

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年2月27日
【事業年度】	第75期(自 2023年12月1日 至 2024年11月30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】

(1) 連結経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月
売上高 (千円)	63,939,781	61,726,449	70,953,486	79,446,329	82,191,828
税引前利益 (千円)	5,901,313	10,302,616	12,753,538	15,310,707	17,364,939
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	3,602,339	6,721,305	8,607,088	10,507,095	11,985,203
親会社の所有者に 帰属する当期包括利益 (千円)	3,064,864	7,134,366	8,784,368	10,542,923	11,466,914
資本合計 (千円)	58,969,524	65,958,740	72,290,677	82,319,282	90,866,736
総資産額 (千円)	161,684,503	195,010,899	210,955,801	245,329,690	276,815,386
1株当たり 親会社所有者帰属持分 (円)	1,250.00	1,380.36	1,529.65	1,695.98	1,867.49
基本的1株当たり 当期利益 (円)	76.05	142.56	181.66	219.74	247.43
希薄化後 1株当たり当期利益 (円)	75.94	142.37	181.33	219.32	247.23
親会社所有者帰属持分 比率 (%)	36.5	33.8	34.3	33.4	32.7
親会社所有者帰属持分 当期利益率 (%)	6.1	10.8	12.5	13.6	13.9
株価収益率 (倍)	15.29	6.76	7.72	8.20	9.86
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	12,509,792	974,603	197,084	5,722,006	13,045,695
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,054,077	15,448,977	9,081,101	16,102,356	5,608,461
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,414,376	10,994,264	7,477,196	17,805,721	14,329,562
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	37,039,600	33,560,679	31,767,008	39,197,843	34,874,164
従業員数 (人)	509	638	663	727	809
〔外、平均臨時雇用数〕 (人)	〔141〕	〔175〕	〔193〕	〔216〕	〔231〕

(注) 国際会計基準(以下「IFRS」という。)に基づいて連結財務諸表を作成しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月		2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月
売上高	(千円)	51,958,230	47,452,190	43,063,515	46,480,528	45,587,536
経常利益	(千円)	3,382,780	9,690,159	10,678,418	10,906,961	14,838,112
当期純利益	(千円)	2,594,607	7,452,678	8,687,116	8,738,581	11,746,437
資本金	(千円)	6,624,890	6,624,890	6,624,890	6,624,890	6,624,890
発行済株式総数	(株)	48,683,800	48,683,800	48,683,800	48,683,800	48,683,800
純資産額	(千円)	51,737,131	59,467,346	65,863,314	73,821,936	81,996,567
総資産額	(千円)	148,071,547	171,076,831	189,896,706	217,524,127	244,994,283
1株当たり純資産額	(円)	1,095.59	1,243.27	1,393.00	1,525.81	1,690.96
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	19.00 (-)	38.00 (-)	51.00 (-)	66.00 (-)	79.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	54.77	158.08	183.35	182.76	242.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	54.70	157.86	183.02	182.41	242.30
自己資本比率	(%)	34.9	34.7	34.7	33.9	33.4
自己資本利益率	(%)	5.0	13.4	13.9	12.5	15.1
株価収益率	(倍)	21.23	6.09	7.65	9.86	10.06
配当性向	(%)	34.7	24.0	27.8	36.1	32.6
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人) (人)	195 [2]	215 [2]	244 [-]	268 [-]	282 [-]
株主総利回り (比較指標 : 配当込TOPIX)	(%) (%)	88.8 (105.8)	76.6 (118.7)	113.5 (125.6)	148.4 (154.0)	202.3 (178.0)
(比較指標 : 配当無東証業 種別株価指数(不動産業))	(%)	(88.4)	(90.3)	(103.7)	(113.7)	(122.1)
最高株価	(円)	1,572	1,258	1,506	2,040	2,650
最低株価	(円)	782	950	952	1,308	1,757

(注) 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものです。

2 【沿革】

年月	概要
1950年 2 月	大分県大分市大字大分514番地に飲食業を事業目的としてユーカリ興業株式会社を設立(資本金：500千円)
1952年 4 月	本社を東京都江東区亀戸に移転
1964年 6 月	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
1968年 5 月	本社を東京都千代田区外神田に移転
1969年 7 月	商号を株式会社ユーカリに変更
1973年 3 月	宅地建物取引業免許取得(東京都知事免許(1)第24043号)
1983年 3 月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
1986年 4 月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
1994年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンションの販売を開始
1995年 9 月	株式会社神田淡路町ビルを設立
1996年 3 月	商号を東誠不動産株式会社に变更
1996年 4 月	不動産流動化事業を開始
1996年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
1997年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始 特定建設業許可(東京都知事許可(特 - 9)第107905号)
1999年 7 月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅の販売を開始
2001年 2 月	アセットマネジメント事業を開始 不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般第127号)
2001年 3 月	LB0(レバレッジド・パイアウト)方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
2001年 4 月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第46219号)
2001年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社(現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社)に分割譲渡
2001年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
2002年 8 月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
2002年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
2004年 2 月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
2004年 9 月	不動産特定共同事業許可(東京都知事許可第58号)
2004年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場(2008年 1 月上場廃止)
2005年 3 月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社(現 連結子会社トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社)を設立
2005年 4 月	東誠コミュニティ株式会社(現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社)の株式を取得し連結子会社化
2005年 9 月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)を設立
2006年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
2006年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2007年 9 月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録(関東財務局長(金商)第898号)
2009年 9 月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
2011年 9 月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2012年 1 月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立
2012年12月	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社を設立(2016年 8 月清算結了)
2013年 3 月	シンガポール証券取引所メインボードに株式を上場

年月	概要
2014年11月	連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が運用するトーセイ・リート投資法人が東京証券取引所に上場
2015年12月	株式会社アーバンホーム（商号を2019年3月にトーセイ・アーバンホーム株式会社に変更）の株式を取得し連結子会社化（2022年5月清算終了）
2016年2月	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社を設立
2017年6月	トーセイホテル神田株式会社（2020年4月 連結子会社トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社との合併により消滅）を設立
2017年12月	ホテル事業を開始（第1号として、トーセイホテル ココネ神田を開業）
2018年5月	トーセイホテル上野株式会社（2020年4月 連結子会社トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社との合併により消滅）を設立
2018年7月	トーセイ・ホテル・サービス株式会社を設立
2020年4月	不動産開発事業における新規アセットタイプとして物流施設の開発を開始（第1号として、T's Logi橋本を竣工）
2020年7月	クラウドファンディングを活用した不動産証券化ビジネスを開始（第1号案件として、TREC1号世田谷区用賀マンション投資ファンドを立ち上げ）
2021年4月	本社を東京都港区芝浦に移転
2021年9月	株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社の株式を取得し連結子会社化（連結子会社株式会社プリンセススクウェアを存続会社とする吸収合併により株式会社アイ・カンパニー、株式会社プリンセスホールディングス、株式会社ジー・ピー・アセットおよび株式会社レッツクリエイションの4社は2022年11月期中に消滅）
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
2023年6月	トーセイ・アール株式会社を設立
2023年7月	トーセイ・プロップテック株式会社を設立
2023年9月	トーセイ・アール株式会社が株式会社LIXILリアルティから事業の一部を吸収分割により承継
2024年5月	名古屋鉄道株式会社と資本業務提携契約を締結
2024年7月	貸金業登録(東京都知事登録第31987号)

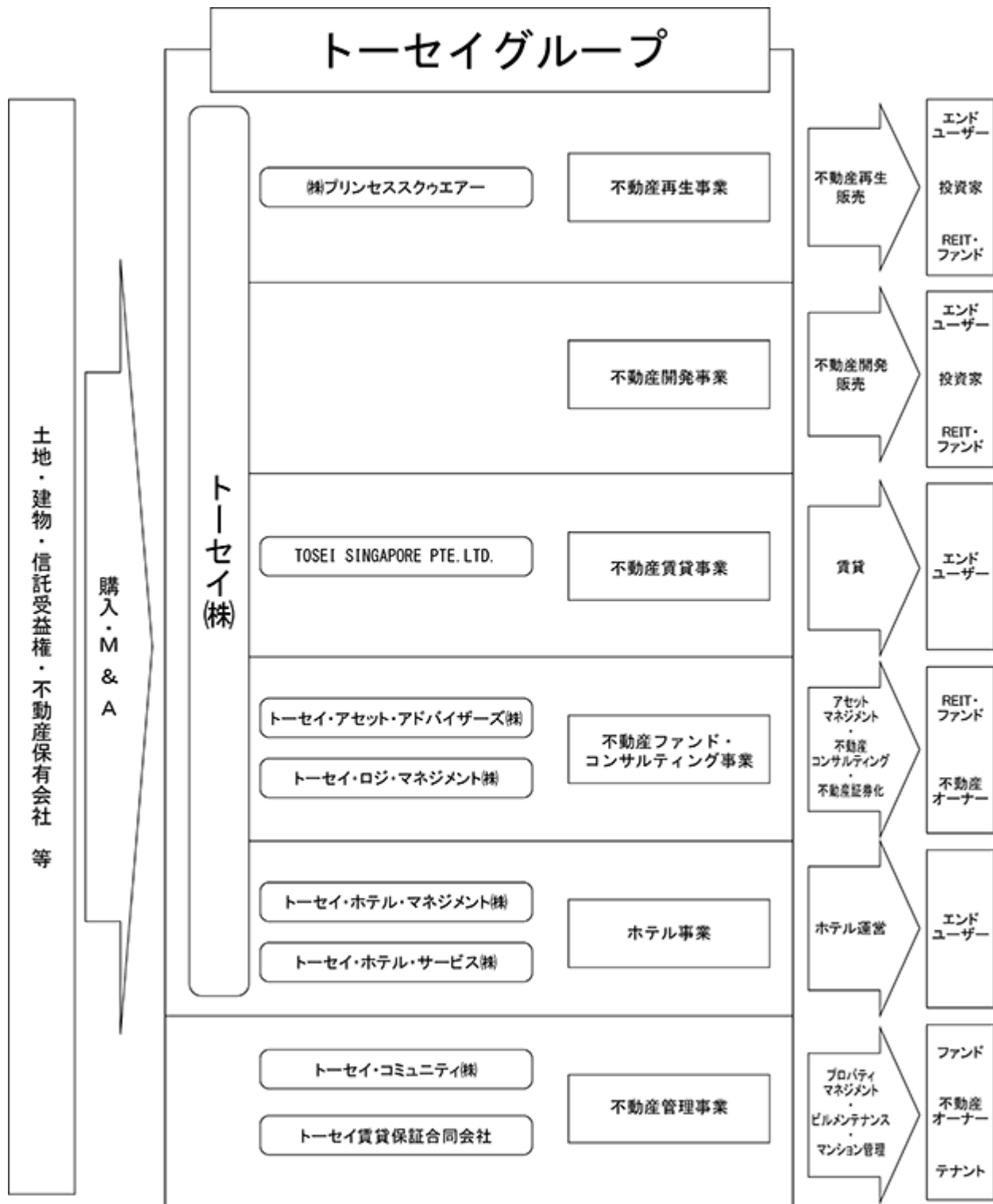
3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(トーセイ株式会社)及び連結子会社18社により構成されており、「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」、「ホテル事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と主要な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産再生事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を多様な手法(1)を用いて取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン(2)」を検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的の事業法人等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>(1)当社の仕入れは、現物不動産売買のほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aによって買収し、その保有する不動産を取得する“不動産M&A”の手法によるものや、不動産担保付債権・代物弁済不動産の権利調整を通じた取得など、幅広い手法を用いて優良不動産の取得を行っております。</p> <p>(2)当社グループのバリューアッププランは、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性の向上”、施設の安全性や機能性を高める“セキュリティ機能等の強化”、環境に配慮した仕様や設備を導入する“エコフレンドリー”の3要素に加え、コンバージョン工事や空室対策、賃料引上げ等の“収益力改善”が主なものであります。</p>	当社、(株)プリンススクエア
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業(T'S BRIGHTIAシリーズ)・複合ビル、ホテル(TOSEI HOTEL COCONEシリーズ)、マンション(THEパームスシリーズ)、戸建住宅(THEパームスコートシリーズ、コモドカーサシリーズ)、アパート(T's Cuoreシリーズ)、物流施設(T's Logiシリーズ)と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。</p> <p>具体的な事業内容としては、トーセイ・リート投資法人のアセットマネジメント業務を受託するほか、不動産ファンドのアセットマネジメント業務として信託受益権の売買、売買の媒介、収益不動産の管理運用等のサービスを提供しています。また、事業法人が保有する企業不動産に関するコンサルティング業務や、不動産仲介などを行っております。</p>	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>オフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、学校施設等の建物・設備管理、保安警備等(ビルメンテナンス)および、オーナー代行、テナント管理、テナント募集、建物管理(プロパティマネジメント)並びに分譲マンションの管理業務を行っております。</p> <p>ビルメンテナンスにおいては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理等を通じ、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p> <p>プロパティマネジメントにおいては、オーナー利益最大化を実現するための最適テナントの誘致や中長期リニューアルの提案など、総合的なプロパティマネジメントを提供しています。</p> <p>分譲マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータルのサポートをしております。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)
ホテル事業	<p>首都圏を中心とした自社ブランド「TOSEI HOTEL COCONE」の企画、運営のほか、ホテル開発や中古オフィスビルのホテルコンバージョンを行っております。</p> <p>当社がこれまで不動産開発事業、不動産再生事業、不動産賃貸事業等で培ったノウハウとネットワークを活かしたホテルを展開し、様々なサービスを提供しております。</p>	トーセイ・ホテル・マネジメント(株)

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株式会社	東京都港区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管理をしております。役員の兼任あり
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド・コンサルティング事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社	東京都港区	50,000	不動産コンサルティング事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	東京都港区	100,000	ホテル事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	東京都港区	10,000	ホテル事業	100.0	
株式会社プリンセススクウェア	東京都港区	96,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・プロップテック株式会社	東京都港区	100,000	不動産コンサルティング事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・アール株式会社	東京都港区	50,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ賃貸保証合同会社	東京都港区	3,000	不動産管理事業	100.0	
TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.	シンガポール	322,787	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任あり
岸野商事株式会社	東京都港区	10,000	不動産賃貸事業	100.0	
株式会社増田建材店	東京都港区	60,500	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
磯子アセットマネジメント株式会社	東京都港区	15,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
芝浦レジデンシャル株式会社	東京都港区	10,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
臼井木型工業株式会社	東京都港区	32,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼任あり
その他3社					

- (注) 1. 三起商事株式会社は、2023年12月25日に清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。
2. 当連結会計年度中に、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。
3. 株式会社プリンセススクウェアについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (1) 売上高 12,869,457千円
(2) 経常利益 1,626,141千円
(3) 当期純利益 1,058,099千円
(4) 純資産額 5,019,429千円
(5) 総資産額 20,584,574千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産再生事業	130	(6)
不動産開発事業	77	(-)
不動産賃貸事業	24	(-)
不動産ファンド・コンサルティング事業	171	(-)
不動産管理事業	178	(135)
ホテル事業	127	(90)
全社(共通)	102	(-)
合計	809	(231)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものです。
3. 前連結会計年度末に比べ、従業員数が82名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い、期中採用が増加したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
282	36.6	5.7	9,038

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産再生事業	89
不動産開発事業	77
不動産賃貸事業	9
不動産ファンド・コンサルティング事業	4
ホテル事業	1
全社(共通)	102
合計	282

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものです。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度				
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%) (注2)	労働者の男女の賃金の差異(注1)		
		全労働者	正社員	パート・ 有期契約社員等
5.0	71.4	71.2	73.6	41.4

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

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。

(2) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略及び優先的に対処すべき課題

経営環境

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、日銀の金融政策転換により国内金利が上昇傾向にあり、イールドギャップの幅は縮小傾向にあるものの、安定した賃貸市況や高い流動性などを背景に良好な不動産投資環境は継続しています。一方で、建築費高騰や人手不足による工期長期化は当面継続するとみられており、引き続き開発事業においては慎重な開発計画の検討が必要だと認識しています。

中長期的な会社の経営方針、経営戦略及び優先的に対処すべき課題

当社グループを取り巻く事業環境は、気候変動問題の深刻化や地政学的リスクの顕在化、国内では少子高齢化社会の進行やコロナ禍をきっかけとした行動変容の加速、デジタル技術の急速な進歩など大きな変革が起きており、不確実性が高まっています。このような事業環境の変化に適応し、当社グループが将来に亘って成長を続け、サステナブルな社会の実現への貢献を通じて企業価値向上を実現していくために、当社グループの競争優位の源泉となるコア・コンピタンスに立脚した「目指す方向性（ありたい姿）」を明確にし、グループ一丸となってビジョン実現に取り組むことを目的として「トーセイグループ長期ビジョン2032」を策定しました。

長期ビジョン2032	多様なソリューション力を持つユニークな不動産ポートフォリオマネージャーとしてサステナブルな社会の実現に貢献する
------------	---

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まいります。

長期ビジョン実現に向けた9年間の当初3年間（第1フェーズ）として、新中期経営計画「Further Evolution 2026」（2023年12月～2026年11月）を策定しました。本計画では、以下の大方針のもと、5つの基本方針に基づく各施策の実行によって当社グループの競争力を高めるとともに、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

< 中期経営計画「Further Evolution 2026」 >

大方針	
サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す	
基本方針	
サステナビリティ	・環境・社会課題へのソリューション提供の拡大とサステナビリティ経営の推進 ・グループの将来の成長に向けた施策への投資を拡大 ・非財務情報開示によるトーセイブランドの確立と浸透
事業	・事業ポートフォリオの進化と成長 ・6事業のシナジー追求による不動産ソリューション力の強化
人材・組織	・多様な社員が個性を活かし、力を発揮できる環境の整備 ・豊富な経験・知識・強いリーダーシップを持ち、企業理念への深い造詣を併せ持つ人材を育成
DX	・IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進
財務戦略・資本政策	・持続的な成長に向けた資金調達力の強化 ・資本コストを上回る資本収益性の維持およびBSマネジメントの継続

< 定量計画（連結） > 下線を修正しております。

業績動向並びに事業環境の見通しを踏まえ、以下の通り計画を修正しております（2025年1月10日発表）。

	初年度 2024年11月期 実績	2年目 2025年11月期 修正計画	3年目（最終年度） 2026年11月期 修正計画
連結売上高	821億円	<u>1,020億円</u>	<u>1,230億円</u>
連結税引前利益	173億円	<u>188億円</u>	<u>202億円</u>
ROE	13.9%	<u>13.5%</u>	<u>13.2%</u>
安定事業比率 (営業利益ベース)	50.5%	45%以上	45%以上
自己資本比率	32.7%	35%程度	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.45倍	1.4倍程度	1.4倍程度
配当性向	31.9%	<u>33.7%</u>	35.0%

(注) 株主還元について、配当性向を30%から35%へ3年間で段階的な引き上げを目指すとともに、自己株式の取得については経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施検討してまいります。

本計画では、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」を強化し、各事業のサービス領域の拡大やグループ間シナジーの最大化によって、既存6事業のポートフォリオの進化と成長を目指します。

不動産再生事業・不動産開発事業では、サステナビリティを意識した環境配慮商品の提供や既存不動産ストックの活用促進、取扱商品領域の拡大等による差別化を図り、トーセイブランドの確立と浸透を目指します。また、仕入における競争力を高めるべく、物件査定の効率化に向けた研究やM&Aの活用を促進します。

安定事業では、不動産賃貸事業におけるテナント需要に沿った設備仕様の研究、不動産ファンド・コンサルティング事業や不動産管理事業におけるサービス機能強化とバックオフィス業務の効率化、ホテル事業ではトーセイホテルココネの差別化訴求によるブランド浸透と規模拡大に努めます。

また、DX分野では、業務プロセスの効率化を促進するとともに、自社再生物件、開発物件の出口戦略の多様化に向けて、不動産・金融・DXが融合した不動産テックビジネスである不動産クラウドファンディングやセキュリティ・トークン発行、区分マンション販売におけるデジタルマッチングに取り組み、新たな顧客層へ不動産投資機会を提供してまいります。

成長を支える事業基盤の強化においては、人材育成と多様な社員が個性を活かして力を最大限に発揮できる人事制度・組織体制・職場環境の構築に注力し、社員エンゲージメントを深めてまいります。また、財務面・資本配分については、事業規模および保有資産残高の拡大を下支えすべく資金調達力を強化し、健全な財務体質を維持しながら資本効率を意識した成長投資の継続と利益還元の向上を目指してまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、企業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献すべく、「トーセイグループ ESG方針・ESG行動指針」を定め、サステナビリティ委員会を中心としたESG推進体制を整備してサステナビリティに配慮したESG経営の実践に努めてまいります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) サステナビリティ全般

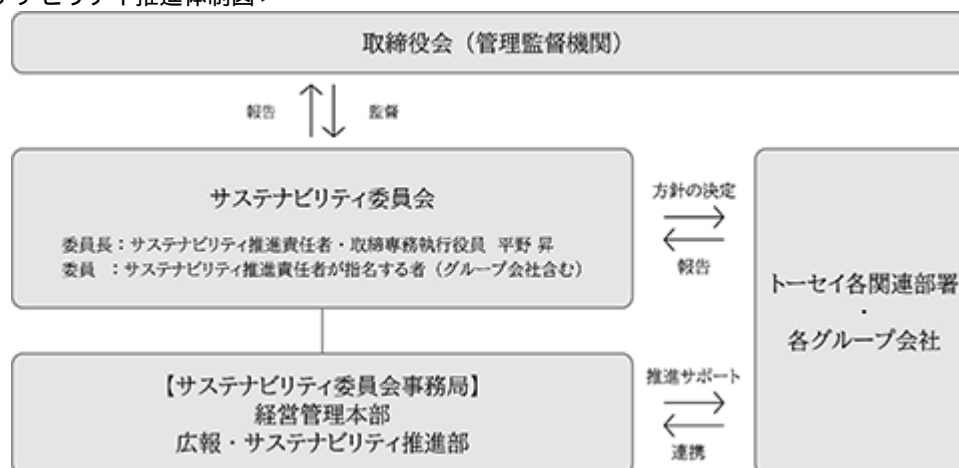
(ガバナンス)

当社グループは、サステナビリティに配慮したESG経営を推進するため、取締役会の直属組織である「サステナビリティ委員会」を設置しています。サステナビリティ委員会は、「トーセイグループESG方針」、「ESG行動指針」、「トーセイグループのマテリアリティ」等に基づき、気候変動問題への対応や人的資本経営の推進などをはじめとする当社グループの総合的なサステナビリティ向上に向けた取り組み方針の策定、サステナビリティ推進に係る年間活動計画の立案、各施策や各部門の活動進捗のモニタリング・助言・指導等の機能を担っています。

同委員会は、執行役員社長が任命するサステナビリティ推進責任者(取締役専務執行役員 平野 昇)を委員長とし、委員はサステナビリティ推進責任者が指名する者で構成されています。原則年6回開催され、その審議・活動進捗・報告事項は毎月取締役会に報告される体制となっています。

なお、取締役会は、サステナビリティ委員会が立案し取締役会が承認した各施策に関して、委員会からの報告に基づき、必要に応じて施策の見直しや推進体制の改善指示などを通じて適切にモニタリングを行い、進捗状況について監督します。なお、ESGを所管する常勤取締役の評価・報酬を決定する項目には、気候変動をはじめとするESG推進目標が設定されています。また、取締役会は、気候変動課題への対応を含めた当社グループの総合的なリスクマネジメントに対し最高責任を負い、必要な組織体制を整備するとともに、これを適切に監督し、必要に応じて指示を行います。

<サステナビリティ推進体制図>



(戦略)

当社グループは、「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」という企業理念のもと、企業活動を通じた持続可能な社会の実現こそ世の中から求められる「新たな価値の創造」とであると認識し、「トーセイグループESG方針・ESG行動指針」を制定のうえ、サステナビリティ推進におけるマテリアリティ（重要課題）を特定しています。また、2024年1月に公表したトーセイグループ中期経営計画「Further Evolution 2026」においてサステナビリティ経営に関する基本方針を策定しました。これらの方針・指針等に基づく、事業基盤の強化と事業活動の推進により、サステナブルな社会の実現に貢献すべく、総合不動産会社としてさらなる進化を目指してまいります。








・トーセイグループESG方針

トーセイグループは、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意義としており、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

・トーセイグループの重要課題（マテリアリティ）

当社グループでは、従前より、環境、社会、ガバナンスに関するさまざまな取り組みを推進してまいりましたが、ESG経営をより一層推進するため、2022年11月期から、サステナビリティ推進における当社グループのマテリアリティ特定の検討を開始し、2023年11月期にマテリアリティを特定しました。気候変動問題をはじめとする環境、社会課題に対する企業への取組み要請は、今後ますます高まっていくことが確実となる中で、持続可能な社会の発展のため、環境、社会課題の解決に資するとともに、企業の持続的な成長に向けてESG経営を推進するべく、当社グループとして優先的に取り組むべき重要テーマを定め、より一層、取り組みを加速させてまいります。

< トーセイグループの重要課題（マテリアリティ） >

テーマ	マテリアリティ	主な取り組み	指標及び目標	SDGsへの貢献
環境との共生	気候変動への対応と循環型社会の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ化、再エネ活用 ・防災、減災対応 ・資源の有効活用 	「主なKPI・目標」 ・GHG排出量削減 1 長期：2050年度ネットゼロ 中期：2030年度までに基準年（2022年度）比50%削減	  
	環境配慮型のものづくり・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード・ソフト両面の環境性能向上、見える化 ・不動産の再生、開発における環境負荷軽減 		
社会課題への対応	多様な人材が個性を生かして健やかに働ける環境	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な人材の活躍 ・多様な働き方の推進 ・働きがいの追求 ・人権の尊重 ・心身の健康増進 	「主なKPI・目標」 ・女性管理職比率10%以上 2 ・男性育児休業等取得率90%以上 2 ・男女賃金差異(全労働者)70%以上 2	  
	安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様の安心安全 ・従業員、サプライヤーの安心安全 		
	地域コミュニティの創出・再生・活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの再生や創出、活性化 ・地域経済の活性化 		
コーポレートガバナンス強化	健全な企業成長を促すガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ガバナンス高度化 ・コンプライアンス ・リスクマネジメント強化 	-	

1 トーセイグループのScope1・2（GHGプロトコルに基づく）を対象としています。

2 トーセイ（株）を対象範囲としています。

（リスク管理）

当社グループでは、事業活動の推進及び企業価値の維持・向上を妨げる可能性のあるリスクを最小にするために、平常時より計画的に対策を立案、検証する体制を整備することにより、ステークホルダーの皆様からの信頼を得られる企業集団を目指しています。

当社グループでは、サステナビリティ関連を含む一元的かつ横断的なリスク管理を取締役会直属のリスク・コンプライアンス委員会が担い、グループ共通または各社ごとのリスク管理に関するプログラム施策の実践を通じて、グループの事業を取り巻く様々なリスクを統括管理するほか、リスクが顕在化した場合には同委員会が中心となって危機対応を行います。また、全社リスクの中で特に重要性が高く、TCFDの提言による枠組みに基づき管理すべき「気候変動リスク及び機会」については、取締役会の監督の下、サステナビリティ委員会が主管します。リスク・コンプライアンス委員会はサステナビリティ委員会による各種施策上の要請に応じて、その実践を補佐、支援することで、全社リスクの統合的な管理をしています。

(2) 気候変動

当社グループは、「気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、当社の経営とビジネスに重大な影響を与える課題である」と認識し、自然災害による不動産価値の低下や政府の環境規制強化等により、当社グループの事業活動や戦略、財務計画に大きな影響を与える可能性があると考えています。

