

【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】	2024年2月28日
【事業年度】	第74期(自 2022年12月1日 至 2023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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月		2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高	(千円)	60,727,704	63,939,781	61,726,449	70,953,486	79,446,329
税引前利益	(千円)	12,090,095	5,901,313	10,302,616	12,753,538	15,310,707
親会社の所有者に 帰属する当期利益	(千円)	8,447,032	3,602,339	6,721,305	8,607,088	10,507,095
親会社の所有者に 帰属する当期包括利益	(千円)	8,684,946	3,064,864	7,134,366	8,784,368	10,542,923
資本合計	(千円)	58,306,499	58,969,524	65,958,740	72,290,677	82,319,282
総資産額	(千円)	161,894,056	161,684,503	195,010,899	210,955,801	245,329,690
1株当たり 親会社所有者帰属持分	(円)	1,225.27	1,250.00	1,380.36	1,529.65	1,695.98
基本的1株当たり 当期利益	(円)	176.40	76.05	142.56	181.66	219.74
希薄化後 1株当たり当期利益	(円)	175.83	75.94	142.37	181.33	219.32
親会社所有者帰属持分 比率	(%)	36.0	36.5	33.8	34.3	33.4
親会社所有者帰属持分 当期利益率	(%)	15.3	6.1	10.8	12.5	13.6
株価収益率	(倍)	7.55	15.29	6.76	7.72	8.20
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,799,892	12,509,792	974,603	197,084	5,722,006
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,133,119	4,054,077	15,448,977	9,081,101	16,102,356
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	11,412,129	3,414,376	10,994,264	7,477,196	17,805,721
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	31,998,929	37,039,600	33,560,679	31,767,008	39,197,843
従業員数	(人)	457	509	638	663	727
〔外、平均臨時雇用数〕	(人)	〔124〕	〔141〕	〔175〕	〔193〕	〔216〕

(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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高 (千円)	48,861,295	51,958,230	47,452,190	43,063,515	46,480,528
経常利益 (千円)	9,770,383	3,382,780	9,690,159	10,678,418	10,906,961
当期純利益 (千円)	7,273,194	2,594,607	7,452,678	8,687,116	8,738,581
資本金 (千円)	6,579,844	6,624,890	6,624,890	6,624,890	6,624,890
発行済株式総数 (株)	48,595,300	48,683,800	48,683,800	48,683,800	48,683,800
純資産額 (千円)	52,076,260	51,737,131	59,467,346	65,863,314	73,821,936
総資産額 (千円)	149,812,509	148,071,547	171,076,831	189,896,706	217,524,127
1株当たり純資産額 (円)	1,093.35	1,095.59	1,243.27	1,393.00	1,525.81
1株当たり配当額 (円)	42.00	19.00	38.00	51.00	66.00
(うち1株当たり 中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	151.89	54.77	158.08	183.35	182.76
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	151.40	54.70	157.86	183.02	182.41
自己資本比率 (%)	34.7	34.9	34.7	34.7	33.9
自己資本利益率 (%)	14.7	5.0	13.4	13.9	12.5
株価収益率 (倍)	8.76	21.23	6.09	7.65	9.86
配当性向 (%)	27.7	34.7	24.0	27.8	36.1
従業員数 (人)	191	195	215	244	268
(外、平均臨時雇用者数) (人)	[-]	[2]	[2]	[-]	[-]
株主総利回り (%)	133.4	119.0	103.2	150.8	196.0
(比較指標 : 配当込TOPIX) (%)	(104.5)	(110.6)	(124.1)	(131.3)	(161.0)
(比較指標 : 配当無東証業 種別株価指数(不動産業)) (%)	(105.6)	(93.4)	(95.4)	(109.6)	(120.1)
最高株価 (円)	1,467	1,572	1,258	1,506	2,040
最低株価 (円)	759	782	950	952	1,308

(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あります。

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変更
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	LBO(レバレッジド・バイアウト)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エ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

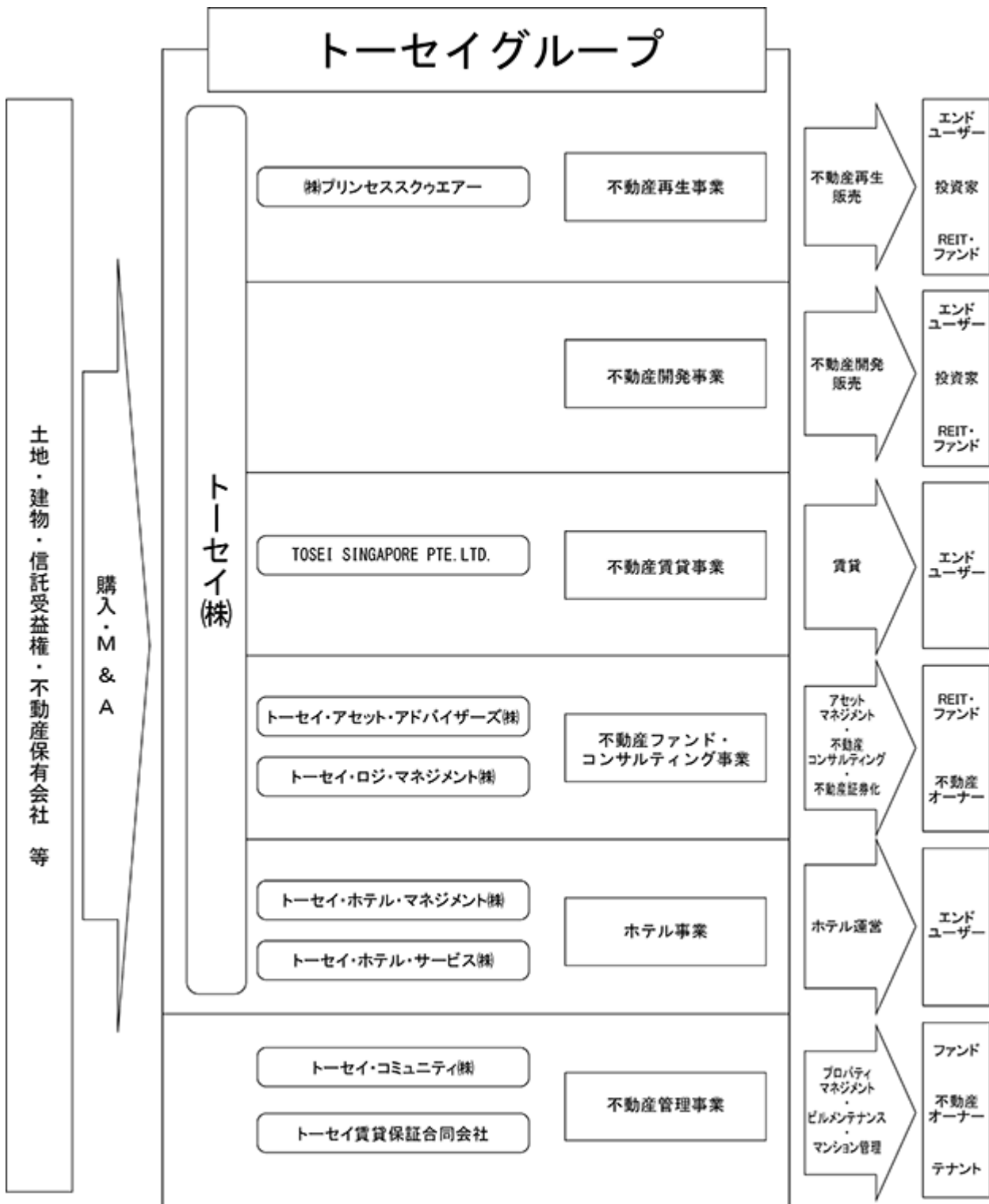
3 【事業の内容】

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)プリンセススクエア
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、物流施設、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)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ましては、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する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的な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・アール株式会社	東京都港区	50,000	不動産再生事業	100.0	
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	
岸野商事株式会社	東京都港区	10,000	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社増田建材店	東京都港区	60,500	不動産開発事業	100.0	
三起商事株式会社	東京都港区	30,000	不動産再生事業	100.0	
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	
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	
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	
その他2社					

- (注) 1. 当連結会計年度中に、芝浦レジデンシャル株式会社および臼井木型工業株式会社の株式を取得し、連結の範囲に含めております。
 2. 当連結会計年度中に、合同会社トレック・マーズおよび合同会社トレック・ジュピター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. 当連結会計年度中に、トーセイ・アール株式会社およびトーセイ・プロップテック株式会社を設立し、連結の範囲に含めております。
 4. 三起商事株式会社は、2023年12月25日に清算終了しております。
 5. 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	13,421,250千円
	(2) 経常利益	1,918,275千円
	(3) 当期純利益	1,278,160千円
	(4) 純資産額	5,256,221千円
	(5) 総資産額	18,450,270千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023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	131	(6)
不動産開発事業	61	(-)
不動産賃貸事業	27	(-)
不動産ファンド・コンサルティング事業	154	(1)
不動産管理事業	159	(129)
ホテル事業	97	(80)
全社(共通)	98	(-)
合計	727	(216)

(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あります。

(2) 提出会社の状況

2023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)
268	36.6	5.6	8,478

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	61
不動産賃貸事業	11
不動産ファンド・コンサルティング事業	8
ホテル事業	1
全社(共通)	98
合計	268

(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あります。

(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
6.0	42.9	69.5	70.5	52.7

(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。

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、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等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等に注視する必要があると認識しています。

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。

この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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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） >

	初年度 2024年11月期	2年目 2025年11月期	3年目 2026年11月期
連結売上高	921億円	1,178億円	1,232億円
連結税引前利益	165億円	177億円	190億円
ROE	13.0%	12.7%	12.5%
安定事業比率 (営業利益ベース)	45%以上		
自己資本比率	35%程度		
ネットD/Eレシオ	1.4倍程度		
配当性向(注)	31.5%	33.0%	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。

(戦略)

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いきます。

<トーセイグループのマテリアリティ(重要課題)>

テーマ	マテリアリティ(当社グループが重要と考える価値づくり)	主な取り組み	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 	
	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 	
	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 	

(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ります。

また、当社は2022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。

<https://www.toseicorp.co.jp/csr/environment/climate/>

(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) ・ WE02022; 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 ・炭素税や炭素価格の資材価格への転嫁により建築コストが上昇する ・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 <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 ・建物の脱炭素対策を積極的に進めることで、商品の競争力が高まる
評判	<p><リスク></p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境対策に消極的な企業に対する貸出金利の引上げ等により、金利負担が増加する <p><機会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・積極的な環境対策の推進により、企業評価・信用が向上し、融資枠拡大や優遇金利獲得が期待できる ・環境仕様不動産の流動性が向上し、販売機会が増加する

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は、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 ・洪水被害の発生により、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 ・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高騰により、建築コストが上昇する

(リスク管理)

上記(1)サステナビリティ全般(リスク管理)を参照ください。

(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

(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

当ホテルの電気使用、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、2022年の実績については、以下よりご覧ください。

<https://www.toseicorp.co.jp/csr/environment/target/>

(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、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。

	指標	目標	2023年度実績
1	女性管理職比率	10%以上	6.0%
2	男性育児休業等取得率	80%以上	42.9%
3	男女賃金差異（全労働者）	70%以上	69.5%
4	平均残業時間	30時間以下	24.3時間
5	有給休暇取得率	60%以上	66.1%
6	自己都合退職率	10%未満	8.4%
7	ストレスチェック受検率	90%以上	100%
8	仕事の満足度	80%以上	68.0%

