



第74回 報告書

2022年12月1日から2023年11月30日まで

トーセイ株式会社

証券コード：8923

1 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過および成果

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。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年には新築ビルの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（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、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なか、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ばさせるとともに、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。

売上高

第73期

第74期

70,953 百万円



79,446 百万円

前期比 12.0 %増

営業利益

第73期

第74期

13,514 百万円



16,254 百万円

前期比 20.3 %増

税引前利益

第73期

第74期

12,753 百万円



15,310 百万円

前期比 20.1 %増

親会社の所有者に帰属する当期利益

第73期

第74期

8,607 百万円

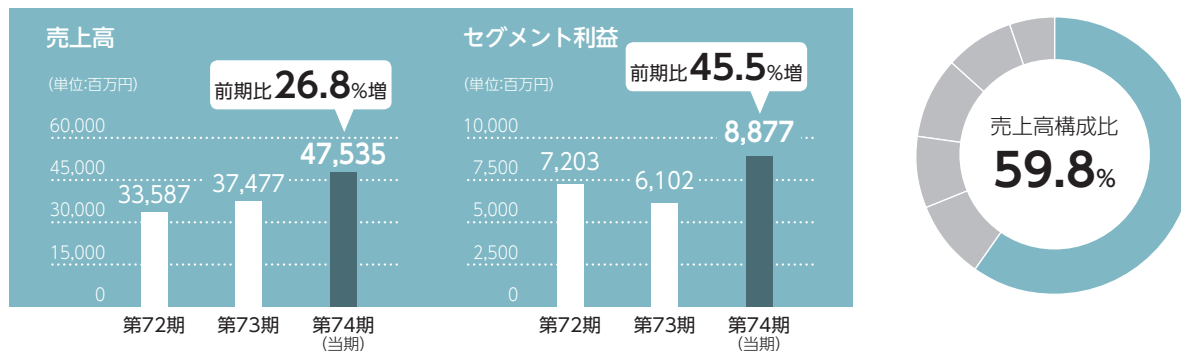


10,507 百万円

前期比 22.1 %増

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



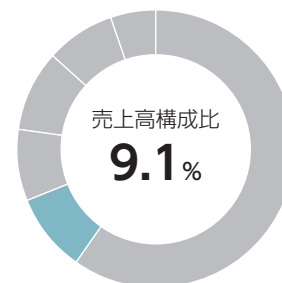
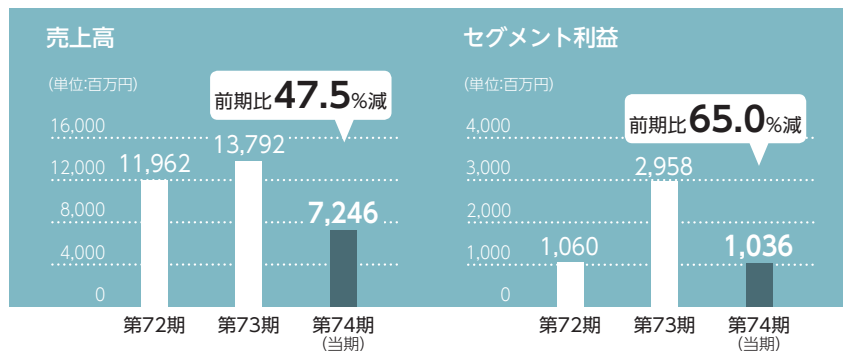
当連結会計年度は、「大塚トーセイビルⅡ」（東京都豊島区）、「柏トーセイビル」（千葉県柏市）、「ステラコート東糀谷」（東京都大田区）等45棟のバリューアップ物件および中古区分マンション106戸を販売いたしました。

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件およ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42百万円およ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



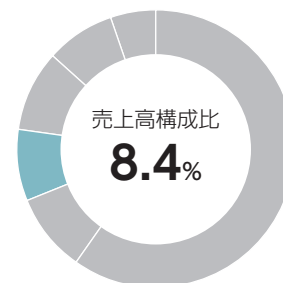
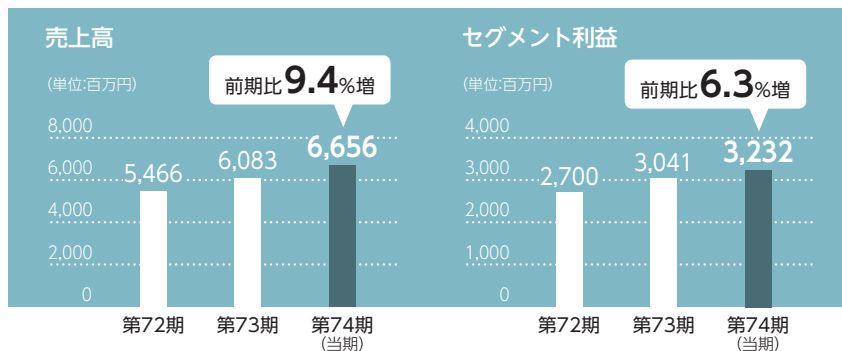
当連結会計年度は、賃貸マンション「THE PALMS町田」(東京都町田市)、賃貸アパート「T's Cuore西荻窪」(東京都杉並区)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート綱島」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)等において、52戸を販売いたしました。