また、当社は2021年11月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入し、TCFD提言に基づく情報開示を行っております。

（ガバナンス）

上記（１）サステナビリティ全般（ガバナンス）を参照ください。

（戦略）

将来にわたる気候変動が当社グループの事業に及ぼし得ると想定される影響を把握し、当該影響を当社の事業戦略に反映するため、国際的な機関等が定める将来的な気候変動シナリオを複数選択し、それぞれの世界像におけるリスク・機会の識別を行いました。シナリオ分析の詳細は以下の通りです。

<主に参照した将来的な気候変動シナリオ>

分類	公表機関・組織	参考文献
移行リスク	IEA（国際エネルギー機関）	<ul style="list-style-type: none"> ・ WE02020; Sustainable Development Scenario (SDS) Net Zero Emissions by 2050 case (NZE2050) ・ WE02023; Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE2050) ・ ETP2017; Beyond 2 Scenario (B2DS)
物理的リスク	IPCC（気候変動に関する政府間パネル）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 6 次報告書; SSP1-2.6 SSP5-8.5

<シナリオ分析の概要>

移行リスク/機会

分類	内容
規制/政策	<p><リスク></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 炭素税や炭素価格が導入され、GHG排出量に比例して操業コストが上昇する ・ GHG排出規制強化により、新築するオフィスやマンション、戸建住宅においてZEH(M)/ZEBの義務化が進み、開発コストが増加する ・ GHG排出規制強化により、既存ビルの脱炭素対応(ZEB Readyレベルへの改修)が義務化され、改修コストが増加する ・ 省エネ性能表示の義務化によって環境性能への意識が高まり、省エネ性能が低すぎる不動産の資産価値や賃料収入が減少する <p><機会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ZEB化対応技術の普及により工事単価が低減されることが想定され、ZEB化対応によるコスト増を緩和できる可能性がある ・ 環境不動産の需要が高まり、環境認証取得物件もしくは環境配慮改修を施した物件の資産価値や賃料収入が高まる可能性がある

・ 分析結果および当社グループのレジリエンス

移行リスクが及ぼす財務的影響に関しては、特に中長期的な時間軸で、脱炭素社会への移行に伴う社会変容、具体的には、政府の各種規制強化（炭素税導入やZEH/ZEB水準の義務化、省エネ性能表示の義務化など）により発生しうるといふ結果となりました。

当社グループは、本社ビルや自社運営ホテルの電力を再生可能エネルギー由来の電力へ切り替えていくほか、社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組みの推進により、自社グループのGHG排出量削減を進めてまいります。また、サプライヤーや請負業者等と連携・協働し、建築時のGHG排出量削減に向けて取り組むとともに、新築案件におけるZEH/ZEB開発の推進や、既存建物の環境仕様への改修、環境不動産認証の取得、テナントへの意識啓蒙等を進めていくことにより、バリューチェーン全体でのGHG排出量削減に取り組み、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。

物理的リスク/機会

分類	内容
----	----

急性	<p><リスク></p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水による浸水リスクが高いエリアに立地する物件において、投資家のリスクプレミアム上昇により価格評価（資産価値）が低下する ・洪水被害が頻発化し、修繕コストが増加する <p><機会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物のBCP対策の強化により、リスクが最小化し、商品の市場競争力が高まる
慢性	<p><リスク></p> <ul style="list-style-type: none"> ・海面上昇により、慢性的に既存ビルが浸水・水没する ・猛暑となり、屋外作業が主となる建設工事の生産性が低下し、建築コストが増加する ・異常気象の増加によるサプライチェーンの混乱や石油依存による資材価格の高騰、運輸コストの上昇により、建築コストが増加する

・分析結果および当社グループのレジリエンス

物理的リスクが及ぼす財務的影響に関しては、特に中長期的な時間軸で、気候変動対策が十分になされない社会における異常気象の激甚化やサプライチェーンの混乱等により発生するという結果となりました。

当社グループは、物件の仕入時に浸水被害リスクを含めた総合的な観点で投資判断を行うほか、定期的にハザードマップで保有ポートフォリオの浸水リスク状況を確認し、ポートフォリオの見直しや保険加入、物件のBCP対策を適切に講じることにより、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。

また、サプライヤーや請負業者等と連携・協働し、サプライチェーンの強靱化や、建設現場の安全衛生・生産性向上に取り組んでまいります。

（リスク管理）

気候変動に関するリスク・機会を管理するプロセスは以下の通りです。

・気候関連リスクと機会を識別・評価するプロセス

気候変動に関連するリスクマネジメントを主管するサステナビリティ委員会は、グループ横断的なサーベイランスを年に1度定期的実施し、その結果に基づいて気候関連リスク・機会を特定します。洗い出された気候関連リスク・機会は、国際的な機関等が定める将来的な気候変動に関する複数の想定（シナリオ）のもと、「発生可能性」と発生した場合の「影響度」の2つの尺度で評価され、分析結果は実施の都度、取締役会に報告されます。

・気候関連リスクと機会を管理するプロセス

特定されたリスク・機会のうち、トーセイグループが組織的に対応すべき項目について、サステナビリティ委員会は項目ごとに対応計画を策定し、取締役会がこれを承認します。なお、対応計画は、リスクマネジメントの基本的な枠組みである「回避」「受容」「低減」「移転」の考えに基づき策定されます。承認されたリスクの対応計画の実行については、取締役会の監督のもと、サステナビリティ委員会の指示に基づいてトーセイおよびグループ各社の各業務執行体制において実行されます。また、サステナビリティ委員会は、グループ各社および各社の業務組織への指示等を通じて、事業戦略等への連繋を主導します。

・全社リスク管理への統合状況

トーセイグループの一元的かつ横断的なリスク管理は、取締役会直属のリスク・コンプライアンス委員会が担い、グループのリスク管理に関する基本的事項の実践やリスク顕在化に伴う経営危機発生時の対応、グループの事業を取り巻くさまざまなリスクを統括管理しています。全社リスクの中で特に重要性が高く、TCFDの提言による枠組みに基づき管理すべき「気候変動リスクおよび機会」については、取締役会の監督の下、サステナビリティ委員会が主管します。リスク・コンプライアンス委員会はサステナビリティ委員会による各種施策上の要請に応じて、その実践を補佐、支援することで、全社リスクの統合的な管理をしています。

（指標及び目標）

当社グループは、世界全体の1.5 未満目標達成のため、Scope1・2における2050年度温室効果ガス排出量ネットゼロを掲げています。また、中期的な削減目標として、2022年度を基準年として、以下のように削減を進めてまいります。

基準年		2022年度（2021年12月～2022年11月）
削減対象(注)	Scope1	燃料の燃焼等、事業者自らによる温室効果ガス直接排出
	Scope2	電気・熱・蒸気使用に伴う温室効果ガスの間接排出

目標年・削減割合	長期目標	2050年度ネットゼロ
	中期目標	2030年度までに基準年比50%削減
Scope1+2実績値	2022年度（基準年）	3.8千t-CO2
	2023年度	3.3千t-CO2

（注）当社グループから排出される温室効果ガスは、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガス（Scope1）と、本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガス（Scope2）で構成されております。なお、2024年度の実績については第三者保証取得後、以下に掲載を予定しております。

<https://www.toseicorp.co.jp/sustainability/data/>

（3）人的資本

当社グループは、「人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける」という経営理念のもと、多様な人材が個性を生かして健やかに働ける環境を構築することを人材戦略のマテリアリティ（重要課題）の一つとし、「多様な人材の活躍、多様な働き方の推進、働きがいの追求、人権の尊重、心身の健康増進」を実現するための人材育成に関する方針、社内環境整備に関する方針を策定しています。

（戦略）

人材育成に関する方針（人材開発基本方針）

・グループ企業理念に基づく人材育成

中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略の重要性に鑑み、グループ企業理念（存在理念、経営理念、行動理念）及び経営方針の理解の下に、会社の発展に積極的に寄与する人材を育成していくとともに、自己においてプロフェッショナルとしての意識と知識と技術の研鑽をする人材を育成していくことを基本とする。

・人材の多様性

当社グループは、人材の採用、育成、登用においては多様性を重んじ、性別や国籍、採用の経緯等に左右されることなく、企業理念を追求し続ける者に対して、等しく成長と活躍の場を提供する。

社内環境整備に関する方針（健康経営方針）

当社グループは、「人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける」という経営理念のもと、従業員の健康と安全を重要な経営課題と捉え、従業員がいきいきと働ける職場環境を整備し、健康維持・増進の施策に積極的に取り組む。

(指標及び目標)

当社グループでは、「多様な人材が個性を生かして健やかに働ける環境を構築する」という人材戦略のマテリアリティ（重要課題）に基づく計測指標（KPI）を「多様な人材の活躍、多様な働き方の推進、働きがいの追求、人権の尊重、心身の健康増進」の視点から下表のとおり設定し、「As is-To be」ギャップを測定することにより、中長期の課題を捉え、人的資本に関する施策を検討、実行しています。

マテリアリティに対する 主な取組カテゴリー		指標	目標	2024年度実績
多様な人材の活躍	1	女性管理職比率	10%以上	5.0%
	2	男女賃金差異（全労働者）	70%以上	71.2%
多様な働き方の推進	3	男性育児休業等取得率	90%以上	71.4%
働きがいの追求	4	仕事の満足度	80%以上	64.0%
心身の健康増進	5	平均残業時間	30時間以下	23.3時間
	6	有給休暇取得率	65%以上	67.5%
	7	ストレスチェック受検率	90%以上	100%
-	8	自己都合退職率	10%未満	7.9%

(注) １．当社グループは、不動産事業を中核とするポートフォリオ経営を推進しておりますが、連結子会社ごとに異なる事業セグメントを担っているため、現時点においては当社グループとして統一されたKPIを設定し、画一的な施策を推進することが合理的でないとの判断により、トーセイ株式会社のみの指標及び目標としております。

２．４は、定期的実施している従業員満足度調査における「仕事の満足度」の評価尺度（５段階）の内、上位２項目を選択した割合。

3 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価および財政状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

(1) 経済情勢の動向

当社グループが所有するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力・リーシング力の強化等により、リスクの低減を図ってまいります。

(2) 災害等について

将来発生が懸念されている首都圏における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があるほか、被災による需要減少に伴うホテル稼働率の低下等が生じる可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、グループ主要各社においてBCP（事業継続計画）を策定し、被災時でも重要な事業を継続または早期復旧できるよう準備を行っております。

(3) 有利子負債の依存度および金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費および建築費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、急激な金利上昇や金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合には、調達環境の悪化により、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部の借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合のほか、案件の売却時期の遅延や売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、定期的に金利動向や金融機関の融資姿勢についてモニタリングを行うとともに、借入における機動的な資金確保のための融資枠設定や金利固定化を行う等、安定的かつ経済的な資金調達に努めております。

(4) 法的規制

法的規制

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性があります。

主な法的規制
<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・ 金融サービスの提供に関する法律 ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 投資信託及び投資法人に関する法律 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 住宅瑕疵担保履行法 ・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律 ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法 ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律 ・ 貸金業法 ・ 旅館業法 ・ 食品衛生法

免許、許認可等

当社グループの事業は、上表の法的規制に基づく以下の関連許認可等を得て行っております。当社グループは、これらの許認可等を受けるための諸条件および関係法令の遵守に努めており、現時点において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。しかしながら、法令違反等によりこれらの許認可等が取り消される、あるいは一定期間の営業活動停止等の行政処分等がなされた場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後これらの規制の強化、または新たな規制の導入により、事業活動が制約された場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、関係法令の改廃情報および監督官庁からの発信文書の内容をリスク・コンプライアンス委員会等において共有、協議し、課題等の早期把握や対応に努めております。また、コンプライアンスに関する継続的な啓蒙活動や研修等により法令遵守の徹底を図っております。

(当社)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (14)第24043号	2027年 3 月23日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	一般 - 第127号	2026年 2 月28日	不正な手段による登録や役員 等の欠格条項違反に該当した 場合は登録の取消(不動産投資 顧問業登録規程第30条)
特定建設業許可	東京都知事	東京都知事許可 (特 - 4) 第107905号	2027年12月 9 日	特定建設業に 5 年以上の経験 を有する常勤役員・社員がい なくなった場合は許可の取消 (建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都知事	(本社) 東京都知事登録 第46219号	2026年 4 月 9 日	不正な手段による登録や一級 建築士等の欠格条項違反に該 当した場合は登録の取消(建築 士法第26条)
貸金業登録	東京都知事	東京都知事(1) 第31987号	2027年 7 月25日	不正の手段による登録や欠格 条項違反に該当する場合は登 録の取消(貸金業法第24条の 6 の 5)
不動産特定共同事業許可	金融庁長官・ 国土交通大臣	金融庁長官・国 土交通大臣許可 第102号	-	宅地建物取引業免許の取消や 役員等の欠格条項違反に該当 した場合は許可の取消(不動産 特定共同事業法第36条)
金融商品取引業登録(第二 種金融商品取引業、投資 助言・代理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第898号	-	不正な手段による登録や資本 金または業務又は財産の状況 に照らし支払不能に陥るおそ れがある場合は登録の取消(金 融商品取引法第52条)

(トーセイ・コミュニティ(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣	国 土 交 通 大 臣 (1)第10644号	2029年 3 月19日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)
特定建設業許可	東京都知事	東京都知事許可 (特 - 4) 第119534号	2028年 3 月10日	特定建設業に 5 年以上の経験 を有する常勤役員・社員がい なくなった場合は許可の取消 (建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都知事	東京都知事登録 第49526号	2029年 1 月14日	不正な手段による登録や一級 建築士等の欠格条項違反に該 当した場合は登録の取消(建築 士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国 土 交 通 大 臣 (5)第030488号	2027年 5 月21日	不正な手段による登録や役員 等の欠格条項違反に該当した 場合は登録の取消(マンション の管理の適正化の推進に關す る法律第83条)
建築物環境衛生総合管理 業登録	東京都知事	東京都19総 第273号	2025年10月 3 日	不正な手段による登録や役員 等の欠格条項違反に該当した 場合は登録の取消(建築物にお ける衛生的環境の確保に關す る法律第12条の四)
警備業認定	東京都公安委 員会	東京都公安委員 会認定 第30002591号	2026年10月14日	不正な手段による認定や欠格 事由に該当している場合に認 定の取消(警備業法第 8 条)
賃貸住宅管理業	国土交通大臣	国 土 交 通 大 臣 (01) 第000240 号	2026年 7 月29日	不正な手段による登録や賃貸 住宅管理者の欠格条項違反に 該当した場合は登録の取消 (賃貸住宅の管理業務等の適 正化に關する法律第23条)

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (4)第85736号	2026年4月7日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)
不動産特定共同事業許可	金融庁長官・ 国土交通大臣	金融庁長官・国 土交通大臣許可 第70号	-	宅地建物取引業免許の取消や 役員等の欠格条項違反に該 当した場合は許可の取消(不動産 特定共同事業法第36条)
金融商品取引業登録(投資 運用業(不動産関連特定投 資運用業)、第二種金融商 品取引業、投資助言・代 理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第363号	-	不正な手段による登録や資本 金または業務又は財産の状況 に照らし支払不能に陥るおそ れがある場合は登録の取消(金 融商品取引法第52条)
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	国土交通大臣 認可第52号	-	不正な手段による認可の取得 や業務に関し取引の相手に損 害を与えた場合は認可の取消 (宅地建物取引業法第67条の 2)

(トーセイ・ロジ・マネジメント(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (4)第88903号	2028年2月22日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)

(トーセイ・ホテル・マネジメント(株))

<トーセイホテルココネ神田>

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	千代田保健所 長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に 反するとき等は認可の取消

<トーセイホテルココネ上野>

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	台東保健所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に 反するとき等は認可の取消

<トーセイホテル&セミナー幕張>

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	習志野保健所 長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に 反するとき等は認可の取消
飲食店営業許可証 (レストラン)	習志野保健所 長	飲食店営業許可	2026年2月28日	人の健康を損なう食品の販売、 食器の使用あるいは、公衆衛生 上必要な条件を満たさない食 品の販売、添加物・食器等の使 用、虚偽広告をした場合は営業 の禁止(食品衛生法第60条、61 条)
飲食店営業許可証 (カフェ)	習志野保健所 長	飲食店営業許可	2026年2月28日	人の健康を損なう食品の販売、 食器の使用あるいは、公衆衛生 上必要な条件を満たさない食 品の販売、添加物・食器等の使 用、虚偽広告をした場合は営業 の禁止(食品衛生法第60条、61 条)

<トーセイホテルココネ浅草蔵前>

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	台東保健所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消

< トーセイホテルココネ上野御徒町 >

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	台東保健所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消

< トーセイホテルココネ浅草 >

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	台東保健所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消

< トーセイホテルココネ鎌倉 >

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可証	鎌倉保健福祉事務所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消
営業許可証	鎌倉保健福祉事務所長	飲食店営業許可	2028年 9 月27日	人の健康を損なう食品の販売、食器の使用あるいは、公衆衛生上必要な条件を満たさない食品の販売、添加物・食器等の使用、虚偽広告をした場合は営業の禁止（食品衛生法第60条、61条）

< トーセイホテルココネ築地プレミア >

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可書	中央区保健所長	旅館業営業許可	-	構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消
飲食店営業許可書	中央区保健所長	飲食店営業許可	2029年 8 月31日	人の健康を損なう食品の販売、食器の使用あるいは、公衆衛生上必要な条件を満たさない食品の販売、添加物・食器等の使用、虚偽広告をした場合は営業の禁止（食品衛生法第60条、61条）
公衆浴場営業許可書	中央区保健所長	公衆浴場営業許可	-	構造設備基準等に反するとき等は認可の取消

(株)プリンセススクウェア)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許（8）第59205号	2026年 7 月20日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消（宅地建物取引業法第66条）
賃貸住宅管理業	国土交通大臣	国土交通大臣（01）第000376号	2026年 7 月30日	不正な手段による登録や賃貸住宅管理業者の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条）

(トーセイ・アール㈱)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第109753号	2028年 8 月25日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)

(岸野商事㈱)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (2)第99269号	2026年 6 月 3 日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)

(磯子アセットマネジメント㈱)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第107826号	2027年 5 月20日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)

(芝浦レジデンシャル㈱)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第109140号	2028年 4 月 7 日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)

(5) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得・売却時のコストの増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、会計基準及び不動産税制の変更に関して適時に情報を収集することで、当社グループの経営成績、財務状況に与える影響を早期に把握するよう努めております。

(6) 新規事業について

当社グループは、不動産テックビジネスであるクラウドファンディング、セキュリティ・トークンやデジタルマッチングを活用した不動産事業を推進しております。これら事業の業績には様々な不確実性を伴うため、想定しうるリスクに対する内部管理体制の構築、人材の充実、保険の付保等を行っておりますが、想定を超えるリスクの発生、法令や諸規制の変更によっては、当社グループの財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、可能な限りリスクを想定した内部管理体制の構築、人材の充実、保険の付保等を行うとともに、事業戦略の進捗状況や事業環境の変化等について定期的にモニタリングを行い、環境変化に応じた戦略の見直しを適時に行っております。

(7) 人事労務に関するリスク

当社グループの事業の特性に鑑み、人材は極めて重要な経営資源であり、事業継続、拡大のためには、優秀な人材を確保し、育成することが不可欠となります。

少子高齢化による人材確保難や労働市場の変化などによって、人材の流出、人材の継続的な確保や育成が不十分である場合には、当社グループの事業、財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、「人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける」という経営理念のもと、従業員の健康と安全を重要な経営課題と捉え、従業員がいきいきと働ける職場環境を整備し、健康維持・増進の施策を積極的に取り組んでおります。

(8) サステナビリティについて

サステナビリティに配慮したESG経営の重要性は、年々高まっております。当社グループの取組みが適切に行われず対応に遅れや不備が発生した場合、地域社会や顧客、取引先、従業員、投資家、市場からの信頼を損ない、当社グループの事業戦略や経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。なお、環境分野においては世界的に気候変動の影響がより一層顕著となり、気候変動に伴う物理的な被害や気候関連の規制強化、脱炭素・低炭素社会への移行に対する適切な緩和策と適応策の取り組みに遅れや不備が生じた場合、当社グループの財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、社会分野では人材の多様性の確保を含む人材育成や登用、社内環境整備等、人的資本経営に関する体制整備や実行計画、情報開示等に遅れや不備が生じた場合、企業価値創造の源泉となる中核人材の確保や市場からの評価など、当社グループの人材戦略および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、「トーセイグループESG方針・ESG行動指針」、「トーセイグループ人権方針」、「トーセイグループ環境ポリシー」、「トーセイグループ健康経営方針」などを制定の上、「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティ推進体制を整備、強化するとともに、ESG経営の実践および地球環境の負荷軽減への取り組みの推進を通じて、サステナビリティ課題のリスク低減に努めております。

4 【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】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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

当連結会計年度（2023年12月1日～2024年11月30日）における我が国経済は、個人消費の一部に足踏みがみられるものの、景気は緩やかに回復しています。しかし、欧米における高い金利水準の継続や中国経済の停滞等に伴う世界経済の下振れが国内景気の下押しリスクとなっており、日銀の利上げ動向や地政学的リスク、今後の米国の政策転換等と合わせて注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界では、2024年1月～9月の国内不動産投資額は3兆8,567億円（前年同期比40%増）となり、世界都市別投資ランキングでは東京が1位継続となっています。相対的に低金利環境が続くなか、各アセットタイプで大型取引が増加し、国内不動産への投資額が増加しました。また、金利上昇下においても金融機関の融資姿勢に硬化はみられておらず、欧米投資家の投資意欲が回復傾向にあることなども相まって、引き続き国内不動産への旺盛な投資は続くと思われます（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～10月の新築発売戸数は14,953戸（前年同期比17.7%減）、2024年10月発売の平均価格は9,239万円（前年同月比40.7%上昇）となりました。供給数の減少や高騰する建築費の価格転嫁などにより平均価格は引き続き高水準で推移しています。首都圏中古マンション市場では、2024年1月～10月の成約戸数は30,857戸（前年同期比2.4%増）、2024年10月時点の平均価格は4,864万円（前年同月比2.2%上昇）となりました。富裕層や海外投資家の需要が高い都心エリアの物件が平均価格を押し上げており、実需層が多い郊外エリアとで価格動向に二極化がみられています。また、首都圏分譲戸建市場では、2024年1月～10月の着工戸数は44,452戸（前年同期比9.4%減）と2022年より減少傾向は続いており、2024年10月時点の新築物件の平均価格は4,540万円（前年同月比1.0%上昇）となりました。住宅ローン金利が上昇する中、エンドユーザー向け市場は全体的に購買意欲の低下が懸念されています（民間調査機関調べ）。

2024年1月～10月の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,772千円/坪（前年同期比49.8%上昇）、木造が727千円/坪（同8.5%上昇）となりました。足元の鋼材・木材価格はやや下落したものの高値水準で推移しており、加えて人手不足等による人件費高騰もあり、建築費の上昇は続いています（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、オフィス移転や増床等による旺盛なオフィス需要を背景に2024年10月の平均空室率は4.5%（前年同月比1.6ポイント低下）となり、平均賃料は20,178円/坪（同2.2%上昇）と緩やかな上昇が続いています。一方、2025年には大量供給が予定されているため、引き続き動向に注視が必要です（民間調査機関調べ）。

首都圏賃貸マンション市場は好調に推移しており、2024年10月時点の平均募集賃料は11,791円/坪（前年同月比0.7%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションの2024年8月末時点平均稼働率は97.4%（前年同月比0.1ポイント上昇）となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2024年10月時点の賃貸ストックは1,069万坪（前年同月比10.9%増）、空室率は8.6%（同1.5ポイント上昇）となりました。需要を上回る供給が続くなか、新築・築浅物件を中心にリーシング活動の長期化がみられており空室率は上昇しています。募集賃料は4,780円/坪（同3.9%上昇）と底堅く推移していますが、供給過多エリアでは弱含みもあり、首都圏内で格差がみられます（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2024年10月末時点のJ-REITの運用資産額は23.4兆円（前年同月比0.8兆円増加）、私募ファンドは運用資産額38.6兆円（2024年6月末時点、前年同月比5.2兆円増加）となり、両者合わせた証券化市場規模は62.0兆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は、2024年1月～9月の平均客室稼働率は81.8%（前年同期比3.4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8,150万人（同15.5%増）となりました。回復が遅れていた訪日中国人観光客数の復調が牽引し、今後も強いインバウンド需要は続くと思われます（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多種の開発用地の取得を進めてまいりました。また、ホテル事業ではインバウンド需要を取り込むとともに、不動産ファンド・コンサルティング事業における、アセットマネジメント受託資産残高の伸長に努めました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高82,191百万円(前連結会計年度比3.5%増)、営業利益18,488百万円(同13.7%増)、税引前利益17,364百万円(同13.4%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益11,985百万円(同14.1%増)となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

当連結会計年度は、「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40棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション110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44棟、土地9件及び中古区分マンション88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16百万円及び棚卸資産評価損の戻入56百万円を計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は37,221百万円(前連結会計年度比21.7%減)、セグメント利益は5,963百万円(前連結会計年度比32.8%減)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、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)、賃貸アパート「T's Cuore浮間舟渡」(東京都北区)、「T's Cuore椎名町」(東京都豊島区)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、28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4件、賃貸アパート開発用地15件、133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361百万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16,659百万円(前連結会計年度比129.9%増)、セグメント利益は4,962百万円(前連結会計年度比378.9%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当連結会計年度末の賃貸物件数は、物件取得36棟及び賃貸開始9棟、物件売却31棟及び賃貸終了5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8,088百万円(前連結会計年度比21.5%増)、セグメント利益は4,083百万円(前連結会計年度比26.4%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当連結会計年度は、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)2,352,454百万円から、ファンドの物件売却等により209,882百万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、301,237百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は2,443,808百万円となりました。

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6,819百万円(前連結会計年度比7.6%減)、セグメント利益は3,824百万円(前連結会計年度比16.1%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)

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で571棟、分譲マンション及び賃貸マンションで392棟、合計963棟（前連結会計年度末比105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7,104百万円（前連結会計年度比9.8%増）、セグメント利益は1,039百万円（前連結会計年度比27.7%増）となりました。

(ホテル事業)

当連結会計年度は、国内需要の回復とインバウンド需要の取り込みにより、客室稼働率及び客室単価が向上し、売上高、セグメント損益ともに前年同期を大きく上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は6,297百万円（前連結会計年度比51.4%増）、セグメント利益は2,206百万円（前連結会計年度比122.8%増）となりました。

経営成績等に関する分析・検討内容

当連結会計年度の首都圏不動産市場は、低金利環境や国内金融機関の良好な貸出姿勢が継続し、国内外投資家による活発な不動産取引がありました。また、金利上昇による負担増が意識されつつも、オフィスは事業拡大等に伴う増床や移転を背景に賃料が底打ちし、さらにインフレによる賃料上昇圧力が強まっているほか、ホテルは円安環境を追い風にインバウンド需要の拡大により客室単価が引きあがるなど、不動産の収益性に上昇期待がみられています。

このような事業環境のなか、当連結会計年度の業績は、売上高は821億円（期初計画比10.8%減）、営業利益は184億円（同4.4%増）、税引前利益は173億円（同5.2%増）となりました。売上高は、不動産再生事業において高い利益率での物件販売が実現したこと、戦略的に当期販売計画の一部を翌期以降に変更したために期初計画比で減収となりましたが、利益については、不動産再生事業での利益率上振れに加えてホテル事業が好業績で推移し、期初計画比で増益となりました。税引前利益・当期利益ともに3期連続で過去最高益を更新するなど、当社グループの中期経営計画「Further Evolution 2026」の初年度は、好調な滑り出しとなりました。