(注) 1. 1～8は、トーセイ株式会社を対象範囲としています。

2. 8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、火災等の大災害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、金利が上昇した場合および金融機関の融資姿勢に変化が生じた場合には、資金調達コストの増加や資金手当への影響により、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)
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	東京都知事	東京都知事免許(5)第80048号	2026年9月28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関する法律第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関する法律第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)
貸金業登録	東京都知事	東京都知事(1)第31891号	2025年3月28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)

(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ー

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・プロップテック(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 (1)第110075号	2028年11月17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・アール(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 (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 (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 (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 (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、既存事業の拡大などを目的とした企業買収、子会社の設立等に加えて、新たにクラウドファンディングやセキュリティ・トークン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（2022年12月1日～2023年11月30日）における我が国経済は、社会経済活動の正常化が一段と進んだことに加え、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果も相まって景気は緩やかな回復傾向となりました。一方、世界的な金融引締めや中国経済の先行き懸念、地政学的リスクの高まり等が景気の下振れリスクとなっており、引き続き動向に注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界は、2023年1月～9月の国内不動産投資額が2兆7,483億円（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は4位（2022年通年は16位）となりました。昨年末から世界各国では金利上昇を背景に不動産価格の調整と市場停滞が続いているなか、日本では比較的良好な資金調達環境や円安等により優位性が維持されており、国内不動産への投資需要は底堅く推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、2023年1月～11月の新築発売戸数が20,911戸（前年同期比12.2%減）、2023年11月発売のマンション平均価格は8,250万円（前年同月比36.7%増）となりました。引き続き高価格帯物件の供給が平均価格を押し上げており、用地・建築費の高騰や供給抑制なども相まってマンション価格は引き続き高値圏で推移するとみられています。首都圏中古マンション市場においては、2023年1月～10月の成約戸数が30,146戸（前年同期比1.2%増）と前年を若干上回る水準で進捗しており、2023年10月時点の成約平均価格は4,765万円（前年同月比8.4%上昇）となりました。また、分譲戸建市場においては、2023年1月～10月の新設住宅着工戸数は49,042戸（前年同期比0.8%減）となりました（民間調査機関調べ）。

2023年1月～10月の建築費は、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均坪単価が1,183千円/坪（前年同期比17.6%下落）、木造は平均669千円/坪（同15.5%上昇）となりました。資材価格は鋼材・木材ともにピーク時から緩やかな下落傾向となっていますが、物価上昇や人件費高騰等の影響により、建築費は今後も上昇することが懸念されています（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、2023年10月時点の平均空室率は6.1%（前年同月比0.3ポイント低下）となりました。オフィス回帰の動きにより2023年に大量供給された新築ビルの空室消化は進んでいるものの、平均賃料は19,741円/坪（同1.9%下落）と緩やかな下落傾向は継続しています。また、2025年には大量供給が予定されていることから引き続き需給動向には注視が必要です（民間調査機関調べ）。

賃貸マンション市場は堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2023年10月時点の平均募集賃料は11,705円/坪（前年同月比7.6%上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2023年8月末時点の平均稼働率は97.5%（前年同月比0.6ポイント上昇）となりました。都心部への人口流入数増加や分譲マンション価格高騰に伴う賃貸マンション選好の高まりなどの影響から、賃料・稼働率ともに堅調に推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2023年10月時点の賃貸ストックは950万坪（前年同月比15.8%増）、空室率は6.4%（同2.4ポイント上昇）と需要を上回る供給は続いており、空室率の上昇傾向は継続しています。また、足元2023年10月時点の募集賃料は4,600円/坪（同2.1%下落）となり、所在エリアや物件特性によっては募集賃料動向に変化がみられています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2023年10月のJ-REITの運用資産総額は22.5兆円（前年同月比0.8兆円増加）、私募ファンドは運用資産総額33.4兆円（2023年6月末時点、前年同月比6.9兆円増加）となり、両者を合わせた証券化市場規模は55.9兆円まで拡大しています（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2023年1月～9月の平均客室稼働率は78.4%（前年同期は53.9%）、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7,054万人（前年同期比82.0%増）となりました。インバウンド需要の堅調な回復を受け、今後コロナ禍前水準以上の需要増加が期待されています（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、不動産再生事業や不動産開発事業において、物件販売ならびに将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を進めてまいりました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業において、アセットマネジメント受託資産残高を伸長させるとともに、ホテル事業の業績回復に努めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高79,446百万円(前連結会計年度比12.0%増)、営業利益16,254百万円(同20.3%増)、税引前利益15,310百万円(同20.1%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益10,507百万円(同22.1%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、「大塚トーセイビル」(東京都豊島区)、「柏トーセイビル」(千葉県柏市)、「ステラコート東糞谷」(東京都大田区)等45棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション106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53棟、土地26件及び中古区分マンション198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42百万円及び棚卸資産評価損の戻入408百万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47,535百万円(前連結会計年度比26.8%増)、セグメント利益は8,877百万円(前連結会計年度比45.5%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、賃貸マンション「THE PALMS町田」(東京都町田市)、賃貸アパート「T's Cuore西荻窪」(東京都杉並区)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート綱島」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)等において、52戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地6件、賃貸アパート開発用地6件、分譲マンション開発用地2件、220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28百万円及び棚卸資産評価損の戻入33百万円を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は7,246百万円(前連結会計年度比47.5%減)、セグメント利益は1,036百万円(前連結会計年度比65.0%減)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50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91棟より、23棟増加し114棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,656百万円(前連結会計年度比9.4%増)、セグメント利益は3,232百万円(前連結会計年度比6.3%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)1,722,896百万円から、ファンドの物件売却等により200,859百万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、830,417百万円の残高が増加し、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2,352,454百万円となりました。

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7,377百万円(前連結会計年度比35.5%増)、セグメント利益は4,555百万円(前連結会計年度比41.6%増)となりました。

(注) アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、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511棟、分譲マンション及び賃貸マンションで347棟、合計858棟（前連結会計年度末比65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6,470百万円(前連結会計年度比3.9%増)、セグメント利益は813百万円(前連結会計年度比7.4%減)となりました。

(ホテル事業)

当連結会計年度は、行動制限の緩和や全国旅行支援の実施による国内需要の回復、入国制限や水際対策の緩和によるインバウンド需要の回復が見られました。これに伴い、客室単価、客室稼働率がほぼコロナ禍前の水準まで改善し、売上高、セグメント損益ともに前年同期を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は4,158百万円（前連結会計年度比115.8%増）、セグメント利益は990百万円（前連結会計年度はセグメント損失315百万円）となりました。

経営成績等に関する分析・検討内容

当連結会計年度は、世界的なインフレ進行を背景とした欧米の利上げや地政学的リスクの高まり等がありながらも、国内の社会経済活動はコロナ禍からの回復が進み、一段と経済の正常化が進展しました。また、首都圏不動産投資市場では、投資需要が堅調に推移し、人流回復によってオフィスビルやホテル、商業施設の稼働が持ち直し、一部アセットタイプでは投資家の不動産期待利回り圧縮も見られました。また、エンドユーザーによる住宅取得需要は、建築費高騰の影響はありながらも、底堅く推移しています。

このような事業環境のなか、当社は引き続き不動産市場の動向を注視しながら各事業を推進し、当連結会計年度の業績は、売上高は794億円（期初計画比6.5%減）、営業利益は162億円（同9.6%増）、税引前利益は153億円（同9.3%増）となりました。不動産再生事業及び不動産開発事業において、一部当期販売予定物件の販売時期を翌期以降に変更したことにより売上高が期初計画比で減収となったものの、これら不動産売買の利益率が計画を上回ったことや、ホテル事業の大幅回復、不動産ファンド・コンサルティング事業の収益拡大などにより営業利益は期初計画を大きく上回り、税引前利益・当期利益ともに過去最高益を達成しました。

2020年に策定した中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）は、当連結会計年度をもって3年間の計画期間が終了となります。

本計画は、『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』を大方針とし、当社は、環境・社会的課題への取組みを意識した既存事業の拡大とDX推進による既存事業の拡充、サステナビリティ経営の実践等に取り組んでまいりました。

中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）**< 大方針 >**

『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』

< 基本方針 >

- 基本方針 1 . 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大
- 基本方針 2 . DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出
- 基本方針 3 . 事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略
- 基本方針 4 . ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略
- 基本方針 5 . IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上
- 基本方針 6 . サステナビリティを意識した事業マネジメント、ESG経営の推進

< 定量計画 >

- 成長性 : 最終年度連結売上高 850 億円
最終年度連結税引前利益 140 億円
- 資本効率 : 最終年度 ROE 12%以上
- 安定性 : 安定事業比率（営業利益ベース）42%以上
- 財務健全性 : 自己資本比率 35%程度
ネットD/Eレシオ 1.3倍程度

株主還元 : 3年間で配当性向 25%から 30%へ段階的に引き上げを目指す
資本効率を意識した自社株買いの実施検討

初年度の2021年度は新型コロナウイルス感染症の終息が見えない中でのスタートとなりましたが、業績回復と成長施策の推進に努めた結果、2022年度は過去最高益を達成し、最終年度には再度最高益を更新し、目標としていた最終年度ROE12%を上回るROE13.6%を達成しました。

基本方針に掲げる各方針における実績は以下の通りです。

基本方針1．環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大

既存事業の拡大に向けた取り組みにおいては、M & Aを活用した不動産取得の推進や、環境・社会課題を意識した不動産ソリューションによって不動産売買における競争力を強化したほか、中古区分MS販売を営むプリンセスグループを連結子会社に加え、取り扱いアセットタイプの拡充や機能強化を図りました。また、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は、2021年にトーセイホテルココネ浅草とトーセイホテルココネ鎌倉、2023年にトーセイホテルココネ築地銀座プレミアを開業し、宿泊需要回復への対応とともにホテル事業の規模拡大を推進したほか、不動産賃貸事業においては、大型優良物件の取得や保有不動産の環境性能向上、不動産環境認証取得等の付加価値向上施策に取り組みました。そして不動産ファンド・コンサルティング事業や不動産管理事業では、サービス品質向上と受託拡大に邁進し、なかでも不動産投資家より資産運用管理を受託するトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、2.3兆円規模の受託資産残高を抱える業界トップのアセットマネジメント会社に成長しました。

基本方針2．DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出

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を加速し、不動産セキュリティ・トークンの発行や、不動産クラウドファンディング事業としてトーセイ不動産クラウド TREC FUNDING第2号～第7号の組成、不動産投資商品のデジタルマッチング事業「TRESQ」の立ち上げなどを進めました。また、これら3つの事業を当社グループの不動産テック事業と位置づけて集約し、既存事業に縛られることなく戦略的かつ革新的に事業を展開するべく、新会社「トーセイ・プロップテック株式会社」を設立しました。

