゼンス拡大を目指します。

(エ) 人材・ノウハウ面における連携

上記(ア)乃至(ウ)の実現と本資本業務提携の相乗効果の最大化に向けて、両社間における人材交流、並びに名古屋鉄道グループの有する「魅力ある地域づくり・まちづくり」に資する都市再開発、沿線地域開発等の面開発、商業・住宅・観光施設等の高付加価値化のノウハウをはじめとする、両社が有するノウハウの連携を推進します。

(オ) 業務提携推進委員会の設置

業務提携に関する協議を円滑かつ迅速に推進し、相乗効果を発現することを目的として、業務提携を推進するための協議体を設置いたします。

(2) 資本提携の内容

本株式譲渡により、主要株主である筆頭株主の山口誠一郎氏が所有する当社普通株式のうち合計 7,500,100 株(2023年11月30日時点の発行済株式総数に対する株式所有割合 15.40%(以下、小数点以下第3位を切り捨てて表示)、2023年11月30日時点の総議決権数に対する議決権割合 15.50%)を市場外での相対取引により名古屋鉄道に対して譲渡することについて合意し、2024年6月4日付で本株式譲渡が完了したことを認識いたしました。詳細は、「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 12. 重要な後発事象に記載されている通りであります。

また、当社と名古屋鉄道は、本資本業務提携契約において、本資本業務提携に関して以下の事項を含む事項について合意しております。

(ア) 独立性の尊重等

当社および名古屋鉄道は、当社による上場会社としての経営の自主性及び独立性を最大限尊重することを相互に確認するとともに、名古屋鉄道は、当社の少数株主を含む当社の株主共同の利益に最大限配慮することを合意しております。

(イ) 取締役の派遣

名古屋鉄道は、本資本業務提携契約上、当社に対し、本業務提携を推進することを目的として名古屋鉄道が指名する者1名を常勤取締役候補者として提案することができます。当社は、当該提案内容及び人選について協議を経たうえで、当社取締役会及び2024年5月30日以降最初に開催される株主総会に付議する予定です。

3. 資本業務提携の相手先の概要

(1) 名称	名古屋鉄道株式会社																						
(2) 所在地	愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号																						
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 高崎裕樹																						
(4) 事業内容	交通事業、運送事業、不動産事業、レジャー・サービス事業、流通事業、航空関連サービス事業、その他の事業																						
(5) 資本金	101,158百万円																						
(6) 設立年月日	1921年6月13日																						
(7) 大株主及び持株比率(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) (2023年9月30日現在)	<table border="0"> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>13.62%</td> </tr> <tr> <td>日本カストディ銀行(信託口)</td> <td>4.27%</td> </tr> <tr> <td>日本生命保険相互会社</td> <td>2.57%</td> </tr> <tr> <td>GOVERNMENT OF NORWAY(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)</td> <td>1.51%</td> </tr> <tr> <td>ジェーピー モルガン チェースバンク 385781(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)</td> <td>1.36%</td> </tr> <tr> <td>株式会社三菱UFJ銀行</td> <td>1.24%</td> </tr> <tr> <td>ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)</td> <td>1.15%</td> </tr> <tr> <td>東京海上日動火災保険株式会社</td> <td>1.02%</td> </tr> <tr> <td>ステート ストリート バンクアンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)</td> <td>0.94%</td> </tr> <tr> <td>三井住友海上火災保険株式会社</td> <td>0.94%</td> </tr> </table>			日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13.62%	日本カストディ銀行(信託口)	4.27%	日本生命保険相互会社	2.57%	GOVERNMENT OF NORWAY(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	1.51%	ジェーピー モルガン チェースバンク 385781(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.36%	株式会社三菱UFJ銀行	1.24%	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1.15%	東京海上日動火災保険株式会社	1.02%	ステート ストリート バンクアンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	0.94%	三井住友海上火災保険株式会社	0.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13.62%																						
日本カストディ銀行(信託口)	4.27%																						
日本生命保険相互会社	2.57%																						
GOVERNMENT OF NORWAY(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	1.51%																						
ジェーピー モルガン チェースバンク 385781(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.36%																						
株式会社三菱UFJ銀行	1.24%																						
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1.15%																						
東京海上日動火災保険株式会社	1.02%																						
ステート ストリート バンクアンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	0.94%																						
三井住友海上火災保険株式会社	0.94%																						
(8) 当事者間の関係	資本関係	該当事項はありません。																					
	人的関係	該当事項はありません。																					
	取引関係	該当事項はありません。																					
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。																					
(9) 最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態(単位:百万円、特記しているものを除く)																							
決算期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期																				
連結純資産	411,132	429,089	463,532																				
連結総資産	1,186,897	1,231,378	1,303,205																				
1株当たり連結純資産(円)	1,949.33	2,057.89	2,227.88																				
連結営業収益	490,919	551,504	601,121																				
連結営業利益	2,932	22,731	34,750																				
連結経常利益	13,135	26,362	37,544																				
親会社株主に帰属する連結当期純利益	9,370	18,850	24,400																				
1株当たり連結当期純利益(円)	47.65	95.91	124.13																				
1株当たり配当金(円)	12.50	20.00	27.50																				