事業セグメント別では、主力事業である不動産再生事業においては、当社の強みである多様な不動産ソリューション力を活かし、1棟物件・区分マンションともに、高利益率での物件販売を実現しました。不動産開発事業においては、大型物流施設や商業施設を投資家向けに販売したほか、建築費高騰への対策として木造商品のラインナップを拡充し、高価格帯戸建住宅や木造賃貸アパートの新築・販売を推進しました。

また、当社が安定事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいて、不動産賃貸事業は、販売時期の先送りに伴う棚卸資産からの賃貸収益を継続して収受できたことや、賃料引上げの取り組みなどにより、期初計画を上回る実績となりました。不動産ファンド・コンサルティング事業は、国内外投資家からの新規受託は概ね計画通りに獲得できたものの、既存受託ファンドにおける物件売却が当社見込みを上回ったことにより、受託資産残高は2.4兆円（前期末比913億円増）と期初計画の2.5兆円に届かず、セグメント利益は期初計画を若干下回りました。不動産管理事業は、事業承継支援を通じて不動産保有会社の管理事業を承継したことによる管理受託棟数の増加などが寄与し、計画を上回る結果となりました。ホテル事業は、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」を中心にインバウンド需要の取り込みを推進し、大幅増収増益を達成しました。

不動産とDXの融合による新たな収益モデルの創出を目指す取組みについては、トーセイ不動産クラウド TREC FUNDINGにおいて新たに2ファンドを組成し、累計運用実績が11ファンド・31億円となったほか、不動産セキュリティ・トークン「トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷」を発行し、2024年9月に大阪デジタルエクステンジ株式会社が運営する私設取引システム「START」における取り扱いを開始しました。また、最先端のデジタルプラットフォームを活用して購入者に適した投資物件を効率的に結びつける、不動産デジタルマッチングサービスTRESQを個人投資家に向けて提供しています。引き続き事業を通じたDXを推し進めるとともに、資金調達手法ならびに出口戦略の多様化、さらには投資家の皆さまの不動産に対する投資機会の多様化を図ってまいります。

(2) 生産、受注及び販売の状況

生産実績

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を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

受注実績

当社グループにおいて受注生産を行っておりますが、グループ事業全体における重要性が低いため、受注実績の記載はしていません。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額(千円)	
不動産再生事業	37,221,768	21.7
不動産開発事業	16,659,822	129.9
不動産賃貸事業	8,088,698	21.5
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,819,917	7.6
不動産管理事業	7,104,472	9.8
ホテル事業	6,297,148	51.4
合計	82,191,828	3.5

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)		当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
パライバ合同会社	-	-	10,326,440	12.5
トーセイ・リート投資法人	1,059,869	1.3	4,795,201	5.8

(3) 財政状態

当連結会計年度末における財政状態は、総資産276,815百万円(前連結会計年度末比12.8%増)、負債185,948百万円(同14.1%増)、資本90,866百万円(同10.4%増)となりました。また、親会社所有者帰属持分比率は32.7%(前連結会計年度末は33.4%)となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、190,330百万円となり、前連結会計年度末に比べ27,499百万円増加しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産再生事業及び不動産開発事業において、物件の仕入が売却を上回ったことによる棚卸資産の増加(前連結会計年度末比28,565百万円増)等によるものであります。

(非流動資産)

当連結会計年度末における非流動資産の残高は、86,485百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,986百万円増加しております。これは主に、投資不動産の増加(前連結会計年度末比3,140百万円増)等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、34,648百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,294百万円増加しております。これは主に、有利子負債の増加(前連結会計年度末比7,002百万円増)等によるものであります。

(非流動負債)

当連結会計年度末における非流動負債の残高は、151,300百万円となり、前連結会計年度末に比べ12,643百万円増加しております。これは主に、有利子負債の増加(前連結会計年度末比12,310百万円増)等によるものであります。

(資本)

当連結会計年度末における資本の残高は、90,866百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,547百万円増加しております。これは主に、利益剰余金の積み上げ、配当金の支払等によるものであります。

(4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度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4,323百万円減少し、34,874百万円となりました。

当連結会計年度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)

営業活動により使用した資金は、13,045百万円(前連結会計年度は、5,722百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前利益17,364百万円、棚卸資産の増加29,310百万円、法人所得税の支払額5,624百万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、5,608百万円(前連結会計年度比65.2%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出8,840百万円、貸付金の回収による収入7,804百万円、その他の金融資産の取得による支出2,360百万円、投資不動産の取得による支出2,448百万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、14,329百万円(前連結会計年度比19.5%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入59,194百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出42,352百万円及び配当金の支払額3,192百万円等があったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	2022年11月期	2023年11月期	2024年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	34.3	33.4	32.7
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	31.4	35.5	42.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	25.6	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	3.6	-

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分 / 資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額 / 資産合計

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結財政状態計算書に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 2022年11月期及び2024年11月期は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(5) 重要性がある会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、IFRSに準拠して作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり重要となる会計方針及び見積りにつきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表注記 3 . 重要性がある会計方針、4 . 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断」に記載されているとおりであります。

(6) 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標について

中期経営計画「Further Evolution 2026」（2023年12月～2026年11月）の計画数値に対する当連結会計年度の実績については以下の通りとなっております。

当連結会計年度の経営成績の分析につきましては前述の「（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」をご参照ください。

< 定量計画（連結）> 下線部を修正しております。

業績動向並びに事業環境の見通しを踏まえ、以下の通り計画を修正しております（2025年1月10日発表）。

	初年度 2024年11月期 計画	2年目 2025年11月期 修正計画	3年目（最終年度） 2026年11月期 修正計画
連結売上高	921億円	<u>1,020億円</u>	<u>1,230億円</u>
連結税引前利益	165億円	<u>188億円</u>	<u>202億円</u>
ROE	13.0%	<u>13.5%</u>	<u>13.2%</u>
安定事業比率 (営業利益ベース)	45%以上	45%以上	45%以上
自己資本比率	35%程度	35%程度	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.4倍程度	1.4倍程度	1.4倍程度
配当性向	31.5%	<u>33.7%</u>	35.0%

< 当連結会計年度までの実績 >

	2024年11月期
連結売上高	821億円
連結税引前利益	173億円
ROE	13.9%
安定事業比率 (営業利益ベース)	50.5%
自己資本比率	32.7%
ネットD/Eレシオ	1.45倍
配当性向	31.9%

(7) 資本の財源及び資金の流動性に関する事項

当社グループの事業活動における資金需要は、主に事業用建物および土地の仕入に関するものであります。当社グループはこれらの需要について、自己資金に加え、銀行借入を中心に機動性と長期安定性を重視した資金調達を実施しております。

5 【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。

(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いたしました。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額2,676百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、不動産賃貸事業における物件取得によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	4,265,168	3,501,408 (2,472.73)	134,877	7,901,453	264
町田事業所 (東京都町田市)	不動産開発事業	事務所設備	52,783	190,198 (993.03)	-	242,981	18
賃貸用不動産 (東京都千代田区 等23棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・ 店舗等	5,948,620	31,438,291 (24,724.71)	191,759	37,578,671	-
賃貸用不動産 (東京都千代田区 等8棟)	ホテル事業	ホテル設備	9,646,683	11,700,765 (11,760.11)	207,988	21,555,438	-
合計	-	-	19,913,255	46,830,664 (39,950.58)	534,625	67,278,545	282

(2) 国内子会社

2024年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
岸野商事(株)	賃貸用不動産 (東京都豊島 区1棟)	不動産 賃貸事業	賃貸ビル	14,881	2,002,282 (160.76)	-	2,017,163	-
磯子アセ ットマネジ メント(株)	賃貸用不動産 (神奈川県横 浜市1件)	不動産 賃貸事業	土地	-	227,418 (991.79)	-	227,418	-
(株)プリン セススクエ ア	賃貸用不動産 (東京都足立 区1棟,新宿 区1棟)	不動産 賃貸事業	区分マン ション	31,212	78,783 (151.58)	-	109,995	-
トーセイ・ アール(株)	賃貸用不動産 (神奈川県横 浜市1件)	不動産 賃貸事業	商業施設	-	777,626 (2,725.17)	-	777,626	-

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【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	事業年度末現在 発行数(株) (2024年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年2月27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】

決議年月日	2024年7月5日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 9名 (内社外取締役3名) 当社執行役員 5名 当社従業員 414名 当社子会社の取締役 9名
新株予約権の数(個)	10,890(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容および数(株)	普通株式 1,089,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	2,516(注)2
新株予約権の行使期間	2026年7月6日～2029年7月5日
新株予約権の行使により株式を発行す る場合の株式の発行価格および資本組 入額(円)	発行価格 2,516 資本組入額 1,258
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を 要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交 付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2024年11月30日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2025年1月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1. 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、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。

2. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、次の(1)又は(2)を行う場合は、それぞれ次に定める算式(以下、「行使価額調整式」という。)により行使価額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数はこれを切り上げる。

- (1) 株式分割又は株式併合を行う場合。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

- (2) 時価を下回る価額で、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求)に基づく自己株式の売渡し、「商法等の一部を改正する等の法律」(平成13年法律第79号)附則第5条第2項の規定に基づく自己株式の譲渡、「商法等の一部を改正する法律」(平成13年法律第128号)の施行前の商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使、当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く)。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

行使価額調整式に使用する「時価」は、下記(3)に定める「調整後行使価額を適用する日」(以下、「適用日」という。)に先立つ45取引日目に始まる30取引日における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(気配表示を含む。以下同じ。)の平均値(終値のない日を除く。)とする。なお、「平均値」は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式に使用する「既発行株式数」とは、基準日がある場合はその日、その他の場合は適用日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式総数から当社が当該日において保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とする。

自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (3) 調整後行使価額を適用する日は、次に定めるところによる。

上記(1)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、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、調整後行使価額は、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。

なお、上記ただし書に定める場合において、株式分割のための基準日の翌日から当該株主総会の終結の日までに新株予約権を行使した(かかる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の数を、以下、「分割前行使株式数」という。)新株予約権者に対しては、次の算式により、当社普通株式を交付するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{分割前行使株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

上記(2)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、当該発行又は処分の払込期日(払込期間が設けられたときは、当該払込期間の最終日)の翌日以降(基準日がある場合は当該基準日の翌日以降)、これを適用する。

- (4) 上記(1)及び(2)に定める場合の他、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行使価額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行使価額の調整を行うことができる。

3. 新株予約権の行使の条件は次のとおりとする。

- (1) 対象者区分による条件

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。

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

新株予約権の相続はこれを認めない。

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。

4. 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は次のとおりとする。

当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記「株式の数」に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、前記「新株予約権の行使時の払込金額」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 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
残存新株予約権について定められた当該事項に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の行使の条件
前記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得条項

当社は、以下 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議又は会社法第416条第4項の規定に従い委任された執行役の決定がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約又は分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

【ライツプランの内容】

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)
2019年12月1日～ 2020年11月30日 (注)	88,500	48,683,800	45,046	6,624,890	45,046	6,708,366

(注) ストックオプション行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年11月30日現在

区分	株式の状況(1 単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	18	237	192	54	24,063	24,581	-
所有株式数 (単元)	-	70,406	11,973	135,781	133,252	169	135,032	486,613	22,500
所有株式数 の割合(%)	-	14.47	2.46	27.90	27.38	0.03	27.75	100.00	-

(注) 1. 自己株式222,798株は、「個人その他」に2,227単元、「単元未満株式の状況」に98株含まれております。
2. 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、4単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年11月30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(%)
名古屋鉄道株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅 1 丁目 2 - 4	7,500,100	15.47
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
山口 誠一郎	東京都渋谷区	5,385,400	11.11
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	4,321,100	8.91
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 番12号	1,795,200	3.70
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南 2 丁目15 - 1 品川インターシティA棟)	1,647,257	3.39
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
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	2 - 2 - 2 OTEMACHI, CHIYODA - KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿 6 丁目27番30号)	931,100	1.92
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内 3 丁目 3 番 1 号	904,647	1.86
計		30,514,804	62.96

- (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222,798株があります。
3. 2024年6月4日付の臨時報告書(主要株主の異動)にてお知らせしましたとおり、名古屋鉄道株式会社が、当事業年度中に主要株主となっております。
4. 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2024年11月30日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

5. 2024年11月19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11月12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2024年11月30日時点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	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)	1,812,800
株券等保有割合(%)	3.72

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年11月30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 48,438,600	484,386	-
単元未満株式	普通株式 22,500	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	484,386	-

(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98株含まれております。

【自己株式等】

2024年11月30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

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	133	310
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2025年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(ストックオプションの権利行使)	84,100	84,604	-	-
保有自己株式数	222,798	-	222,798	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2025年2月1日から有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

当社は、期末配当として年1回、剰余金の配当を行うことを基本方針としております。この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり79円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は31.9%となりました。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる」旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2025年2月26日 定時株主総会	3,828,419	79

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループでは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先を始めとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げております。また、会社法および金融商品取引法において求められている内部統制システムの構築ならびに金融商品取引業者として、投資家の信頼に応え得る体制の構築に向け、取締役会を中心として、経営トップからグループ社員全員に至るまで、一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会、監査役会を設置し、透明性の高い経営の履行を目的として、社外取締役の選任および監査役全員の社外招聘をするとともに、執行役員制を採用しております。

当社の監査役は、上場来、全員社外監査役であり、経営に対し、常に、当社の企業価値および株主共同の利益の確保、向上の視점에立ち、監査を行っております。また、社外取締役を取締役に迎えることで、より一層経営に対する監督機能を強化しております。一方、経営においては、執行役員制を採用することにより、意思決定機能および業務分担の最適化と、業務遂行における権限委譲を推進し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

このほか、当社は、取締役会の任意の諮問機関として指名報酬諮問委員会を設置しております。さらに、業務執行取締役と常勤監査役で構成するコーポレートガバナンス会議を月例で開催しております。

このように、当社の経営および経営に対する監視の体制は十分に機能し得るものとなっていることから、現状の体制を採用しております。

なお、当社が企業統治に関して設置している各機関の詳細は、「**企業統治に関するその他の事項（イ）会社の機関の基本説明**」に記載のとおりであります。

機関ごとの構成員は次のとおりであります（議長または委員長、○構成員、出席者）。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名報酬 諮問委員会	コーポレート ガバナンス 会議
代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎			○	
取締役 専務執行役員	平野 昇	○		○	○
取締役 専務執行役員	中西 秀樹	○			○
取締役 常務執行役員	山口 俊介	○			○
取締役 常務執行役員	米田 浩康	○			○
取締役 執行役員	高見 茂宏	○			○
社外取締役	少徳 健一	○			
社外取締役	小林 博之	○		○	
社外取締役	石渡 真維	○		○	
社外監査役（常勤）	八木 仁志			○	○
社外監査役（常勤）	黒田 俊典		○		○
社外監査役	永野 竜樹		○		
社外監査役	池田 聡		○		

企業統治に関するその他の事項

(イ)会社の機関の基本説明

イ 取締役会の運営

取締役会は取締役 9 名(うち社外取締役 3 名)で構成され、取締役会規程に基づき、毎月 1 回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。加えて、社外取締役(独立役員)は、客観的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性、適正性を確保するための助言・提言を行っております。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を月 1 回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山口 誠一郎	22回	22回
平野 昇	22回	22回
中西 秀樹	22回	22回
渡辺 政明(注) 1	7 回	7 回
山口 俊介	22回	22回
米田 浩康(注) 2	15回	15回
大島 均	22回	22回
少徳 健一	22回	22回
小林 博之	22回	21回
山中 雅雄(注) 1	7 回	7 回
石渡 真維(注) 2	15回	14回

(注) 1. 渡辺政明氏および山中雅雄氏は、2024年 2 月27日開催の定時株主総会の終結の時をもって取締役を退任しておりますので、退任までの期間に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

2. 米田浩康氏および石渡真維氏は、2024年 2 月27日開催の定時株主総会において取締役に就任しておりますので、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討事項として、株主総会に関する事項、当社の業務執行に関する事項、株式に関する事項、財務および決算に関する事項、役員等に関する事項、基本方針の制定・改廃および重要な規程の制定に関する事項、重要な規程の改廃に関する事項、取締役の職務の執行が適正を確保するために必要な体制の整備に関する事項、連結経営に関する事項およびサステナビリティ委員会に関する事項に関する意思決定をするとともに、取締役の職務執行の監督を行っております。

ロ 指名報酬諮問委員会

当社は、株主総会に提出する取締役選任議案にかかる候補者の選定プロセス、および取締役の個別報酬等の配分にかかる取締役会決議等の各々の適正性、透明性を担保することを目的として、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬諮問委員会」を設置しております。委員会は、代表取締役(1 名)、業務執行取締役(1 名)、社外取締役(独立役員、1 名以上)および常勤監査役(社外、1 名)が構成員となり、委員たる社外取締役が委員長に就任します。取締役会は、本委員会による答申の内容を最大限に尊重したうえで、適切なガバナンス体制を整備し、株主・投資家各位の負託に応えてまいります。

指名報酬諮問委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名報酬諮問委員会を5回開催しており、個々の指名報酬諮問委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
少徳 健一	5回	5回
山口 誠一郎	5回	5回
平野 昇	5回	5回
小林 博之	5回	5回
山中 雅雄	3回	3回
石渡 真維	2回	2回
八木 仁志	5回	5回

- (注) 1. 山中雅雄氏は、2024年2月27日開催の定時株主総会の終結の時をもって取締役を退任したことに伴い、指名報酬諮問委員についても退任しており、退任までの期間に開催された指名報酬諮問委員会の出席状況を記載しております。
2. 石渡真維氏は、2024年2月27日開催の取締役会において指名報酬諮問委員に就任しておりますので、就任後に開催された指名報酬諮問委員会の出席状況を記載しております。

指名報酬諮問委員会における具体的な検討事項として、役員候補者の指名に関する事項、取締役の報酬に関する事項、執行役員の選任・解任および昇級・昇格に関する事項について、その適正性や妥当性の確認を行っております。

八 監査役監査

当社は監査役制度を採用し、監査役会を設置しております。常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも会社法第2条第16号に規定する社外監査役であります。監査役4名による監査役会は、原則として毎月1回開催され、必要事項を決議・協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。

また、監査役は取締役会に出席する他、取締役会決議事項について事前に確認する取締役会事前協議会に出席（非常勤監査役は陪席）し、執行役員社長決裁事項に関する諮問機関である経営会議（執行役員社長が指名する執行役員で構成）にも陪席しております。

監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は各取締役および各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

このような監査役の活動は当社の経営に対する監査機能として有効に作用しており、その効果も得られております。

二 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員が、取締役会の決議による業務のほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行うと共に、取締役会決議事項の事前協議を行っております。

ホ コーポレートガバナンス会議

当社では、継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、業務執行取締役と常勤監査役で構成するコーポレートガバナンス会議を月例で開催しております。

同会議では、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行い、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けております。

へ 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

ト 情報開示

当社では、「会社法」および「金融商品取引法」等の法令で定められた書類等の作成や証券取引所の定め

る規則に基づく情報の開示に留まらず、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供を行っております。また、シンガポール証券取引所にも株式を上場しておりますので、当該取引所の定めに従った開示も併せて行っております。

チ 会計監査人監査

当社の会計監査は、「会社法」および「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新創監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。事業年度末の監査に加え、第1四半期末、第2四半期末のレビューを実施しております。

(ロ)内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制(いわゆる内部統制システム)の基本方針を以下のとおり定めております。

イ 法令等遵守に関する基本方針

- ・法令等遵守に対する全役職員の意識を徹底する。
- ・法令等違反に対するチェック機能を強化する。
- ・法令等違反が発生した場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。
- ・反社会的勢力との取引を根絶する。

ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

- ・情報保存管理の重要性に対する全役職員の認識を徹底する。
- ・重要情報の漏洩防止への取組みを強化する。
- ・重要情報および適時開示すべき情報の把握を徹底するとともに虚偽記載・重大な欠落を防止する。

ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

- ・企業活動の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底する。
- ・リスク管理状況のモニタリングを強化する。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制を充実させる。
- ・不測の事態や事故等が発生した場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。

ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

- ・経営上の重要事項に関する審議、意思決定を適時適切かつ効率的に行う。
- ・経営計画・事業目標における過度な効率性追求を排除し、会社の健全性とのバランスを認識した意思決定を行う。
- ・業務権限規程に従い適切かつ効率的な業務執行が行われるよう体制を整備する。

ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

- ・グループ全体の役職員に対し企業理念・コンプライアンス意識の浸透を強く推し進め、グループ各社の法令等遵守を徹底する。
- ・グループ各社の事業の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底し、不測の事態に備えるとともに、不測の事態が発生した場合には速やかに報告させる体制を確立する。
- ・グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、同予算を策定し、これらの進捗状況を定期的に確認するとともに、新たに発生した課題については適時に報告させ、適切に対処する。
- ・グループ各社における重要事項および適時開示すべき事項その他のグループ各社の役職員の職務執行に関する事項について、グループ各社から当社に速やかに報告させる体制を確立する。
- ・グループ全体に係る財務報告の適正性を確保するための体制を強化する。
- ・グループを利用した不正な行為や通常でない取引を排除する。

ヘ 監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針

- ・監査役の職務を補助するための使用人を配し、監査役の指揮命令の下、補助業務を行わせる。
- ・前項の使用人の取締役からの独立性を確保するとともに、その使用人の人事異動・人事評価等、人事に関する事項に関しては監査役会の同意を得る。
- ・取締役会における議案審議、重要事項の報告に加え、業務執行上の重要会議への監査役の出席、その他

取締役、重要な使用人と監査役の定期的な面談を実施するとともに、重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への速やかな報告および監査役からの求めに対する速やかな報告を徹底する。

- ・グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ各社の役職員又はこれらの者から報告を受けた当社役職員から監査役へ速やかに報告を行わせる体制を確立し徹底させるとともに、監査役から報告を求められた場合には速やかに報告させる。
- ・当社およびグループ各社の役職員が監査役に前二項の報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底する。
- ・グループ全体にわたる内部通報制度を整備し、内部通報があった場合には速やかに監査役に報告する。
- ・監査役が費用の前払い等の請求をしたときは、職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理する。
- ・取締役は監査役監査に対する理解と協力支援に努めるとともに、監査役からの指導事項について積極的に改善する。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、取締役は監査役に対して必要な協力を行う。

当社は、前掲の基本方針の下、関連法令等の改正や当社グループの事業環境の変化、事業の拡大等を踏まえた「内部統制システムの整備運用計画」を每期定め、継続して内部統制システム構築に取り組んでおります。

当連結会計年度末(2024年11月30日)時点における「当社グループの内部統制システム」の整備・運用状況は、以下のとおりであります。

文中の主要会議

会議名	開催頻度	出席者
取締役会	月1回＋臨時	取締役、監査役
取締役会事前協議会	月1回＋随時	業務執行取締役、常勤監査役、管理部門担当執行役員
コーポレートガバナンス会議	月1回	業務執行取締役、常勤監査役
経営会議	月2回＋臨時	執行役員社長が指名した執行役員、監査役（陪席）
リスク・コンプライアンス委員会	月1回	執行役員（執行役員社長を除く）、部署長、グループ各社のリスク管理・コンプライアンス担当役員、常勤監査役（陪席）
情報開示委員会	月1回＋臨時	情報開示担当役員、統括執行役員、委員長が指名する執行役員

イ 法令等遵守

- ・法令等遵守に対する意識の徹底

毎期初に「リスク管理・コンプライアンスプログラム」を策定し、各種法令関連研修、リーガルマインド醸成施策の実施を継続し、併せて、グループの全ての役員および従業員を対象とした「コンプライアンス・企業理念アンケート」を每期実施し、問題点の把握および対応策の検討を行い、次期のプログラムにおける各施策に反映しております。

当連結会計年度においては、顧問弁護士を講師に招き、事業に係る法令等の理解深耕およびハラスメント防止に資する研修を実施したほか、経営理念や倫理規範に根差したモラル感を醸成することを目的として、外部専門家を招いた全役員・全従業員参加によるワークショップ形式の研修も実施いたしました。加えて、グループ理念や内部通報制度に関する常勤の取締役による講話を動画配信するなど、適法・適正な事業活動の推進に傾注いたしました。

また、「リスク・コンプライアンス委員会」や、「事業法務連絡会」を毎月開催し、法改正の動向や、所管省庁等からの通達等の周知を図るとともに、委員会等での審議結果は毎月の取締役会において報告させております。

- ・法令等違反に対するチェック機能の強化

取締役会における社外取締役3名、監査役4名（全員社外監査役）による監視・監督に加え、監査役と

社外取締役の意見交換会および監査役と顧問弁護士の意見交換会を定期的に行い、業務執行を行う取締役の法令等違反の予兆につき確認を行っております。

また、常勤監査役による当事業に関する業務監査および子会社調査、内部監査部による当社およびグループ各社に対する内部監査に加えて、部署ごとに行う自主点検をそれぞれ実施したほか、社内・社外・監査役の3つの窓口を有する内部通報制度の運用を継続するとともに、通報者保護を含めた制度の理解促進のための研修を継続して実施しております。

・法令等違反に対する迅速な対処と情報開示

取締役会をはじめ、業務執行取締役の出席する重要会議や委員会において、法令等違反の予兆、発生の確認、対応指示、状況報告を実施しております。また、重大な違反や事故等が発生した場合には、「クライシス広報マニュアル」に基づき、執行役員社長を本部長とする危機対策本部を設置し、迅速かつ適切な情報開示を行う体制を定めております。

・反社会的勢力との取引根絶

反社会的勢力との一切の関わりを排除すべく、取引開始前の取引先チェックを徹底するほか、継続的な取引先についても定期的なチェックを実施し、取引継続の是非を確認しております。また、反社会的勢力対応研修（グループ全役員・従業員対象）を継続実施し、反社会的勢力との取引排除の重要性を啓発しております。

□ 情報の保存および管理

・情報保存管理の重要性の認識徹底

当社の全従業員を対象とした個人情報を含む情報資産管理研修（インサイダー取引防止研修を包含）を毎年実施し、重要情報の取扱いルールの啓蒙、徹底を継続しております。また、研修を通じて、ルールに違反した場合の会社の措置等を周知し、情報管理に対する意識の高揚に努めております。

当連結会計年度においても、より複雑化、巧妙化するネットワーク犯罪による情報漏洩や情報隔離のリスクを低減すべく、模擬的な標的型攻撃メールの訓練や外部の第三者機関による社内ネットワークの脆弱性診断等を継続して実施し、情報漏洩リスクの低減に努めました。

・重要情報の漏洩防止への取組み強化

情報資産（紙媒体、データ）の取扱いルールの遵守状況につき、全部署において自主点検を実施するとともに、内部監査部による監査を実施し、ルール違反者への罰則の強化、個別指導を継続実施しております。

なお、当連結会計年度においては、紙媒体による社内申請手続きの一層の電子化促進に加えて、社内ですべての複合機にユーザー認証機能を追加し、不正使用等の抑止を図るなど、体系的な情報管理の強化に努めました。

・重要情報・適時開示情報の把握の徹底、虚偽記載等の防止

「情報開示委員会」を月例ならびに臨時で開催し、適時開示情報の把握、開示方法等の確認を実施しております。また、上場規則等の改定に伴う適時開示に関するルール変更等を同委員会において月次で確認し、毎月の取締役会において報告させております。

当連結会計年度においては、法令や証券取引所からの要請に基づき、「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」について開示を行いましたほか、人的資本に関する情報の開示内容とともに、サステナビリティ関連の開示情報の充実を図りました。