基本方針3．事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略

事業規模拡大を財務面で支えるべく資金調達力の強化に取り組み、グループ調達枠の引き上げや銀行とのリレーション強化、サステナビリティ・リンク・ローンの獲得等を推進しました。そして、資本効率性を意識したキャピタルアロケーション方針に沿って財務健全性を維持しつつ優良不動産の仕入を推進した結果、2023年度末の棚卸資産は1,182億円（3年累計528億円増）、固定資産は708億円（同203億円増）まで積み上がり、総資産は2,453億円（同836億円増）と約1.5倍にまで拡大しました。また、利益剰余金の積み上げ等により資本合計は823億円（同233億円増）に成長、株主還元においては、配当性向を3年間で25%から30%へ段階的に引き上げるとする当初計画通り、中計最終年度30.0%を実現し、3年間累計で総額15億円の自己株式取得も実施しました。

基本方針4．ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略

グループ全体の機能を再整理し、当社及びトーセイ・コミュニティ株式会社の2社で営んでいた賃貸管理業務を不動産管理会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社に集約したほか、トーセイ・アーバンホーム株式会社の戸建事業を当社の開発事業を所管する部署と統合し、ノウハウの承継と業務効率化を図りました。また、M&Aで取得した子会社をはじめとしたグループ各社のコンプライアンス体制、ガバナンス体制、グループ経理体制・人事体制を整備するなど、本社サポートにより各社管理部門の機能強化を推進しました。

基本方針5．IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上

トーセイグループのIT活用促進として本社ビルにおけるグループ統一ネットワーク環境の構築や情報セキュリティレベルの向上などの環境整備を進めたほか、各部門にDX推進リーダーを設置し、各事業部の業務効率化を推進しました。これらの取り組みにより、DX推進の準備が整っていると認められた企業を国が認定する「DX認定」を2021年10月に取得し、2023年10月に認定更新を行っております。また、多様な働き方の促進や従業員満足度の向上施策として、在宅勤務制度の恒久化や育児休暇の取得支援、人材育成プランの見直し、各種研修制度や福利厚生制度の拡充などに取り組み、2023年3月には健康経営優良法人2023に認定されました。

基本方針6．サステナビリティを意識した事業マネジメント、ESG経営の推進

ESG経営の推進においては、更なる進化を目指してESG推進規程や人権方針などの諸規程の制定を行い、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の特定、人材・組織戦略の推進、非財務情報開示の拡充にも積極的に取り組みました。気候変動課題に対しては、2050年脱炭素目標（Scope 1・2）を掲げ、自社グループにおける温室効果ガス排出量（Scope 1・2）の算出や自社運営ホテル等への再生可能エネルギーの導入、LED改修工事、テナント啓蒙の実施などの施策を推進し、TCFD提言に基づく情報開示を行いました。

< 中期経営計画「Infinite Potential 2023」定量計画（連結） >

	初年度 2021年11月期 (2021年1月12日発表)	2年目 2022年11月期 (2022年1月12日発表)	3年目（最終年度） 2023年11月期 (2023年1月12日発表)
連結売上高	695億円	800億円	850億円
連結税引前利益	80億円	120億円	140億円
最終年度 ROE	-	-	12%以上
安定事業比率 (営業利益ベース)	47.5%	43.5%	42%以上
自己資本比率	35.7%	33.3%	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.01倍	1.35倍	1.3倍程度
配当性向	26.2%	28.2%	30.2%

< 当連結会計年度までの実績 >

	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期
連結売上高	617億円	709億円	794億円
連結税引前利益	103億円	127億円	153億円
ROE	10.8%	12.5%	13.6%
安定事業比率 (営業利益ベース)	40.7%	43.0%	49.2%
自己資本比率	33.8%	34.3%	33.4%
ネットD/Eレシオ	1.23倍	1.29倍	1.31倍
配当性向	26.7%	28.1%	30.0%

(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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額(千円)	
不動産再生事業	47,535,447	26.8

不動産開発事業	7,246,876	47.5
不動産賃貸事業	6,656,649	9.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,377,912	35.5
不動産管理事業	6,470,608	3.9
ホテル事業	4,158,835	115.8
合計	79,446,329	12.0

- (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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
トーセイ・リート投資法人	6,914,887	9.7	1,059,869	1.3

(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245,329百万円(前連結会計年度末比16.3%増)、負債163,010百万円(同17.6%増)、資本82,319百万円(同13.9%増)となりました。また、親会社所有者帰属持分比率は33.4%(前連結会計年度末は34.3%)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、162,831百万円となり、前連結会計年度末に比べ25,699百万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22,948百万円増)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、82,498百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,674百万円増加しております。これは主に、有形固定資産10,054百万円の増加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、24,353百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,916百万円増加しております。これは主に、未払法人所得税等1,333百万円の増加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、138,656百万円となり、前連結会計年度末に比べ22,428百万円増加しております。これは主に、有利子負債21,696百万円の増加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、82,319百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,028百万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7,430百万円増加し、39,197百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、5,722百万円(前連結会計年度は、197百万円の使用)となりました。これは主に、税引前利益15,310万円、営業債権及びその他の債権の減少5,065百万円、棚卸資産の増加14,496百万円、法人所得税の支払額4,639百万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、16,102百万円(前連結会計年度比77.3%増)となりました。これは主に、子会社の取得による支出2,938百万円、事業譲受による支出10,128百万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、17,805百万円(前連結会計年度比138.1%増)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出37,621百万円及び配当金の支払額2,408百万円があったものの、長期借入れによる収入59,501百万円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

	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	33.8	34.3	33.4
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	23.6	31.4	35.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	118.0	-	25.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	0.8	-	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) 重要な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な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 . 重要な会計方針、4 . 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断」に記載されておりあります。

(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

2023年11月期を最終年度とする前中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）の計画数値に対する当連結会計年度の実績及び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。

(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、2023年6月26日開催の取締役会において、株式会社LIXILリアルティの資産流動化事業に関する権利義務を、当社が新設する子会社トーセイ・アール株式会社に吸収分割の方法で承継すること等を内容とする合意契約を株式会社LIXILリアルティと締結することを決議し、同日付で契約を締結しております。

詳細については、「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 37. 企業結合」に記載のとおりです。

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1,250百万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

2023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	4,499,542	3,501,408 (2,472.73)	118,243	8,119,195	251
町田事業所 (東京都町田市)	不動産開発事業	事務所設備	55,497	190,198 (993.03)	-	245,695	17
賃貸用不動産 (東京都千代田区 等22棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・ 店舗等	5,933,760	29,305,381 (24,540.37)	322,573	35,561,715	-
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	10,096,418	11,700,765 (11,760.11)	260,732	22,057,916	-
合計	-	-	20,585,220	44,697,754 (39,766.24)	701,550	65,984,524	268

(2) 国内子会社

2023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	14,082	2,002,282 (160.76)	-	2,016,364	-
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	-

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) (2023年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年2月28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	2019年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 7名 (内社外取締役2名) 当社執行役員 5名 当社従業員 264名 当社子会社の取締役 4名
新株予約権の数(個)	2,286 [2,046] (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 228,600 [204,600] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	1,006(注) 2
新株予約権の行使期間	2021年5月1日～2024年4月25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 1,006 資本組入額 503
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(2023年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度末日から提出日の前
月末(2024年1月31日)現在にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を []
内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の1個当たり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、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、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)
2018年12月1日～ 2019年11月30日 (注)	50,500	48,595,300	25,704	6,579,844	25,704	6,663,319
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】

2023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)	-	21	22	219	189	41	21,680	22,172	-
所有株式数 (単元)	-	64,314	12,920	60,642	135,267	155	213,369	486,667	17,100
所有株式数 の割合(%)	-	13.22	2.65	12.46	27.79	0.03	43.84	100.00	-

(注) 1. 自己株式306,765株は、「個人その他」に3,067単元、「単元未満株式の状況」に65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】

2023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(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	26.63
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	12.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	4,203,000	8.68
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,757,902	3.63
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	1,457,200	3.01
出口 博俊	東京都港区	1,030,000	2.12
きらぼしキャピタル東京Sparkle 投資事業有限責任組合	東京都港区南青山3丁目10-43	1,000,000	2.06
HOST - PLUS PTY LIMITED - HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	LEVEL 9, 114 WILLIAM STREET, MELBOURNE VICTORIA 3000 (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	804,000	1.66
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505004 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	VICTRIA CROSS NORTH SYDNEY 2060 AUSTRALIA (東京都港区港南2丁目15番1号品川インター シティA棟)	742,800	1.53
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	639,700	1.32
計		30,520,102	63.08

- (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306,765株があります。
3. 2023年2月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2023年2月15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2023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内容は以下のとおりであります。

大量保有者	スパークス・アセット・マネジメント株式会社
住所	東京都港区港南一丁目2番70号 品川シーズンテラス6階
保有株券等の数(株)	2,444,400
株券等保有割合(%)	5.02

4. 2023年4月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2023年4月14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2023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 オッテルロー 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, Suite 3300, Boston, Massachusetts 02109, U.S.A.)
保有株券等の数(株)	2,452,200
株券等保有割合(%)	5.04

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 306,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,360,000	483,600	-
単元未満株式	普通株式 17,100	-	-
発行済株式総数	48,683,800	-	-
総株主の議決権	-	483,600	-

- (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65株含まれております。

【自己株式等】

2023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	306,700	-	306,700	0.62
計	-	306,700	-	306,700	0.62

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3号及び会社法第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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2022年7月5日)での決議状況 (取得期間2022年7月6日~2022年12月31日)	600,000	500,000
当事業年度前における取得自己株式	298,600	386,076
当事業年度における取得自己株式	84,300	113,831
残存決議株式の総数及び価額の総額	217,100	91
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	36.18	0.02
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	36.18	0.02

(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	43	81
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、2024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	1,000,000	1,538,000	-	-
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)	201,700	202,910	24,000	24,144
保有自己株式数	306,765	-	282,765	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2024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66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30.0%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)
2024年2月27日 定時株主総会	3,192,884	66

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、向上の視点に立ち、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、常勤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	大島 均	○			○
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	土井 修		○		

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	22回	22回
山口 俊介	22回	22回
大島 均	22回	22回
少徳 健一	22回	22回
小林 博之	22回	20回
山中 雅雄	22回	19回

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および連結経営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。

□ 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）、常勤取締役（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2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	2回	2回
山口 誠一郎	2回	2回
平野 昇	2回	2回
小林 博之	2回	2回
山中 雅雄	2回	2回
八木 仁志	2回	2回

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、その適正性及び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、効率の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、常勤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、第3四半期末のレビューも実施されております。

(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。

二 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」を毎期定め、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(2023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	常勤取締役、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	常勤取締役、常勤監査役
経営会議	月2回+臨時	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」を毎期実施し、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、当社グループの事業に関係の深い法令等の違反事例を中心に研修を実施したほか、ハラスメント防止に資する研修も実施いたしました。また、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」(全部署長参加)、「事業法務連絡会」(事業部門の全部署長参加)を毎月開催し、法改正、所管省庁等からの通達等の周知を図るとともに、同委員会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開催し、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、常勤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、取引の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。

ロ 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)を毎期実施し、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いたしました。

・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、特にSNS等を利用した情報漏洩のリスクに着目した従業員のSNS利用

に関する自主点検を実施し、従業員に対する啓蒙を実施いたしました。

- ・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。

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、常勤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を実施し、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カ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。

なお、当連結会計年度におきましては、当社グループのサステナビリティに重点を置いた、より長期に亘るビジョンを具体化することを目的として、関係各方面のメガトレンド予測に基づく長期経営計画の策定に取り組みました。また、その策定過程においては、社外取締役と常勤取締役の間で意見交換を実施し、多角的な視野に基づく計画策定に傾注いたしました。

