



2023年11月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2023年10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10月10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 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2023年11月期第3四半期の連結業績（2022年12月1日～2023年8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3四半期	66,710	21.4	14,449	29.5	13,679	30.1	9,364	30.5	9,364	30.5	9,627	27.7
2022年11月期第3四半期	54,933	5.0	11,155	1.7	10,516	0.3	7,175	1.4	7,175	1.4	7,537	△3.3
	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3四半期	196.51		196.12									
2022年11月期第3四半期	151.28		151.07									

（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3四半期	230,601	81,361	81,089	35.2
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）直近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株当たり 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）直近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3Q	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3Q	348,422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3Q	47,654,038株	2022年11月期3Q	47,431,318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	11

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3四半期連結累計期間（2022年12月1日～2023年8月31日）における我が国経済は、コロナ禍における行動制限・入国制限の解除等により経済活動の正常化が一段と進む中で、各種政策の効果も相まって緩やかな回復が続いています。一方、世界的な金融引締めや中国経済の停滞等による海外景気の下振れリスク、物価上昇等の影響には依然として留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2023年1月～6月の国内不動産投資額が2兆1,473億円（前年同期比52%増）となり、世界都市別投資ランキングでは東京は2位継続となっています。世界的には金融市場の不透明感等により不動産投資市場に停滞が見られるものの、日本においては低金利環境や円安などを背景とした国内不動産の優位性は高く、引き続き国内不動産への投資資金の流入が見込まれています（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費の高騰を背景とした供給量の減少により、2023年1月～7月の新築発売戸数は13,093戸と前年同期比12.6%減となりました。引き続き都心立地の高額物件が平均価格を押し上げており、足元2023年7月発売のマンション平均価格は9,940万円（前年同月比55.8%）と大幅に上昇しました。一方、首都圏中古マンション市場においては、2023年1月～7月の成約戸数が21,301戸（前年同期比0.4%減）と前年並みで推移しており、2023年7月時点の成約平均価格は4,563万円（前年同月比4.9%上昇）となりました。また、分譲戸建市場においては、2023年1月～7月の新設住宅着工戸数は3.4万戸（前年同期比0.05%減）となりました（民間調査機関調べ）。

2023年1月～7月の建築費は、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均坪単価が1,154千円/坪（前年同期比23.8%下落）、木造は平均654千円/坪（同13.4%上昇）となりました。堅調な建築需要に加え、人件費高騰等の影響から建築費は高止まりの状況が続く見通しとなっています。資材価格については、鋼材は依然として高水準で推移していますが、昨年まで高騰していた木材価格は需給が落ち着き、引き続き下落傾向となっています（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、2023年7月時点の平均空室率は6.5%（前年同月比0.1ポイント上昇）、平均賃料は19,819円/坪（同2.2%下落）となりました。今年2023年と2025年に大量供給が予定されており、空室率は再び上昇の動きで、賃料も緩やかな下落傾向が続いています（民間調査機関調べ）。

賃貸マンション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2023年7月時点の平均募集賃料は11,633円/坪（前年同月比5.6%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2023年4月末時点の平均稼働率は96.9%（前年同月比0.1ポイント上昇）となりました。都心部への人口回帰や分譲マンション価格高騰などを背景に、賃料・稼働率ともに緩やかな上昇が続いています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2023年7月時点の賃貸ストックは930万坪（前年同月比17.0%増）、空室率は6.0%（同2.8ポイント上昇）と新規供給量が過去最大となったことから空室率は上昇しています。また、2023年7月時点の募集賃料は4,520円/坪（同3.4%下落）となり、空室増加による下押し圧力があるものの、建築コスト高騰などの影響により高止まり傾向となっています（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7月時点のJ-REITの運用資産額は22.3兆円（前年同月比0.7兆円増加）、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、両者を合わせた証券化市場の規模は52.0兆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1～5月の平均客室稼働率は77.2%（前年同期比26.3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3,699万人（前年同期比86.9%増）となりました。経済活動の正常化に伴う国内需要の増加に加え、水際対策の撤廃や円安が追い風となりインバウンド需要も拡大傾向にあるため、今後更なる需要増加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3四半期連結累計期間における売上高は66,710百万円（前年同四半期比21.4%増）、営業利益は14,449百万円（同29.5%増）、税引前四半期利益は13,679百万円（同30.1%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は9,364百万円（同30.5%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3四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36棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション90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39棟、土地10件及び中古区分マンション68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348百万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41,596百万円(前年同四半期比22.7%増)、セグメント利益は8,156百万円(前年同四半期比24.2%増)となりました。

(不動産開発事業)

当第3四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)、賃貸アパート「T's Cuore西荻窪」(東京都杉並区)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート綱島」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)等において、49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6件、賃貸アパート開発用地3件、分譲マンション開発用地1件、190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7,014百万円(前年同四半期比7.5%増)、セグメント利益は1,242百万円(前年同四半期比22.6%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四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3四半期連結累計期間末の賃貸物件数は、物件取得36棟及び賃貸開始6棟、物件売却26棟及び賃貸終了3棟に伴い、前連結会計年度末の91棟より、13棟増加し104棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は4,820百万円(前年同四半期比7.3%増)、セグメント利益は2,397百万円(前年同四半期比4.9%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3四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144,390百万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764,596百万円の残高が増加し、当第3四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、2,343,102百万円となりました。