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) (2024年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年7月10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)
2024年3月1日～ 2024年5月31日	-	48,683,800	-	6,624,890	-	6,708,366

(5) 【大株主の状況】

2024年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有 株式数の割合 (%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	26.58
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	12.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	4,548,200	9.38
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,821,902	3.75
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	1,671,500	3.44
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番30号)	1,405,617	2.90
出口 博俊	東京都港区	1,030,000	2.12
きらぼしキャピタル東京 Sparkle投資事業有限責任組合	東京都港区南青山3丁目10-43	1,000,000	2.06
HOST-PLUS PTY LIMITED-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	LEVEL 9,114 WILLIAM STREET, MELBOURNE VICTORIA 3000 (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	763,400	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (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A棟)	748,086	1.54
計	-	31,874,205	65.77

(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222,707株があります。

3. 2024年4月2日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2024年3月26日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	グランサム、マヨ、ヴァン オッターロー アンド カンパニー エルエルシー (Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC)
住所	アメリカ合衆国 マサチューセッツ州02109、ボストン、ステート・ストリート53、スイート3300 (53 State Street, Suite3300, Boston, Massachusetts 02109, U.S.A.)
保有株券等の数(株)	1,956,000
株券等保有割合(%)	4.02

4. 2024年6月3日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2024年5月27日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	ダルトン・インベストメンツ・インク (Dalton Investments, Inc.)
住所	米国ネバダ州89117、ラスベガス市、ウエストサハラアベニュー9440 スイート215 (9440 West Sahara Avenue, Suite 215 Las Vegas, Nevada 89117, USA)
保有株券等の数(株)	2,445,600
株券等保有割合(%)	5.02

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 222,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,441,800	484,418	-
単元未満株式	普通株式 19,300	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	484,418	-

(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7株含まれております。

【自己株式等】

2024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	222,700	-	222,700	0.45
計	-	222,700	-	222,700	0.45

(注) 新株予約権の行使に伴い、39,600株が減少しております。この結果、当第2四半期会計期間末日現在の自己株式数は、222,707株となっております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役専務執行役員 事業部門統括 (アセットソリューション第 2本部兼アセットソリュー 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)	中西 秀樹	2024年3月1日
取締役常務執行役員 管理部門副統括 (財務本部兼M&A・グループ 戦略本部担当)	取締役常務執行役員 (財務本部兼M&A・グループ 戦略本部担当)	米田 浩康	2024年3月1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 2本部兼アセットソリュー ション事業推進部担当)	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 2本部兼アセットソリュー 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)	中西 秀樹	2024年4月1日