- ・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。

なお、当連結会計年度末には、新年度における当社の業務効率の一層の向上を企図した組織改正を機関決定いたしました。

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毎期継続実施し、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、リスクマネジメントやコンプライアンスに関するグループ会社間の情報共有を標準化すべく、グループ共通のポータルサイトを新設し、各種の情報提供を促進し、グループ共通のルールの浸透やコンプライアンスに対する意識の平準化に活用しております。

・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、毎期、リスク評価を実施するとともに、当社の常勤取締役、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。

・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。

なお、当連結会計年度においては、前述のとおり長期ビジョンの策定を行いました。その策定作業にはグループ会社各社の幹部、若手社員等も参画し、各社の長期的な事業展開を見据えた計画の策定に注力いたしました。

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で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2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（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、内部監査部員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

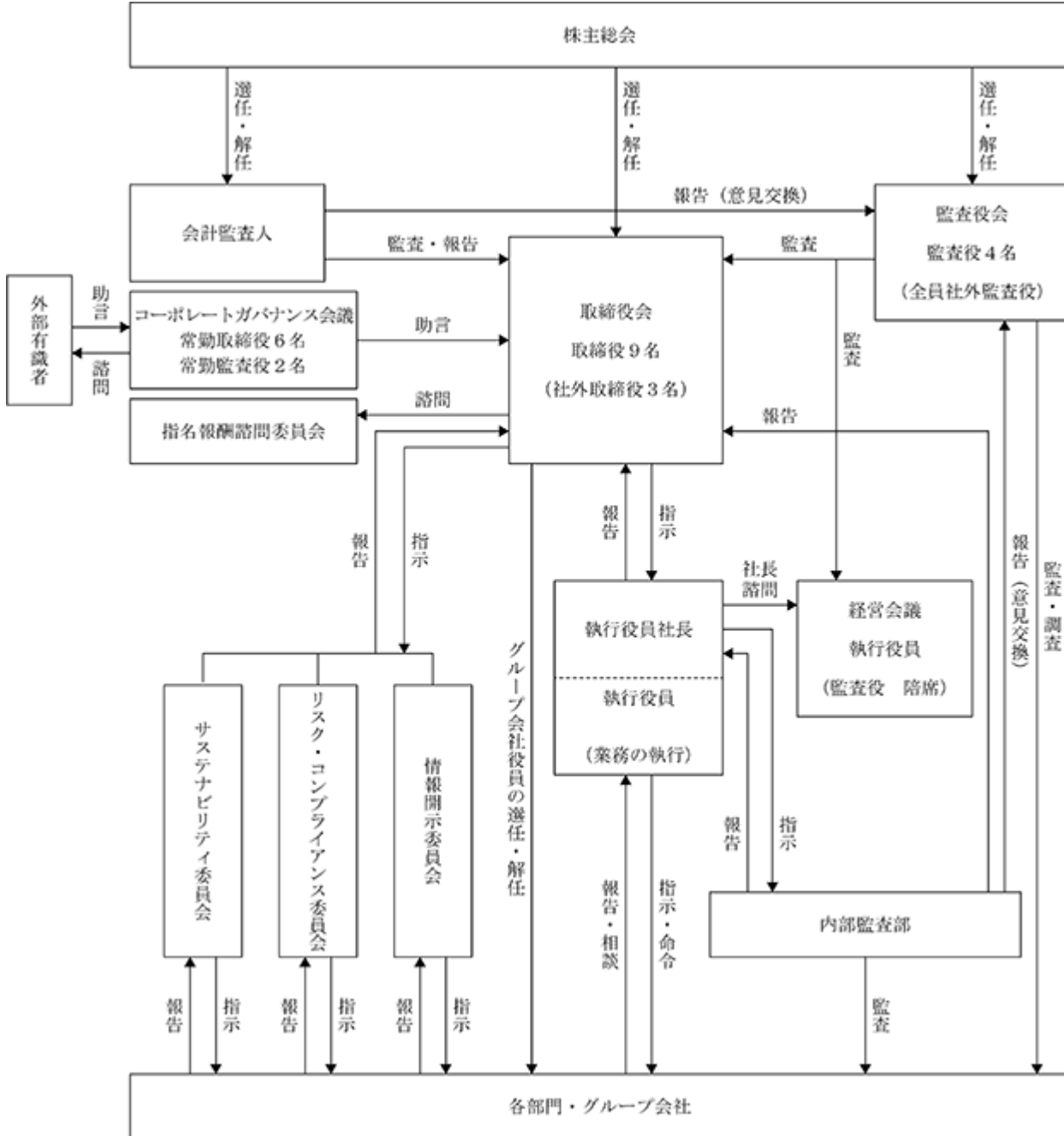
内部監査部員の人事評価、賞罰や人事異動に関しては、監査役会の事前同意を得て実施しております。

- ・ 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
常勤取締役・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）、他の常勤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へ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。
当連結会計年度に開催したコンプライアンス研修において、当社の取締役による講話を動画として広く配信し、特に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、ハラスメント防止の重要性について、周知することに努めました。
- ・ 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、代表取締役を始めとする常勤取締役、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、常勤取締役は、常勤監査役が必要とする協力を行っております。

(ハ)リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社グループの一元的かつ横断的なリスク管理およびコンプライアンス推進を実現するため、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。当委員会では、リスク管理およびコンプライアンスの全社の方針や年次計画等の検討を行うとともに、グループ各社のリスク管理・コンプライアンスの遵守状況等の把握を行っております。

(ニ)コーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の模式図



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なければ、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となります。

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

当社グループは、企業価値の向上を果たすべく3カ年単位の中期経営計画を策定し、事業を推進しております。

2020年に策定した中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）では、『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』ことを大方針とし、環境・社会的課題への取組みを意識した既存事業の拡大とDX推進による既存事業の拡充、サステナビリティ経営の実践等に取り組んでまいりました。

最終年度となる当連結会計年度においては、基本方針に掲げた「環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大」の取組みとして、M&A手法を活用した不動産取得の推進や環境・社会課題を意識した不動産ソリューションに注力し、不動産売買における競争力を強化いたしました。また、安定事業と位置付けるストック・フィービジネスでは、ホテル事業においてトーセイホテルココネ築地銀座プレミアを開業し、宿泊需要回復への対応とともに事業規模拡大を推進したほか、不動産管理事業や不動産ファンド・コンサルティング事業ではサービス品質向上と受託拡大に邁進いたしました。

DX推進においては、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を加速し、国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークン発行や不動産クラウドファンディング事業での新規組成案件の積み上げ、不動産投資商品のデジタルマッチング事業「TRESQ」の立ち上げなどを進めました。また、これら3つの事業をトーセイグループの不動産テック事業と位置付けて集約し、既存事業に縛られることなく戦略的かつ革新的に事業を展開するべく、新会社「トーセイ・プロップテック株式会社」を設立しました。

ESG経営の推進においては、更なる高度化に向けて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の特定、人材・組織戦略の推進、非財務情報開示の拡充に取り組ましました。

これらの取組みの結果、過去最高益を更新（税引前利益153億円）し、目標としていた最終年度ROE12%を上回るROE13.6%を達成しました。また、安定事業比率（営業利益ベース）の最終年度実績は49.2%（目標は42%以上）、自己資本比率は同33.4%（目標は35%程度）、ネットD/Eレシオは同1.31倍（目標は1.3倍程

度)と、概ね目標を達成しており、安定性および財務健全性においても持続的な成長を実現しております。

なお、当社グループは2024年11月期を初年度とする新中期経営計画『Further Evolution 2026』(2023年12月~2026年11月)を策定いたしました。新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。

(八)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)を自ら単独で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と判断しております。

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、その能力を十分に発揮して、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。

(八)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 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 1986年4月 東誠商事株式会社 入社 1990年8月 当社取締役 1994年6月 当社代表取締役社長(現任) 1995年12月 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 2004年7月 当社執行役員社長(現任)	(注) 3	12,885,500
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 国分株式会社 入社 1991年4月 東誠商事株式会社 入社 1995年5月 同社取締役 2001年3月 当社経理部財務担当部長 2002年10月 当社常務取締役 2004年7月 当社取締役常務執行役員 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(現トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社)監査役 2005年4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 2005年9月 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 2006年2月 当社取締役専務執行役員管理部門統括 2007年12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)代表取締役 2013年1月 同社取締役 2013年2月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 2016年2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役(現任) 2017年4月 当社取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当 2020年2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)代表取締役(現任) 2023年3月 当社取締役専務執行役員管理部門統括(現任) 2024年2月 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役(現任)	(注) 3	54,100

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4本部兼 アセットソリューション 事業推進部担当	中西 秀樹	1967年6月17日生	1990年4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 2006年4月 当社 入社 2013年3月 当社執行役員 2016年2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)取締役 2017年3月 当社常務執行役員 2018年2月 当社取締役常務執行役員 2018年12月 当社取締役常務執行役員事業部門副統括 2021年3月 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4本部兼アセットソリューション事業推進部担当(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 東急建設株式会社 入社 2007年8月 当社 入社 2008年4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 2012年12月 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社取締役 2013年3月 当社執行役員 2018年2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社監査役 2020年2月 当社取締役執行役員 2023年2月 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役 2023年3月 当社取締役常務執行役員管理部門副統括 2023年12月 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) 2024年2月 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 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 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会社代表取締役（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会社代表取締役（現任） 2024年2月 当社取締役常務執行役員財務本部兼M&A・グループ戦略本部担当（現任）	(注) 3	12,900
取締役 執行役員 アセットソリューション 第1本部兼 クラウドファンディング 事業部担当	大島 均	1964年11月19日生	1988年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） 入行 2011年12月 当社 入社 2012年7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）取締役 2014年3月 トーセイ・コミュニティ株式会社常務取締役 2016年12月 同社取締役 2017年3月 当社執行役員 2020年2月 当社取締役執行役員アセットソリューション第1本部兼クラウドファンディング事業部担当（現任） 2020年12月 株式会社プリンセススクウェア取締役（現任） 株式会社レッツクリエイション取締役 2023年7月 トーセイ・プロップテック株式会社取締役（現任） 2024年1月 トーセイ・アール株式会社取締役（現任）	(注) 3	2,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	少徳 健一	1971年1月20日生	1995年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 1999年9月 アーサーアンダーセン クアラルーンプール事務所 出向 2002年9月 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 2003年11月 同社 代表取締役(現任) 2005年9月 株式会社オーリッド取締役 2010年12月 株式会社ロキテクノ社外監査役 2012年2月 当社取締役(現任) 2013年1月 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	
取締役	小林 博之	1965年3月3日生	1987年4月 株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行 2002年4月 みずほ証券株式会社 出向 2003年4月 同社アドバイザー第4部長 2005年7月 株式会社ソフィア 入社 2006年4月 同社取締役副社長 2006年12月 みずほ証券株式会社 入社 2008年6月 同社総合企画部副部長 2011年12月 同社コーポレート・コミュニケーション部長 2014年4月 同社国内営業部門長付シニアコーポレートオフィサー 2015年4月 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 2017年4月 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) 2018年2月 当社取締役(現任) 2018年4月 株式会社プレスク取締役副社長(現任) 2019年6月 東都水産株式会社社外監査役 2019年8月 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 2020年12月 株式会社WATASU代表取締役(現任) 2022年6月 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	
取締役	石渡 真維	1977年1月26日生	2002年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 2002年10月 渥美雅子法律事務所 2004年7月 山田秀雄法律事務所(現山田・尾崎法律事務所) 2006年6月 オーセンス法律事務所 2008年1月 ポラリス法律事務所 2012年1月 Rajah & Tann LLP, Singapore 外国法弁護士 2014年4月 ココネ株式会社(現cocone ONE株式会社)入社 2014年10月 ケネディクス商業リート投資法人 監督役員 2014年12月 城山タワー法律事務所パートナー 弁護士(現任) 2021年1月 カカオジャパン株式会社(現株式会社カカオピッコマ)社外取締役(現任) 2023年5月 cocone ONE株式会社取締役(現任) 2024年2月 当社取締役(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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ナ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 米国バド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	
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	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	土井 修	1964年2月23日生	1987年4月	日興証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社	(注) 5	
			1993年7月	日興ヨーロッパPLC出向		
			1998年2月	日興証券株式会社 復職		
			2002年4月	フィンテックグローバル株式会社 入社		
			2005年10月	同社ストラクチャードファイナンス部長		
			2006年10月	同社投資銀行副本部長		
			2007年4月	同社投資事業部長		
			2013年2月	当社監査役(現任)		
計						13,005,000