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5,617百万円(前年同四半期比42.2%増)、セグメント利益は3,644百万円(前年同四半期比50.9%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3四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3四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504棟、分譲マンション及び賃貸マンションで338棟、合計842棟(前年同四半期末比46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4,835百万円(前年同四半期比2.2%増)、セグメント利益は675百万円(前年同四半期比16.7%減)となりました。

(ホテル事業)

当第3四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2,826百万円(前年同四半期比111.2%増)、セグメント利益は565百万円(前年同四半期はセグメント損失316百万円)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、低金利政策の維持により良好な資金調達環境が継続しており、堅調に取引が継続しています。また、日本を訪れる外国人旅行者数は、新型コロナ関連の水際対策の撤廃や円安効果によって順調に増加しており、ホテル市場は急速に回復が進んでいます。

このような事業環境のなか、当第3四半期累計期間の当社グループの業績は売上高667億円(前年同期比21.4%増)、営業利益144億円(同29.5%増)、税引前利益136億円(同30.1%増)となり、通期計画に対する進捗率は売上高で78.5%、税引前利益で97.7%となりました。

事業セグメント別では、不動産再生事業や不動産開発事業における1棟物件販売や区分マンション販売が好調に推移し、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。なお、売買事業においては、将来の収益の源泉となる仕入活動に注力しています。独自の再生ノウハウを用いて他社が手掛けにくい案件を商品化できることや、M&Aによって企業保有不動産を一括で取得できることが当社の強みであり、当期も吸収分割の手法を用いた仕入を実施しております。

また、当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスは各事業が順調に推移しており、なかでも受託資産残高が2.3兆円規模となった不動産ファンド・コンサルティング事業や、需要回復が進むホテル事業が期初計画を上回る推移となっております。なお、ホテル事業においては、ココネシリーズ初のプレミアを冠するホテル「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」が9月に開業し、自社グループ運営ホテルは計8棟となりました。ビジネス宿泊利用だけでなく、インバウンド顧客や国内観光、研修利用など、幅広い宿泊需要を取り込めるホテルブランドとして、事業成長を目指してまいります。

(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3四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19,645百万円増加し、230,601百万円となりました。負債は10,575百万円増加し、149,240百万円となりました。

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9,070百万円増加し、81,361百万円となりました。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。

② キャッシュ・フローの状況の分析

当第3四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10,111百万円増加し41,878百万円となりました。

当第3四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、10,492百万円(前年同四半期比475.4%増)となりました。これは主に、税引前四半期利益13,679百万円、営業債権及びその他の債権の減少5,122百万円、法人所得税の支払額4,574百万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、4,939百万円(前年同四半期比41.7%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、4,553百万円(前年同四半期比15.4%増)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出29,497百万円及び配当金の支払額2,408百万円等があったものの、長期借入れによる収入37,823百万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3四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3四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3四半期 連結会計期間 (2023年8月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,767,008	41,878,394
営業債権及びその他の債権	10,038,132	5,215,557
棚卸資産	95,303,762	107,653,800
その他の流動資産	22,640	28,704
流動資産合計	137,131,544	154,776,457
非流動資産		
有形固定資産	22,963,356	24,277,528
投資不動産	39,864,258	40,160,167
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	205,354	158,791
営業債権及びその他の債権	1,457,809	1,191,421
その他の金融資産	7,219,963	8,081,609
繰延税金資産	698,518	525,582
その他の非流動資産	13,254	28,010
非流動資産合計	73,824,257	75,824,853
資産合計	210,955,801	230,601,310
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,681,615	7,792,719
有利子負債	13,739,325	16,959,716
未払法人所得税等	1,935,664	2,333,985
引当金	1,079,970	596,624
流動負債合計	22,436,575	27,683,045
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,612,629	3,748,212
有利子負債	111,108,220	115,845,339
退職給付に係る負債	704,268	744,777
引当金	15,449	84,918
繰延税金負債	787,980	1,133,841
非流動負債合計	116,228,549	121,557,089
負債合計	138,665,124	149,240,134
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,775,532	7,204,266
利益剰余金	60,029,994	66,984,370
自己株式	△1,533,670	△380,782
その他の資本の構成要素	393,929	656,747
親会社の所有者に帰属する持分合計	72,290,677	81,089,493
非支配持分	—	271,683
資本合計	72,290,677	81,361,176
負債及び資本合計	210,955,801	230,601,310