第4 【経理の状況】

1. 要約四半期連結財務諸表の作成方法について

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)第93条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間(2024年3月1日から2024年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年12月1日から2024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 (2023年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (2024年5月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	39,197,843	39,731,046
営業債権及びその他の債権	10	5,348,785	7,243,677
棚卸資産	6	118,252,139	124,020,444
その他の流動資産		32,256	32,331
流動資産合計		162,831,025	171,027,500
非流動資産			
有形固定資産		33,018,001	32,580,427
投資不動産		37,805,499	37,610,286
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		138,914	130,590
営業債権及びその他の債権	10	1,440,172	1,289,689
その他の金融資産	10	7,826,991	9,710,805
繰延税金資産		839,334	685,448
その他の非流動資産		28,010	28,010
非流動資産合計		82,498,665	83,437,000
資産合計		245,329,690	254,464,500
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	6,107,625	6,874,247
有利子負債	10	13,783,385	15,612,785
未払法人所得税等		3,269,414	4,518,617
引当金		1,193,060	697,237
流動負債合計		24,353,486	27,702,888
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	4,207,480	4,258,422
有利子負債	10	132,804,369	131,650,736
退職給付に係る負債		761,387	753,437
引当金		85,122	85,535
繰延税金負債		798,561	575,433
非流動負債合計		138,656,921	137,323,565
負債合計		163,010,408	165,026,454
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		7,200,518	7,208,944
利益剰余金		68,139,668	74,986,657
自己株式		335,327	243,507
その他の資本の構成要素		416,935	460,773
親会社の所有者に帰属する持分合計		82,046,685	89,037,758
非支配持分		272,596	400,288
資本合計		82,319,282	89,438,046
負債及び資本合計		245,329,690	254,464,500

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	5・7	52,861,365	57,618,442
売上原価		33,930,374	34,715,695
売上総利益		18,930,991	22,902,747
販売費及び一般管理費		6,565,234	7,508,305
その他の収益		166,777	71,331
その他の費用		16,343	564,190
営業利益	5	12,516,190	14,901,583
金融収益		190,689	289,299
金融費用		633,935	818,134
税引前四半期利益		12,072,944	14,372,747
法人所得税		3,909,848	4,309,763
四半期利益		8,163,096	10,062,984
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		93,809	19,241
確定給付制度の再測定		-	18,872
小計		93,809	368
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		4,842	10,711
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		28,619	13,885
小計		23,777	24,597
税引後その他の包括利益		117,587	24,965
四半期包括利益		8,045,509	10,087,950
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		8,164,135	10,058,745
非支配持分		1,039	4,239
四半期利益		8,163,096	10,062,984
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		8,046,548	10,083,710
非支配持分		1,039	4,239
四半期包括利益		8,045,509	10,087,950
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	172.35	207.75
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	172.00	207.51

【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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
売上高	5	21,809,034	22,749,860
売上原価		12,781,943	13,614,837
売上総利益		9,027,091	9,135,022
販売費及び一般管理費		3,330,394	3,874,545
その他の収益		50,613	60,563
その他の費用		12,204	5,061
営業利益	5	5,735,106	5,315,979
金融収益		186,797	277,020
金融費用		337,004	412,215
税引前四半期利益		5,584,899	5,180,784
法人所得税		1,838,511	1,556,959
四半期利益		3,746,387	3,623,824
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		48,916	107,675
小計		48,916	107,675
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		4,547	7,757
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		26,445	29,773
小計		21,898	37,530
税引後その他の包括利益		70,815	70,144
四半期包括利益		3,675,572	3,553,680
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		3,747,427	3,623,273
非支配持分		1,039	551
四半期利益		3,746,387	3,623,824
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,676,611	3,553,128
非支配持分		1,039	551
四半期包括利益		3,675,572	3,553,680
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	78.91	74.79
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	9	78.75	74.72

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の資本 の構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	非支配持分	資本合計
2022年12月1日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	1,533,670	393,929	72,290,677	-	72,290,677
四半期利益			8,164,135			8,164,135	1,039	8,163,096
その他の包括利益					117,587	117,587		117,587
四半期包括利益	-	-	8,164,135	-	117,587	8,046,548	1,039	8,045,509
所有者との取引額								
自己株式の取得		2,619		113,831		116,451		116,451
自己株式の処分		435,332		1,217,580		1,652,912		1,652,912
剰余金の配当	8		2,410,243			2,410,243		2,410,243
新規連結による変動額							-	116,500
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