- (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、土井修の4名は、社外監査役であります。
 3 . 2024年2月27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 . 2021年2月25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3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。

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。

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。

社外監査役土井修は、大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識を基に、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12分、年間の総議案数は71件（決議事項14件、協議事項8件、報告事項41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	16回	100%	
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

当事業年度において、監査役会における主な検討事項は以下の通りであります。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及び業績評価に対する同意、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）、及び監査上の主要な検討事項（KAM）の協議、等となっております。

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、当事業年度の重点監査項目としております。

(ハ) 監査活動

当事業年度における常勤監査役の監査役監査活動は、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。さらに常勤監査役は重要書類の閲覧、年間を通じて業務監査実施の他、代表取締役社長、取締役、執行役員及び各部門長との定期的な面談、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コーポレートガバナンス会議への出席、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ためのリスク・コンプライアンス委員会への陪席等により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っております。

また、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7名体制で年度監査計画に基づき、グループ全体の経営諸活動全般について、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、監査対象部門等には是正勧告を行い、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、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内7名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

15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 6名

その他 4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の評価したうえで、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	-	45,000	-
連結子会社	17,400	-	16,800	-
合計	62,400	-	61,800	-

(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。

(二) 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、常勤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。

常勤取締役の報酬は、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」、常勤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

常勤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の協議を実施し、取締役会で評価を決定しております。

・ 役員賞与

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。

・ 株式報酬

常勤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。

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、常勤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。

(連結税引前利益の目標、実績)

連結税引前利益	第72期	第73期	第74期
	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期
目標	80億円	120億円	140億円
実績	103億円	127億円	153億円

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74期）の比率は53：47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、中期経営計画ごとに、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。

(口) 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		ストック オプション
取締役 (社外取締役を除く。)	291,964	155,353	51,784	84,826	-	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	54,960	54,960	-	-	-	7

役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

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
2023年2月20日	指名報酬諮問委員会	<ul style="list-style-type: none"> 常勤取締役の報酬に関する基本的な考え方(ガイドライン)の改訂について 2023年3月から2024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、業績報酬について
2023年2月24日	取締役会	<ul style="list-style-type: none"> 「常勤取締役の固定報酬・業績評価報酬ガイドライン」の改定 取締役の報酬配分の決定
2023年12月20日	指名報酬諮問委員会	<ul style="list-style-type: none"> 第74期(2023年11月期)の常勤取締役各人の業績評価について 第74期(2023年11月期)にかかる役員賞与の支給について
2023年12月25日	取締役会	<ul style="list-style-type: none"> 第74期(2023年11月期)の常勤取締役各人の業績評価 第74期(2023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いません。

(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	86,268	1	90,139

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(2022年12月1日から2023年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年12月1日から2023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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	31,767,008	39,197,843
営業債権及びその他の債権	9	10,038,132	5,348,785
棚卸資産	10	95,303,762	118,252,139
その他の流動資産	11	22,640	32,256
流動資産合計		137,131,544	162,831,025
非流動資産			
有形固定資産	12	22,963,356	33,018,001
投資不動産	13	39,864,258	37,805,499
のれん	14	1,401,740	1,401,740
無形資産	14	205,354	138,914
営業債権及びその他の債権	9	1,457,809	1,440,172
その他の金融資産	8	7,219,963	7,826,991
繰延税金資産	15	698,518	839,334
その他の非流動資産	11	13,254	28,010
非流動資産合計		73,824,257	82,498,665
資産合計		210,955,801	245,329,690
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	5,681,615	6,107,625
有利子負債	17	13,739,325	13,783,385
未払法人所得税等	15	1,935,664	3,269,414
引当金	18	1,079,970	1,193,060
流動負債合計		22,436,575	24,353,486
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	3,612,629	4,207,480
有利子負債	17	111,108,220	132,804,369
退職給付に係る負債	19	704,268	761,387
引当金	18	15,449	85,122
繰延税金負債	15	787,980	798,561
非流動負債合計		116,228,549	138,656,921
負債合計		138,665,124	163,010,408
資本			
資本金	20	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	20	6,775,532	7,200,518
利益剰余金		60,029,994	68,139,668
自己株式	20	1,533,670	335,327
その他の資本の構成要素	20	393,929	416,935
親会社の所有者に帰属する持分合計		72,290,677	82,046,685
非支配持分		-	272,596
資本合計		72,290,677	82,319,282
負債及び資本合計		210,955,801	245,329,690

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	22	70,953,486	79,446,329
売上原価	23	45,686,452	49,161,218
売上総利益		25,267,033	30,285,111
販売費及び一般管理費	24・25	12,107,013	14,247,230
その他の収益	26	359,807	264,795
その他の費用	27	5,624	48,097
営業利益		13,514,203	16,254,578
金融収益	28	377,620	403,929
金融費用	28	1,138,284	1,347,800
税引前利益		12,753,538	15,310,707
法人所得税	15	4,146,450	4,802,515
当期利益		8,607,088	10,508,192
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	105,128	30,950
確定給付制度の再測定	29	11,680	12,822
純損益に振り替えられない項目の合計		93,447	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	29	38,663	17,901
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	45,168	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		83,832	7,944
税引後その他の包括利益		177,279	35,827
当期包括利益		8,784,368	10,544,020
当期利益の帰属			
親会社の所有者		8,607,088	10,507,095
非支配持分		-	1,096
当期利益		8,607,088	10,508,192
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		8,784,368	10,542,923
非支配持分		-	1,096
当期包括利益		8,784,368	10,544,020
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	181.66	219.74
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	181.33	219.32

【連結持分変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	資本合計
2021年12月1日残高		6,624,890	6,790,172	53,250,370	911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
当期利益				8,607,088			8,607,088	8,607,088
その他の包括利益						177,279	177,279	177,279
当期包括利益		-	-	8,607,088	-	177,279	8,784,368	8,784,368
所有者との取引額								
自己株式の取得	20		1,837		885,972		887,809	887,809
自己株式の処分	20		12,802		263,964		251,161	251,161
剰余金の配当	21			1,815,783			1,815,783	1,815,783
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替				11,680		11,680	-	-
2022年11月30日残高		6,624,890	6,775,532	60,029,994	1,533,670	393,929	72,290,677	72,290,677

当連結会計年度(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

【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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		12,753,538	15,310,707
減価償却費		1,589,224	1,593,621
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)		349,256	184,274
受取利息及び受取配当金		377,620	403,929
支払利息		1,138,284	1,347,800
営業債権及びその他の債権の増減額 (は増加)		5,542,772	5,065,872
棚卸資産の増減額(は増加)		6,365,535	14,496,604
営業債務及びその他の債務の増減額 (は減少)		1,307,604	1,321,595
その他		251,066	107,269
小計		4,600,915	9,816,068
利息及び配当金の受取額		301,923	392,357
法人所得税の支払額		5,099,923	4,639,734
法人所得税の還付額		-	153,315
営業活動によるキャッシュ・フロー		197,084	5,722,006
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		89,098	407,928
投資不動産の取得による支出		3,172,982	802,991
無形資産の取得による支出		79,221	39,951
貸付金の実行による支出		460,300	1,219,000
貸付金の回収による収入		6,547	7,950
その他の金融資産の取得による支出		2,921,115	570,078
その他の金融資産の回収による収入		364,677	8,481
子会社の取得による支出		2,764,974	2,938,680
事業譲受による支出		-	10,128,240
その他		35,365	11,919
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,081,101	16,102,356
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	3,056,646	1,504,103
長期借入れによる収入	36	37,857,089	59,501,354
長期借入金の返済による支出	36	29,180,363	37,621,499
社債の償還による支出	36	66,356	36,356
リース負債の返済による支出	36	432,155	431,500
非支配持分からの払込による収入		-	271,500
配当金の支払額		1,814,599	2,408,911
自己株式の取得による支出		885,972	113,913
自己株式の処分による収入		251,701	1,740,910
利息の支払額		1,308,793	1,591,758
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,477,196	17,805,721
現金及び現金同等物の増減額		1,800,990	7,425,371
現金及び現金同等物の期首残高		33,560,679	31,767,008
現金及び現金同等物に係る換算差額		7,319	5,463
現金及び現金同等物の期末残高	7	31,767,008	39,197,843

【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、2024年2月20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. 重要な会計方針

連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、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ず。

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リ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、毎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、毎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が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。

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12号	法人所得税	2023年1月1日	2024年11月期	リース及び廃棄義務に係る繰延税金の会計処理を明確化
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

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 2021年12月1日 至 2022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	37,477,067	13,792,758	6,083,791	5,444,022	6,228,354	1,927,490	-	70,953,486
セグメント間の売上高	-	-	156,392	16,828	1,318,360	8,960	1,500,542	-
合計	37,477,067	13,792,758	6,240,184	5,460,850	7,546,715	1,936,451	1,500,542	70,953,486
セグメント利益又は損失	6,102,196	2,958,398	3,041,742	3,218,183	878,838	315,817	2,369,338	13,514,203
金融収益・費用(純額)								760,664
税引前利益								12,753,538
その他の項目								
減価償却費	147,948	55,853	585,705	47,490	33,677	518,712	199,838	1,589,224

(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 2,369,338千円には、セグメント間取引消去406千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,369,745千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199,838千円は、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 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。

(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 2021年12月1日 至 2022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	6,914,887	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

当連結会計年度

(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

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
現金及び預金	31,767,008	39,197,843
合計	31,767,008	39,197,843

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
株式	91,339	87,468
投資信託受益証券	6,964,423	7,417,809
その他	164,201	321,713
合計	7,219,963	7,826,991

非流動資産	7,219,963	7,826,991
-------	-----------	-----------

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
売掛金	1,831,472	2,362,757
短期貸付金	8,051	7,005
未収入金	5,929,606	968,234
前払費用	467,969	494,849
前渡金	975,502	457,283
長期貸付金	40,836	33,831
差入敷金保証金	1,115,425	1,061,351
破産更生債権等	2,994	5,588
その他	1,128,765	1,405,674
貸倒引当金	4,681	7,619
合計	11,495,941	6,788,957