八 損失の危険の管理

・リスクの認識・分析・評価の徹底

毎期初に定める「リスク管理・コンプライアンスプログラム」に従い、当社グループの事業に影響の大きい約30項目の重要リスクの抽出調査を実施（年1回）することに加えて、外部環境については、不動産市況や取引実態を把握するため、テーマを定めて主要取引先に対してヒアリングを実施するほか、金融機関の融資状況を踏まえたストレステスト（年2回）を実施し、その結果を取締役会において報告させております。

また、グループ各社に対しても、各社の業容に照らしたリスク管理やコンプライアンス推進上の計画策定を指示し、親会社組織が適切にこれを支援するよう注力しております。

・リスク管理状況のモニタリング強化

毎月開催のリスク・コンプライアンス委員会において、顕在化したリスクへの対応状況の確認、潜在的なリスクの情報収集を継続実施し、その内容を毎月の取締役会において報告させるとともに、対応結果につき、内部監査部によるモニタリングを実施しております。

- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実

全従業員に対して、全体朝礼や各種研修、会議等を通じて、部署長への迅速な報告の励行を促すとともに、部署長に対しては、業務執行取締役および監査役への報告義務につき周知を継続しております。

また、内部監査部が実施する内部監査結果につきましては、定期的に取り締役に報告し、監査を通じて確認された問題点等を共有し、業務品質の改善に活用しております。

- ・不測の事態等が発生した場合の迅速な対処と情報開示

不測の事態、自然災害等が発生した場合には、執行役員社長を本部長とする危機管理対策本部を設置し、情報収集、事実確認、対応策の検討と実施、適切な情報開示を迅速に行うこととしております。なお、大規模な地震、火災等を想定した訓練を各事業所において定期的の実施し、不測の事態が生じた場合でも冷静かつ適切に行動できるように備えております。

二 取締役の効率的な職務執行

- ・経営上の重要事項に関する適時適切かつ効率的な審議、意思決定の実施

取締役会（定時および臨時）における審議を効率的かつ充実したものにするために、「経営会議」および「取締役会事前協議会」において、取締役会決議事項の事前協議を実施しております。

- ・経営計画等における過度な効率性追求の排除、健全性とのバランスの追求

3ヵ年の中期経営計画達成に向けた年度事業計画、年度予算を策定しております。

各連結会計年度の事業計画、予算の策定に際しては、国内外の経済環境、不動産市況等の事業環境を分析し、過度な目標設定を行わぬよう現業部署およびグループ各社との個別協議を実施し、当社取締役会において連結予算として最終決定しております。

また、期中におきましては、毎月の経営会議での月次決算の報告による年度計画との乖離状況を確認するほか、半期に一度開催しております「成長戦略会議」の場では、各部署の年度計画の進捗状況を確認し、経営層や関係部署からの適切な指導・助言を得ることで、当初計画の達成に向けた軌道修正が可能となるようにしております。

- ・適切かつ効率的な業務執行に向けた体制整備

事業内容の変化、新規事業を含めた事業拡大に伴う従業員増加、グループ会社の増加等に対し、適切かつ効率的に業務執行を行うために、必要な組織改定等を実施しております。

ホ グループ全体の業務の適正

- ・グループ各社の役職員の法令等遵守の徹底

当社およびグループ各社が独自に行う各種研修等を通じて、グループ理念の浸透、コンプライアンス意識の向上に努めております。また、当社およびグループ各社策定のリスク管理・コンプライアンスプログラムの実践、当社のリスク・コンプライアンス委員会等へのグループ各社の担当責任者の出席を通じて、コンプライアンスに関する情報共有を行うとともに、当社が作成する法令等遵守のための社内報「コンプライアンス・マインド」をグループ各社に配布し、周知を図るほか、グループ全役員・従業員対象のコンプライアンス・企業理念アンケートを每期継続実施し、グループ各社の問題点の把握および対応策の検討を行っております。

当連結会計年度においては、グループ各社固有の内部通報制度の整備状況を確認し、グループ共通の通報窓口との制度上の整合を図ることに注力いたしました。

- ・グループ各社の事業に関するリスクの認識・分析・評価の徹底と不測の事態への対応

グループ各社の経営、事業に関する主要なリスク（約30項目）につき、每期、リスク評価を実施するとともに、当社の業務執行取締役、管理部門の執行役員等にグループ各社の取締役または監査役を兼務させることで、グループ各社のリスク対応状況を監視、監督させております。また、グループ各社の経営状況、リスク対応状況につき、当社の取締役会または取締役会事前協議会、ならびにリスク・コンプライアンス委員会において毎月報告させております。加えて、グループ各社の対応状況、結果につき、当社内部監査部による随時の内部監査、あるいはモニタリングを実施するほか、必要に応じて外部機関によるチェックを実施し、その結果を当社取締役会において報告させております。

なお、リスク顕在時やその予兆が確認された場合は、速やかにリスク・コンプライアンス委員会委員長への報告を求めており、同時にグループ各社の常勤監査役や当社の常勤監査役にも当該情報が円滑に伝達される連絡体制を敷いております。

- ・グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、年度予算の策定、進捗管理の実施、新たな課題への適切な対応

当社グループの3ヵ年中期経営計画達成に向けたグループ各社の年度事業計画、年度予算を策定してお

ります。なお、策定に際しては、国内外の経済環境、グループ各社の行う事業を取り巻く環境を分析し、過度な目標設定を行わぬよう、グループ各社との個別協議を実施した後に、当社取締役会において、連結予算として最終決定しております。

事業計画および予算の進捗状況につき、毎月、グループ各社の代表取締役より当社取締役会または取締役会事前協議会において報告させるとともに、半期ごとに実施するグループ各社との成長戦略会議の場では、新たな課題への対応の協議、次半期の注力項目の確認等を行っております。

・グループ各社における重要事項等の当社への迅速な報告体制の確立

グループ各社の経営上の重要事項、潜在的なリスクにつき、当社の取締役会事前協議会、リスク・コンプライアンス委員会において、月次で報告させております。なお、不測の事態が発生した場合には、当社リスク・コンプライアンス委員会委員長に速やかに報告させるとともに、当社およびグループ各社の役員を含む対策会議を立ち上げ、グループとしての対応策の協議、実施、ならびに適時適切な情報開示を行うこととしております。

・グループ全体の財務報告の適正性を確保するための体制強化

財務報告の適正性、迅速な連結決算業務の遂行を確保すべく、四半期決算ごとに当社経営管理本部とグループ各社の経理担当部署の会議を実施し、情報共有、指導等を行っております。また、財務報告の適正性を担保すべく、内部統制（J-SOX）年度計画を策定し、当社内部監査部による評価を実施するとともに、監査法人による監査を行っております。

加えて、一部のグループ会社の経理業務を当社が受託するシェアードサービスにより、グループ全体の財務報告の適正性を担保する体制の強化を図っております。

・グループを利用した不正行為、通常でない取引の排除

毎月の取締役会事前協議会におけるグループ各社からの経営報告のほか、当社の社外取締役と監査法人との意見交換会（年1回）、当社常勤監査役と主要なグループ各社の代表取締役との意見交換会（各、年2回）、および常勤監査役による子会社調査（年1回）を通じて、当社取締役および監査役が不正行為や通常でない取引につき監視しております。なお、当社ならびにグループ各社間の重要な取引は当社取締役会に事前報告させる社内ルールを定めております。

へ 監査役の監査が実効的に行われるための体制

・監査役の職務を補助するための使用人の配置

内部監査部を担当部署と定め、監査役の指揮命令の下、内部監査部に監査役の職務の補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。

・前項の使用人の取締役からの独立性の確保

内部監査部員の人事評価、賞罰や人事異動に関しては、監査役会の事前同意を得て実施しております。

・重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告

業務執行取締役・常勤監査役で構成する「コーポレートガバナンス会議」（毎月開催）のほか、常勤監査役が行う代表取締役社長との面談（隔月開催）、他の業務執行取締役および各部署長との定期的な面談において適時適切な報告を実施しております。

また、当社常勤監査役、当社内部監査部、監査法人による三様監査意見交換会を定期開催（半期ごとに1回）しております。

また、内部通報制度については、当社の常勤監査役を常設の通報窓口として周知するほか、リスク・コンプライアンス委員会委員長宛の社内窓口および外部委託先宛の社外窓口に寄せられる内部通報は、全て常勤監査役に速やかに報告することとしており、通報事実が速やかに常勤監査役に伝達される仕組みを構築しております。

・グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ全役職員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告

当社取締役会事前協議会におけるグループ各社の月次経営報告、主要なグループ各社の代表取締役と当社常勤監査役の定期面談時に、重大な損失の発生および予兆、経営上の重要なリスクにつき報告させております。また、グループの全役員、全従業員に対し、法令等違反や不正行為を発見した場合には速やかに当社監査役に報告する義務があることを朝礼や研修等の場での周知を継続しております。

・当社およびグループ各社の役員従業員が監査役に報告をしたことによる不利な取扱い禁止の周知徹底

監査役への報告や内部通報を行った者が不利な取扱いを受けないことを規程に明記し、研修等を通じた周知を継続することに加えて、社内イントラ上での制度説明や従業員に配布するリーフレット等にも、そ

の主旨を明記しております。

定期的開催するコンプライアンス研修においては、当社の取締役による内部通報制度に関する講話を動画として広く配信し、内部通報を行った場合の通報者保護に関する会社の姿勢について、丁寧に説明することに努めております。

・グループ全体にわたる内部通報制度の整備、内部通報の監査役への速やかな報告

社内・社外・監査役の3つの窓口を有する内部通報制度の運用を継続しており、社内・社外窓口への内部通報は、速やかに監査役に報告し、通報が無い場合はその旨を月例報告しております。

また、各窓口の連絡先を記載したリーフレットをグループ全役員従業員に配布するとともに、コンプライアンス研修、朝礼での訓示、ポスター掲示等を通じての周知を継続して実施しております。

・監査役の職務執行に関わる費用の手当

監査役の監査活動、研鑽に要する費用を予算計上し、その支出に関しては適時に支払いを実施するとともに、監査活動に必要な予算外の支出についても適切に対応しております。

・監査役監査に対する取締役の理解と協力支援、監査役からの指導事項の積極的な改善

定時株主総会終了後に開催される取締役会において、監査役監査年間計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。また、常勤監査役の監査活動につき、月次で報告を受けるほか、会議体等を通じて監査役からなされた指摘事項については、3ヵ月に一度、取締役会において、その対応状況を報告しております。

・グループ全体の監査役監査の充実を果たすための取締役の協力

取締役会、取締役会事前協議会、経営会議、リスク・コンプライアンス委員会において、監査役にグループ全体の経営状況、リスク情報等を報告し、情報共有を図っております。また、代表取締役をはじめとする業務執行取締役、部署長、主要なグループ会社の代表取締役等と常勤監査役の定期面談の実施、グループ会社監査役連絡会（半期ごと）の開催に際して、業務執行取締役は、常勤監査役が必要とする協力を行っております。

当社の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

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、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

(イ)基本方針の内容

当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務および事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様の共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づいて行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式の大量買付であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値や株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

当社の財務および事業の方針を決定する者たる資質としては、特に、当社グループの能力の最大化につながる「不動産と金融の融合」を可能とする多様な事業領域およびそれらの周辺事業領域を自社グループの総合力でカバーする体制、ならびにこれらの事業を支える不動産と金融等の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用および総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務および事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになりません。

当社としては、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

(ロ)基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

当社グループでは、2024年11月期を初年度とする中期経営計画『Further Evolution 2026』（2023年12月～2026年11月）を策定いたしました。本計画は、『トーセイグループ長期ビジョン2032』を実現するための第1フェーズとしての位置付けであり、本計画の方針に基づく各施策の実行によって、トーセイグループの競争力を高めるとともに、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

当連結会計年度においては、「既存6事業ポートフォリオの進化と成長」に向け、主力事業である不動産再生事業において、当社の強みである多様な不動産ソリューション力を活かした活動を継続・強化した結果、1棟物件・区分マンションともに高利益率での物件販売を実現し、また、不動産開発事業において、建築費高騰への対策として木造商品のラインナップを拡充し、高価格帯戸建住宅や木造賃貸アパートの新築・販売を推進しました。ホテル事業においては、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を中心にインバウンド需要の取り込みを推進し、大幅増収増益を達成しました。

「不動産とDXの融合による新たな収益モデルの創出」を目指す取組みについては、トーセイ不動産クラウド TREC FUNDINGにおいて新たに2ファンドを組成し、累計運用実績が11ファンド、31億円となったほか、不動産セキュリティ・トークン「トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷」を発行し、2024年9月に大阪デジタルエクステンシブ株式会社が運営する私設取引システム「START」における取扱いを開始しました。また、最先端のデジタルプラットフォームを活用して購入者に適した投資物件を効率的に結びつける、不動産デジタルマッチングサービスTRESQを個人投資家に向けて提供しています。

トーセイグループ長期ビジョン2032の実現に向け、当該中期経営計画に掲げる目標を着実に達成すること、適正なコーポレート・ガバナンスを実現することを通じて、企業集団としての価値向上に努め、株主共同の利益の確保・向上を図っていく所存であります。

(ハ)基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み（以下、「本プラン」という。）の概要

本プランは、上記基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配され

ることを防止するための取組みであり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、または向上させることを目的とするものです。

本プランは、当社株券等に対する買付等（(A)当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、(B)当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合およびその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け、あるいは(C)上記(A)または(B)に規定される各行為の実施の有無にかかわらず、(i)当社の株券等の取得をしようとする者またはその共同保有者もしくは特別関係者（以下、本(C)において「株券等取得者等」という。）が、当社の他の株主（複数である場合を含む。以下、本(C)において同じ。）との間で行う行為であり、かつ、当該行為の結果として当該他の株主が当該株券等取得者等の共同保有者に該当するに至るような合意その他の行為、または当該株券等取得者等と当該他の株主との間にその一方が他方を実質的に支配し若しくはそれらの者が共同ないし協調して行動する関係を樹立する行為であって、(ii)当社が発行者である株券等につき当該株券等取得者等と当該他の株主の株券等保有割合の合計が20%以上となるような行為のいずれかに該当する当社株券等の買付その他の取得またはこれらに類似する行為等）を自ら単独または他の者と共同ないし協調して行おうとする者（以下、「買付者等」という。）が従うべき手続等について定めております。

具体的には、買付者等には、買付等に先立ち、意向表明書および必要情報等を記載した買付説明書等を当社に対して提出していただきます。

これを受け、独立委員会において、独立した専門家の助言を得ながら、買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の経営計画・事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、買付者等との協議・交渉等を行うとともに、当社においては、適時に情報開示を行います。

独立委員会は、本プランに定められた手続に従わなかった買付等や当社の企業価値および株主共同の利益の確保・向上に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等であって、かつ、本新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合等には、当社取締役会に対し、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。この新株予約権には、買付者等による権利行使は原則として認められない旨の行使条件および原則として当該買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得する旨の取得条項等が付されております。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施等に関する会社法上の機関としての決議を行うものとし、また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。買付者等は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において本プランの発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を行ってはならないものとします。本プランの有効期間は、第74回定時株主総会終結後5年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとします。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会において本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されるものとします。

(二) 具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

当社取締役会は、当社の中期経営計画をはじめとする企業価値向上のための取組みやコーポレート・ガバナンスの強化といった各施策は、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもない判断しております。

また、当社取締役会は、本プランについては、その更新について株主総会の承認を得ていること、その有効期間が最長約5年間と定められた上、当社取締役会の決議によりいつでも廃止できるとされていること、当社経営陣から独立した者によって構成される独立委員会が設置され、本プランにおける対抗措置の発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、発動の内容として合理的な客観的要件が設定されていること、経済産業省および法務省が2005年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則を全て充足するとともに、経済産業省が2023年8月31日に公表した企業買収における行動指針 - 企業価値の向上と株主利益の確保に向けて - に沿った内容となっていることなどから、基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもない判断しております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額としております。

補償契約

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社の取締役、監査役および執行役員ならびに子会社の取締役および監査役を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約の概要は、被保険者のその職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生じることのある損害について保険会社が填補するものであり、1年毎に契約更新しております。

なお、被保険者の職務執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益または便宜を得た場合や、犯罪行為、不正行為、詐欺行為または法令違反を認識しながら行った場合は補填の対象外とする等、一定の免責事由があります。

取締役の定数等に関する定款の定め

(イ)取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

(ロ)取締役の選任および解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした場合の、その事項及びその理由

(イ)自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

(ロ)取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役及び監査役(取締役及び監査役であった者を含む。)の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を充分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的とするものであります。

(ハ)中間配当の実施

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性1名(役員のうち女性の比率8%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
-----	----	------	----	----	--------------

代表取締役 社長 執行役員 社長	山口 誠一郎	1961年1月5日生	1983年4月 1986年4月 1990年8月 1994年6月 1995年12月 2004年7月	三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社代表取締役社長(現任) パームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社) 代表取締役 当社執行役員社長(現任)	(注) 3	5,385,400
取締役 専務執行役員 管理部門統括	平野 昇	1959年10月17日生	1982年4月 1991年4月 1995年5月 2001年3月 2002年10月 2004年7月 2005年3月 2005年4月 2005年9月 2006年2月 2007年12月 2013年1月 2013年2月 2016年2月 2020年2月 2024年2月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社取締役 当社経理部財務担当部長 当社常務取締役 当社取締役常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社(現トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社) 監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社) 代表取締役 当社取締役専務執行役員管理部門統括(現任) トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社(現トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社) 代表取締役 同社取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(現任) トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社(現トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社) 代表取締役(現任) トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社 取締役(現任)	(注) 3	45,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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3本部兼 アセットソリューション 第7本部担当	中西 秀樹	1967年6月17日生	1990年4月 2006年4月 2013年3月 2016年2月 2017年3月 2018年2月 2018年12月 2021年3月 2024年12月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社） 入行 当社 入社 当社執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）取締役 当社常務執行役員 当社取締役常務執行役員 当社取締役常務執行役員事業部門副統括 当社取締役専務執行役員事業部門統括 当社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3本部兼アセットソリューション第7本部担当（現任）	(注) 3	33,600
取締役 常務執行役員 管理部門副統括 総務本部兼人事本部担当	山口 俊介	1964年7月26日生	1988年4月 2007年8月 2008年4月 2012年12月 2013年3月 2018年2月 2020年2月 2023年2月 2023年3月 2023年12月 2024年2月	東急建設株式会社 入社 当社 入社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社取締役 当社執行役員 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社監査役 当社取締役執行役員 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役 当社取締役常務執行役員管理部門副統括 当社取締役常務執行役員管理部門副統括総務本部兼人事本部担当（現任） トーセイ・コミュニティ株式会社取締役（現任） トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社取締役（現任）	(注) 3	16,200

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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	米田 浩康	1970年 8 月19日生	1993年 4 月	株式会社千葉そごう（現株式会社 そごう・西武） 入社	(注) 3	13,900
			2006年 8 月	トーセイ・リバイバル・インベ ストメント株式会社（現トーセイ・ ロジ・マネジメント株式会社）入 社		
			2006年10月	同社取締役（現任）		
			2008年 4 月	当社 入社		
			2017年12月	株式会社増田建材店代表取締役 （現任）		
			2018年 3 月	三起商事株式会社代表取締役		
			2019年 2 月	トーセイ・コミュニティ株式会 社取締役（現任）		
			2019年 2 月	Tosei Singapore Pte.Ltd. Managing Director（現任）		
			2020年 3 月	当社執行役員		
			2021年 9 月	株式会社プリンセススクウェア 取締役（現任）		
			2022年 3 月	磯子アセットマネジメント株式 社代表取締役（現任）		
			2023年 1 月	芝浦レジデンシャル株式会社代 表取締役（現任）		
			2023年 3 月	当社常務執行役員		
			2023年 3 月	臼井木型工業株式会社代表取締 役（現任）		
			2023年 6 月	トーセイ・アール株式会社代表 取締役（現任）		
			2023年 7 月	トーセイ・プロップテック株式 社代表取締役		
			2024年 2 月	当社取締役常務執行役員		
			2024年 3 月	当社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（現任）		
			2024年 6 月	トーセイ・プロップテック株式 社取締役		
			2024年11月	同社代表取締役（現任）		

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員 事業本部付 業務提携推進担当	高見 茂宏	1968年 7月17日生	1993年 4月 2001年 6月 2003年 7月 2005年 7月 2009年 7月 2019年 7月 2020年 7月 2021年 7月 2022年 4月 2023年 4月 2024年 7月 2025年 2月	名古屋鉄道株式会社 入社 株式会社名鉄生駒アセットマネジ メント出向 生駒ティビーエム株式会社出向 名古屋鉄道株式会社ビル事業部 名鉄不動産株式会社（現名鉄都市 開発株式会社）出向 名古屋鉄道株式会社経営戦略部付 部長 同社経営戦略部付部長兼事業プロ ジェクト担当 同社開発部付部長兼開発課長 名鉄都市開発株式会社執行役員兼 名古屋鉄道株式会社まちづくり推 進部長 名鉄都市開発株式会社執行役員 （現任） 当社顧問 当社取締役執行役員事業本部付業 務提携推進担当（現任）	(注) 3	
取締役	少徳 健一	1971年 1月20日生	1995年10月 1999年 9月 2002年 9月 2003年11月 2005年 9月 2010年12月 2012年 2月 2013年 1月	朝日監査法人（現有限責任あずさ 監査法人）入所 アーサーアンダーセン クアラル ンブル事務所 出向 エス・シー・エス国際会計事務所 （現SCS国際コンサルティング株式 会社）入所 同社 代表取締役（現任） 株式会社オーリッド取締役 株式会社ロキテクノ社外監査役 当社取締役（現任） ロキグループホールディングス株 式会社社外監査役（現任）	(注) 3	2,000
取締役	小林 博之	1965年 3月 3日生	1987年 4月 2002年 4月 2003年 4月 2005年 7月 2006年 4月 2006年12月 2008年 6月 2011年12月 2014年 4月 2015年 4月 2017年 4月 2018年 2月 2018年 4月 2019年 6月 2019年 8月 2020年12月 2022年 6月	株式会社日本興業銀行（現株式会 社みずほ銀行） 入行 みずほ証券株式会社 出向 同社アドバイザー第4部長 株式会社ソフィア 入社 同社取締役副社長 みずほ証券株式会社 入社 同社総合企画部副部長 同社コーポレート・コミュニケー ション部長 同社国内営業部門長付シニアコー ポレートオフィサー 同社リテール・事業法人部門ウェ ルスマネジメント本部長 株式会社ソーシャルキャピタルマ ネジメント代表取締役社長（現任） 当社取締役（現任） 株式会社ブレスク取締役副社長 （現任） 東都水産株式会社社外監査役 有限会社セイワ工業（現株式会社 セイワホールディングス）取締役 株 式 会 社 WATASU（ 現 株 式 会 社 Kidventure）代表取締役（現任） 太平洋建設工業株式会社社外監査 役（現任） 太平洋レミコン株式会社社外監査 役（現任）	(注) 3	2,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	石渡 真維	1977年 1 月26日生	2002年 4 月 2002年10月 2004年 7 月 2006年 6 月 2008年 1 月 2012年 1 月 2014年 4 月 2014年10月 2014年12月 2017年 3 月 2021年 1 月 2024年 2 月 2024年 3 月	弁護士登録(第二東京弁護士会) 渥美雅子法律事務所 山田秀雄法律事務所(現山田・尾崎法律事務所) オーセンス法律事務所 ボラリス法律事務所 Rajah & Tann LLP, Singapore 外国法弁護士 ココネ株式会社(現cocone ONE株式会社)入社 ケネディクス商業リート投資法人監督役員 城山タワー法律事務所パートナー弁護士(現任) ココネ株式会社(現cocone ONE株式会社)取締役(現任) カカオジャパン株式会社(現株式会社カカオビッコマ)社外取締役(現任) 当社取締役(現任) Cocone Business Partners株式会社代表取締役(現任)	(注) 3	
常勤監査役	八木 仁志	1958年10月 2 日生	1982年 4 月 1999年 4 月 2000年 8 月 2004年 8 月 2009年 8 月 2011年10月 2019年 2 月 2020年 2 月	株式会社日本債券信用銀行(現株式会社あおぞら銀行)入行 同行営業企画第二部不動産調査室長 同行投資銀行部不動産ファインスグループ主任調査役 同行営業第五部担当部長 同行人事部担当部長 同行監査部担当部長 当社常勤監査役(現任) トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社監査役(現任) トーセイ・ホテル・サービス株式会社監査役	(注) 4	
常勤監査役	黒田 俊典	1960年 1 月 9 日生	1982年 4 月 1989年 5 月 1991年11月 1995年 8 月 2002年10月 2007年 5 月 2012年 5 月 2012年10月 2017年 4 月 2021年 2 月 2022年 2 月 2023年 2 月 2024年 2 月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入行 米国バデュー大学経営学修士(MBA)取得 三和ビジネスクレジットコーポレーション(米国シカゴ)駐在 加州三和銀行(米国ロサンゼルス)駐在 株式会社UFJ銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)公共法人部副部長 株式会社三菱東京UFJ銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)監査部業務監査室次長 三菱UFJニコス株式会社入社 同社コンプライアンス統括部部長 同社内部監査部主査 当社常勤監査役(現任) トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役(現任)	(注) 5	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	永野 竜樹	1959年4月16日生	1983年4月 1995年7月 2000年7月 2004年7月 2004年8月 2012年2月 2013年4月 2013年4月 2014年6月 2016年2月 2019年6月 2021年6月	中央信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入行 同行本店総合企画部・財務企画室長 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役 RGアセット・マネジメント・サービス株式会社代表取締役 当社監査役(現任) RGアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド(BVI)取締役 RGアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド(HK)ディレクター兼代表パートナー システム・ロケーション株式会社社外取締役 オールニッポン・アセットマネジメント株式会社常務取締役 管理本部長 同社代表取締役副社長 同社代表取締役社長(現任)	(注) 5	
監査役	池田 聡	1965年4月30日生	1989年4月 2002年4月 2010年9月 2012年10月 2012年11月 2013年12月 2014年9月 2017年8月 2018年10月 2019年8月 2019年10月 2023年4月 2023年11月 2025年2月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 株式会社みずほ銀行へ転籍 司法試験合格 株式会社みずほ銀行退職 最高裁判所司法研修所(司法研修生) 本杉法律事務所(勤務弁護士) KOWA法律事務所開設(現任) KJGホールディングス株式会社監査役(現任) 株式会社池田ビジネスコンサルティング代表取締役 恒和情報技研株式会社監査役(現任) 株式会社池田ビジネスコンサルティング取締役(現任) 共栄情報システム株式会社監査役(現任) 株式会社レモン画翠監査役(現任) 当社監査役(現任)	(注) 5	
計						5,498,100

- (注) 1. 少徳健一、小林博之、石渡真維の3名は、社外取締役であります。
2. 八木仁志、黒田俊典、永野竜樹、池田聡の4名は、社外監査役であります。
3. 2025年2月26日開催の定時株主総会終結の時から1年間
4. 2023年2月24日開催の定時株主総会終結の時から4年間
5. 2025年2月26日開催の定時株主総会終結の時から4年間

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は4名であります。

当社は、社外取締役の選任に関しては、独立した客観的な立場で経営を監督し、執行役員兼務取締役に対して建設的な助言・提言が期待できる方を選任しております。また、社外監査役の選任に際しては、取締役会の運営、取締役の職務の執行を独立した立場で監査し、かつ、その有する知見の下、企業価値向上に向けた建設的な助言・提言が期待できると判断できる方を社外監査役として選任しております。