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
2023年12月1日残高	6,624,890	7,200,518	68,139,668	335,327	416,935	82,046,685	272,596	82,319,282
四半期利益			10,058,745			10,058,745	4,239	10,062,984
その他の包括利益					24,965	24,965		24,965
四半期包括利益	-	-	10,058,745	-	24,965	10,083,710	4,239	10,087,950
所有者との取引額								
自己株式の取得				101		101		101
自己株式の処分		5,690		91,921		86,230		86,230
剰余金の配当	8		3,192,884			3,192,884		3,192,884
非支配持分に対する配当金							-	3,048
新規連結による変動額							-	126,500
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			18,872		18,872	-		-
株式報酬取引		14,117				14,117		14,117
2024年5月31日残高	6,624,890	7,208,944	74,986,657	243,507	460,773	89,037,758	400,288	89,438,046

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	12,072,944	14,372,747
減価償却費	803,803	788,831
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	455,580	503,010
受取利息及び受取配当金	190,689	289,299
支払利息	633,935	818,134
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	5,159,110	1,098,256
棚卸資産の増減額(は増加)	1,344,980	5,694,136
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	405,697	345,173
その他	109,042	20,840
小計	16,975,198	8,719,344
利息及び配当金の受取額	190,794	244,222
法人所得税の支払額	2,817,483	3,190,168
法人所得税の還付額	149,647	262,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,498,157	6,035,697
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	61,082	92,268
投資不動産の取得による支出	496,638	37,910
無形資産の取得による支出	17,576	21,335
貸付金の実行による支出	1,219,000	7,795,621
貸付金の回収による収入	4,174	7,412,149
その他の金融資産の取得による支出	68,714	2,032,501
その他の金融資産の回収による収入	5,255	172,701
子会社の取得による支出	2,453,851	46,190
事業譲受による収入	-	101,584
その他	2,072	6,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,305,359	2,332,664
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)	2,084,653	594,900
長期借入れによる収入	29,869,725	30,737,542
長期借入金の返済による支出	23,988,379	30,298,677
社債の償還による支出	20,678	15,678
リース負債の返済による支出	218,749	373,128
非支配持分からの払込による収入	116,500	126,500
配当金の支払額	2,407,851	3,190,381
非支配持分への配当金の支払額	-	3,048
自己株式の取得による支出	113,831	101
自己株式の処分による収入	1,653,690	84,604
利息の支払額	722,198	835,455
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,083,571	3,172,923
現金及び現金同等物の増減額	12,276,369	530,110
現金及び現金同等物の期首残高	31,767,008	39,197,843
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,455	3,093
現金及び現金同等物の四半期末残高	44,044,834	39,731,046

(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(2024年3月1日から2024年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(2023年12月1日から2024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、2024年7月8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．重要性がある会計方針

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性がある会計方針は、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。

5. セグメント情報

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「不動産再生事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「ホテル事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産再生事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前第2四半期連結累計期間

(自 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

当第2四半期連結累計期間

(自 2023年12月1日 至 2024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	29,399,460	14,334,142	3,699,086	3,644,554	3,529,404	3,011,793	-	57,618,442
セグメント間の売上高	-	-	55,519	28,999	728,891	15,111	828,521	-
合計	29,399,460	14,334,142	3,754,606	3,673,553	4,258,296	3,026,904	828,521	57,618,442
セグメント利益	5,597,143	5,123,449	1,791,688	2,305,930	637,604	1,046,223	1,600,455	14,901,583
金融収益・費用(純額)								528,835
税引前四半期利益								14,372,747

