



2024年11月期 第2四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2024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 2024年7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 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2024年11月期第2四半期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期第2四半期	57,618	9.0	14,901	19.1	14,372	19.0	10,062	23.3	10,058	23.2	10,087	25.4
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

	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
2024年11月期第2四半期	円 銭 207.75	円 銭 207.51
2023年11月期第2四半期	円 銭 172.35	円 銭 172.00

（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
2024年11月期第2四半期	百万円 254,464	百万円 89,438	百万円 89,037	% 35.0
2023年11月期	245,329	82,319	82,046	33.4

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
2023年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 66.00	円 銭 66.00
2024年11月期	—	0.00	—	—	—
2024年11月期（予想）	—	—	—	73.00	73.00

（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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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	92,116	15.9	17,702	8.9	16,500	7.8	11,209	6.7	231.72

（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)

2024年11月期2Q	48,683,800株	2023年11月期	48,683,800株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2024年11月期2Q	222,707株	2023年11月期	306,765株
-------------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2024年11月期2Q	48,418,423株	2023年11月期2Q	47,370,964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. 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(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考えられています(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考えられています。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Ⅱ」(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。

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、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Ⅱ」「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定されていますが、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) 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。

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。

(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、2024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. 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 (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	39,197,843	39,731,046
営業債権及びその他の債権	5,348,785	7,243,677
棚卸資産	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	1,440,172	1,289,689
その他の金融資産	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	6,107,625	6,874,247
有利子負債	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	4,207,480	4,258,422
有利子負債	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

(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)
売上高	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	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)	172.35	207.75
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	172.00	207.51

(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)

	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

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)

	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			△3,192,884			△3,192,884		△3,192,884
非支配持分に対する配当金						—	△3,048	△3,048
新規連結による変動額						—	126,500	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)

	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) 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 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

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 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

3. 1株当たり情報

	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

(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

(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及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

① 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。

② 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

① 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。

② 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

① 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。

② 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①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。