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28百万円およ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

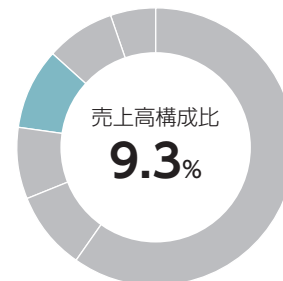
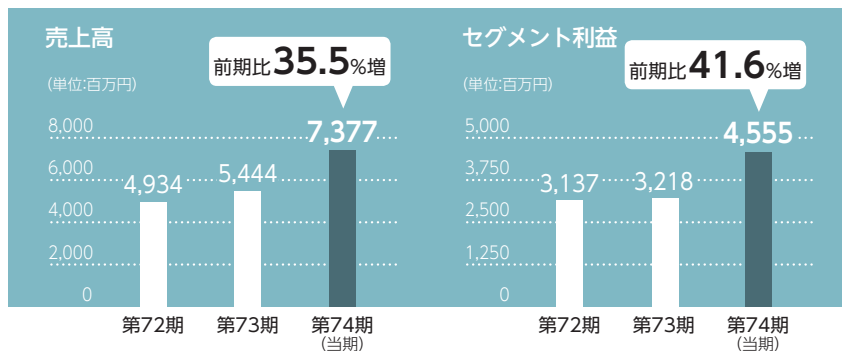


当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当連結会計年度末の賃貸物件数は、物件取得50棟および賃貸開始9棟、物件売却31棟および賃貸終了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

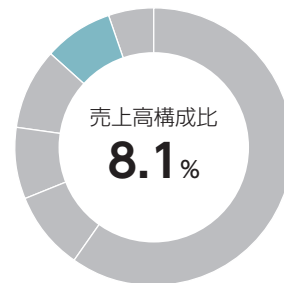
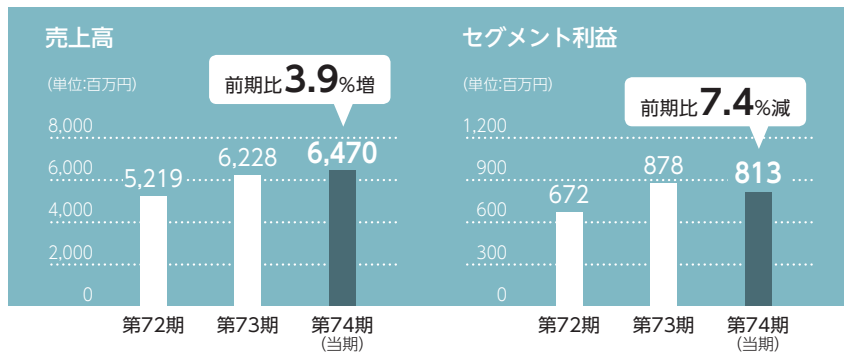


当連結会計年度は、前連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高（注）1,722,896百万円から、ファンドの物件売却等により200,859百万円の残高が減少した一方で、新たにASETマネジメント契約を受託したことにより830,417百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高は2,352,454百万円となりました。

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）ASET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。