前第2四半期連結会計期間

(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客への売上高	10,299,980	4,644,255	1,608,183	2,529,381	1,689,821	1,037,411	-	21,809,034
セグメント間の売上高	-	-	44,193	5,890	294,417	6,149	350,651	-
合計	10,299,980	4,644,255	1,652,377	2,535,271	1,984,239	1,043,561	350,651	21,809,034
セグメント利益	2,103,867	1,080,265	766,095	1,917,592	255,126	333,436	721,278	5,735,106
金融収益・費用(純額)								150,206
税引前四半期利益								5,584,899

当第2四半期連結会計期間

(自 2024年3月1日 至 2024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	13,911,567	1,300,009	1,916,381	2,086,818	1,885,474	1,649,608	-	22,749,860
セグメント間の売上高	-	-	27,723	8,149	379,305	8,015	423,193	-
合計	13,911,567	1,300,009	1,944,104	2,094,967	2,264,779	1,657,624	423,193	22,749,860
セグメント利益	2,477,772	391,497	964,244	1,380,196	348,396	631,862	877,990	5,315,979
金融収益・費用(純額)								135,194
税引前四半期利益								5,180,784

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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
評価損の金額	3,297	-
評価損の戻入金額	344,663	282,000

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2四半期連結累計期間（自2022年12月1日 至2023年5月31日）

（単位：千円）

	不動産 再生事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業	合計
不動産の販売	34,017,017	6,395,375	-	-	-	-	40,412,393
サービスの提供	-	1,563	250,188	4,182,698	3,276,386	1,763,239	9,474,076
その他の源泉から 認識した収益	-	-	2,914,597	2,483	-	57,815	2,974,896
外部顧客への 売上高	34,017,017	6,396,938	3,164,786	4,185,181	3,276,386	1,821,054	52,861,365

（注） その他の源泉から認識した収益には、IFRS第16号「リース」及びIFRS第9号「金融商品」で認識される収益が含まれています。

当第2四半期連結累計期間（自2023年12月1日 至2024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	29,399,460	14,333,977	-	-	-	-	43,733,438
サービスの提供	-	165	241,006	3,635,638	3,529,404	2,966,618	10,372,832
その他の源泉から 認識した収益	-	-	3,458,080	8,916	-	45,175	3,512,171
外部顧客への 売上高	29,399,460	14,334,142	3,699,086	3,644,554	3,529,404	3,011,793	57,618,442

（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 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

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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
2024年2月27日 定時株主総会	66	3,192,884	2023年11月30日	2024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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	8,164,135	10,058,745
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)	8,164,135	10,058,745
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,370,964	48,418,423
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)		
ストック・オプションによる新株予約権(株)	96,331	45,739
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	9,982
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	223
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)	47,467,295	48,474,367
基本的1株当たり四半期利益(円)	172.35	207.75
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	172.00	207.51

	前第2四半期連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	3,747,427	3,623,273
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)	3,747,427	3,623,273
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,489,478	48,443,464
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)		
ストック・オプションによる新株予約権(株)	98,286	28,885
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	19,228
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	430
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)	47,587,764	48,492,007
基本的1株当たり四半期利益(円)	78.91	74.79
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	78.75	74.72

(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 (2023年11月30日)		当第2四半期連結会計期間 (2024年5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	39,197,843	39,197,843	39,731,046	39,731,046
営業債権及びその他の債権	4,500,897	4,500,897	5,055,528	5,055,528
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	7,826,991	7,826,991	9,710,805	9,710,805
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	7,811,400	7,811,400	8,939,807	8,939,807
有利子負債	146,587,755	146,556,583	147,263,522	147,239,531

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期有利子負債)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(その他の金融資産)

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

(長期有利子負債)

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

有利子負債の公正価値ヒエラルキーはレベル2に分類しております。

(2) 公正価値ヒエラルキー

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

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

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

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

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替は、振替を生じさせた事象又は状況の変化が生じた日に認識しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度(2023年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産	7,504,077	-	322,913	7,826,991
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)	-	26,004	-	26,004
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融負債 (デリバティブ)	-	3,057	-	3,057

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間(2024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	9,179,251	-	531,554	9,710,805
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)	-	44,204	-	44,204
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)	-	1,005	-	1,005