当社の定める独立性判断基準は以下のとおりであります。

- (イ) 過去10年以内において当社グループの役員・従業員でなかったこと
- (ロ) 当社グループとの取引額が当社連結売上高の2%以上を占める取引先に所属している者または出身者でないこと(出身者のうち、当該取引先に所属しなくなってから1年以上経過している場合を除く)
- (ハ) 当社の大株主(総議決権の10%以上)またはその業務執行者でないこと
- (ニ) 当社グループが総議決権の10%以上を保有している者またはその業務執行者でないこと
- (ホ) 当社グループから役員報酬以外に年額1,000万円以上の報酬を受けている弁護士、会計士等でないこと
- (ヘ) その他、独立社外取締役および独立社外監査役としての職務を遂行する上で独立性に疑いを生じさせる事情がないこと

社外取締役少徳健一は、2012年2月に当社の社外取締役に就任後、代表取締役を務めるSCS国際コンサルティング株式会社の経営に当たるなか、当社の取締役会および監査役との連絡会等の多様な機会における貴重な助言等を通じて、当社および当社グループのガバナンス態勢の強化に協力を仰いでおります。また、当社グループの海外活動等に関しては、公認会計士たる同氏の豊富な海外でのコンサルティング経験等を通じた知見に基づく助言を得ています。海外展開を含めた、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、当社グループ、ひいては株主共同の利益に資するものと判断しております。

なお、同氏は当社の株式2,000株を所有しております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係、または重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役小林博之は、金融商品取引業を行っている当社において、銀行、証券会社での豊富な経験は、取締役会の実効性確保に極めて有用であり、また人事関連、M&A関連の知見は、グループ拡大戦略を指向する当社にとり、グループガバナンスの観点において、社外取締役として客観的な監視姿勢、提言が期待でき、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、当社グループ、ひいては株主共同の利益に資するものと判断しております。

なお、同氏は当社の株式2,000株を所有しております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係、または重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役石渡真維は、国内外の弁護士事務所における勤務経験から、企業法務に関する高度な専門的知見とグローバルな知見を有しております。また、近年は複数の企業の取締役として会社経営にも携わっており、グループ拡大戦略を指向する当社にとり、グループガバナンスの観点において、社外取締役として客観的な監視姿勢、提言が期待でき、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、当社グループ、ひいては株主共同の利益に資するものと判断しております。

常勤社外監査役八木仁志は、大手金融機関の監査部門における豊富な経験と専門的知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

常勤社外監査役黒田俊典は、大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門的知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

社外監査役永野竜樹は、大手金融機関における経験を有し、現在も企業経営に携わっており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

社外監査役池田聡は、大手金融機関における経験を有し、現在は弁護士として活躍されており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、取締役会等の重要会議への出席を通じ、直接又は間接的に内部監査、監査役監査、会計監査及び内部統制に関する報告を受け、必要に応じて意見を表明しているほか、随時情報交換を行うことで、監督又は監査の実効性を高めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも社外監査役であります。監査役4名による監査役会は原則として毎月1回開催され、必要事項を協議する他、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。また、監査役は取締役会に出席する他、取締役会決議事項について事前に確認する取締役会事前協議会に出席（非常勤監査役は陪席）し、執行役員社長決裁事項に関する諮問機関である経営会議（執行役員社長が指名する執行役員で構成）にも陪席しております。

(イ) 監査役会の開催回数と各監査役の出席状況

当事業年度において監査役会は16回開催され、各監査役の出席状況は以下のとおりであります。なお、監査役会1回あたりの平均所要時間は約1時間、年間の総議案数は71件（決議事項14件、協議事項7件、報告事項42件、その他事項8件）となっております。

区分	氏名	開催回数	出席回数	出席率	備考
社外監査役（常勤）	八木 仁志	16回	16回	100%	監査役会議長
社外監査役（常勤）	黒田 俊典	16回	16回	100%	
社外監査役（非常勤）	永野 竜樹	16回	15回	94%	
社外監査役（非常勤）	土井 修	16回	16回	100%	

(ロ) 監査役会における主な検討事項

監査役会における主な検討事項は次の通りであります。

- ・年度の監査方針・監査計画・監査の方法・各監査役の職務分担の決定
- ・会計監査人の評価と再任同意
- ・監査法人からの年度監査計画の説明
- ・監査法人の監査報酬に対する同意
- ・補助使用人の人事評価に対する同意
- ・常勤監査役による月次活動報告に基づく情報共有（内部通報状況を含む）
- ・監査上の主要な検討事項（KAM）の協議

また、拡大かつ多様化する事業内容に応じて、グループ内部統制の一層の確立、グループ会社の各監査役監査体制確立へのサポートを、当事業年度の重点検討項目としております。

(ハ) 監査活動

監査役監査活動は、年間監査計画に基づいて取締役会、経営会議出席等による経営方針等の監査、期中監査、会計監査、財務報告に係る内部統制等の監査、期末監査等、年間を通じて業務監査を実施しており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されています。

常勤監査役は次のような活動を行っております。

- ・重要書類の閲覧
- ・代表取締役社長、取締役、執行役員、各部門長との定期的な面談
- ・社外取締役との定期的な意見交換会の開催
- ・主要グループ会社の代表取締役社長との定期的な面談
- ・グループ会社監査役との定期的な連絡会の開催
- ・コーポレート・ガバナンス会議への出席（グループにおけるコーポレート・ガバナンス強化を目的とする）
- ・リスク・コンプライアンス委員会への陪席（グループの一元的かつ横断的なリスク管理及びコンプライアンス推進を実現する）

上記活動により常勤監査役は業務執行状況の把握に努め、社外監査役として忌憚のない意見具申を行うとともに、主要なグループ会社の非常勤監査役を兼務し、子会社の取締役及び監査役等と連携をはかり、グループ会社の状況把握に努めております。

非常勤監査役は、常勤監査役と同様の、取締役会出席、経営会議陪席等による経営方針の監査、期中監査、会計監査、財務報告に係る内部統制等の監査、期末監査等に加え、必要に応じて常勤監査役が出席する各種会議に同席し、その専門性等に基づき、社外監査役として忌憚のない意見具申を行っております。

内部監査の状況

執行役員社長直轄の独立した組織である内部監査部が部長以下8名体制で年度監査計画に基づき、グループ全体の事業活動全般について、適法性・妥当性などの観点から監査を実施しております。監査結果は執行役員社長に報告された後、監査対象部門等に通知されます。監査指摘事項については、監査対象部門等に是正勧告を行い、是正状況をフォローすることで、実効性の高い監査を実施しております。また、半期毎の取締役会への報告と定期的に監査役および監査役会に報告する体制としております。

監査役と会計監査人との連携状況

監査役は年間監査計画に基づく監査活動において、四半期毎に会計監査人による監査結果の報告を受ける他、監査上の主要な検討事項（KAM）に関しての協議など、会計監査人と定期的な意見交換を行うとともに、適宜会計監査人による監査への立ち会い、会計監査人及び内部監査部との年2回の三様監査意見交換会の開催、社外取締役と会計監査人の意見交換会の陪席等、緊密な相互連携をとっております。

監査役と内部監査部との連携状況

監査役会は内部監査部と2ヵ月に1回、定期意見交換会を実施する他、常勤監査役は内部監査部長から内部監査実施の都度報告を受け、意見交換を行っております。

さらに内部監査部の全部員は監査役の補助使用人を兼務しており、適宜に役割を分担し監査役の補助を行う他、常勤監査役が行う会計監査人、各部門長等との面談に陪席することにより、内部監査部の品質向上を図るとともに、効率的な内部監査の実施に取り組んでおります。

会計監査の状況

（イ）監査法人の名称

新創監査法人

（ロ）継続監査期間

16年間

（ハ）業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 相川 高志

指定社員 業務執行社員 松原 寛

（ニ）監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 8名

その他 3名

（ホ）監査証明の審査体制

当社の会計監査人である新創監査法人では、すべての監査業務について監査計画並びに監査意見形成のための監査業務に係る審査を行っております。監査計画並びに監査意見形成のための監査業務に係る審査は、当該監査業務に係る業務執行社員以外の審査担当社員（レビューパートナー）によって行われております。審査は、監査計画から監査意見形成までの監査業務全般を対象とした審査を行い、監査計画並びに監査意見形成のための監査業務に係る審査の運営に関しては、審査担当社員が所管しております。

（ヘ）監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査法人の選定に際しては、監査役会の定める選定基準（「会計監査人候補の選定基準」）に基づき、監査法人の独立性や信頼性等、また、監査の品質基準ほか当社の規模や業務特性等、当社の基準に適合しうる監査体制等の状況を評価したうえで、当該監査法人による具体的な監査計画、監査報酬等の妥当性及び会社法第340条第1項等への抵触の有無等に係る確認等も考慮し、選定することとしております。

(ト) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査法人の評価に際し、毎期、監査役会の定める「会計監査人の評価基準」に基づき、当該監査法人から品質管理体制、独立性、監査計画、監査結果の概要その他の報告を適宜受けるとともに、関係部署等からも評価について意見の聴取を行い、それらを踏まえたうえで評価を行っております。

監査報酬の内容等

(イ) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	45,000	-	47,000	-
連結子会社	16,800	-	18,000	-
合計	61,800	-	65,000	-

(ロ) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（（イ）は除く）

該当事項はありません。

(ハ) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(ニ) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、当社の規模や業務の特性を踏まえた監査品質、監査計画に基づく監査日数等の要素を総合的に勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で決定しております。

(ホ) 監査役会が会計監査人の報酬に同意した理由

監査役会は、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、職務遂行状況、監査報酬の推移ならびに報酬等の見積りの算出根拠などを確認し検討した結果、会計監査人の報酬について同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(イ) 取締役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

取締役の報酬限度額は、2020年2月26日開催の第70回定時株主総会において固定報酬、業績評価報酬及び役員賞与として年額500百万円以内（うち社外取締役分80百万円以内。ただし、使用人分給与は含まれておりません。）、これとは別枠で、2019年2月27日開催の第69回定時株主総会において、ストック・オプション報酬額として年額100百万円以内（うち社外取締役分10百万円以内）、また上記及びとは別枠で、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会において、株式報酬額として、業務執行取締役の株式報酬として割り当てる当社普通株式100,000株以内かつ総額は年額200百万円以内、社外取締役の株式報酬として割り当てる当社普通株式10,000株以内かつ総額は年額20百万円以内となっております。なお、取締役の員数は、定款で12名以内と定めております。

業務執行取締役の報酬は、その職責に応じて定めた役位別倍率を基にした「固定報酬」、業務執行取締役個人の業績等の目標達成度に応じた「業績評価報酬」、連結税引前利益に連動する「役員賞与」の金銭報酬、「株式報酬」、中長期的な企業価値向上への貢献意欲や士気を高めることを目的とした「ストック・オプション」で構成しております。

社外取締役の報酬は、業務執行から独立した立場での監督機能が重視されることから、「業績評価報酬」及び「役員賞与」の支給はなく、「固定報酬」、固定額の「株式報酬」及び「ストック・オプション」で構成しております。

各取締役の報酬については、代表取締役社長が限度額の範囲内において原案を作成し、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会の決議により決定しております。

・ 固定報酬

外部専門機関が実施している上場企業役員報酬サーベイの結果や当社の調査による同業他社の役員報酬水準との比較、当社従業員の最高報酬額との比較に基づき、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく固定報酬倍率ガイドラインを設け、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会で個人ごとに決定しております。

・ 業績評価報酬

業務執行取締役個人の単年度の業績目標達成度に応じた業績評価報酬は、固定報酬の33%を標準評価報酬額とし毎月の固定報酬とともに支給し、目標達成状況に応じた加減算（標準評価報酬の+55%～50%）がある場合は当該年度の定時株主総会終了後に役員賞与とともに一時金として支給することとしております。

個人ごとの評価については、当社及びグループ全体のガバナンス実践やサステナビリティ推進への貢献度、担当部門の業績達成度、連結経営指標（ROE、株価等）の維持・向上度の要素ごとに指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で評価を決定しております。

・ 役員賞与

業務執行取締役に對する役員賞与は、連結経営に携わる上場会社の取締役として、連結税引前利益水準の維持、向上及び毎期の連結税引前利益目標達成は重要な使命であり、当該指標を採用しております。

役員賞与は、予め定めた連結税引前利益の水準に応じた金額に、単年度の連結税引前利益目標を達成した場合の追加金額を加算して決定し、当該年度の定時株主総会終了後に支給しております。

下表に基づき支給額を計算しております。

a. 業績連動

(単位：千円)

連結税引前 利益	代表取締役 社長執行 役員社長	取締役専務 執行役員 3級	取締役専務 執行役員 2級	取締役専務 執行役員 1級	取締役常務 執行役員 2級	取締役常務 執行役員 1級	取締役 執行役員 2級	取締役 執行役員 1級	取締役 執行役員 特命担当
30億以上	1,705	841	781	733	669	621	589	571	19
40億以上	3,411	1,683	1,563	1,467	1,339	1,243	1,179	1,143	19
50億以上	5,116	2,524	2,344	2,200	2,009	1,865	1,768	1,714	19
60億以上	6,822	3,366	3,126	2,934	2,679	2,487	2,358	2,286	19
100億以上	8,527	4,207	3,907	3,667	3,349	3,109	2,947	2,857	39
120億以上	10,233	5,049	4,689	4,401	4,019	3,731	3,537	3,429	78
130億以上	11,085	5,469	5,079	4,767	4,354	4,042	3,831	3,714	97
140億以上	11,938	5,890	5,470	5,134	4,689	4,353	4,126	4,000	117
150億以上	12,791	6,311	5,861	5,501	5,024	4,664	4,421	4,286	136
160億以上	13,644	6,732	6,252	5,868	5,359	4,975	4,716	4,572	156
170億以上	14,496	7,152	6,642	6,234	5,694	5,286	5,010	4,857	175
180億以上	15,349	7,573	7,033	6,601	6,029	5,597	5,305	5,143	195
190億以上	16,202	7,994	7,424	6,968	6,364	5,908	5,600	5,429	214
200億以上	17,055	8,415	7,815	7,335	6,699	6,219	5,895	5,715	234

b. 予算達成

予算達成	1,023	504	468	440	401	373	353	342	156
------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

c. 報酬上乗

a + b	18,078	8,919	8,283	7,775	7,100	6,592	6,248	6,057	390
-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

・ 株式報酬

業務執行取締役に對する株式報酬は、取締役の報酬と会社業績及び当社の株式価値の連動性をより明確にし、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた連結税引前利益の水準に応じた金額に、単年度の連結税引前利益目標を達成した場合の追加金額を加算して決定し、その金額に応じた数の当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しております。

社外取締役に對する株式報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた単年度の連結税引前利益の金額を達成したことを条件として、当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しております。

なお、業務執行取締役及び社外取締役に付与される普通株式にはいずれも一定の譲渡制限を付しております。

業務執行取締役に対する支給額は下表に基づき計算しております。

a. 業績連動

(単位：千円)

連結税引前利益	代表取締役 社長執行 役員社長	取締役専務 執行役員 3級	取締役専務 執行役員 2級	取締役専務 執行役員 1級	取締役常務 執行役員 2級	取締役常務 執行役員1 級	取締役 執行役員 2級	取締役 執行役員 1級	取締役 執行役員 特命担当
30億以上	2,046	1,009	937	880	803	746	707	685	19
40億以上	4,093	2,019	1,875	1,760	1,607	1,492	1,414	1,371	19
50億以上	6,139	3,029	2,813	2,640	2,411	2,238	2,122	2,057	19
60億以上	8,186	4,039	3,751	3,520	3,215	2,985	2,829	2,743	19
100億以上	10,233	5,049	4,689	4,401	4,019	3,731	3,537	3,429	39
120億以上	12,279	6,058	5,626	5,281	4,823	4,477	4,244	4,114	78
130億以上	13,302	6,563	6,095	5,721	5,225	4,850	4,598	4,457	97
140億以上	14,326	7,068	6,564	6,161	5,627	5,223	4,951	4,800	117
150億以上	15,349	7,573	7,033	6,601	6,029	5,597	5,305	5,143	136
160億以上	16,372	8,078	7,502	7,041	6,431	5,970	5,659	5,486	156
170億以上	17,396	8,583	7,971	7,481	6,832	6,343	6,012	5,829	175
180億以上	18,419	9,088	8,440	7,921	7,234	6,716	6,366	6,172	195
190億以上	19,442	9,593	8,909	8,361	7,636	7,089	6,720	6,515	214
200億以上	20,466	10,098	9,378	8,802	8,038	7,462	7,074	6,858	234

b. 予算達成

予算達成	1,227	605	562	528	482	447	424	411	175
------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

c. 報酬上限

a + b	21,693	10,703	9,940	9,330	8,520	7,909	7,498	7,269	409
-------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

(連結税引前利益の目標、実績)

連結税引前利益	第73期	第74期	第75期
	2022年11月期	2023年11月期	2024年11月期
目標	120億円	140億円	165億円
実績	127億円	153億円	173億円

固定報酬と業績連動報酬の比率は概ね60：40としており、当該事業年度（第75期）の比率は52：48であります。

・ ストック・オプション

中長期的な企業価値向上を意識した企業経営を実践するため、原則として中期経営計画の期間を目標達成の目安として、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく付与数を代表取締役社長が提案し、指名報酬諮問委員会での審議を経て、取締役会で個人ごとに決定しております。

また、企業価値向上に向けた経営の監視・監督機能の重要性に鑑み、社外取締役に對し、一定数を付与しております。

- ・ 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が、決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由
当事業年度に係る取締役の個人別の報酬額の内容については、指名報酬諮問委員会が決定方針との整合性を含めた多角的な協議を行っているため、取締役会も基本的にその協議結果を尊重し、決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、当社は、取締役の個人別の報酬等の内容については、取締役会で決議しており、取締役その他の第三者

に委任しておりません。

(ロ) 監査役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

監査役の報酬限度額は、2004年2月28日開催の第54回定時株主総会において年額60百万円以内となっております。なお、監査役の員数は、定款で6名以内と定めております。

監査役の報酬は、監査役の役割を考慮し、固定報酬のみとしており、各監査役の報酬については、限度額の範囲内において、監査役会の協議により決定しております。

提出会社の役員区分ごとの総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)					対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬			非金銭報酬等	
			業績評価報酬	役員賞与	株式報酬	ストック オプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	302,496	155,214	51,738	48,066	42,155	5,321	7
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-	-
社外役員	55,735	54,666	-	-	738	330	8

役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等の 総額(千円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の総額(千円)				
				固定報酬	業績評価報酬	役員賞与	株式報酬	ストック オプション
山口 誠一郎	100,645	取締役	提出会社	51,165	17,055	17,255	13,928	1,240

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定して記載しております。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

当事業年度に係る取締役の報酬等の決定過程における提出会社の取締役会及び指名報酬諮問委員会の活動内容

開催日	会議名	協議・決議 内容
2024年 2 月20日	指名報酬諮問委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行取締役の固定報酬・業績評価報酬・役員賞与ガイドラインの改定、株式報酬ガイドラインの制定 ・社外取締役の固定報酬ガイドラインの改定・株式報酬ガイドラインの制定 ・2024年 3 月から2025年 2 月までの一年間における取締役 9 名にかかる固定報酬、業績評価報酬
2024年 2 月27日	取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行取締役の固定報酬・業績評価報酬ガイドラインの継続、役員賞与ガイドラインの改定、株式報酬ガイドラインの制定および社外取締役の株式報酬ガイドラインの制定 ・取締役の報酬配分の決定 ・取締役との間の株式報酬としての株式の割当契約の締結
2024年12月20日	指名報酬諮問委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第75期（2024年11月期）の業務執行取締役各人の業績評価 ・第75期（2024年11月期）にかかる役員賞与の支給
2024年12月25日	取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ・第75期（2024年11月期）の業務執行取締役各人の業績評価 ・第75期（2024年11月期）にかかる役員賞与の支給

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式を以下のとおり区分しております。

(イ) 保有目的が純投資目的である投資株式

専ら株式の価値の変動または配当によって利益を受けることを目的として保有する株式

(ロ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

() 政策保有株式

当社グループの事業上の関係の維持・強化のために政策的に保有する他の上場会社株式

() 上記()以外の株式

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

(イ) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、そのリターンとリスクを踏まえた中長期的な経済合理性を検証し、当社グループの事業上有用であると判断する場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式を保有することがあります。

また、これら株式のうち、政策保有株式を保有した場合は、毎期、取締役会において、保有目的が適切か、保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか等を具体的に精査し、保有の適否に関する検証を行うとともに、その結果を開示します。なお、当事業年度末において、当社は政策保有株式を保有しておりません。

(ロ) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	1,200
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

(ハ) 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	86,031	1	86,268

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	790	-	-

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第93条の規定により、国際会計基準(以下「IFRS」という。)に準拠して作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度(2023年12月1日から2024年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年12月1日から2024年11月30日まで)の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組み及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。その内容は以下のとおりであります。

(1) 会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等の適正性を確保できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準の変更等の情報を逐次受けております。また、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

(2) IFRSの適用においては、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準に関する情報の把握を行っております。また、IFRSに準拠した会計処理については、IFRSに準拠した会計方針のグループ会社への周知を図ることにより、グループで統一的な会計処理が行われるよう努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	39,197,843	34,874,164
営業債権及びその他の債権	9	5,348,785	8,606,489
棚卸資産	10	118,252,139	146,817,328
その他の流動資産	11	32,256	32,307
流動資産合計		162,831,025	190,330,290
非流動資産			
有形固定資産	12	33,018,001	32,094,169
投資不動産	13	37,805,499	40,945,876
のれん	14	1,401,740	1,401,740
無形資産	14	138,914	117,737
営業債権及びその他の債権	9	1,440,172	1,595,084
その他の金融資産	8	7,826,991	9,034,356
繰延税金資産	15	839,334	1,268,119
その他の非流動資産	11	28,010	28,010
非流動資産合計		82,498,665	86,485,095
資産合計		245,329,690	276,815,386
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	6,107,625	8,610,460
有利子負債	17	13,783,385	20,786,314
未払法人所得税等	15	3,269,414	3,723,178
引当金	18	1,193,060	1,528,380
流動負債合計		24,353,486	34,648,333
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	4,207,480	4,762,512
有利子負債	17	132,804,369	145,114,493
退職給付に係る負債	19	761,387	791,045
引当金	18	85,122	85,948
繰延税金負債	15	798,561	546,316
非流動負債合計		138,656,921	151,300,315
負債合計		163,010,408	185,948,649
資本			
資本金	20	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	20	7,200,518	7,288,479
利益剰余金		68,139,668	76,914,414
自己株式	20	335,327	243,716
その他の資本の構成要素	20	416,935	83,780
親会社の所有者に帰属する持分合計		82,046,685	90,500,287
非支配持分		272,596	366,448
資本合計		82,319,282	90,866,736
負債及び資本合計		245,329,690	276,815,386

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	22	79,446,329	82,191,828
売上原価	23	49,161,218	46,995,418
売上総利益		30,285,111	35,196,410
販売費及び一般管理費	24・25	14,247,230	16,182,236
その他の収益	26	264,795	133,298
その他の費用	27	48,097	658,892
営業利益		16,254,578	18,488,579
金融収益	28	403,929	620,957
金融費用	28	1,347,800	1,744,597
税引前利益		15,310,707	17,364,939
法人所得税	15	4,802,515	5,364,723
当期利益		10,508,192	12,000,215
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	29	30,950	517,852
確定給付制度の再測定	29	12,822	17,573
純損益に振り替えられない項目の合計		43,772	535,426
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	29	17,901	3,788
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	25,845	13,349
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計		7,944	17,137
税引後その他の包括利益		35,827	518,289
当期包括利益		10,544,020	11,481,926
当期利益の帰属			
親会社の所有者		10,507,095	11,985,203
非支配持分		1,096	15,012
当期利益		10,508,192	12,000,215
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		10,542,923	11,466,914
非支配持分		1,096	15,012
当期包括利益		10,544,020	11,481,926
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益			
基本的1株当たり当期利益(円)	30	219.74	247.43
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	219.32	247.23

【連結持分変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30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
当期利益				10,507,095			10,507,095	1,096	10,508,192
その他の包括利益						35,827	35,827		35,827
当期包括利益		-	-	10,507,095	-	35,827	10,542,923	1,096	10,544,020
所有者との取引額									
自己株式の取得	20		2,619		113,913		116,533		116,533
自己株式の処分	20		427,605		1,312,256		1,739,862		1,739,862
剰余金の配当	21			2,410,243			2,410,243		2,410,243
新規連結による変動額							-	271,500	271,500
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替				12,822		12,822	-		-
2023年11月30日残高		6,624,890	7,200,518	68,139,668	335,327	416,935	82,046,685	272,596	82,319,282

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30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
当期利益				11,985,203			11,985,203	15,012	12,000,215
その他の包括利益						518,289	518,289		518,289
当期包括利益		-	-	11,985,203	-	518,289	11,466,914	15,012	11,481,926
所有者との取引額									
自己株式の取得	20				310		310		310
自己株式の処分	20		5,844		91,921		86,076		86,076
剰余金の配当	21			3,192,884			3,192,884		3,192,884
非支配持分に対する 配当金							-	9,763	9,763
新規連結による変動額							-	126,500	126,500
支配継続子会社に対 する持分変動							-	37,897	37,897
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替				17,573		17,573	-		-
株式報酬取引	35		93,806				93,806		93,806
2024年11月30日残高		6,624,890	7,288,479	76,914,414	243,716	83,780	90,500,287	366,448	90,866,736

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前利益		15,310,707	17,364,939
減価償却費		1,593,621	1,596,465
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)		184,274	413,572
受取利息及び受取配当金		403,929	620,957
支払利息		1,347,800	1,744,597
営業債権及びその他の債権の増減額 (は増加)		5,065,872	2,351,043
棚卸資産の増減額(は増加)		14,496,604	29,310,228
営業債務及びその他の債務の増減額 (は減少)		1,321,595	2,884,921
その他		107,269	28,553
小計		9,816,068	8,249,180
利息及び配当金の受取額		392,357	563,052
法人所得税の支払額		4,639,734	5,624,292
法人所得税の還付額		153,315	264,725
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,722,006	13,045,695
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		407,928	194,350
投資不動産の取得による支出		802,991	2,448,566
無形資産の取得による支出		39,951	33,772
貸付金の実行による支出		1,219,000	8,840,031
貸付金の回収による収入		7,950	7,804,276
その他の金融資産の取得による支出		570,078	2,360,523
その他の金融資産の回収による収入		8,481	402,384
子会社の取得による支出		2,938,680	46,190
事業譲受による支出		10,128,240	-
事業譲受による収入		-	101,584
その他		11,919	6,726
投資活動によるキャッシュ・フロー		16,102,356	5,608,461
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)	36	1,504,103	2,976,360
長期借入れによる収入	36	59,501,354	59,194,525
長期借入金の返済による支出	36	37,621,499	42,352,044
社債の償還による支出	36	36,356	21,356
リース負債の返済による支出	36	431,500	564,137
非支配持分への払戻による支出		-	37,897
非支配持分からの払込による収入		271,500	126,500
配当金の支払額		2,408,911	3,192,502
非支配持分への配当金の支払額		-	9,763
自己株式の取得による支出		113,913	310
自己株式の処分による収入		1,740,910	84,604
利息の支払額		1,591,758	1,874,416
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,805,721	14,329,562
現金及び現金同等物の増減額		7,425,371	4,324,594
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		5,463	914
現金及び現金同等物の期末残高	7	39,197,843	34,874,164

【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、東京証券取引所プライム市場並びに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。当社及び連結子会社(以下、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、ホテル事業の6事業を主に展開しております。各事業の内容については、注記「6. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28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、同第93条の規定により、IFRSに準拠して作成しております。

本連結財務諸表は、2025年2月19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

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

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

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、この連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