(2) 要約四半期連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	54,933,123	66,710,147
売上原価	35,567,135	42,197,580
売上総利益	19,365,988	24,512,567
販売費及び一般管理費	8,553,861	10,201,051
その他の収益	349,233	216,896
その他の費用	5,415	78,770
営業利益	11,155,944	14,449,641
金融収益	190,762	197,851
金融費用	830,684	968,486
税引前四半期利益	10,516,022	13,679,006
法人所得税	3,340,595	4,314,203
四半期利益	7,175,426	9,364,802
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	319,371	273,418
確定給付制度の再測定	△8,544	—
小計	310,826	273,418
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	36,076	14,490
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	15,361	△25,090
小計	51,437	△10,600
税引後その他の包括利益	362,264	262,818
四半期包括利益	7,537,690	9,627,620
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	7,175,426	9,364,618
非支配持分	—	183
四半期利益	7,175,426	9,364,802
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	7,537,690	9,627,437
非支配持分	—	183
四半期包括利益	7,537,690	9,627,620
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)	151.28	196.51
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	151.07	196.12

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8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			7,175,426			7,175,426	7,175,426
その他の包括利益					362,264	362,264	362,264
四半期包括利益	—	—	7,175,426	—	362,264	7,537,690	7,537,690
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,730		△731,388		△733,118	△733,118
自己株式の処分		△3,347		105,380		102,032	102,032
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8月31日残高	6,624,890	6,785,094	58,601,468	△1,537,669	575,778	71,049,562	71,049,562

当第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8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			9,364,618			9,364,618	183	9,364,802
その他の包括利益					262,818	262,818		262,818
四半期包括利益	—	—	9,364,618	—	262,818	9,627,437	183	9,627,620
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		431,354		1,266,720		1,698,074		1,698,074
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						—	271,500	271,500
2023年8月31日残高	6,624,890	7,204,266	66,984,370	△380,782	656,747	81,089,493	271,683	81,361,176

(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3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8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	10,516,022	13,679,006
減価償却費	1,180,538	1,222,647
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△332,505	△440,714
受取利息及び受取配当金	△190,762	△197,851
支払利息	830,684	968,486
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△578,508	5,122,941
棚卸資産の増減額(△は増加)	△4,728,096	△7,781,687
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	175,495	2,063,073
その他	△251,287	△106,497
小計	6,621,580	14,529,404
利息及び配当金の受取額	301,138	384,523
法人所得税の支払額	△5,099,283	△4,574,665
法人所得税の還付額	—	153,087
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,823,434	10,492,350
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	△63,107	△251,605
投資不動産の取得による支出	△3,095,073	△509,597
無形資産の取得による支出	△65,022	△32,261
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	4,733	6,189
その他の金融資産の取得による支出	△2,910,715	△487,635
その他の金融資産の回収による収入	363,622	6,385
子会社の取得による支出	△2,308,474	△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	△8,476,931	△4,939,303
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)	1,516,150	△1,786,703
長期借入れによる収入	30,115,348	37,823,515
長期借入金の返済による支出	△23,908,744	△29,497,324
社債の償還による支出	△55,678	△30,678
リース負債の返済による支出	△318,453	△331,506
非支配持分からの払込による収入	—	271,500
配当金の支払額	△1,814,234	△2,408,348
自己株式の取得による支出	△731,388	△113,831
自己株式の処分による収入	102,410	1,698,960
利息の支払額	△960,676	△1,071,647
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,944,733	4,553,934
現金及び現金同等物の増減額	△2,708,762	10,106,982
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	7,524	4,403
現金及び現金同等物の四半期末残高	30,859,441	41,878,394

(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

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3四半期連結累計期間

(自 2021年12月1日 至 2022年8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	33,897,185	6,524,440	4,490,810	3,949,920	4,732,203	1,338,563	—	54,933,123
セグメント間の売上高	—	—	112,757	9,642	1,024,955	6,017	△1,153,372	—
合計	33,897,185	6,524,440	4,603,568	3,959,563	5,757,158	1,344,580	△1,153,372	54,933,123
セグメント利益又は損失	6,569,951	1,013,589	2,286,109	2,415,634	811,386	△316,374	△1,624,352	11,155,944
金融収益・費用(純額)								△639,922
税引前四半期利益								10,516,022

当第3四半期連結累計期間

(自 2022年12月1日 至 2023年8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	41,596,412	7,014,138	4,820,307	5,617,798	4,835,064	2,826,425	—	66,710,147
セグメント間の売上高	—	—	133,418	6,493	888,683	15,527	△1,044,122	—
合計	41,596,412	7,014,138	4,953,725	5,624,291	5,723,748	2,841,952	△1,044,122	66,710,147
セグメント利益	8,156,667	1,242,958	2,397,996	3,644,755	675,940	565,562	△2,234,239	14,449,641
金融収益・費用(純額)								△770,635
税引前四半期利益								13,679,006

2. 配当金

前第3四半期連結累計期間及び当第3四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3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8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3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8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3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	7,175,426	9,364,618
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)	7,175,426	9,364,618
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,431,318	47,654,038
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)	64,904	95,254
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)	47,496,222	47,749,292
基本的1株当たり四半期利益(円)	151.28	196.51
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	151.07	196.12

(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。