



2023年6月26日

各位

会社名 トーセイ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 山口誠一郎  
(コード番号 8923 東証プライム市場)  
(コード番号 S2D シンガポール証券取引所メインボード)  
問合せ先 取締役専務執行役員 平野 昇  
(TEL 03 - 5439 - 8807)

### 子会社の設立および吸収分割による一部事業の承継に関するお知らせ

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（以下、LIXILリアルティ）の資産流動化事業に関する資産、負債、契約その他の権利義務を、当社が新設する子会社トーセイ・アール株式会社（以下、トーセイ・アール）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LIXILリアルティと締結することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 吸収分割の目的

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のちに、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。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。

##### 2. 吸収分割の要旨

###### (1) 会社分割の日程

合意契約締結日	2023年6月26日
承継会社設立日	2023年7月3日（予定）
吸収分割契約日	2023年7月12日（予定）
株主総会決議日	2023年7月25日（予定）
効力発生日	2023年9月1日（予定）

###### (2) 会社分割の方式

トーセイ・アールを吸収分割承継会社とし、LIXILリアルティを分割会社とする吸収分割方式となります。

###### (3) 会社分割にかかる割当

吸収分割の分割対価として、トーセイ・アールより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いたします。

(4) 会社分割の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い  
該当事項はありません。

(5) 会社分割により増減する資本金  
本吸収分割による当社の資本金の増減はありません。

(6) 承継する権利義務  
承継会社は、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。

(7) 債務履行の見込み  
本吸収分割の効力発生日以降における履行すべき債務については、その履行の確実性に問題ないものと判断しております。

### 3. 本吸収分割に係る割当ての内容の根拠等

本吸収分割において承継会社が交付する金銭の算定につきましては、当事者間で協議のうえ、公正妥当な価格として合意しております。

### 4. 当該組織再編の当事会社の概要

	分割会社	承継会社（新設する子会社）	
(1) 名称	株式会社 LIXIL リアルティ	トーセイ・アール株式会社	
(2) 所在地	東京都台東区東上野 6-9-3 住友不動産上野ビル 8 号館 2F	東京都港区芝浦 4-5-4 田町トーセイビル	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 田島 純人	代表取締役 米田 浩康	
(4) 事業内容	不動産事業、不動産管理事業、 建築・リフォーム業、FC 支援事業	不動産売買事業、不動産賃貸事業、 不動産管理事業	
(5) 資本金	160 百万円	50 百万円（予定）	
(6) 設立年月日	1993 年 9 月 1 日	2023 年 7 月 3 日（予定）	
(7) 発行済株式数	8,000 株	1,000 株（予定）	
(8) 決算期	3 月	11 月（予定）	
(9) 大株主及び持株比率	株式会社 LIXIL 住生活ソリューション 100%	トーセイ株式会社 100%	
(10) 当事会社間の関係			
資本関係	該当なし		
人的関係	該当なし		
取引関係	該当なし。但し、トーセイ株式会社と LIXIL リアルティとの間では、不動産売買の取引関係があります。		
関連当事者への該当状況	該当なし		
(11) 直前事業年度の財政状況及び経営成績（単位：百万円）	株式会社 LIXIL リアルティ		
	2021 年 3 月期	2022 年 3 月期	2023 年 3 月期
純資産	5,958	6,378	6,677
総資産	18,050	17,836	18,947
1 株当たり純資産	744,783 円 71 銭	797,252 円 92 銭	834,562 円 76 銭
売上高	9,072	7,788	6,500
営業利益	392	617	480
経常利益	337	980	450

当期純利益	△157	420	298
1株当たり当期純利益	△19,624円43銭	52,469円21銭	37,309円85銭

(注) 本分割承継会社は2023年7月に設立予定のため、確定した最終事業年度はありません。

## 5. 承継する事業の内容

### (1) 承継する部門の事業内容

資産流動化事業

### (2) 承継する部門の経営成績

2023年3月期売上高：1,212百万円 ※承継事業のみを対象とした売上高

### (3) 承継する資産、負債の項目及び帳簿価格

承継事業の資産の内容は収益マンション、区分マンション等となります。承継対象の負債は僅少です。

(単位：百万円)

資産		負債	
合計	11,329	合計	230

## 6. 会計処理の概要

本吸収分割は企業結合会計基準上の「取得」に該当する見込みです。この処理に伴う取得原価の配分、及びのれんの金額は現在精査中です。

## 7. 本吸収分割後の状況

承継会社の会社商号、本店所在地、代表者氏名、事業内容、決算期は、上記「4. 当該組織再編の当事会社の概要」に記載の通りとし、吸収分割後の変更は現時点において予定されておりません。なお、純資産の額、総資産の額は未定となります。

## 8. 今後の見通し

本吸収分割による、当社の2023年11月期連結業績に与える影響は軽微であると見込んでおります。今後開示すべき事項が生じた際は速やかにその内容を開示いたします。

以上