(1) 連結の基礎

子会社

子会社とは、当社グループが支配している企業であります。企業への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャーまたは権利を有し、かつ、企業に対するパワーによりそのリターンに影響を及ぼす能力を有している場合、当社グループはその企業を支配しております。

子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。移転された対価が、識別可能資産及び引受負債の正味価額を上回る場合にはのれんが測定され、下回る場合には、負ののれんを、即時に純損益に認識しております。

(2) 外貨換算

外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されます。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートをを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累

積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されます。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(4) 金融商品

金融資産の評価基準及び評価方法

当社グループは、金融資産に対する投資を、償却原価で測定する金融資産、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、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産のカテゴリーに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

() 分類

(a) 償却原価で測定する金融資産

以下の要件をともに満たす場合には、償却原価で測定する金融資産に分類しております。

- ・契約上のキャッシュ・フローを回収するために資産を保有することを目的とする事業モデルに基づいて、資産が保有されている。
- ・金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払いのみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

償却原価で測定する金融資産は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。

(b) 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（負債性金融資産）

以下の要件をともに満たす場合には、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に分類しております。

- ・契約上のキャッシュ・フローの回収と売却の両方によって目的が達成される事業モデルに基づいて、資産が保有されている。
- ・金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払いのみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

当初認識後は、公正価値で測定し、その事後的な変動をその他の包括利益として認識しております。なお、当連結会計年度末において、当社グループは、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（負債性金融資産）は保有しておりません。

(c) 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（資本性金融資産）

資本性金融資産は、一部を除き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に分類しております。当社グループの保有する、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（資本性金融資産）のうち、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。

(d) 純損益を通じて公正価値で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産及び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以外の金融資産を、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産に分類しております。

() 認識と事後測定

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。金融資産は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

() 減損

当社グループは、四半期毎に金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。償却原価で測定する金融資産のうち、営業債権及びその他の債権に関する減損の客観的な証拠は、債務者の重要な財政困難、破産の可能性、支払不能あるいは重要な遅延等であります。これらの資産の帳簿価額は、当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値と帳簿価額との差額として計算された減損損失の額を基礎として、引当金勘定を通してその帳簿価額を切り下げております。資産が回収不能になった場合は、減損損失額を金融資産の帳簿価額から直接減額しております。

以前に償却された額の戻入は、減損と同じ損益項目で認識しております。当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値の増加により減損損失の額が減少し、当該金額が客観的に測定可能である場合には、その後の会計期間における損益において当該引当金の減少額が認識されます。以前に減損された資産の帳簿価額は、減損損失がなかった場合の償却原価を超えない範囲で増加されます。

資本性金融資産の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されます。資本性金融資産について減損の証拠がある場合には、その他の包括利益累計額を直ちに利益剰余金に振り替えております。

() デリバティブ及びヘッジ

当社グループは、金利リスクをヘッジするために、デリバティブ（金利スワップ）を利用しております。なお、デリバティブ及びヘッジについては、「(17)デリバティブ及びヘッジ」に記載しております。

金融負債の評価基準及び評価方法

当社グループは、金融負債を当社グループが当該金融商品の契約の当事者になる取引日に認識しております。

当社グループは、金融負債が消滅した場合、つまり、契約上の義務が免責、取消又は失効となった場合に、金融負債の認識を中止しております。

また、当社グループは、金融負債を公正価値で当初認識し、実効金利法に基づき償却原価で事後測定しております。

(5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3 - 50年
工具、器具及び備品	3 - 20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(7) のれん及び無形資産

のれん

企業結合により生じたのれんの当初認識及び測定については、「(1) 連結の基礎 企業結合」に記載しております。

のれんは、取得原価から減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。のれんの償却は行わず、每期又は減損の兆候が存在する場合にはその都度、減損テストを実施しております。のれんの減損損失は連結包括利益計算書において認識され、その後の戻入は行っておりません。

無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。耐用年数を確定できる無形資産は、見積耐用年数に基づき定額法で償却しております。なお、見積耐用年数及び償却方法は毎期見直しを行い、変更があった場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用します。

主要な資産項目ごとの見積耐用年数は以下のとおりであります。

・ソフトウェア 5年

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

取得したソフトウェアは、購入対価(値引きやリベート控除後の純額)及び意図された利用のための当該資産の準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

耐用年数を確定できない無形資産については、償却を行わず、每期又は減損の兆候が存在する場合にはその都度、減損テストを実施しております。

(8) リース

当社グループは、契約の締結時に契約がリースであるか又はリースを含んでいるかを判定しております。契約が特定された資産の使用を支配する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する場合には、当該契約はリースであるか又はリースを含んでいると判定しております。契約がリースであるか又はリースを含んでいると判定した場合、リース契約はリース開始日に使用权資産及びリース負債を認識しております。

リース負債は未払リース料総額の現在価値で測定し、使用权資産は、リース負債の当初測定金額に、開始日以前に支払ったリース料等、借手に発生した当初直接コストを調整した取得原価で測定しております。

当初認識後は、使用权資産は耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって、定額法で減価償却を行っております。リース料は、利息法に基づき金融費用とリース負債の返済額に配分し、金融費用は連結包括利益計算書において認識しております。

ただし、リース期間が12ヶ月以内の短期リース及び原資産が少額のリースについては、使用权資産及びリース負債を認識せず、リース料をリース期間にわたって、定額法により費用として認識しております。

使用权資産は連結財政状態計算書上、「有形固定資産」及び「投資不動産」に、リース負債は連結財政状態計算書上、「有利子負債」に含めて表示しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物 3 - 50年

工具、器具及び備品 3 - 10年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、每期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候が存在する場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額を見積り、減損テストを行っております。のれん及び耐用年数を確定できない無形資産については、毎年同時期及び減損の兆候が存在する場合にはその都度、当該資産の回収可能価額を見積り、減損テストを行っております。

資金生成単位は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・インフローから概ね独立したキャッシュ・インフローを生み出す最小の資産グループとしております。

回収可能価額は、処分コスト控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い金額となります。資産又は資金生成単位の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産又は資金生成単位の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

のれんに関連する減損損失は戻入れを行っておりません。

のれん以外の資産に関しては、過年度に認識された減損損失について、損失の減少又は消滅の可能性を示す兆候が存在しているかどうかを評価しております。そのような兆候が存在する場合は、当該資産又は資金生成単位の回収可能価額の見積りを行っております。

その回収可能価額が、当該資産又は資金生成単位の帳簿価額を超える場合、減損損失を認識しなかった場合の帳簿価額から必要な減価償却費又は償却費を控除した後の帳簿価額を超えない金額を上限として減損損失を戻入れ、純損益として認識しております。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が1年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 有利子負債

有利子負債は、借入金、社債及びリース負債で構成されています。有利子負債は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

有利子負債は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割り引くことによって算定しております。割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りを用いております。当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いて行っております。当社は、確定給付型年金制度から生じる再測定額をその他の包括利益として認識し、同額を利益剰余金に振り替えております。

確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

(15) 収益

顧客との契約から生じる収益

当社グループは、IFRS第9号「金融商品」に基づく利息及び配当金等、IFRS第16号「リース」に基づく賃貸収入等を除く顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに依りて）収益を認識する

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」、「ホテル事業」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、各事業の履行義務に関する情報、取引価格の決定方法、収益の認識時期等は、注記「22. 売上収益」に記載のとおりであります。

賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識いたしません。この場合であっても取引時に同額の将来減算一時差異及び将来加算一時差異が生じる取引については当該規定を適用しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) 1株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後1株当たり当期利益(親会社の所有者に帰属)を開示しております。基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその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構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

(21) 株式報酬

当社は、持分決済型の株式に基づく報酬制度として、ストック・オプション制度、業績連動型譲渡制限付株式報酬制度及び事後交付型譲渡制限付株式報酬制度を採用しております。

ストック・オプションは、付与日における公正価値によって見積り、最終的に権利確定すると予想されるストック・オプションの数を考慮した上で、権利確定期間にわたって費用として連結包括利益計算書において認識し、同額を連結財政状態計算書において資本の増加として認識しております。

譲渡制限付株式報酬制度は、付与日における公正価値によって見積り、権利確定期間にわたって費用として連結包括利益計算書において認識し、同額を連結財政状態計算書において資本の増加として認識しております。

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。

経営者が行った連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断及び見積りは以下のとおりであります。

- ・棚卸資産の評価(注記10)
- ・非金融資産の減損(注記12, 13, 14)
- ・有形固定資産、投資不動産及び無形資産の耐用年数及び残存価額の見積り(注記12, 13, 14)
- ・繰延税金資産の回収可能性(注記15)
- ・引当金の会計処理と評価(注記18)
- ・従業員給付(注記19)
- ・金融商品の公正価値測定(注記31)
- ・リース(注記32)
- ・株式報酬(注記35)
- ・企業結合における取得資産及び引受負債の公正価値測定(注記37)

5. 未適用の新基準

連結財務諸表の承認日までに新設または改訂が公表された基準書および解釈指針のうち、当社グループが早期適用していない主なものは次のとおりです。新しいIFRS適用による当社グループへの影響は検討中であります。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社グループ 適用時期	新設・改訂の概要
IAS第1号	財務諸表の表示	2024年1月1日	2025年11月期	負債の流動負債又は非流動負債への分類に関する要求事項の明確化及び特約条項付の非流動負債に関する情報の開示を要求
IFRS第16号	リース	2024年1月1日	2025年11月期	セール・アンド・リースバック取引の取引後の会計処理の明確化
IFRS第18号	財務諸表における表示及び開示	2027年1月1日	2028年11月期	財務業績に関するより透明性と比較可能性の高い情報を提供する財務諸表の表示及び開示に関する規定

6. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

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、ホテル運営等を行っております。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

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。

前連結会計年度

(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30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	47,535,447	7,246,876	6,656,649	7,377,912	6,470,608	4,158,835	-	79,446,329
セグメント間の売上高	-	-	161,216	6,493	1,325,457	21,833	1,515,000	-
合計	47,535,447	7,246,876	6,817,865	7,384,405	7,796,065	4,180,669	1,515,000	79,446,329
セグメント利益	8,877,495	1,036,225	3,232,111	4,555,887	813,945	990,518	3,251,604	16,254,578
金融収益・費用(純額)								943,871
税引前利益								15,310,707
その他の項目								
減価償却費	124,416	91,586	592,637	55,217	59,425	457,827	212,512	1,593,621

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,251,604千円には、セグメント間取引消去 4,913千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,246,691千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額212,512千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度

(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30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	37,221,768	16,659,822	8,088,698	6,819,917	7,104,472	6,297,148	-	82,191,828
セグメント間の売上高	-	-	112,277	43,222	1,542,744	31,858	1,730,103	-
合計	37,221,768	16,659,822	8,200,976	6,863,139	8,647,217	6,329,007	1,730,103	82,191,828
セグメント利益	5,963,384	4,962,592	4,083,875	3,824,371	1,039,267	2,206,644	3,591,557	18,488,579
金融収益・費用(純額)								1,123,639
税引前利益								17,364,939
その他の項目								
減価償却費	97,503	44,599	493,803	44,000	128,473	596,645	191,438	1,596,465

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,591,557千円には、セグメント間取引消去17,124千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,608,681千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額191,438千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(3) 主要な製品及び役務からの収益

「(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

(4) 地域別に関する情報

本邦に所在している非流動資産および本邦の外部顧客売上高が大半を占めるため、記載を省略しております。

(5) 主要な顧客に関する情報

前連結会計年度

(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	1,059,869	不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

当連結会計年度

(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
パライバ合同会社	10,326,440	不動産開発事業
トーセイ・リート投資法人	4,795,201	不動産再生事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

7. 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
現金及び預金	39,197,843	34,874,164
合計	39,197,843	34,874,164

8. その他の金融資産

その他の金融資産の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
株式	87,468	87,231
投資信託受益証券	7,417,809	8,308,124
その他	321,713	639,001
合計	7,826,991	9,034,356

非流動資産	7,826,991	9,034,356
-------	-----------	-----------

9. 営業債権及びその他の債権

営業債権及びその他の債権の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
売掛金	2,362,757	2,892,027
短期貸付金	7,005	1,042,281
未収入金	968,234	2,259,190
前払費用	494,849	523,103
前渡金	457,283	419,328
長期貸付金	33,831	34,310
差入敷金保証金	1,061,351	1,175,307
破産更生債権等	5,588	6,247
その他	1,405,674	1,863,096
貸倒引当金	7,619	13,319
合計	6,788,957	10,201,573

流動資産	5,348,785	8,606,489
非流動資産	1,440,172	1,595,084

連結財政状態計算書では、貸倒引当金控除後の金額で表示しております。

10. 棚卸資産

棚卸資産（不動産再生事業及び不動産開発事業）の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
販売用不動産	100,659,348	126,621,838
仕掛販売用不動産	17,592,790	20,195,490
合計	118,252,139	146,817,328
12ヶ月を超えて販売される予定の 棚卸資産	80,003,702	100,352,711

前連結会計年度及び当連結会計年度に費用として認識された棚卸資産は、それぞれ41,454,599千円及び38,474,431千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末に販売費控除後の正味実現可能価額で計上した棚卸資産は、それぞれ3,954,752千円及び1,338,002千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの棚卸資産残高のうち、98,710,148千円及び136,890,463千円が借入金及び社債に対する担保に供されております。

各連結会計年度から12ヶ月を超えて販売される予定の販売用不動産及び仕掛販売用不動産を含んでおりますが、正常営業循環基準期間内で保有するものであるため棚卸資産に含めております。

前連結会計年度及び当連結会計年度において、資産化した借入コストの金額は、それぞれ149,471千円及び139,744千円であります。

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、個別物件ごとに見積売価から販売にかかる費用を控除して算出しており、正味実現可能価額が取得原価を下回った場合には、取得原価を正味実現可能価額まで切り下げ、差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上しております。また、経済的状況の変化等により、正味実現可能価額の回復が明らかな場合には、取得原価を上限として棚卸資産評価損の戻入れを行います。

主要な仮定

正味実現可能価額の算定に当たり、投資家向け物件については、賃料、空室率、賃貸費用等に関し、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。また、必要に応じて、不動産鑑定評価を取得しております。

住宅分譲については、直近の販売実績や市場の動向等を踏まえた上で決定しております。

当該会計上の見積りにあたっては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味実現可能価額の算定の基礎となる賃料等や割引率及びバリューアップや建築費用等の開発コストの見積りは個別物件ごとに行われますが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因等の影響を受けております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、経済環境の悪化等により、想定外の事象が生じ主要な仮定が変動した場合には、正味実現可能価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

評価損として認識された棚卸資産に係る費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
評価損の金額	71,458	16,755
評価損の戻入金額	442,487	417,505

11. その他の資産

その他の資産の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
原材料	3,279	3,169
貯蔵品	28,977	29,138
会員権	28,010	28,010
合計	60,267	60,318

流動資産	32,256	32,307
非流動資産	28,010	28,010

12.有形固定資産

(1) 増減表

有形固定資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	土地	その他	合計
2022年12月1日時点の残高	13,800,609	10,315,298	1,872,390	25,988,297
取得	268,161	-	2,013,912	2,282,074
売却又は処分	34,208	-	153,861	188,070
振替	3,697,680	5,109,076	222,300	8,584,455
2023年11月30日時点の残高	17,732,242	15,424,374	3,510,141	36,666,757
取得	42,939	-	131,436	174,375
売却又は処分	630	106	71,251	71,988
振替	-	-	2,761	2,761
2024年11月30日時点の残高	17,774,551	15,424,267	3,573,087	36,771,906
減価償却累計額及び減損損失累計額				
2022年12月1日時点の残高	2,319,511	-	705,429	3,024,940
減価償却費	610,920	-	331,145	942,066
売却又は処分	5,905	-	41,416	47,322
振替	65,317	-	205,610	270,928
2023年11月30日時点の残高	2,859,207	-	789,547	3,648,755
減価償却費	740,110	-	352,380	1,092,490
売却又は処分	89	-	66,181	66,270
振替	-	-	2,761	2,761
2024年11月30日時点の残高	3,599,228	-	1,078,508	4,677,736
帳簿価額				
2022年12月1日時点	11,481,098	10,315,298	1,166,960	22,963,356
2023年11月30日時点	14,873,034	15,424,374	2,720,593	33,018,001
2024年11月30日時点	14,175,323	15,424,267	2,494,578	32,094,169

2023年11月30日時点及び2024年11月30日時点における使用権資産の帳簿価額は、それぞれ2,146,774千円及び2,030,914千円であります。

前連結会計年度の振替は、棚卸資産からの振替であります。また、前連結会計年度における振替には建設仮勘定が6,885千円含まれております。

2023年11月30日及び2024年11月30日時点において、当社グループの有形固定資産残高のうち、29,873,832千円及び29,200,287千円が借入金に対する担保に供されております。

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には、資金生成単位の回収可能価額を見積もっています。回収可能価額は、処分コスト控除後の公正価値と使用価値とのうち、いずれか高い価額としております。資金生成単位の回収可能価額が当該単位の帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

主要な仮定

ホテルについては、将来キャッシュ・フローの算定に当たり、前提となる客室稼働率、平均客室単価等については、市場の動向、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。使用価値を算定する場合の割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。処分コスト控除後の公正価値については、周辺の取引事例、不動産鑑定評価、路線価等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。回収可能価額は、将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率に基づく使用価値と処分コスト控除後の公正価値のいずれか大きい方によって測定されます。

ホテル以外については、将来キャッシュ・フローの算定に当たり、前提となる賃料、空室率、賃貸費用等については、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。使用価値を算定する場合の割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。処分コスト控除後の公正価値については、周辺の取引事例、不動産鑑定評価、路線価等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、経済環境の悪化等により、想定外の事象が生じ主要な仮定が変動した場合は、処分コスト控除後の公正価値または使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有形固定資産の減損損失

該当事項はありません。

13. 投資不動産

(1) 投資不動産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
取得原価		
期首残高	43,126,194	40,958,751
取得	789,155	2,460,350
振替	2,956,597	1,122,622
期末残高	40,958,751	44,541,724
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	3,261,935	3,153,252
減価償却費	553,315	442,595
振替	661,998	-
期末残高	3,153,252	3,595,848
期末帳簿価額	37,805,499	40,945,876

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」に計上しております。

前連結会計年度の振替は、棚卸資産への振替であります。また、当連結会計年度の振替は、棚卸資産からの振替であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの投資不動産残高のうち、それぞれ29,931,784千円及び35,164,858千円が借入金に対する担保に供されております。

(2) 公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
公正価値	70,251,919	78,452,351
投資不動産からの賃貸収入	2,651,395	3,119,307
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	1,327,420	1,389,752

投資不動産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額に基づいております。

投資不動産の公正価値ヒエラルキーは、観察可能でないインプットを含むことからレベル3に分類しております。

(3) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には、資金生成単位の回収可能価額を見積もっています。回収可能価額は、処分コスト控除後の公正価値と使用価値とのうち、いずれか高い価額としております。資金生成単位の回収可能価額が当該単位の帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定に当たり、前提となる賃料、空室率、賃貸費用等については、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。使用価値を算定する場合の割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。処分コスト控除後の公正価値については、周辺の取引事例、不動産鑑定評価、路線価等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、経済環境の悪化等により、想定外の事象が生じ主要な仮定が変動した場合は、処分コスト控除後の公正価値または使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(4) 投資不動産の減損損失

該当事項はありません。

14. のれん及び無形資産

のれん及び無形資産の取得原価、償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	のれん	ソフトウェア	ソフトウェア 仮勘定	その他	合計
取得原価					
2022年12月 1 日時点の残高	1,401,740	303,749	1,750	32,889	1,740,129
取得	-	39,876	-	-	39,876
売却又は処分	-	-	-	-	-
振替	-	5,661	1,750	-	7,411
2023年11月30日時点の残高	1,401,740	337,963	-	32,889	1,772,593
取得	-	40,202	-	-	40,202
売却又は処分	-	4,510	-	31,000	35,510
振替	-	-	-	-	-
2024年11月30日時点の残高	1,401,740	373,656	-	1,889	1,777,286
償却累計額及び減損損失累計額					
2022年12月 1 日時点の残高	-	123,537	-	9,496	133,033
償却費	-	84,221	-	19,836	104,057
売却又は処分	-	-	-	-	-
振替	-	5,152	-	-	5,152
2023年11月30日時点の残高	-	202,606	-	29,332	231,938
償却費	-	59,711	-	1,668	61,379
売却又は処分	-	4,510	-	31,000	35,510
振替	-	-	-	-	-
2024年11月30日時点の残高	-	257,807	-	-	257,807
帳簿価額					
2022年12月 1 日時点	1,401,740	180,211	1,750	23,393	1,607,095
2023年11月30日時点	1,401,740	135,357	-	3,557	1,540,655
2024年11月30日時点	1,401,740	115,848	-	1,889	1,519,478

無形資産の償却費は、連結包括利益計算書上の「販売費及び一般管理費」に計上しております。

15. 繰延税金及び法人所得税

(1) 繰延税金

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な内訳は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位:千円)

	2022年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他	2023年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税	218,730	54,551	-	263	273,018
棚卸資産評価損	-	164,583	-	-	164,583
代物弁済による未実現 利益	147,998	-	-	-	147,998
賞与引当金	317,472	46,883	-	-	364,355
従業員に対する 退職給付に係る負債	210,878	23,060	6,839	-	227,099
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	4,081	5,019	-	-	9,100
繰越欠損金	46,911	14,167	-	-	61,078
その他	181,579	47,437	11,376	10,529	229,864
合計	1,127,651	355,703	4,536	10,793	1,477,098
繰延税金負債					
その他の金融資産評価 損益	132,877	-	13,840	-	146,717
固定資産圧縮積立金	679,277	-	-	-	679,277
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	315,813	310,524	-	597,077	602,366
棚卸資産評価益	69,624	69,624	-	-	-
その他	19,519	11,557	-	-	7,962
合計	1,217,113	391,706	13,840	597,077	1,436,324
繰延税金資産(負債) (純額)	89,462	747,409	9,303	607,870	40,773

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	2023年12月 1 日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他	2024年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税	273,018	32,189	-	-	240,828
棚卸資産評価損	164,583	2,850	-	-	167,433
代物弁済による未実現 利益	147,998	-	-	-	147,998
賞与引当金	364,355	85,308	-	-	449,663
従業員に対する 退職給付に係る負債	227,099	1,577	8,179	-	233,701
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	9,100	2,898	-	-	6,201
役員長期未払金	-	92,680	-	-	92,680
その他の金融資産評価 損益	-	-	79,854	-	79,854
繰越欠損金	61,078	9,157	-	-	51,920
その他	229,864	333,249	6,180	-	556,933
合計	1,477,098	468,265	81,853	-	2,027,216
繰延税金負債					
その他の金融資産評価 損益	146,717	-	146,717	-	-
固定資産圧縮積立金	679,277	-	-	-	679,277
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	602,366	11,375	-	-	613,742
その他	7,962	4,431	-	-	12,393
合計	1,436,324	15,807	146,717	-	1,305,413
繰延税金資産(負債) (純額)	40,773	452,458	228,571	-	721,803

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金に関して将来課税所得に対して利用できる可能性を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される繰延税金負債の取り崩し、予測される将来課税所得及びタックスプランニングを考慮しております。

上記の繰延税金資産の回収可能性の評価の結果から、当社グループは将来減算一時差異及び繰越欠損金の一部について、繰延税金資産を認識しておりません。繰延税金資産が認識されていない将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の金額(税効果会計適用後)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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
将来減算一時差異	108,110	39,302
税務上の繰越欠損金	609,927	461,237
合計	718,038	500,539

繰延税金資産が認識されていない税務上の繰越欠損金の繰越期限は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
1年目	26,567	-
2年目	16,928	-
3年目	34,429	-
4年目	6,862	-
5年目以降	525,139	461,237
合計	609,927	461,237

子会社に対する投資にかかる将来加算一時差異に対しては当該一時差異の解消をコントロールできる立場にあり、かつ予見可能な期間内に当該一時差異が解消されない可能性が高いため繰延税金負債を認識しておりません。当該将来加算一時差異の金額は、それぞれ前連結会計年度末12,954,651千円、当連結会計年度末14,396,624千円であります。

(2) 法人所得税

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社は、主に法人税、住民税及び事業税を課されており、これらを基礎として計算した法定実効税率はそれぞれ30.62%となっております。ただし、海外子会社についてはその所在地における法人税等が課されております。

当期税金費用及び繰延税金費用の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
当期税金費用		
当期利益に対する当期税金費用	5,526,538	5,815,013
当期税金費用合計	5,526,538	5,815,013
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	724,023	450,289
繰延税金費用合計	724,023	450,289
法人所得税	4,802,515	5,364,723

当期税金費用には、税金費用を減少させるために使用された従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

繰延税金費用には、従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

法定実効税率による法人所得税と連結包括利益計算書で認識された法人所得税の金額との差異は以下のとおりであります。なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の法定実効税率は、それぞれ30.62%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
税引前当期利益	15,310,707	17,364,939
法定実効税率による法人所得税調整	4,688,138	5,317,144
永久に損金(益金)に算入されない項目	70,170	21,741
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	216,778	277,966
子会社の税率差異	355,738	331,965
税額控除	82,288	72,213
その他	12,464	44,051
法人所得税	4,802,515	5,364,723

16. 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,394,846	1,881,737
未払金	1,276,682	1,468,221
前受金	1,591,619	2,732,028
預り敷金保証金	3,901,743	4,459,833
その他	2,150,213	2,831,152
合計	10,315,105	13,372,972

流動負債	6,107,625	8,610,460
非流動負債	4,207,480	4,762,512

17. 有利子負債

有利子負債の内訳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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	1,864,600	4,840,960	1.64	-
1年内返済予定の長期借入金	11,547,536	15,517,807	1.45	-
1年内償還予定の社債	21,356	11,356	0.59	-
リース負債	349,893	416,191	0.98	-
合計	13,783,385	20,786,314		
非流動負債				
長期借入金	130,404,621	143,276,831	1.29	2025年～2057年
社債	254,830	243,474	0.59	2025年～2047年
リース負債	2,144,918	1,594,187	0.98	2025年～2040年
合計	132,804,369	145,114,493		

(注) 1. 平均利率は、当連結会計年度末残高に対する表面利率の加重平均であります。

2. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入金及び社債には、担保付の債務がそれぞれ142,642,456千円及び160,085,006千円含まれております。

一部の棚卸資産、有形固定資産及び投資不動産を担保に供しております。

3. 社債の発行条件の要約は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

会社名・銘柄	発行 年月日	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)プリンセススクウェア						
第12回期限前償還条項付 無担保社債	2017年 3月31日	266,186	254,830	0.59	あり	2047年 3月29日
第4回無担保社債	2018年 12月6日	10,000	-	-	-	-

18. 引当金

引当金の内訳及び増減は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	賞与引当金	役員賞与 引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業損失 引当金	合計
期首残高 2022年12月 1 日	986,624	-	74,710	15,449	18,634	1,095,419
期中増加額	1,106,974	-	75,067	106,015	-	1,288,057
期中減少額(目的使用)	986,624	-	74,176	36,900	7,616	1,105,316
期中減少額(戻入)	-	-	534	-	-	534
割引計算の期間利息費用	-	-	-	557	-	557
期末残高 2023年11月30日	1,106,974	-	75,067	85,122	11,018	1,278,183

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	賞与引当金	役員賞与 引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業損失 引当金	合計
期首残高 2023年12月 1 日	1,106,974	-	75,067	85,122	11,018	1,278,183
期中増加額	1,370,940	51,670	93,475	-	1,274	1,517,361
期中減少額(目的使用)	1,106,974	-	73,066	-	-	1,180,041
期中減少額(戻入)	-	-	2,000	-	-	2,000
割引計算の期間利息費用	-	-	-	825	-	825
期末残高 2024年11月30日	1,370,940	51,670	93,475	85,948	12,293	1,614,329