流動資産	10,038,132	5,348,785
非流動資産	1,457,809	1,440,172

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
販売用不動産	74,267,531	100,659,348
仕掛販売用不動産	21,036,231	17,592,790
合計	95,303,762	118,252,139
12ヶ月を超えて販売される予定の 棚卸資産	58,634,406	80,003,702

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38,592,368千円及び41,454,599千円であります。

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3,670,589千円及び3,954,752千円であります。

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、89,623,916千円及び98,710,148千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188,992千円及び149,471千円であります。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
評価損の金額	502,997	71,458
評価損の戻入金額	1,079,131	442,487

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
原材料	1,737	3,279
貯蔵品	20,902	28,977
会員権	13,254	28,010
合計	35,894	60,267

流動資産	22,640	32,256
非流動資産	13,254	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
2021年12月1日時点の残高	13,756,022	10,312,872	1,945,064	26,013,959
取得	73,527	2,425	133,204	209,157
売却又は処分	28,940	-	191,483	220,424
振替	-	-	14,395	14,395
2022年11月30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
減価償却累計額及び減損損失累計額				
2021年12月1日時点の残高	1,715,841	-	437,881	2,153,722
減価償却費	605,928	-	372,174	978,102
売却又は処分	2,258	-	91,281	93,539
振替	-	-	13,345	13,345
2022年11月30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
帳簿価額				
2021年12月1日時点	12,040,180	10,312,872	1,507,183	23,860,236
2022年11月30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

2022年11月30日時点及び2023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611,140千円及び2,146,774千円であります。

前連結会計年度の振替及び2022年11月30日時点における「その他」には、建設仮勘定が1,150千円及び6,385千円含まれております。

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。また、当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。

2022年11月30日及び2023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、21,485,468千円及び29,873,832千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

減損テストの内容については、以下の通りです。

前連結会計年度のホテル事業については、主に新型コロナウイルス感染症の影響に伴う客室稼働率の低下により継続的に営業損益がマイナスとなっており、前連結会計年度末において、ホテル事業に関する有形固定資産13,473,514千円が属する資金生成単体に減損の兆候が認められております。減損テストを実施した結果、回収可能価額が帳簿価額を上回ったことから、減損損失は認識されておられません。

当連結会計年度のホテル事業については、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う客室稼働率の低下及び平均客室単価が改善されたことから、営業損益がマイナスとならず、減損の兆候は認められません。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
取得原価		
期首残高	42,650,206	43,126,194
取得	3,248,973	789,155
振替	2,772,985	2,956,597
期末残高	43,126,194	40,958,751
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	2,838,136	3,261,935
減価償却費	551,340	553,315
振替	127,541	661,998
期末残高	3,261,935	3,153,252
期末帳簿価額	39,864,258	37,805,499

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。

前連結会計年度及び当連結会計年度の振替は、棚卸資産への振替であります。

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34,025,422千円及び29,931,784千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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
公正価値	75,206,426	70,251,919
投資不動産からの賃貸収入	3,185,256	2,651,395
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	1,666,377	1,327,420

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					
2021年12月1日時点の残高	1,401,740	271,184	-	1,889	1,674,814
取得	-	47,816	1,750	31,000	80,566
売却又は処分	-	300	-	-	300
振替	-	14,951	-	-	14,951
2022年11月30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
償却累計額及び減損損失累計額					
2021年12月1日時点の残高	-	81,315	-	-	81,315
償却費	-	57,408	-	9,496	66,904
売却又は処分	-	235	-	-	235
振替	-	14,951	-	-	14,951
2022年11月30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
帳簿価額					
2021年12月1日時点	1,401,740	189,869	-	1,889	1,593,499
2022年11月30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

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。

2022年11月期において、企業結合に係る取得資産及び引受負債について暫定的に測定された公正価値の修正を行ったため、2021年11月期ののれんの「取得原価」及び「帳簿価額」の金額を遡及修正しています。遡及修正の内容については、注記「37. 企業結合」に記載しています。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	2021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	2022年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	199,134	30,917	-	10,536	219,516
概算計上経費否認	45	45	-	-	-
棚卸資産評価損	131,835	131,835	-	-	-
代物弁済による未実現 利益	147,998	-	-	-	147,998
賞与引当金	245,921	80,437	-	-	326,359
従業員に対する 退職給付に係る負債	194,228	12,246	5,551	-	212,026
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	12,782	1,153	-	-	11,628
役員長期未払金	95,814	3,134	-	-	92,680
繰越欠損金	806,218	95,604	-	20,206	730,820
その他	221,779	2,531	18,920	-	205,391
小計	2,055,759	105,639	13,368	9,669	1,946,420
評価性引当額	841,280	22,511	-	-	818,768
合計	1,214,479	83,128	13,368	9,669	1,127,651
繰延税金負債					
その他の金融資産評価 損益	87,719	-	45,158	-	132,877
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	366,804	442,663	-	391,672	315,813
棚卸資産評価益	-	69,624	-	-	69,624
その他	-	19,519	-	-	19,519
合計	1,133,801	353,519	45,158	391,672	1,217,113
繰延税金資産(負債) (純額)	80,677	270,390	58,527	382,003	89,462

当連結会計年度(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					
未払事業税否認	219,516	40,944	-	263	260,197
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	326,359	38,089	-	-	364,449
従業員に対する 退職給付に係る負債	212,026	24,827	6,839	-	230,014
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	11,628	798	-	-	10,829
役員長期未払金	92,680	-	-	-	92,680
繰越欠損金	730,820	59,814	-	-	671,005
その他	205,391	47,139	11,376	10,529	253,377
小計	1,946,420	254,972	4,536	10,793	2,195,136
評価性引当額	818,768	100,730	-	-	718,038
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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
将来減算一時差異	134,859	108,110
税務上の繰越欠損金	683,909	609,927
合計	818,768	718,038

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年目	19,008	26,567
2年目	26,567	16,928
3年目	16,928	34,429
4年目	17,404	6,862
5年目以降	604,000	525,139
合計	683,909	609,927

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9,706,397千円、当連結会計年度末12,954,651千円であります。

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	4,420,357	5,526,538
当期税金費用合計	4,420,357	5,526,538
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	273,906	724,023
繰延税金費用合計	273,906	724,023
法人所得税	4,146,450	4,802,515

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
税引前当期利益	12,753,538	15,310,707
法定実効税率による法人所得税	3,905,133	4,688,138
調整		
永久に損金(益金)に算入されない項目	54,345	70,170
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	95,745	216,778
子会社の税率差異	274,157	355,738
税額控除	-	82,288
その他	8,559	12,464
法人所得税	4,146,450	4,802,515

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,452,775	1,394,846
未払金	1,521,491	1,276,682
前受金	1,187,749	1,591,619
預り敷金保証金	3,306,370	3,901,743
その他	1,825,858	2,150,213
合計	9,294,245	10,315,105

流動負債	5,681,615	6,107,625
非流動負債	3,612,629	4,207,480

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	5,509,146	1,864,600	1.75	-
1年内返済予定の長期借入金	7,765,588	11,547,536	1.13	-
1年内償還予定の社債	36,356	21,356	0.19	-
リース負債	428,234	349,893	1.15	-
合計	13,739,325	13,783,385		
非流動負債				
長期借入金	110,148,913	130,404,621	1.06	2024年～2057年
社債	276,186	254,830	0.15	2024年～2047年
リース負債	683,120	2,144,918	1.15	2024年～2040年
合計	111,108,220	132,804,369		

- (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118,911,154千円及び142,642,456千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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023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	277,542	266,186	0.15	あり	2047年 3月29日
第3回無担保社債	2018年 3月26日	5,000	-	-	-	-
第4回無担保社債	2018年 12月6日	30,000	10,000	0.24	なし	2023年 12月6日

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	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 2021年12月1日	731,653	56,713	15,284	-	803,651
期中増加額	986,624	74,710	-	18,634	1,079,970
期中減少額(目的使用)	731,653	56,713	-	-	788,366
期中減少額(戻入)	-	-	-	-	-
割引計算の期間利息費用	-	-	165	-	165
期末残高 2022年11月30日	986,624	74,710	15,449	18,634	1,095,419

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	賞与引当金	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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
流動負債	1,079,970	1,193,060
非流動負債	15,449	85,122

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を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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	670,650	730,078
経営幹部に対する退職給付に係る負債	33,617	31,309
合計	704,268	761,387

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	670,650	730,078
連結財政状態計算書上の 確定給付制度債務	670,650	730,078

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
勤務費用	74,166	117,217
利息費用	2,187	5,008
退職給付費用合計(注)	76,353	122,226

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
期首残高	609,561	670,650
当期勤務費用	74,166	117,217
利息費用	2,187	5,008
給付支払額	32,496	44,922
財務上の仮定の変更により生じた 数理計算上の差異	17,231	19,661
企業結合による増加	-	1,786
期末残高	670,650	730,078

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9.4年及び9.0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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
割引率	0.78	1.13
昇給率	3.89	3.53

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
割引率0.5%上昇	27,974	27,894
割引率0.5%低下	29,062	29,891

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
拠出額	54,823	62,081

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
期首残高	36,953	33,617
繰入額	7,764	4,844
支払額	11,100	7,153
期末残高	33,617	31,309

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)
2021年12月1日残高	150,000,000	48,683,800	6,624,890	6,790,172
増減	-	-	-	14,640
2022年11月30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

- (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減少は、主にストック・オプションの行使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。

(2) 自己株式

	株式数(株)	金額(千円)
2021年12月1日残高	900,022	911,662
増減	524,100	622,007
2022年11月30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

- (注) 1. 前連結会計年度の期中増加は、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく取得によるものであり、2022年1月12日開催及び2022年7月5日開催の取締役会にて決議し、実施しております。また、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。
2. 当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。

(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 2021年12月1日 至 2022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
2021年12月1日残高	9,493	198,757	3,281	-	204,969
その他の包括利益	38,663	105,128	45,168	11,680	177,279
その他の資本の構成 要素から利益剰余金 への振替	-	-	-	11,680	11,680
2022年11月30日残高	48,156	303,885	41,887	-	393,929

当連結会計年度(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

在外営業活動体の換算差額

外貨建て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 2021年12月1日 至 2022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
2022年2月25日 定時株主総会	38	1,815,783	2021年11月30日	2022年2月28日

当連結会計年度(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

(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 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
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

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2021年12月1日 至2022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	37,477,067	13,776,235	-	-	-	-	51,253,303
サービスの提供	-	16,523	615,365	5,442,529	6,228,354	1,817,405	14,120,178
その他の源泉から 認識した収益	-	-	5,468,426	1,493	-	110,085	5,580,005
外部顧客への 売上高	37,477,067	13,792,758	6,083,791	5,444,022	6,228,354	1,927,490	70,953,486

（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。

（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、契約締結時に売買取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、処分に関す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)

	2021年12月1日時点	2022年11月30日時点	2023年11月30日時点
顧客との契約から生じた債権	1,535,199	1,831,472	2,362,757
契約負債	1,069,240	1,187,749	1,591,619

(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、2021年12月1日現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,062,046千円であります。また、当連結会計年度に認識した収益のうち、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。