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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
当期首残高	125,083	322,913
取得	60,818	387,287
利益又は損失		
純損益	-	-
その他の包括利益	1,622	4,706
処分	4,445	173,941
振替分	40,317	-
当第2四半期連結会計期間末残高	223,397	531,554

(注) 1. その他の包括利益に含まれている利得又は損失は、要約四半期連結包括利益計算書の「その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動」に含まれております。

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

(3) 評価プロセス

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

11. 企業結合

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

（取得による企業結合）

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

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

(2) 取得日 2023年1月31日

(3) 取得した議決権付資本持分の割合

100%

(4) 企業結合を行った主な理由

収益不動産を保有し、賃貸事業を営む被取得企業の株式を取得することにより、将来の収益獲得の源泉となる仕入活動の強化を図るため、仕入手法の一環として実施いたしました。

(5) 被取得企業の支配の獲得方法

現金を対価とする株式取得

(6) 取得日における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値

（単位：千円）

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

（注）負ののれん発生益98,117千円は、取得した純資産の公正価値が、支払対価の公正価値を上回っていたため発生しており、要約四半期連結包括利益計算書の「その他の収益」に計上しております。

(7) 取得関連費用

企業結合に係る取得関連費用として、株式取得に係る業務委託費用等82,856千円を要約四半期連結包括利益計算書の「販売費及び一般管理費」に計上しています。

(8) 取得に伴うキャッシュ・フロー

（単位：千円）

	金額
取得により支出した現金及び現金同等物	1,740,000
取得時に被取得会社が保有していた現金及び現金同等物	158,606
子会社の取得による支出	1,581,393

(9) 業績に与える影響

当該企業結合に係る取得日以降の損益情報及びプロフォーム情報は、要約四半期連結財務諸表に与える影響額に重要性がないため記載しておりません。

当第2四半期連結累計期間（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

12. 重要な後発事象

(資本業務契約締結に伴う主要株主、主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動)

当社は、2024年5月24日開催の取締役会において、名古屋鉄道株式会社との間で、資本業務提携契約を締結することを決議し、同日付で資本業務提携契約を締結いたしました。また本契約に関連して、2024年5月24日付で当社の主要株主である筆頭株主の山口誠一郎氏が所有する当社普通株式のうち合計7,500,100株を市場外での相対取引により名古屋鉄道株式会社に対して譲渡する契約が同社と山口誠一郎氏との間で締結され、2024年6月4日に本株式譲渡の振替が完了しました。本株式譲渡は有価証券の売出しに該当いたします。本株式譲渡により、当社の主要株主、主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動が同日付で発生しております。

(1) 当該異動に係る主要株主、主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の概要

(1) 名称	名古屋鉄道株式会社	
(2) 所在地	愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 高崎裕樹	
(4) 事業内容	交通事業、運送事業、不動産事業、レジャー・サービス事業、流通事業、航空関連サービス事業、その他の事業	
(5) 資本金	101,158百万円	
(6) 設立年月日	1921年6月13日	
(7) 大株主及び持株比率(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) (2023年9月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 13.62% 日本カストディ銀行(信託口) 4.27% 日本生命保険相互会社 2.57%	
(8) 当事者間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(注)(7)大株主及び持株比率以外につきましては、2024年5月24日現在の情報に基づいております。

(2) 当該異動の前後における当該主要株主の所有議決権の数及びその総株主等の議決権に対する割合

	所有議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前 (2024年4月30日現在)		
異動後	75,001個	15.50%

(注)異動後の総株主等の議決権に対する割合は、2023年11月30日現在の発行済株式総数48,683,800株から、議決権を有しない下記の株式数を控除した株式数48,360,000株(議決権の数483,600個)を分母として算出し、小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。

自己株式 306,700株 単元未満株式 17,100株 (2023年11月30日現在)

(3) 当該異動の年月日

2024年6月4日

(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)

当社は、2024年7月5日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役、執行役員及び従業員（当社子会社への出向者を含む。以下同じ）並びに当社子会社の取締役に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することを下記のとおり決議いたしました。