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
流動負債	1,193,060	1,528,380
非流動負債	85,122	85,948

資産除去債務は、当社が保有する投資不動産の一部で、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、PCBが含まれているものがあるため、当該処理費用を認識しております。

これらの費用は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

その他の引当金については、主に翌連結会計年度の費用となることが見込まれております。

19. 従業員給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	730,078	773,117
経営幹部に対する退職給付に係る負債	31,309	17,928
合計	761,387	791,045

(1) 従業員に対する退職給付

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。給付額は、退職時の給与水準、勤務期間等の要因により決定されます。確定給付制度は、数理計算上のリスクに晒されております。

確定給付制度

従業員に対する退職給付に係る負債の内訳

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	730,078	773,117
連結財政状態計算書上の 確定給付制度債務	730,078	773,117

純損益で認識した退職給付費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
勤務費用	117,217	106,425
利息費用	5,008	8,094
退職給付費用合計(注)	122,226	114,520

(注) 退職給付費用は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

確定給付制度債務の現在価値の変動は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
期首残高	670,650	730,078
当期勤務費用	117,217	106,425
利息費用	5,008	8,094
給付支払額	44,922	78,272
財務上の仮定の変更により生じた 数理計算上の差異	19,661	6,790
企業結合による増加	1,786	-
期末残高	730,078	773,117

当社グループの確定給付制度債務に係る加重平均期間は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ9.0年及び8.2年であります。

数理計算に用いた主要な仮定は、以下のとおりであります。

(単位：％)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
割引率	1.13	1.26
昇給率	3.53	3.15

当連結会計年度末において、割引率が変動した場合の確定給付制度債務に与える影響額は次のとおりであります。なお、本分析では割引率以外の変動要因は一定であることを前提としております。

マイナスは確定給付制度債務の減少を、プラスは確定給付制度債務の増加を表しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
割引率0.5%上昇	27,894	27,531
割引率0.5%低下	29,891	29,340

確定拠出制度

当社グループ全体の拠出額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
拠出額	62,081	70,345

(2) 経営幹部に対する退職給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
期首残高	33,617	31,309
繰入額	4,844	10,587
支払額	7,153	23,968
期末残高	31,309	17,928

上記金額は内規に基づいて算定された期末要支給額をもって計上しております。

経営幹部に対する退職給付に係る負債については、当社グループの退職給付の対象となる経営幹部の人数が少数であり、また年齢に偏りがあることなどから、高い水準の信頼性をもって数理計算上の見積り及び割引計算を行うことが困難であります。そのため当社グループとしては、内規に基づいて算定された期末要支給額が経営幹部に対する退職給付に係る負債の最善の見積りであると判断しております。

20. 資本及びその他の資本項目

(1) 資本金及び資本剰余金

	発行可能株式総数 (株)	発行済株式総数 (株)	資本金(千円)	資本剰余金(千円)
2022年12月1日残高	150,000,000	48,683,800	6,624,890	6,775,532
増減	-	-	-	424,985
2023年11月30日残高	150,000,000	48,683,800	6,624,890	7,200,518
増減	-	-	-	87,961
2024年11月30日残高	150,000,000	48,683,800	6,624,890	7,288,479

- (注) 1. 当社の発行する株式は、無額面普通株式であります。
2. 発行済株式は、全額払込済であります。
3. 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。
4. 前連結会計年度の資本剰余金の期中増加は、主に第三者割当に伴う自己株式の処分によるものであります。
当連結会計年度の資本剰余金の期中増加は、主に譲渡制限付株式報酬制度によるものであります。

(2) 自己株式

	株式数(株)	金額(千円)
2022年12月1日残高	1,424,122	1,533,670
増減	1,117,357	1,198,342
2023年11月30日残高	306,765	335,327
増減	83,967	91,610
2024年11月30日残高	222,798	243,716

- (注) 1. 前連結会計年度の期中減少は、第三者割当に伴う自己株式の処分及びストック・オプションの行使に伴う自己株式の処分によるものであります。
2. 当連結会計年度の期中減少は、ストック・オプションの行使に伴う自己株式の処分によるものであります。

(3) 資本剰余金

資本剰余金は資本準備金及びその他資本剰余金から構成されます。会社法では、株式の発行に際しての払込み又は給付に係る額の2分の1以上を資本金に組み入れ、資本金として計上しないこととした金額は資本準備金として計上することが規定されております。

(4) 利益剰余金

利益剰余金は利益準備金及びその他利益剰余金から構成されます。会社法では、剰余金の配当に際し、減少する剰余金の額の10分の1を、資本準備金及び利益準備金の合計額が資本金の4分の1に達するまで資本準備金又は利益準備金として積み立てることが規定されております。

(5) その他の資本の構成要素

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	在外営業活動体の 換算差額	その他の包括利益 を通じて測定する 金融資産の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	確定給付制度の 再測定	合計
2022年12月1日残高	48,156	303,885	41,887	-	393,929
その他の包括利益	17,901	30,950	25,845	12,822	35,827
その他の資本の構成 要素から利益剰余金 への振替	-	-	-	12,822	12,822
2023年11月30日残高	66,057	334,835	16,041	-	416,935

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	在外営業活動体の 換算差額	その他の包括利益 を通じて測定する 金融資産の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	確定給付制度の 再測定	合計
2023年12月 1 日残高	66,057	334,835	16,041	-	416,935
その他の包括利益	3,788	517,852	13,349	17,573	518,289
その他の資本の構成 要素から利益剰余金 への振替	-	-	-	17,573	17,573
2024年11月30日残高	69,845	183,017	29,390	-	83,780

在外営業活動体の換算差額

外貨建で作成された在外活動体の財務諸表を連結する際に発生した換算差額であります。

その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動

その他の包括利益を通じて測定する金融資産の評価差額であります。

キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたデリバティブ取引の公正価値の変動額のうち有効と認められる部分であります。

確定給付制度の再測定

確定給付型年金制度から生じる再測定額の評価差額であります。

21. 配当金

(1) 配当金支払額

前連結会計年度(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30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

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

当連結会計年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30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
2025年 2 月26日 定時株主総会	79	3,828,419	2024年11月30日	2025年 2 月27日

22. 売上収益

(1) 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。

前連結会計年度（自2022年12月 1 日 至2023年11月30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	47,535,447	7,245,313	-	-	-	-	54,780,760
サービスの提供	-	1,563	539,698	7,369,743	6,470,608	4,037,977	18,419,591
その他の源泉から 認識した収益	-	-	6,116,950	8,169	-	120,857	6,245,977
外部顧客への 売上高	47,535,447	7,246,876	6,656,649	7,377,912	6,470,608	4,158,835	79,446,329

（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。

当連結会計年度（自2023年12月 1 日 至2024年11月30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	37,221,768	16,659,657	-	-	-	-	53,881,426
サービスの提供	-	165	566,089	6,759,697	7,104,472	6,237,197	20,667,622
その他の源泉から 認識した収益	-	-	7,522,609	60,219	-	59,950	7,642,780
外部顧客への 売上高	37,221,768	16,659,822	8,088,698	6,819,917	7,104,472	6,297,148	82,191,828

（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。

（不動産再生事業）

資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン」を検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的の事業法人等に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約等に基づき物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払を受けております。

（不動産開発事業）

取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売する事業であります。当該事業における履行義務及びその充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、不動産再生事業と同様であります。

（不動産賃貸事業）

東京都区部を中心に自社が所有するオフィスビル・マンション・店舗・駐車場をエンドユーザー等に賃貸する事業であり、顧客との賃貸借契約に基づき、電気・ガス・水道等のサービスを利用可能にする義務を負っております。当該履行義務はサービスが提供される一定期間にわたり充足されるものであり、顧客が使用した電気・ガス・水道等の使用量を測定し、この測定した使用量に請求単価を乗じた金額を収益として認識しております。代金は前月分を当月末に支払を受けております。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

不動産ファンドに対して、信託受益権等の取得、処分及び保有期間中の管理運用等のアセットマネジメント業務を提供する事業であります。

アセットマネジメント契約に基づき、信託受益権等の取得、処分及び保有期間中の管理運用等に関するサービスを提供する義務を負っております。

信託受益権等の取得、処分に係るサービスの履行義務はサービス提供が完了した一時点で充足されるものであり、完了時点において収益を認識しております。取引価格は当該契約により決定され、取得時または処分時に代金の支払を受けております。

一方、保有期間中の管理運用等に関するサービスの履行義務はサービスが提供される一定期間にわたり充足されるものであり、報酬計算期間毎に信託受益権の簿価等に対し一定の利率を乗じた金額を当該計算期間にかかる収益として認識しております。取引価格は当該契約により決定され、代金は四半期毎等に支払を受けております。

(不動産管理事業)

不動産の設備管理、清掃、保安警備、テナント管理、テナント募集等を行う事業であります。

不動産管理契約に基づき、設備管理や清掃等のサービスを提供する義務を負っており、当該履行義務は一定期間にわたり充足されるものであり、管理報告書を毎月指定日までに入手し、契約に基づいた金額を収益として認識しております。取引価格は契約により決定され、代金は当月分を翌月末に支払を受けております。

(ホテル事業)

首都圏を中心とした自社ホテルの企画、運営等を行う事業であります。

宿泊約款に基づき、ホテルの宿泊利用サービスを提供する義務を負っております。当該履行義務はサービス提供が完了した一時点で充足されるものであり、完了時点において収益を認識しております。取引価格は宿泊約款及び近隣相場等により決定され、宿泊客の出発時またはホテルからの請求時に代金の支払を受けております。

(2) 履行義務

当社グループが履行義務を充足する通常の時点等については、上記(1)に記載のとおりであります。

(3) 契約残高

(単位：千円)

	2022年12月1日時点	2023年11月30日時点	2024年11月30日時点
顧客との契約から生じた債権	1,831,472	2,362,757	2,892,027
契約負債	1,187,749	1,591,619	2,732,028

(注) 1. 顧客との契約から生じた債権は、連結財政状態計算書において「営業債権及びその他の債権」に含まれており、契約負債は、「営業債務及びその他の債務」に含まれております。

2. 契約負債は主に顧客からの前受金に関するものであります。当該前受金は、主として不動産の販売において、契約締結時に顧客から受け取る手付金及び保有不動産の賃貸において、顧客から受領する翌月分以降の賃料であります。前連結会計年度に認識した収益のうち、2022年12月1日現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,170,587千円であります。また、当連結会計年度に認識した収益のうち、2023年12月1日現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,581,465千円であります。

(4) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しています。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(5) 契約コスト

当社グループにおいては、顧客との契約の獲得又は履行のために発生したコストから認識した資産はありません。

23．売上原価

売上原価の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
棚卸資産取得価額	41,825,627	38,875,181
減価償却費	968,055	1,001,506
棚卸資産評価損益	371,028	400,749
外注費その他	6,738,563	7,519,480
合計	49,161,218	46,995,418

24．販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
従業員給付費用	7,294,146	8,416,446
販売経費(再生)	917,240	983,784
販売経費(開発)	340,909	355,323
広告宣伝費	322,149	394,518
支払報酬	197,261	204,092
支払手数料	2,053,131	2,534,377
租税公課	757,227	953,700
交通費	85,185	93,986
通信費	91,695	110,021
事務用品費	41,782	42,755
減価償却費及び償却費	625,566	594,958
貸倒引当金繰入額	4,206	5,866
その他	1,516,727	1,492,405
合計	14,247,230	16,182,236

25．人件費

人件費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
給与手当及び賞与手当	5,908,819	6,763,981
退職給付費用	187,600	194,476
法定福利費	809,926	942,120
株式報酬費用	-	93,806
その他の短期従業員給付	387,800	422,061
合計	7,294,146	8,416,446

26．その他の収益

その他の収益の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
固定資産売却益	1,964	1,846
負ののれん発生益	109,419	-
雑収入	153,411	131,452
合計	264,795	133,298

27．その他の費用

その他の費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
棚卸資産除却損	-	555,972
雑損失	48,097	102,920
合計	48,097	658,892

28．金融収益・費用

金融収益・費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
受取利息		
償却原価で測定する金融資産	8,697	110,880
受取配当金		
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	395,231	510,077
金融収益合計	403,929	620,957
支払利息		
償却原価で測定する金融負債	1,347,800	1,744,597
金融費用合計	1,347,800	1,744,597

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の純損益を通じて公正価値で測定されていない金融負債から生じる手数料費用は、それぞれ89,729千円及び134,439千円であります。

29. その他の包括利益

各連結会計年度の「その他の包括利益」に含まれている、各包括利益項目の当期発生額及び損益への組替調整額、並びに税効果の影響は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
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	44,609	-	44,609	13,659	30,950
確定給付制度の再測定	19,661	-	19,661	6,839	12,822
純損益に振り替えられない項目の合計	64,271	-	64,271	20,499	43,772
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	17,901	-	17,901	-	17,901
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	37,222	-	37,222	11,376	25,845
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	19,321	-	19,321	11,376	7,944
合計	44,950	-	44,950	9,122	35,827

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
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	746,400	-	746,400	228,547	517,852
確定給付制度の再測定	25,752	-	25,752	8,179	17,573
純損益に振り替えられない項目の合計	772,153	-	772,153	236,727	535,426
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	3,788	-	3,788	-	3,788
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	19,530	-	19,530	6,180	13,349
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	23,318	-	23,318	6,180	17,137
合計	748,835	-	748,835	230,546	518,289

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	10,507,095	11,985,203
希薄化後1株当たり当期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	10,507,095	11,985,203
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,815,490	48,438,098
希薄化後1株当たり当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)	91,733	22,870
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	17,554
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	-	302
希薄化後1株当たり当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)	47,907,223	48,478,824
基本的1株当たり当期利益(円)	219.74	247.43
希薄化後1株当たり当期利益(円)	219.32	247.23

(注) 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、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。

31. 金融商品

(1) 資本管理

当社グループは、持続的な成長の実現のための機動的な投資を実施するため、十分な資金調達余力の確保が必要であると認識しております。そのため、当社グループは、将来の事業投資に対する財務の健全性・柔軟性の確保及び資本収益性のバランスある資本構成を目指しております。

当社グループでは、現金及び現金同等物、有利子負債及び資本のバランスに注意しております。

各連結会計年度末時点のそれぞれの残高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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
現金及び現金同等物	39,197,843	34,874,164
有利子負債	146,587,755	165,900,807
資本	82,319,282	90,866,736

なお、当社の一部の銀行借入には、一定の資本水準の維持等を要求する財務制限条項が付されております。当社グループは、当該条項にて必要とされる水準を維持するようにモニタリングしております。

(2) リスク管理に関する事項

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク(為替リスク、金利リスク、信用リスク、流動性リスク、価格リスク)に晒されております。当社グループは、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。リスク発生要因の根本からの発生を防止(リスク回避)、又は回避できないリスクについてはその低減を図るようにしております。また、当社グループの方針として、投機目的のデリバティブ及び株式等の取引は行っておりません。

(3) 為替リスク

為替リスクは、当社グループの機能通貨以外の通貨による取引から生じます。当社グループの営業活動においては、重要な外貨建取引がないことから、重要な為替リスクには晒されております。

また、当社グループの在外営業活動体の財務諸表換算に伴い、その他の包括利益が変動しますが、その影響は当社グループにとって重要なものではないと考えております。

(4) 金利リスク

金利リスクは、主として金融機関からの変動金利による借入から生じます。当該リスクの管理に関して、金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

金利感応度分析

当社グループが各連結会計年度末において保有する変動金利の借入金及び社債において、金利が1.0%上昇した場合の、連結包括利益計算書の税引前利益に与える影響額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
税引前利益に与える影響額	1,205,397	1,441,242

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、個別に把握及び対応を行う体制となっております。

金融資産の信用リスクに係る最大のエクスポージャーは、連結財政状態計算書に表示されている減損後の金融資産の帳簿価額であります。

前連結会計年度

予想信用損失から生じた金額に関する定量的・定性的情報

金融資産の年齢分析

連結会計年度末における営業債権及びその他の債権の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
期日以内	4,459,948	-	-	4,459,948
3か月以内	39,643	-	-	39,643
3か月超1年以内	2,913	215	-	3,128
1年超	101	105	5,588	5,795
合計	4,502,607	320	5,588	4,508,516

貸倒引当金の増減

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。また、当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
2022年12月1日残高	1,008	678	2,994	4,681
期中新規発生または回収	594	108	3,732	4,218
期中減少（戻入）	108	-	-	108
期中減少（目的使用）	-	-	1,172	1,172
信用減損金融資産への振替	-	33	33	-
2023年11月30日残高	1,493	537	5,588	7,619

当連結会計年度

予想信用損失から生じた金額に関する定量的・定性的情報

金融資産の年齢分析

連結会計年度末における営業債権及びその他の債権の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
期日以内	7,386,452	-	-	7,386,452
3か月以内	65,266	-	-	65,266
3か月超1年以内	12,870	622	-	13,493
1年超	1,680	57	6,247	7,986
合計	7,466,270	680	6,247	7,473,199

貸倒引当金の増減

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。また、当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
2023年12月1日残高	1,493	537	5,588	7,619
期中新規発生または回収	723	4,897	728	6,348
期中減少（戻入）	482	-	-	482
期中減少（目的使用）	-	-	166	166
信用減損金融資産への振替	-	97	97	-
2024年11月30日残高	1,734	5,337	6,247	13,319

(6) 流動性リスク

当社グループは、金融機関からの借入により資金を調達しているため、資金調達環境の悪化などにより支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されております。当社は、定期的に、手許流動性及び有利子負債の状況等を把握・集約し、経営会議に報告しております。金融負債の期日別残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
前連結会計年度(2023年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	3,606,977	4,045,649	158,772	7,811,400
有利子負債	13,783,385	96,565,875	36,238,494	146,587,755
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	3,057	-	3,057
当連結会計年度(2024年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	8,610,460	4,618,851	143,660	13,372,972
有利子負債	20,786,314	106,457,246	38,657,246	165,900,807
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	-	-	-

(7) 価格リスク

当社グループは、その他の金融資産に分類される投資から生じる金融商品の価格リスクに晒されております。これらの金融商品は主として上場有価証券及び私募ファンドへの出資額であります。当該金融商品から生じる価格リスクを管理するため、定期的に、保有する上場有価証券及び私募ファンドへの出資額を経営会議へ報告しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、税率を含むその他すべての変動要因が一定であるとして、上場有価証券の価格が10%変動した場合には、当期包括利益及び資本への影響は、それぞれ、520,632千円、582,386千円変動します。

(8) その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に対する投資

当社グループは、事業上のノウハウ蓄積や情報収集などを目的として保有する資本性金融商品に対する投資について、その保有目的に鑑み、その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に指定しております。

主な銘柄ごとの公正価値

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に対する投資の主な銘柄ごとの公正価値は次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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
トーセイ・リート投資法人	7,417,809	8,308,124
その他	409,181	726,232
合計	7,826,991	9,034,356

受取配当金

前連結会計年度及び当連結会計年度の受取配当金のうち、連結会計年度末日で保有している投資に関するものと期中に認識の中止を行った投資に関するものの内訳は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
当連結会計年度末で保有している 投資に関するもの	395,231	510,077
期中に認識の中止を行った投資に 関するもの	0	-
合計	395,231	510,077

期中に認識を中止したその他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品

当社グループは、業務上の関係の見直し等により、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の一部を売却等により処分し、認識を中止しております。期中で処分した銘柄の処分時における公正価値、処分に係る累積利得又は損失の合計額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
公正価値	7,260	403,606
累積利得（損失）	-	-

(9) 公正価値

公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び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)		当連結会計年度 (2024年11月30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	34,874,164	34,874,164
営業債権及びその他の債権	4,500,897	4,500,897	7,459,879	7,459,879
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	9,034,356	9,034,356
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	9,430,202	9,430,202
有利子負債	146,587,755	146,556,583	165,900,807	165,793,899

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。

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)(注)	-	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)(注)	-	3,057	-	3,057

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。
なお、指定されたキャッシュ・フロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より3年以内であります。

(単位：千円)

	当連結会計年度(2024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	8,394,155	-	640,201	9,034,356
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)(注)	-	42,476	-	42,476

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。
なお、指定されたキャッシュ・フロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より3年以内であります。

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から期末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
期首残高	125,083	322,913
取得	163,058	715,310
利得又は損失		
純損益	-	-
その他の包括利益(注)1	1,714	5,584
処分	7,260	403,606
振替(注)2	40,317	-
期末残高	322,913	640,201

(注) 1. その他の包括利益に認識した利得又は損失は、連結包括利益計算書上の「その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動」に表示しております。
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。

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。

32. リース

(1) 借手側

当社グループは、建物及び構築物等を賃借しております。

使用権資産に関する増減

使用権資産に関する増減は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	その他	合計
2022年12月1日残高	701,461	423,397	1,124,859
使用権資産の増加	1,737,731	67,161	1,804,892
減価償却費	337,783	13,587	351,370
その他	122,271	-	122,271
2023年11月30日残高	1,979,137	476,971	2,456,109
使用権資産の増加	10,098	70,974	81,072
減価償却費	292,112	50,284	342,397
その他	8,262	-	8,262
2024年11月30日残高	1,688,860	497,661	2,186,522

金利費用、短期リースの例外によるリース費用及び少額資産の例外によるリース費用

当社グループは、リース期間が12ヶ月以内の短期リース及び原資産が少額のリースについては、使用権資産及びリース負債を認識せず、リース料をリース期間にわたって定額法により費用として認識しております。

金利費用、短期リースの例外によるリース費用及び少額資産の例外によるリース費用は次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
金利費用	17,376	18,617
短期リースの例外によるリース費用	61,716	58,973
少額資産の例外によるリース費用	40,182	45,681

サブリース収入

サブリース収入は、前連結会計年度289,599千円、当連結会計年度218,243千円であります。

リースに係るキャッシュアウトフロー

リースに係るキャッシュアウトフローは、前連結会計年度533,399千円、当連結会計年度668,792千円であります。

リース負債の満期分析

リース負債の満期分析については、次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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
1年以内	349,893	416,191
1年超5年以内	1,072,855	655,671
5年超	1,072,062	938,516
合計	2,494,811	2,010,379

(2) 貸手側

当社グループは、建物及び構築物、土地等を賃貸しております。

オペレーティング・リースに係る収益

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
受取リース料	6,197,896	7,554,449
受取変動リース料	39,911	28,039

満期分析

オペレーティング・リース取引におけるリース料の満期分析は、次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)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
1年以内	1,130,695	1,535,405
1年超2年以内	902,082	1,145,233
2年超3年以内	643,012	326,506
3年超4年以内	212,815	225,357
4年超5年以内	177,729	85,112
5年超	180,938	220,116
合計	3,247,273	3,537,731

オペレーティング・リースの対象となっている原資産の帳簿価額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
棚卸資産	79,394,971	97,252,385
有形固定資産		
建物及び構築物	227,499	216,699
土地	231,737	236,125
投資不動産	37,478,435	39,737,249

33. 関連当事者

(1) 関連当事者との取引

当社グループは、経営幹部との取引を以下のように行っております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
営業債権及びその他の債権	44	-
営業債務及びその他の債務	334,323	321,680
売上高	2,666	4,995
販売費及び一般管理費	6,679	17,957
合計	343,714	344,634

関連当事者との取引条件は、通常の事業取引を勘案して合理的に決定しております。

なお、当社は、2015年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議し、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。「営業債務及びその他の債務」に含めて表示した未払分は、前連結会計年度302,679千円、当連結会計年度302,679千円であります。

(2) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
短期従業員給付	619,299	566,646
退職給付	4,844	15,176
合計	624,143	581,823

34. ストラクチャード・エンティティ

当社及び一部の連結子会社は、不動産への投資を目的としたストラクチャード・エンティティに対し、投資及びアセットマネジメント業務等により関与しておりますが、連結しておりません。

当該連結していないストラクチャード・エンティティからの前連結会計年度末及び当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託資産残高はそれぞれ、2,352,454,110千円及び2,443,808千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、6,318,553千円及び5,676,193千円であります。

当該ストラクチャード・エンティティは、主として、不動産を担保とするノンリコースローンにより、資金調達を行っております。

連結していないストラクチャード・エンティティに対する関与に関連して、連結財政状態計算書において認識した資産の帳簿価額は以下のとおりであり、当該帳簿価額が最大エクスポージャーであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
営業債権及びその他の債権	1,007,545	1,002,401
その他の金融資産	214,032	299,489
合計	1,221,577	1,301,891

なお、最大エクスポージャーは、ストラクチャード・エンティティが保有する資産の価値の下落から発生する可能性のある損失の最大の金額であり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

35. 株式報酬

当社グループは、ストック・オプション制度、業績連動型譲渡制限付株式報酬制度、事後交付型譲渡制限付株式報酬制度を採用しております。ストック・オプション制度の概要については「第4 提出会社の状況」の「1.株式等の状況」、業績連動型譲渡制限付株式報酬制度及び事後交付型譲渡制限付株式報酬制度の概要については「第4 提出会社の状況」の「4.コーポレート・ガバナンスの状況等 (4) 役員の報酬等」に記載しております。

(1) スtock・オプション制度

制度の概要

当社は、ストック・オプション制度を採用しており、当社の取締役、執行役員及び従業員並びに連結子会社の取締役に対してストック・オプションを付与しています。この制度は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います。

ストック・オプションの行使期間は、新株予約権割当契約に定められた期間であり、その期間内に行使されない場合は、当該オプションは失効します。また、権利行使の時点において、当社グループの取締役、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します。ただし、任期満了による退任等、新株予約権割当契約で認められた場合は、この限りではありません。

当社のストック・オプション制度は持分決済型株式報酬として会計処理しております。

当連結会計年度末において存在する当社グループのストック・オプション制度は、以下のとおりです。

	付与数(株)	付与日	行使期間	行使価格(円)
第7回新株予約権	1,089,000	2024年7月30日	2026年7月6日～ 2029年7月5日	2,516

ストック・オプションの行使可能株式総数及び加重平均行使価格

第6回新株予約権

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
行使価格(円)	1,006	1,006
期首未行使残高(株)	430,300	228,600
期中の付与(株)	-	-
期中の失効(株)	-	-
期中の行使(株)	201,700	84,100
期中の満期消滅(株)	-	144,500
期末未行使残高(株)	228,600	-
期末行使可能残高(株)	228,600	-

- (注) 1. 前連結会計年度及び当連結会計年度における期中に行使されたストック・オプションの権利行使日時点の加重平均株価は、それぞれ1,508円及び2,054円です。
2. 前連結会計年度末の期末未行使残高及び期末行使可能残高には、当社が保有している自己新株予約権が96,000株含まれております。
3. 未行使のストック・オプションの加重平均残存契約年数は、前連結会計年度において0.4年であります。

第7回新株予約権

	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
行使価格(円)	2,516
期首未行使残高(株)	-
期中の付与(株)	1,089,000
期中の失効(株)	-
期中の行使(株)	-
期中の満期消滅(株)	-
期末未行使残高(株)	1,089,000
期末行使可能残高(株)	-

- (注) 1. 当連結会計年度末の期末未行使残高には、当社が保有している自己新株予約権が21,000株含まれております。
2. 未行使のストック・オプションの加重平均残存契約年数は、当連結会計年度において3.0年であります。

ストック・オプションの公正価値測定

ブラック・ショールズモデルを使用して持分決済型株式報酬の公正価値を評価しており、公正価値の測定に使用された仮定は以下のとおりです。

	第7回新株予約権
付与日の公正価値(円)	314
付与日の株価(円)	2,516
権利行使価格(円)	2,516
予想ボラティリティ(注) 1	23.27%
予想残存期間(注) 2	3.44年
予想配当(注) 3	73円/株
無リスク利子率(注) 4	0.459%