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
棚卸資産取得価額	39,168,502	41,825,627
減価償却費	1,047,419	968,055
棚卸資産評価損益	576,133	371,028
外注費その他	6,046,664	6,738,563
合計	45,686,452	49,161,218

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
従業員給付費用	6,527,173	7,294,146
販売経費(再生)	717,690	917,240
販売経費(開発)	708,932	340,909
広告宣伝費	241,758	322,149
支払報酬	167,872	197,261
支払手数料	1,347,586	2,053,131
租税公課	606,714	757,227
交通費	66,763	85,185
通信費	100,196	91,695
事務用品費	48,375	41,782
減価償却費及び償却費	541,804	625,566
貸倒引当金繰入額	1,595	4,206
その他	1,030,549	1,516,727
合計	12,107,013	14,247,230

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
給与手当及び賞与手当	5,337,577	5,908,819
退職給付費用	140,818	187,600
法定福利費	746,049	809,926
その他の短期従業員給付	302,727	387,800
合計	6,527,173	7,294,146

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
固定資産売却益	2,256	1,964
負ののれん発生益	250,366	109,419
雑収入	107,184	153,411
合計	359,807	264,795

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
雑損失	5,624	48,097
合計	5,624	48,097

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
受取利息		
償却原価で測定する金融資産	908	8,697
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	376,711	395,231
金融収益合計	377,620	403,929
支払利息		
償却原価で測定する金融負債	1,138,284	1,347,800
金融費用合計	1,138,284	1,347,800

(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70,565千円及び89,729千円であります。

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 2021年12月1日 至 2022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	151,525	-	151,525	46,396	105,128
確定給付制度の再測定	17,231	-	17,231	5,551	11,680
純損益に振り替えられない項目の合計	134,293	-	134,293	40,845	93,447
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	38,663	-	38,663	-	38,663
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	64,088	-	64,088	18,920	45,168
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	102,752	-	102,752	18,920	83,832
合計	237,045	-	237,045	59,765	177,279

当連結会計年度(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

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	8,607,088	10,507,095
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)	8,607,088	10,507,095
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,381,024	47,815,490
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)	84,254	91,733
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)	47,465,278	47,907,223
基本的1株当たり当期利益(円)	181.66	219.74
希薄化後1株当たり当期利益(円)	181.33	219.32

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
現金及び現金同等物	31,767,008	39,197,843
有利子負債	124,847,546	146,587,755
資本	72,290,677	82,319,282

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、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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
税引前利益に与える影響額	1,075,818	1,205,397

(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	8,946,851	-	-	8,946,851
3か月以内	29,276	-	-	29,276
3か月超1年以内	465	-	-	465
1年超	-	2,398	2,994	5,392
合計	8,976,593	2,398	2,994	8,981,986

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	
2021年12月1日残高	1,410	395	2,975	4,781
期中新規発生または回収	130	619	1,378	2,127
期中減少(戻入)	532	-	-	532
期中減少(目的使用)	-	-	1,694	1,694
信用減損金融資産への振替	-	335	335	-
2022年11月30日残高	1,008	678	2,994	4,681

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	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

(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(2022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	5,681,615	3,513,182	95,866	9,290,664
有利子負債	13,739,325	73,638,371	37,469,849	124,847,546
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	3,580	-	3,580
当連結会計年度(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

(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、492,242千円、520,632千円変動します。

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
トーセイ・リート投資法人	6,964,423	7,417,809
その他	255,540	409,181
合計	7,219,963	7,826,991

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当連結会計年度末で保有している投資に関するもの	376,683	395,231
期中に認識の中止を行った投資に関するもの	28	0
合計	376,711	395,231

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
公正価値	2,274	7,260
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 (2022年11月30日)		当連結会計年度 (2023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	31,767,008	31,767,008	39,197,843	39,197,843
営業債権及びその他の債権	8,977,304	8,977,304	4,500,897	4,500,897
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	7,219,963	7,219,963	7,826,991	7,826,991
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	7,428,561	7,428,561	7,811,400	7,811,400
有利子負債	124,847,546	124,832,181	146,587,755	146,556,583

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

(単位：千円)

	前連結会計年度(2022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	7,054,562	40,317	125,083	7,219,963
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)	-	63,749	-	63,749
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)	-	3,580	-	3,580

(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4年以内であります。

(単位：千円)

	当連結会計年度(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。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
期首残高	447,918	125,083
取得	43,361	163,058
包括利益		
損益(注)1	53	-
その他の包括利益(注)2	737	1,714
処分	365,405	7,260
振替(注)3	-	40,317
期末残高	125,083	322,913

(注)1.すべて不動産ファンド・コンサルティング事業にかかる損益であり、各連結会計年度の「売上高」又は「売上原価」に含まれております。

2.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。

3.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
2021年12月1日残高	962,320	475,415	1,437,736
使用権資産の増加	142,214	9,110	151,324
減価償却費	315,977	61,128	377,105
その他	87,096	-	87,096
2022年11月30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

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。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
金利費用	6,981	17,376
短期リースの例外によるリース費用	37,431	61,716
少額資産の例外によるリース費用	37,593	40,182

サブリース収入

サブリース収入は、前連結会計年度284,756千円、当連結会計年度289,599千円であります。

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507,180千円、当連結会計年度533,399千円であります。

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年以内	428,234	349,893
1年超5年以内	682,320	1,072,855
5年超	800	1,072,062
合計	1,111,355	2,494,811

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
受取リース料	5,539,675	6,197,896
受取変動リース料	38,835	39,911

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年以内	884,697	1,130,695
1年超2年以内	656,219	902,082
2年超3年以内	198,018	643,012
3年超4年以内	89,715	212,815
4年超5年以内	66,649	177,729
5年超	80,104	180,938
合計	1,975,404	3,247,273

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
棚卸資産	54,465,273	79,394,971
有形固定資産		
建物及び構築物	191,513	227,499
土地	186,747	231,737
投資不動産	39,326,432	37,478,435

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	793,128	334,323
売上高	178	2,666
販売費及び一般管理費	10,000	6,679
合計	803,307	343,714

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
短期従業員給付	591,921	619,299
退職給付	7,764	4,844
合計	599,686	624,143

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、1,722,896,814千円及び2,352,454,110千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、4,687,830千円及び6,318,553千円であります。

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
営業債権及びその他の債権	855,240	1,007,545
その他の金融資産	156,192	214,032
合計	1,011,433	1,221,577

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

(1) 株式報酬制度の内容

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定められた場合は、この限りではありません。

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6回新株予約権	725,000	2019年5月27日	2021年5月1日～ 2024年4月25日	1,006

(2) 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
行使価格(円)	1,006	1,006
期首未行使残高(株)	680,500	430,300
期中の付与(株)	-	-
期中の失効(株)	-	-
期中の行使(株)	250,200	201,700
期中の満期消滅(株)	-	-
期末未行使残高(株)	430,300	228,600
期末行使可能残高(株)	430,300	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時点の加重平均株価は、それぞれ1,160円及び1,508円です。
2. 前連結会計年度末及び当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それぞれ93,000株及び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、前連結会計年度及び当連結会計年度においてそれぞれ1.4年及び0.4年であります。

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
2021年12月1日時点の残高	113,104,276	378,898	1,471,390	114,954,565
キャッシュ・フローを伴う変動	11,733,371	66,356	432,155	11,234,860
キャッシュ・フローを伴わない変動				
企業結合による変動	1,414,000	-	-	1,414,000
その他	-	-	72,120	72,120
2022年11月30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

37. 企業結合

前連結会計年度（自2021年12月1日 至2022年11月30日）

（企業結合に係る暫定的な会計処理の確定）

当社は、2021年9月に実施した株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社との企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、第1四半期連結会計期間に確定しております。この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、取得原価の当初配分額を見直し以下の通り遡及修正しております。

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）

	暫定	遡及修正	確定
支払対価の公正価値	5,674,243		5,674,243
流動資産			
現金及び現金同等物	1,951,066		1,951,066
販売用不動産	12,946,858		12,946,858
その他	339,834	118,340	458,174
非流動資産			
有形固定資産	568,772		568,772
その他	344,454	10,287	354,741
流動負債			
有利子負債	2,775,205		2,775,205
その他	895,093		895,093
非流動負債			
有利子負債	7,962,143		7,962,143
その他	374,668		374,668
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	4,143,874	128,628	4,272,502
のれん	1,530,369	128,628	1,401,740

取得対価の配分が完了した結果、前連結会計年度の連結財政状態計算書における2021年11月30日残高について遡及修正しております。

（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 磯子アセットマネジメント株式会社

事業の内容 不動産の賃貸、仲介、管理及び売買

(2) 取得日 2022年3月18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	2,390,978
流動資産	
現金及び現金同等物	164,377
販売用不動産	938,290
その他	190,823
非流動資産	
長期貸付金	1,414,000
その他	25,390
流動負債	
その他	29,278
非流動負債	
その他	149,183
取得資産及び引受負債の公正価値(純額)	2,554,418
負ののれん発生益	163,439

(注) 負ののれん発生益163,439千円は、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。

(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20,471千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	2,275,978
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	164,377
子会社の取得による支出	2,111,601

(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。

(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。

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

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)	31,052,331	52,861,365	66,710,147	79,446,329
税引前四半期利益 又は税引前利益 (千円)	6,488,045	12,072,944	13,679,006	15,310,707
親会社の所有者に 帰属する四半期 (当期)利益 (千円)	4,416,708	8,164,135	9,364,618	10,507,095
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	93.55	172.35	196.51	219.74

(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)	93.55	78.91	24.85	23.63

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,197,659	25,212,066
売掛金	214,307	725,981
販売用不動産	2 58,060,988	1, 2 72,375,817
仕掛販売用不動産	2 20,710,757	2 17,363,701
貯蔵品	12,369	11,984
関係会社短期貸付金	1,815,000	2,305,000
未収入金	3 5,865,052	3 594,967
前渡金	690,702	201,947
前払費用	363,750	361,943
その他	3 760,071	3 884,935
貸倒引当金	776	988
流動資産合計	110,689,883	120,037,357
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 18,360,623	2 20,499,804
構築物	127,825	149,480
機械及び装置	37,986	30,728
車両運搬具	7,967	5,314
工具、器具及び備品	157,627	120,086
土地	2 40,584,328	2 44,735,708
リース資産	6,645	12,181
建設仮勘定	6,385	-
有形固定資産合計	59,289,391	65,553,304
無形固定資産		
ソフトウェア	119,572	54,777
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	121,461	56,666
投資その他の資産		
投資有価証券	7,132,898	7,615,447
関係会社株式	11,064,247	12,105,737
出資金	6,221	7,931
長期貸付金	25,066	21,973
関係会社長期貸付金	140,320	10,700,320
長期前払費用	230,673	306,150
デリバティブ資産	63,749	26,004
長期未収入金	3 108,157	3 122,002
破産更生債権等	927	67
敷金及び保証金	1,020,771	955,593
その他	4,014	15,770
貸倒引当金	1,077	199
投資その他の資産合計	19,795,968	31,876,798
固定資産合計	79,206,822	97,486,769
資産合計	189,896,706	217,524,127