1. スtock・オプションとして新株予約権を発行する理由

当社グループの業績向上と企業価値向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、ストック・オプションとして新株予約権を発行するものです。

2. 新株予約権の発行要領

(1) 新株予約権の名称

トーセイ株式会社 第7回新株予約権

(2) 新株予約権の総数

11,095個とする。

上記総数は、割当予定数であり、引受けの申込みがなされなかった場合等、割り当てる新株予約権の総数が減少したときは、割り当てる新株予約権の総数をもって発行する新株予約権の総数とする。

(3) 新株予約権の割当ての対象者及びその人数並びに割り当てる新株予約権の数

当社取締役	9名（内社外取締役3名）	1,025個（内社外取締役60個）
当社執行役員	5名	480個
当社従業員	423名	9,020個
当社子会社の取締役	10名	570個

(4) 新株予約権の目的である株式の種類、内容及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各新株予約権の目的である株式の数（以下「付与株式数」という）は100株とする。

なお、下記（9）に定める新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という）後、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ）又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日（基準日を定めないときは、その効力発生日）以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡してこれを適用する。

また、上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合及びその他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合、当社は、当社取締役会において必要と認める付与株式数の調整を行うことができる。

(5) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株あたりの行使価額に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額（1円未満の端数は切り上げる）又は割当日の終値（取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）のいずれか高い金額とする。

(6) 新株予約権の払込金額の算定方法

当社の取締役

各新株予約権の払込金額は、割当日においてブラック・ショールズ・モデルに基づき算出した金額を基準として、当社取締役会で定める額とする。なお、当該価額は、新株予約権の公正価額であり、会社法第246条第2項の規定に基づき、取締役が当社に対して有する報酬債権と新株予約権の払込金額の債務とを相殺するものとする。

当社の執行役員及び従業員並びに当社子会社の取締役

新株予約権と引換えの金銭の払込みはこれを要しない。なお、職務執行の対価として公正発行により付与され

る新株予約権であり、有利な条件による発行に該当しない。

(7) 新株予約権を行使することができる期間

2026年7月6日から2029年7月5日まで

(8) 新株予約権の行使の条件

対象者区分による条件

ア．当社の取締役

新株予約権者は、権利行使時において当社取締役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が、任期満了による退任又は会社都合により取締役の地位を失った場合はこの限りではない。

イ．当社の執行役員及び従業員並びに当社子会社の取締役

新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の任期満了による退任、当社又は当社子会社の執行役員又は従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員の地位を喪失した場合はこの限りではない。

対象者全員に対する条件

ア．新株予約権の相続はこれを認めない。

イ．新株予約権の質入れ、その他一切の処分はこれを認めない。

(9) 新株予約権を割り当てる日

2024年7月30日

(10) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じる場合は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

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

2024年7月8日

トーセイ株式会社
取締役会 御中

新創監査法人

東京都中央区

指定社員
業務執行社員

公認会計士 相川高志

指定社員
業務執行社員

公認会計士 松原寛

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の2023年12月1日から2024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（2024年3月1日から2024年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年12月1日から2024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2024年5月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「要約四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

強調事項

- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2024年5月24日開催の取締役会において決議し、同日付で締結された名古屋鉄道株式会社との間の資本業務提携契約に関連して、株式譲渡契約が会社の主要株主であり筆頭株主の山口誠一郎氏と同社との間で同日付で締結され、2024年6月4日付で本株式譲渡の振替が完了している。その結果、名古屋鉄道株式会社は会社の株式の15.5%（総株主等の議決権に対する割合）を保有する筆頭株主となり、会社のその他の関係会社となっている。
- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2024年7月5日開催の取締役会において、取締役、執行役員及び従業員（子会社への出向者を含む）並びに子会社の取締役に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することを決議している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

要約四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して要約四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない要約四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

要約四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき要約四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

要約四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から要約四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、要約四半期連結財務諸表において、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において要約四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する要約四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、要約四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 要約四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた要約四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに要約四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 要約四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、要約四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。