- (注) 1. 2020年12月から2024年6月までの株価実績に基づき算定しております。
2. 十分なデータの蓄積はなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
3. 2024年11月30日を基準日とする配当によります。
4. 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

(2) 業績連動型譲渡制限付株式報酬制度

制度の概要

業務執行取締役に対する株式報酬は、取締役の報酬と会社業績及び当社の株式価値の連動性をより明確にし、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた単年度の連結税引前利益の金額に応じて設定される水準の達成状況に応じて算定される数の当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しております。

なお、業務執行取締役に付与される普通株式にはいずれも一定の譲渡制限を付しております。

当社の業績連動型譲渡制限付株式報酬制度は持分決済型株式報酬として会計処理しております。

期中に存在する業績連動型譲渡制限付株式

	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
	基準交付株式数(株)
期首残高	-
付与	17,284
増加その他	-
交付及び支給	-
減少その他	-
期末残高	17,284
期末行使可能残高	-
加重平均公正価値(円)	2,439

(注) 当該制度における公正価値は、当該制度の対象期間開始当初の当社取締役会決議の日の前営業日における、当社株式の市場価値を基礎として算定し、予想配当を考慮に入れた修正は行っていない。

(3) 事後交付型譲渡制限付株式報酬制度

制度の概要

社外取締役に対する株式報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた単年度の連結税引前利益の金額を達成したことを条件として、当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しております。

なお、社外取締役に付与される普通株式にはいずれも一定の譲渡制限を付しております。

当社の事後交付型譲渡制限付株式報酬制度は持分決済型株式報酬として会計処理しております。

期中に存在する事後交付型譲渡制限付株式

	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
	基準交付株式数(株)
期首残高	-
付与	302
増加その他	-
交付及び支給	-
減少その他	-
期末残高	302
期末行使可能残高	-
加重平均公正価値(円)	2,439

(注) 当該制度における公正価値は、当該制度の対象期間開始当初の当社取締役会決議の日の前営業日における、当社株式の市場価値を基礎として算定し、予想配当を考慮に入れた修正は行っていない。

(4) 株式報酬費用 (単位: 千円)

	当連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
販売費及び一般管理費	93,806

36．キャッシュ・フロー情報

財務活動から生じる財務キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

	借入金	社債	リース負債	合計
2022年12月1日時点の残高	123,423,648	312,542	1,111,355	124,847,546
キャッシュ・フローを伴う変動	20,375,751	36,356	431,500	19,907,894
キャッシュ・フローを伴わない変動				
企業結合による変動	17,357	-	206,357	223,714
その他	-	-	1,608,599	1,608,599
2023年11月30日時点の残高	143,816,757	276,186	2,494,811	146,587,755
キャッシュ・フローを伴う変動	19,818,841	21,356	564,137	19,233,347
キャッシュ・フローを伴わない変動	-	-	79,704	79,704
2024年11月30日時点の残高	163,635,598	254,830	2,010,379	165,900,807

37．企業結合

前連結会計年度（自2022年12月1日　　至2023年11月30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	1,786,190
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	98,789

(注) 1. 負ののれん発生益98,789千円は、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、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。

2. 暫定的な会計処理の確定に伴い新たな情報を反映させた結果、第3四半期連結累計期間の負ののれん発生益から変動がありました。

(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マ情報は、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。

(連結子会社による吸収分割)

(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) 吸収分割の効力発生日 2023年9月1日

(4) 吸収分割を行った主な目的

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した。

(5) 分割会社の支配の獲得方法

トーセイ・アール株式会社を吸収分割承継会社とし、株式会社LIXILリアルティを吸収分割会社とする吸収分割

(6) 効力発生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	10,082,240
流動資産	
販売用不動産	10,278,615
その他	18,884
非流動資産	
その他	2,140
流動負債	
その他	54,737
非流動負債	
その他	162,663
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	10,082,240

(7) 取得関連費用

企業結合に係る取得関連費用として、業務委託費用等6,000千円を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) 事業譲受に伴うキャッシュ・フロー

(単位：千円)

	金額
事業譲受により支出した現金及び現金同等物	10,128,240
譲受時に分割会社が保有していた現金及び現金同等物	
事業譲受による支出	10,128,240

(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、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。

当連結会計年度（自2023年12月1日 至2024年11月30日）

該当事項はありません。

38. 偶発事象

該当事項はありません。

39. 後発事象

該当事項はありません。

40. 重要な子会社

当社の重要な子会社は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	34,868,582	57,618,442	69,419,485	82,191,828
税引前四半期利益 又は税引前利益 (千円)	9,191,963	14,372,747	16,090,805	17,364,939
親会社の所有者に 帰属する四半期 (当期)利益 (千円)	6,435,471	10,058,745	11,234,156	11,985,203
基本的 1 株当たり 四半期(当期)利益 (円)	132.98	207.75	231.96	247.43

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
基本的 1 株当たり 四半期利益 (円)	132.98	74.79	24.25	15.50

(注) 第 3 四半期に係る四半期報告書は提出しておりませんが、第 3 四半期に係る各数値については金融商品取引所に定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

		(単位：千円)	
		前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		25,212,066	20,753,937
売掛金		725,981	1,653,583
販売用不動産	1, 2	72,375,817	100,673,475
仕掛販売用不動産	2	17,363,701	20,069,416
貯蔵品		11,984	18,168
関係会社短期貸付金		2,305,000	399,320
未収入金	3	594,967	1,760,474
前渡金		201,947	346,248
前払費用		361,943	384,051
その他	3	884,935	2,390,926
貸倒引当金		988	5,869
流動資産合計		120,037,357	148,443,733
固定資産			
有形固定資産			
建物	2	20,499,804	19,842,867
構築物		149,480	136,751
機械及び装置		30,728	50,385
車両運搬具		5,314	13,080
工具、器具及び備品		120,086	97,148
土地	2	44,735,708	46,868,512
リース資産		12,181	41,672
有形固定資産合計		65,553,304	67,050,418
無形固定資産			
ソフトウェア		54,777	27,175
電話加入権		1,889	1,889
無形固定資産合計		56,666	29,064
投資その他の資産			
投資有価証券		7,615,447	8,610,046
関係会社株式		12,105,737	10,231,339
出資金		7,931	4,231
長期貸付金		21,973	25,677
関係会社長期貸付金		10,700,320	8,652,192
長期前払費用		306,150	289,623
デリバティブ資産		26,004	40,476
長期未収入金	3	122,002	125,812
破産更生債権等		67	463
敷金及び保証金		955,593	1,068,492
繰延税金資産		-	407,557
その他		15,770	15,770
貸倒引当金		199	617
投資その他の資産合計		31,876,798	29,471,066
固定資産合計		97,486,769	96,550,549
資産合計		217,524,127	244,994,283

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3 884,049	3 1,230,104
短期借入金	94,200	2 2,134,560
1年内返済予定の長期借入金	2, 5 9,426,993	2, 5 10,886,748
リース債務	6,333	12,665
未払金	3 914,656	3 1,012,753
未払費用	121,356	155,232
未払法人税等	1,238,723	2,272,919
未払消費税等	52,477	338,686
前受金	570,873	1,634,992
前受収益	2,312	2,312
預り金	294,901	427,371
賞与引当金	425,075	587,936
役員賞与引当金	-	47,081
役員株式給付引当金	-	42,894
賃貸事業損失引当金	11,018	12,293
流動負債合計	14,042,970	20,798,553
固定負債		
長期借入金	1, 2, 5 125,202,286	1, 2, 5 137,343,566
預り敷金保証金	3 3,313,828	3 3,932,392
リース債務	7,334	33,443
資産除去債務	7,624	7,797
退職給付引当金	524,832	566,950
役員長期未払金	302,679	302,679
長期前受収益	14,644	12,332
繰延税金負債	285,989	-
固定負債合計	129,659,220	142,199,162
負債合計	143,702,190	162,997,715
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金		
資本準備金	6,708,366	6,708,366
その他資本剰余金	629,254	631,524
資本剰余金合計	7,337,620	7,339,891
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	1,539,134	1,539,134
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	58,273,777	66,827,331
その他利益剰余金合計	59,827,912	68,381,465
利益剰余金合計	59,835,162	68,388,715
自己株式	335,327	243,716
株主資本合計	73,462,345	82,109,780
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	333,872	192,206
繰延ヘッジ損益	18,041	28,082
評価・換算差額等合計	351,913	164,124
新株予約権	7,677	50,911
純資産合計	73,821,936	81,996,567
負債純資産合計	217,524,127	244,994,283

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)
売上高	1 46,480,528	1 45,587,536
売上原価	1 32,749,799	1 28,520,911
売上総利益	13,730,728	17,066,624
販売費及び一般管理費	1, 2 5,976,249	1, 2 6,707,809
営業利益	7,754,479	10,358,814
営業外収益		
受取利息	1 67,858	1 181,366
受取配当金	1 4,189,286	1 5,752,489
為替差益	10,247	2,204
雑収入	1 90,739	1 127,079
営業外収益合計	4,358,132	6,063,140
営業外費用		
支払利息	1,181,315	1,552,318
株式交付費	1,510	631
貸倒損失	15,788	-
雑損失	7,035	30,892
営業外費用合計	1,205,649	1,583,842
経常利益	10,906,961	14,838,112
特別利益		
固定資産売却益	-	422
特別利益合計	-	422
特別損失		
固定資産売却損	-	114
棚卸資産除却損	-	559,936
特別損失合計	-	560,051
税引前当期純利益	10,906,961	14,278,483
法人税、住民税及び事業税	2,452,754	2,997,845
法人税等調整額	284,373	465,799
法人税等合計	2,168,380	2,532,045
当期純利益	8,738,581	11,746,437

【売上原価明細書】

不動産再生事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		15,733,370	64.7	9,352,076	67.4
建物取得費・バリューアッ プコスト		8,720,920	35.9	4,549,465	32.8
収益性低下による 簿価切下額		146,648	0.6	21,597	0.2
計		24,307,642	100.0	13,879,945	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		2,274,505	46.8	4,970,152	47.5
建築費		2,594,870	53.3	5,850,022	55.9
収益性低下による 簿価切下額		5,043	0.1	361,224	3.4
計		4,864,333	100.0	10,458,950	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		727,116	24.7	926,541	27.8
諸経費		2,215,860	75.3	2,404,691	72.2
(うち租税公課)		(492,340)		(558,677)	
(うち減価償却費)		(358,717)		(316,530)	
(うち水道光熱費)		(537,345)		(558,561)	
計		2,942,976	100.0	3,331,233	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		2,356	100.0	7,759	100.0
計		2,356	100.0	7,759	100.0

ホテル事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		44,817	7.1	62,624	7.4
諸経費		587,672	92.9	780,398	92.6
(うち租税公課)		(130,906)		(145,643)	
(うち減価償却費)		(351,516)		(491,398)	
(うち水道光熱費)		(85,714)		(115,018)	
計		632,489	100.0	843,023	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		
						固定資産圧縮 積立金	別途積立金	繰越利益 剰余金
当期首残高	6,624,890	6,708,366	177,606	6,885,972	7,250	1,539,134	15,000	51,945,440
当期変動額								
剰余金の配当								2,410,243
当期純利益								8,738,581
自己株式の取得								
自己株式の処分			451,647	451,647				
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	451,647	451,647	-	-	-	6,328,337
当期末残高	6,624,890	6,708,366	629,254	7,337,620	7,250	1,539,134	15,000	58,273,777

	株主資本			評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
	利益剰余金 合計							
当期首残高	53,506,824	1,533,670	65,484,017	304,396	44,229	348,625	30,670	65,863,314
当期変動額								
剰余金の配当	2,410,243		2,410,243					2,410,243
当期純利益	8,738,581		8,738,581					8,738,581
自己株式の取得		113,913	113,913					113,913
自己株式の処分		1,312,256	1,763,904				22,993	1,740,910
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				29,475	26,187	3,288		3,288
当期変動額合計	6,328,337	1,198,342	7,978,328	29,475	26,187	3,288	22,993	7,958,622
当期末残高	59,835,162	335,327	73,462,345	333,872	18,041	351,913	7,677	73,821,936

当事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		
						固定資産圧縮 積立金	別途積立金	繰越利益 剰余金
当期首残高	6,624,890	6,708,366	629,254	7,337,620	7,250	1,539,134	15,000	58,273,777
当期変動額								
剰余金の配当								3,192,884
当期純利益								11,746,437
自己株式の取得								
自己株式の処分			2,270	2,270				
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	2,270	2,270	-	-	-	8,553,553
当期末残高	6,624,890	6,708,366	631,524	7,339,891	7,250	1,539,134	15,000	66,827,331

	株主資本			評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
	利益剰余金 合計							
当期首残高	59,835,162	335,327	73,462,345	333,872	18,041	351,913	7,677	73,821,936
当期変動額								
剰余金の配当	3,192,884		3,192,884					3,192,884
当期純利益	11,746,437		11,746,437					11,746,437
自己株式の取得		310	310					310
自己株式の処分		91,921	94,192				9,587	84,604
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				526,079	10,040	516,038	52,821	463,216
当期変動額合計	8,553,553	91,610	8,647,434	526,079	10,040	516,038	43,234	8,174,630
当期末残高	68,388,715	243,716	82,109,780	192,206	28,082	164,124	50,911	81,996,567

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式 移動平均法による原価法

其他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。また、一部の資産については、定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

・自社利用のソフトウェア

社内における見積利用可能期間に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(4) 役員株式給付引当金

役員への当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、費用処理することとしております。

(6) 賃貸事業損失引当金

転貸借契約等に係る損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入等総額を控除した金額を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（不動産再生事業）

資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン」を検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的の事業法人等に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約等に基づき物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払を受けております。

（不動産開発事業）

取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売する事業であります。当該事業における履行義務及びその充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、不動産再生事業と同様であります。

（不動産賃貸事業）

東京都区部を中心に当社が所有するオフィスビル・マンション・店舗・駐車場をエンドユーザー等に賃貸する事業であり、顧客との賃貸借契約に基づき、電気・ガス・水道等のサービスを利用可能にする義務を負っております。当該履行義務はサービスが提供される一定期間にわたり充足されるものであり、顧客が使用した電気・ガス・水道等の使用量を測定し、この測定した使用量に請求単価を乗じた金額を収益として認識しております。代金は前月分を当月末に支払を受けております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段・・・金利スワップ
- ・ヘッジ対象・・・借入金に係る利息

ヘッジ方針

借入金利変動リスク低減並びに金融収支改善のため、ヘッジ対象の範囲内で金利変動リスクをヘッジしております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を半期毎に比較し、両者の変動額等を基にヘッジの有効性を評価しております。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産（不動産再生事業及び不動産開発事業）の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
販売用不動産	72,375,817	100,673,475
仕掛販売用不動産	17,363,701	20,069,416
棚卸資産評価損（は戻入額）	151,691	382,821

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、取得原価と正味売却価額のいずれか低い価額で評価しております。正味売却価額は、個別物件ごとに見積売価から販売にかかる費用を控除して算出しており、正味売却価額が取得原価を下回った場合には、取得原価を正味売却価額まで切り下げ、差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上しております。また、経済的状況の変化等により、正味売却価額の回復が明らかな場合には、取得原価を上限として棚卸資産評価損の戻入を行います。

主要な仮定

正味売却価額の算定に当たり、投資家向け物件については、賃料、空室率、賃貸費用等に関し、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。また、必要に応じて、不動産鑑定評価を取得しております。

住宅分譲については、直近の販売実績や市場の動向等を踏まえた上で決定しております。

当該会計上の見積りにあたっては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額の算定の基礎となる売価及びバリュアップや建築費用等の開発コストの見積りは個別物件ごとに行われますが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因等の影響を受けております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

主要な仮定は財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、経済環境の悪化等により、想定外の事象が生じ主要な仮定が変動した場合には、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
販売用不動産	274,060千円	233,480千円
長期借入金	278,655	236,616

2 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
販売用不動産	70,681,866千円	93,915,500千円
仕掛販売用不動産	16,533,897	17,661,577
建物	19,647,567	19,018,989
土地	40,264,883	42,323,431
計	147,128,214	172,919,498

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
短期借入金	- 千円	1,244,000千円
1年内返済予定の長期借入金	9,426,993	10,746,748
長期借入金	122,627,199	134,467,681
計	132,054,192	146,458,429

3 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
短期金銭債権	32,590千円	1,373,556千円
長期金銭債権	122,002	125,812
短期金銭債務	176,671	200,844
長期金銭債務	65,144	300,782

4 偶発債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
トーセイ・ロジ・マネジメント㈱	215,120千円	190,160千円

5 財務制限条項

前事業年度(2023年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計6,970,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2020年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース負債}$$

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計2,569,244千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2022年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース負債}$$

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計5,741,040千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- (4) 当社の借入金のうち、㈱りそな銀行との個別金銭消費貸借契約証書(残高合計6,500,000千円)には、確約事項が付されており、下記のすべてに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を、前年又は前々年度末における資本合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- ・2024年11月30日以後1年ごとの最終元本返済日までの各期間における本プロジェクトのGOPを本契約の年間返済額以上に維持すること。

- (5) 当社の借入金のうち、農林中央金庫との個別金銭消費貸借証書(残高合計3,585,200千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか1項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2020年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算し

た値を使用する。

当事業年度(2024年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計6,370,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2020年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース負債}$$

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計2,482,892千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2022年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース負債}$$

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計5,438,880千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。
但し、営業利益は連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- (4) 当社の借入金のうち、㈱りそな銀行との個別金銭消費貸借契約証書(残高合計6,305,561千円)には、確約事項が付されており、下記のすべてに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を、前年又は前々年度末における資本合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
但し、資本合計額の算出に際して用いる当期純利益は、連結包括利益計算書の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を2期連続して0円未満としてはならない。
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・2024年11月30日以後1年ごとの最終元本返済日までの各期間における本プロジェクトのGOPを本契約の年間返済額以上に維持すること。

(5) 当社の借入金のうち、農林中央金庫との個別金銭消費貸借証書(残高合計2,743,500千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか1項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2020年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	1,685,402千円	2,686,075千円
仕入高	1,044,278	1,266,079
その他の営業取引高	191,442	147,126
営業取引以外の取引高	3,929,435	5,516,574

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度20.1%、当事業年度18.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度79.9%、当事業年度81.4%であります。販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
販売経費(再生)	620,180千円	529,922千円
販売経費(開発)	313,066	361,769
給料手当	1,523,783	1,748,182
賞与引当金繰入額	425,075	587,936
退職給付費用	80,505	108,529
貸倒引当金繰入額	203	5,366
租税公課	631,519	779,392
減価償却費	325,059	295,165

(有価証券関係)

前事業年度(2023年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額12,105,737千円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(2024年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額10,231,339千円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	87,113千円	108,832千円
賞与引当金	130,158	180,026

棚卸資産評価損	146,357	146,357
退職給付引当金	123,346	135,076
役員長期未払金	92,680	92,680
投資の払戻しとした受取配当金	1,522,392	2,059,911
その他有価証券評価差額金	-	84,828
その他	81,078	351,428
小計	2,183,126	3,159,140
評価性引当額	1,634,525	2,059,911
繰延税金資産合計	548,601	1,099,228
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	147,350	-
固定資産圧縮積立金	679,277	679,277
繰延ヘッジ損益	7,962	12,393
繰延税金負債合計	834,590	691,671
繰延税金資産及び負債の純額	285,989	407,557

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.43	1.31
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	15.70	16.30
子会社清算に伴う繰越欠損金の引継ぎ	-	0.51
所得拡大促進税制による税額控除	0.51	0.46
評価性引当額の増減	5.05	2.98
その他	0.01	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.88	17.73

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（重要な会計方針）4．収益及び費用の計上基準」に記載しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	20,499,804	345,726	1,650	1,001,012	19,842,867	6,339,399
	構築物	149,480	-	-	12,729	136,751	50,953
	機械及び装置	30,728	26,800	-	7,143	50,385	55,277
	車両運搬具	5,314	16,234	4,429	4,038	13,080	3,431
	工具、器具 及び備品	120,086	12,669	-	35,606	97,148	189,243
	土地	44,735,708	2,134,485	1,681	-	46,868,512	-
	リース資産	12,181	39,874	-	10,382	41,672	19,716
	計	65,553,304	2,575,788	7,761	1,070,912	67,050,418	6,658,022
無形固定資産	ソフトウェア	54,777	4,580	-	32,181	27,175	-
	電話加入権	1,889	-	-	-	1,889	-
	計	56,666	4,580	-	32,181	29,064	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地 新規物件の取得(1 物件) 2,134,485千円
建物 新規物件の取得(1 物件) 240,900千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,187	5,390	91	6,487
賞与引当金	425,075	587,936	425,075	587,936
役員賞与引当金	-	47,081	-	47,081
役員株式給付引当金	-	42,894	-	42,894
賃貸事業損失引当金	11,018	1,274	-	12,293

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月 1 日から11月30日まで														
定時株主総会	2 月中														
基準日	11月30日														
剰余金の配当の基準日	5 月31日 11月30日														
1 単元の株式数	100株														
単元未満株式の買取り															
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部														
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社														
取次所															
買取手数料	無料														
公告掲載方法	電子公告により行います。 公告掲載URL https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。														
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要</p> <p>(1) 対象となる株主様 毎年11月30日を基準日とし、当社株式 1 単元 (100株) 以上を保有されている株主様を対象といたします。</p> <p>(2) 株主優待の内容</p> <table><tr><th rowspan="2">継続保有期間 ¹</th><th colspan="2">優待内容</th></tr><tr><th>オリジナルQUOカード ²</th><th>ホテル宿泊割引券 ³</th></tr><tr><td>1年未満</td><td>-</td><td rowspan="4">3,000円分</td></tr><tr><td>1 年以上 2 年未満</td><td>1,000円分</td></tr><tr><td>2 年以上 5 年未満</td><td>2,000円分</td></tr><tr><td>5 年以上</td><td>3,000円分</td></tr></table> <p>1 「継続保有期間」とは、1 単元 (100株) 以上の株式保有が、毎年11月末日および 5 月末日の株主名簿に同一の株主番号で連続 (「 1 年以上 」 は 3 回連続、 「 2 年以上 」 は 5 回連続、 「 5 年以上 」 は11回連続) して記載・記録されていることを指します。なお、相続や株主名簿からの除籍等により株主番号が変更になった場合は、その直後の基準日から起算といたします。</p> <p>2 当社オリジナルのQUOカードを年 1 回贈呈いたします。</p> <p>3 ホテル宿泊割引券が利用できる対象施設および利用条件の詳細等につきましては、当社ホームページ (https://www.toseicorp.co.jp/ir/investor/incentive/) をご参照ください。</p> <p>4 シンガポール証券取引市場における株主様には、上記継続保有期間に応じたQUOカード同等額のシンガポール国内において利用できる商品券 (CapitaVoucher) ならびに上記ホテル宿泊割引券を年 1 回贈呈いたします。</p> <p>(3) 贈呈の時期 毎年 2 月下旬頃の発送を予定しております。</p>	継続保有期間 ¹	優待内容		オリジナルQUOカード ²	ホテル宿泊割引券 ³	1年未満	-	3,000円分	1 年以上 2 年未満	1,000円分	2 年以上 5 年未満	2,000円分	5 年以上	3,000円分
継続保有期間 ¹	優待内容														
	オリジナルQUOカード ²	ホテル宿泊割引券 ³													
1年未満	-	3,000円分													
1 年以上 2 年未満	1,000円分														
2 年以上 5 年未満	2,000円分														
5 年以上	3,000円分														

(注) 1. 当社定款の定めにより、当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利
2. 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年6月9日 法律第88号)の施行に伴い、単元未満株式の買取・売渡を含む株式の取扱は、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっています。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第74期(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)2024年2月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年2月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第75期第1四半期(自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)2024年4月10日関東財務局長に提出

第75期第2四半期(自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)2024年7月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2024年2月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(議決権行使結果)の規定に基づく臨時報告書であります

2024年6月4日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

2024年7月5日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2(新株予約権の発行)の規定に基づく臨時報告書であります。

2025年2月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(議決権行使結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2024年7月30日関東財務局長に提出

2024年7月5日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年2月19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

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、すなわち、連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結財務諸表注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、「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に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の2024年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

監査上の主要な検討事項の 内容及び決定理由	監査上の対応
<p>トーセイ株式会社の当連結会計年度に係る連結財政状態計算書において、不動産再生事業及び不動産開発事業に関する棚卸資産146,817,328千円が計上されており、その内訳は販売用不動産が126,621,838千円、仕掛販売用不動産が20,195,490千円であり、総資産の53%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という。）の評価に関して、連結財務諸表注記の「3．重要性がある会計方針（5）棚卸資産」、「4．重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断」及び「10．棚卸資産」に記載のとおり、正味実現可能価額が取得原価を下回る場合には販売用不動産等の評価損を計上し、正味実現可能価額の回復が明らかな場合には、取得原価を上限に戻し入れている。</p> <p>販売用不動産等の正味実現可能価額の算定の基礎となる賃料等や割引率及びバリュアップや建築費用等の開発コストの見積りは個別物件ごとに行われるが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>したがって、当監査法人は、不動産再生事業及び不動産開発事業に関する販売用不動産等の評価について、連結財務諸表への影響が大きく、見積りには経営者の判断を必要とすることから、当該事項が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産再生事業及び不動産開発事業に関する販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2)個々の販売用不動産等の正味実現可能価額の見積りについて、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・正味実現可能価額の算定方法の適切性及び継続性を評価した。 ・事業計画に基づき評価している物件について、正味実現可能価額と取得原価又は帳簿価額の比較を実施した。 ・当連結会計年度に売却した販売用不動産等について、前連結会計年度末で評価した正味実現可能価額と売却実績額の比較を実施した。 ・販売用不動産等の評価における重要な仮定である賃料等について、経営者に見積方法やその根拠を質問し、販売用不動産等の評価への反映を確認し、見積りの合理性及び不確実性の程度を評価した。 ・正味実現可能価額の算定に用いる会社が設定した割引率の見積りについて、過去からの推移分析、外部機関が公表している情報やヒアリング結果との整合性を検討しその合理性を評価した。 <p>(3)不動産開発事業に属する販売用不動産等については、経営者へ質問を行うとともに開発計画及び販売計画の資料を閲覧することにより開発計画の実現可能性を評価した。</p> <p>(4)一部の販売用不動産等について、現場視察を実施し、物件の現況、その周りの環境等を確認し、見積りの合理性を評価した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、国際会計基準に準拠して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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき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、国際会計基準に基づいて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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、国際会計基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の2024年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、トーセイ株式会社が2024年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（３）【監査の状況】に記載されている。

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

-
- １．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - ２．X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年 2 月19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

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の2024年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産再生事業及び不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価
<p>トーセイ株式会社は、不動産再生事業及び不動産開発事業を行っている。当事業年度の貸借対照表において、不動産再生事業及び不動産開発事業に関する販売用不動産が100,673,475千円、仕掛販売用不動産が20,069,416千円計上されており、総資産の49%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関して、財務諸表の注記事項の「（重要な会計上の見積り）棚卸資産（不動産再生事業及び不動産開発事業）の評価」に記載のとおり、正味売却価額が取得原価を下回る場合には販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価損を計上し、正味実現可能価額の回復が明らかな場合には、取得原価を上限に戻し入れている。</p> <p>当該事項について、監査人が監査上の主要な検討事項と決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産再生事業及び不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止さ

れている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

-
- 1．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2．X B R L データは監査の対象には含まれていません。