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3 925,996	3 884,049
短期借入金	2 2,383,700	94,200
1年内返済予定の長期借入金	2, 5 6,882,952	2, 5 9,426,993
リース債務	4,004	6,333
未払金	3 3,190,848	3 914,656
未払費用	104,425	121,356
未払法人税等	205,812	1,238,723
未払消費税等	-	52,477
前受金	622,101	570,873
前受収益	5,871	2,312
預り金	271,320	294,901
賞与引当金	375,667	425,075
賃貸事業損失引当金	18,634	11,018
流動負債合計	14,991,334	14,042,970
固定負債		
長期借入金	2, 5 104,767,667	1, 2, 5 125,202,286
預り敷金保証金	3 2,876,569	3 3,313,828
リース債務	3,291	7,334
資産除去債務	7,456	7,624
退職給付引当金	472,428	524,832
役員長期未払金	302,679	302,679
長期前受収益	43,054	14,644
繰延税金負債	568,911	285,989
固定負債合計	109,042,057	129,659,220
負債合計	124,033,392	143,702,190
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	177,606	629,254
資本剰余金合計	6,885,972	7,337,620
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	51,945,440	58,273,777
その他利益剰余金合計	53,499,574	59,827,912
利益剰余金合計	53,506,824	59,835,162
自己株式	1,533,670	335,327
株主資本合計	65,484,017	73,462,345
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	304,396	333,872
繰延ヘッジ損益	44,229	18,041
評価・換算差額等合計	348,625	351,913
新株予約権	30,670	7,677
純資産合計	65,863,314	73,821,936
負債純資産合計	189,896,706	217,524,127

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	1 43,063,515	1 46,480,528
売上原価	1 30,449,413	1 32,749,799
売上総利益	12,614,101	13,730,728
販売費及び一般管理費	1, 2 5,438,984	1, 2 5,976,249
営業利益	7,175,116	7,754,479
営業外収益		
受取利息	1 32,250	1 67,858
受取配当金	1 4,361,531	1 4,189,286
為替差益	19,571	10,247
雑収入	1 68,919	1 90,739
営業外収益合計	4,482,272	4,358,132
営業外費用		
支払利息	975,389	1,181,315
株式交付費	778	1,510
貸倒損失	-	15,788
雑損失	2,803	7,035
営業外費用合計	978,970	1,205,649
経常利益	10,678,418	10,906,961
特別利益		
現物配当に伴う交換利益	278,552	-
特別利益合計	278,552	-
特別損失		
関係会社整理損	13,550	-
特別損失合計	13,550	-
税引前当期純利益	10,943,421	10,906,961
法人税、住民税及び事業税	2,023,716	2,452,754
法人税等調整額	232,588	284,373
法人税等合計	2,256,304	2,168,380
当期純利益	8,687,116	8,738,581

【売上原価明細書】

不動産再生事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		12,813,338	67.8	15,733,370	64.7
建物取得費・バリューア ップコスト		6,468,961	34.2	8,720,920	35.9
収益性低下による 簿価切下額		386,972	2.0	146,648	0.6
計		18,895,327	100.0	24,307,642	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		4,706,730	56.9	2,274,505	46.8
建築費		4,110,198	49.7	2,594,870	53.3
収益性低下による 簿価切下額		544,111	6.6	5,043	0.1
計		8,272,817	100.0	4,864,333	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		614,731	23.3	727,116	24.7
諸経費		2,019,276	76.7	2,215,860	75.3
(うち租税公課)		(444,150)		(492,340)	
(うち減価償却費)		(342,734)		(358,717)	
(うち水道光熱費)		(517,583)		(537,345)	
計		2,634,007	100.0	2,942,976	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		5,343	100.0	2,356	100.0
計		5,343	100.0	2,356	100.0

ホテル事業原価明細書

		前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023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		40,167	6.3	44,817	7.1
諸経費		601,750	93.7	587,672	92.9
(うち租税公課)		(124,803)		(130,906)	
(うち減価償却費)		(392,154)		(351,516)	
(うち水道光熱費)		(59,986)		(85,714)	
計		641,917	100.0	632,489	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年12月 1 日 至 2022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	161,346	6,869,713	7,250	1,539,134	15,000	45,074,107
当期変動額								
剰余金の配当								1,815,783
当期純利益								8,687,116
自己株式の取得								
自己株式の処分			16,259	16,259				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	16,259	16,259	-	-	-	6,871,333
当期末残高	6,624,890	6,708,366	177,606	6,885,972	7,250	1,539,134	15,000	51,945,440

	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	46,635,491	911,662	59,218,432	198,705	8,984	189,720	59,193	59,467,346
当期変動額								
剰余金の配当	1,815,783		1,815,783					1,815,783
当期純利益	8,687,116		8,687,116					8,687,116
自己株式の取得		885,972	885,972					885,972
自己株式の処分		263,964	280,224				28,522	251,701
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				105,690	53,213	158,904		158,904
当期変動額合計	6,871,333	622,007	6,265,585	105,690	53,213	158,904	28,522	6,395,967
当期末残高	53,506,824	1,533,670	65,484,017	304,396	44,229	348,625	30,670	65,863,314

当事業年度(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

【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

その他有価証券

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期負担額を計上しております。

(3) 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。

(4) 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。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
販売用不動産	58,060,988	72,375,817
仕掛販売用不動産	20,710,757	17,363,701
棚卸資産評価損(は戻入額)	931,083	151,691

(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れを行います。

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」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
販売用不動産	- 千円	274,060千円
長期借入金	-	278,655

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
販売用不動産	56,971,457千円	70,681,866千円
仕掛販売用不動産	18,483,685	16,533,897
建物	17,513,223	19,647,567
土地	36,113,503	40,264,883
計	129,081,869	147,128,214

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
短期借入金	699,000千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	6,882,952	9,426,993
長期借入金	100,007,267	122,627,199
計	107,589,219	132,054,192

3 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
短期金銭債権	105,215千円	32,590千円
長期金銭債権	108,157	122,002
短期金銭債務	2,020,897	176,671
長期金銭債務	106,957	65,144

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
トーセイ・ロジ・マネジメント(株)	240,080千円	215,120千円
岸野商事(株)	587,200	-

5 財務制限条項

前事業年度(2022年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計9,800,000千円)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、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計6,043,200千円)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。

- (3) 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4,342,200千円)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。

- (4) 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(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。

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。

(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	当事業年度
	(自 2021年12月1日	(自 2022年12月1日
	至 2022年11月30日)	至 2023年11月30日)

売上高	585,700千円	1,685,402千円
仕入高	994,473	1,044,278
その他の営業取引高	192,960	191,442
営業取引以外の取引高	4,072,967	3,929,435

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度23.9%、当事業年度20.1%、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76.1%、当事業年度79.9%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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
販売経費(再生)	552,407千円	620,180千円
販売経費(開発)	573,694	313,066
給料手当	1,371,328	1,523,783
賞与引当金繰入額	375,667	425,075
退職給付費用	76,635	80,505
貸倒引当金繰入額	639	203
租税公課	517,215	631,519
減価償却費	317,169	325,059

(有価証券関係)

前事業年度(2022年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額11,064,247千円)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いません。

当事業年度(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いません。

(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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税否認	62,684千円	87,113千円
賞与引当金	115,029	130,158
棚卸資産評価損	146,357	146,357
退職給付引当金	111,539	123,346
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	971,376	1,522,392
その他	53,730	81,078
小計	1,553,398	2,183,126
評価性引当額	1,083,778	1,634,525
繰延税金資産合計	469,619	548,601
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	134,341	147,350
固定資産圧縮積立金	679,277	679,277
繰延ヘッジ損益	19,519	7,962
現物配当に伴う交換利益	205,392	-
繰延税金負債合計	1,038,531	834,590
繰延税金資産及び負債の純額	568,911	285,989

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023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	2.91	0.43
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	14.89	15.70
子会社清算に伴う繰越欠損金の引継ぎ	0.32	-
所得拡大促進税制による税額控除	-	0.51
評価性引当額の増減	2.27	5.05
その他	0.03	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.62	19.88

(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	18,360,623	3,984,368	950,855	894,332	20,499,804	5,338,416
	構築物	127,825	31,266	-	9,612	149,480	38,224
	機械及び装置	37,986	654	-	7,912	30,728	48,133
	車両運搬具	7,967	-	-	2,653	5,314	9,789
	工具、器具及び備品	157,627	15,850	2,447	50,944	120,086	156,978
	土地	40,584,328	5,749,816	1,598,435	-	44,735,708	-
	リース資産	6,645	11,716	-	6,181	12,181	17,604
	建設仮勘定	6,385	1,690	8,075	-	-	-
	計	59,289,391	9,795,363	2,559,813	971,637	65,553,304	5,609,147
無形固定資産	ソフトウェア	119,572	1,120	2,259	63,656	54,777	-
	電話加入権	1,889	-	-	-	1,889	-
	計	121,461	1,120	2,259	63,656	56,666	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの振替(1物件)	3,724,845千円
土地	販売用不動産からの振替(1物件)	5,109,076千円
土地	新規物件の取得(3物件)	640,740千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への振替(1物件)	947,155千円
土地	販売用不動産への振替(1物件)	1,598,435千円

【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	1,854	203	870	1,187
賞与引当金	375,667	425,075	375,667	425,075
賃貸事業損失引当金	18,634	-	7,616	11,018

(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	<p>取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料</p> <p>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 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 無料</p>															
公告掲載方法	<p>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。</p>															
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要 (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。 (2) 株主優待の内容</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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。 2 当社オリジナルのQUOカードを年1回贈呈いたします。 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。 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。 (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73期(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)2023年2月27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

2023年2月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第74期第1四半期(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)2023年4月7日関東財務局長に提出

第74期第2四半期(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)2023年7月7日関東財務局長に提出

第74期第3四半期(自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)2023年10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。

(5) 有価証券届出書(参照方式)及びその添付書類

2023年4月25日関東財務局長に提出

第三者割当による自己株式の処分に係る有価証券届出書であります。

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

2024年2月20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2022年12月1日から2023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2023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。

なお、前連結会計年度の連結財務諸表の監査において監査上の主要な検討事項とした「ホテル事業に関する固定資産の減損損失計上の要否に関する判断」については、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う客室稼働率の低下及び平均客室単価が改善されたことから見積りの不確実性が低下していると判断した。このため、当監査法人は、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において当該事項を監査上の主要な検討事項とはしていない。

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	
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118,252,139千円が計上されており、その内訳は販売用不動産が100,659,348千円、仕掛販売用不動産が17,592,790千円であり、総資産の48%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.重要な会計方針（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又は軽減するためにセーフガードを講じ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2023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2023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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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

2024年2月20日

トーセイ株式会社
取締役会 御中

新創監査法人

東京都中央区

指定社員
業務執行社員

公認会計士 相川高志

指定社員
業務執行社員

公認会計士 松原寛

監査意見

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2022年12月1日から2023年11月30日までの第74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2023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。

なお、前事業年度の財務諸表の監査において監査上の主要な検討事項とした「ホテル用途で賃貸される固定資産の減損損失計上の要否に関する判断」については、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う客室稼働率の低下及び平均客室単価が改善されたことから見積りの不確実性が低下していると判断した。このため、当監査法人は、当事業年度の財務諸表の監査において当該事項を監査上の主要な検討事項とはしていない。

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

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72,375,817千円、仕掛販売用不動産が17,363,701千円計上されており、総資産の41%を占めている。

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。

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。

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、継続企業を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、継続企業を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。継続企業を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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。

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。