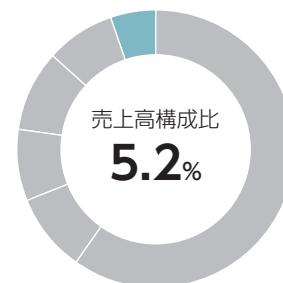
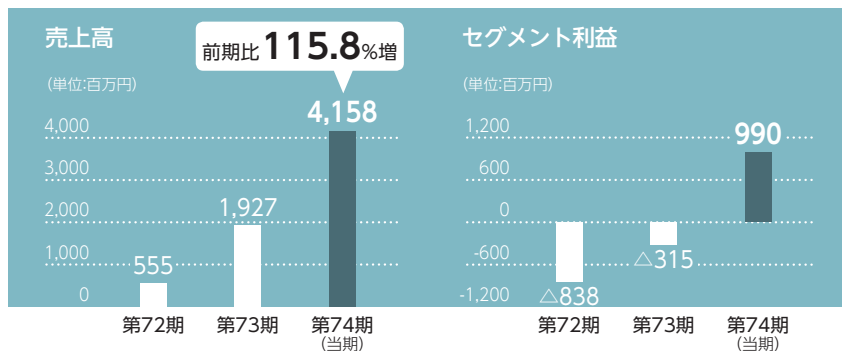
不動産管理事業



当連結会計年度は、新規契約の獲得およ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、ホテルおよび物流施設等で511棟、分譲マンションおよ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みられました。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。

事業区分	売上高
不動産再生事業	47,535百万円
不動産開発事業	7,246百万円
不動産賃貸事業	6,656百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,377百万円
不動産管理事業	6,470百万円
ホテル事業	4,158百万円
合計	79,446百万円

(2) 設備投資等の状況

当連結会計年度において実施した企業集団の設備投資の総額は1,250百万円であります。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度において、新たに長期借入金により59,501百万円を調達いたしました。

(4) 対処すべき課題

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、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。また、気候変動問題の深刻化や地政学的リスクの顕在化、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おります。

このような事業環境の変化に適応し、当社グループが将来に亘って成長を続け、サステナブルな社会の実現への貢献を通じて企業価値向上を実現していくために、当社グループの競争優位の源泉となるコア・コンピタンスに立脚した「目指す方向性（ありたい姿）」を明確にし、グループ一丸となってビジョン実現に取り組むことを目的として「トーセイグループ長期ビジョン2032」を策定しました。

<「トーセイグループ長期ビジョン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

「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、今般、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。本計画では、以下の大方針のもと、5つの基本方針に基づく各施策の実行によって、当社グループの競争力を高めるとともに、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

<中期経営計画「Further Evolution 2026」>

（大方針）

『サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す』

(基本方針)

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

(定量計画)

	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※	31.5%	33.0%	35.0%

※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や株価動向、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図ります。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手法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。

(5) 財産および損益の状況

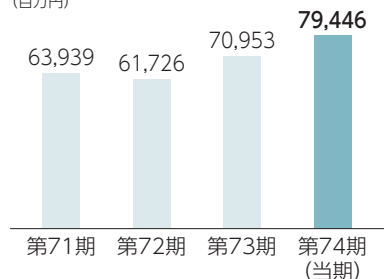
① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (当連結会計年度) (2023年11月期)
売 上 高 (千円)	63,939,781	61,726,449	70,953,486	79,446,329
税 引 前 利 益 (千円)	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)	3,602,339	6,721,305	8,607,088	10,507,095
基本的 1 株当たり 当 期 利 益 (円)	76.05	142.56	181.66	219.74
資 産 合 計 (千円)	161,684,503	195,010,899	210,955,801	245,329,690
資 本 合 計 (千円)	58,969,524	65,958,740	72,290,677	82,319,282

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

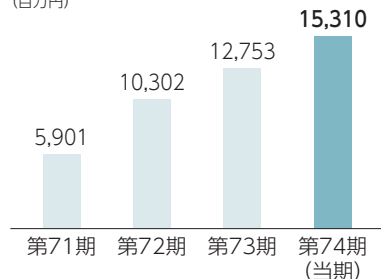
売上高

(百万円)



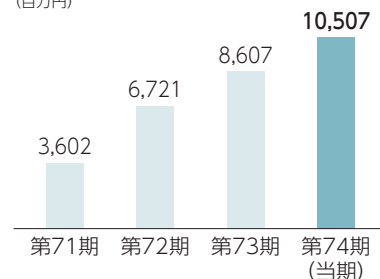
税引前利益

(百万円)



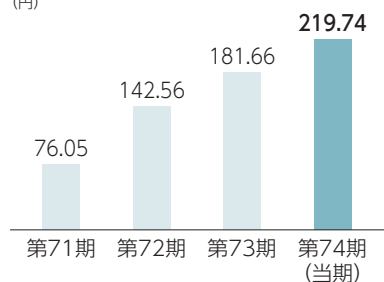
親会社の所有者に帰属する当期利益

(百万円)



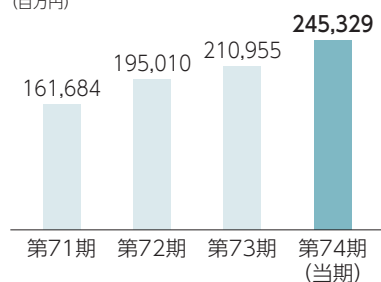
基本的 1 株当たり当期利益

(円)



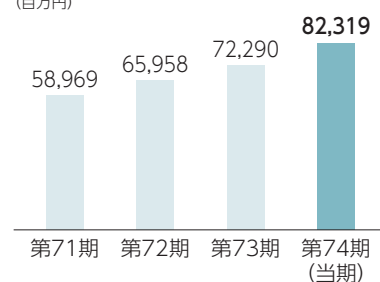
資産合計

(百万円)



資本合計

(百万円)



② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (当事業年度) (2023年11月期)
売 上 高 (千円)	51,958,230	47,452,190	43,063,515	46,480,528
経 常 利 益 (千円)	3,382,780	9,690,159	10,678,418	10,906,961
当 期 純 利 益 (千円)	2,594,607	7,452,678	8,687,116	8,738,581
1 株当たり当期純利益 (円)	54.77	158.08	183.35	182.76
総 資 産 額 (千円)	148,071,547	171,076,831	189,896,706	217,524,127
純 資 産 額 (千円)	51,737,131	59,467,346	65,863,314	73,821,936

(注) 日本基準に基づいて作成しております。

(6) 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金または 出 資 金	出資比率 (間接出資比率)	主 要 な 事 業 内 容
トーセイ・コミュニティ株式会社	99,500千円	100.0%	不 動 産 管 理 事 業
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	100,000千円	100.0	不動産ファンド・コンサルティング事業
トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社	50,000千円	100.0	不動産コンサルティング事業
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	100,000千円	100.0	ホ テ ル 事 業
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	10,000千円	100.0	ホ テ ル 事 業
株式会社プリンセススクウェア	96,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
トーセイ・プロップテック株式会社	100,000千円	100.0	不動産ファンド・コンサルティング事業
ト ー セ イ ・ ア ー ル 株 式 会 社	50,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
ト ー セ イ 賃 貸 保 証 合 同 会 社	3,000千円	100.0	不 動 産 管 理 事 業
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	4,000,000 シンガポールドル	100.0	不 動 産 賃 貸 事 業
岸 野 商 事 株 式 会 社	10,000千円	100.0	不 動 産 賃 貸 事 業
株 式 会 社 増 田 建 材 店	60,500千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
三 起 商 事 株 式 会 社	30,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
磯子アセットマネジメント株式会社	15,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
芝浦レジデンシャル株式会社	10,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業
臼 井 木 型 工 業 株 式 会 社	32,000千円	100.0	不 動 産 再 生 事 業

- (注) 1. トーセイ・プロップテック株式会社は、2023年7月14日に設立しております。
2. トーセイ・アール株式会社は、2023年6月29日に設立しております。
3. トーセイ・アール株式会社は、2023年9月1日を効力発生日として、吸収分割により株式会社LIXILリアルティの不動産売買事業、不動産賃貸事業および不動産管理事業に関する権利義務を承継しております。
4. 2023年1月31日付で、芝浦レジデンシャル株式会社（取得時の商号：明光株式会社）の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
5. 2023年3月31日付で、臼井木型工業株式会社の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
6. 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。

(7) 主要な事業内容 (2023年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
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不動産売買や不動産保有会社のM&A等により取得し、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（“デザイン性の向上”、“セキュリティ機能等の強化”、“エコフレンドリー”、“収益力改善”）」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。</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せず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p>
不 動 産 開 発 事 業	<p>事務所・商業・居住・物流・ホテル等のいずれのニーズも混在している東京都区部において、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・新築を行っております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（TS BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、ホテル、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>
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>
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おります。</p> <p>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>
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）ならびに分譲マンションの管理業務を行っております。</p>
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>

(8) 主要な営業所 (2023年11月30日現在)

名 称	営業所・所在地
トーセイ株式会社 (当社)	本社：東京都港区
トーセイ・コミュニティ株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・ロジ・マネジトメント株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・ホテル・マネジトメント株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	本社：東京都港区
株式会社プリンセススクウェア	本社：東京都港区
トーセイ・プロップテック株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・アール株式会社	本社：東京都港区
トーセイ賃貸保証合同会社	本社：東京都港区
T O S E I S I N G A P O R E P T E. L T D.	本社：シンガポール
岸野商事株式会社	本社：東京都港区
株式会社増田建材店	本社：東京都港区
三起商事株式会社	本社：東京都港区
磯子アセットマネジトメント株式会社	本社：東京都港区
芝浦レジデンシャル株式会社	本社：東京都港区
臼井木型工業株式会社	本社：東京都港区

- (注) 1. トーセイ・プロップテック株式会社は、2023年7月14日に設立しております。
2. トーセイ・アール株式会社は、2023年6月29日に設立しております。
3. トーセイ・アール株式会社は、2023年9月1日を効力発生日として、吸収分割により株式会社LIXILリアルティの不動産売買事業、不動産賃貸事業および不動産管理事業に関する権利義務を承継しております。
4. 2023年1月31日付で、芝浦レジデンシャル株式会社 (取得時の商号：明光株式会社) の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
5. 2023年3月31日付で、臼井木型工業株式会社の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
6. 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。

(9) 使用人の状況 (2023年11月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産再生事業	131名	20名増
不動産開発事業	61名	3名増
不動産賃貸事業	27名	8名増
不動産ファンド・コンサルティング事業	154名	5名増
不動産管理事業	159名	3名増
ホテル事業	97名	25名増
全社(共通)	98名	一名
合計	727名	64名増

(注) 使用人数は、就業員数であり、パートおよび嘱託社員が年間の平均人員で216名おります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
268名	24名増	36.6歳	5.6年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(10) 主要な借入先 (2023年11月30日現在)

借入先	借入金残高
株式会社三菱UFJ銀行	16,118百万円
株式会社みずほ銀行	15,218百万円
株式会社三井住友銀行	14,818百万円
株式会社きらぼし銀行	12,637百万円
株式会社りそな銀行	10,184百万円

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 150,000,000株
(2) 発行済株式の総数 48,683,800株 (うち自己株式306,765株)
(3) 株主数 24,146名
(4) 大株主 (上位10名)

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
山口 誠一郎	12,885,500株	26.63%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000株	12.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,203,000株	8.68%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,757,902株	3.63%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,457,200株	3.01%
出口 博俊	1,030,000株	2.12%
きらぼしキャピタル東京Sparkle投資事業有限責任組合	1,000,000株	2.06%
HOST-PLUS PTY LIMITED-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP	804,000株	1.66%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505004	742,800株	1.53%
S M B C 日興証券株式会社	639,700株	1.32%

(注) 持株比率は、自己株式 (306,765株) を控除し、小数点以下第3位を切り捨てて算出しております。

- (5) 当該事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況
該当事項はありません。

(6) その他株式に関する重要な事項

- ① 当社は、2022年7月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、以下のとおり取得いたしました。

取得した株式の種類および数	普通株式 382,900株
取得価額の総額	499,908,200円
取得期間	2022年7月6日から2022年12月31日まで
取得方法	証券会社による投資一任方式

- ② 当社は、2023年4月25日開催の取締役会において、第三者割当による自己株式の処分について決議し、以下のとおり処分いたしました。

処分した株式の種類および数	普通株式 1,000,000株
処分価額の総額	1,538,000,000円
処分の目的	株式会社東京きらぼしフィナンシャルグループとの協業関係を長期かつ安定的なものとするため
処分期日	2023年5月12日

3 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況 (2023年11月30日現在)

2019年4月25日開催の取締役会決議による新株予約権（第6回新株予約権）

- ・新株予約権の数
895個
- ・新株予約権の目的となる株式の種類および数
普通株式 89,500株（新株予約権1個につき100株）
- ・新株予約権の払込金額
1個当たり 11,400円（1株当たり114円）
- ・新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
1個当たり 100,600円（1株当たり1,006円）
- ・新株予約権の行使期間
2021年5月1日から2024年4月25日まで
- ・新株予約権の行使条件
 - 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また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。
 - 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。
- ・当社役員の保有状況

	新株予約権の数	目的となる株式の種類および数	保有者数
取締役（社外取締役を除く）	241個	普通株式 24,100株	2名
社 外 取 締 役	40個	普通株式 4,000株	2名

(注) 上記「取締役（社外取締役を除く）」の新株予約権には、取締役就任前に使用人分として交付されたものを含んでおります。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

該当事項はありません。

4 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の氏名等（2023年11月30日現在）

会社における地位	氏名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	山口 誠一郎	執行役員社長
取締役	平野 昇	専務執行役員 管理部門統括 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社代表取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役
取締役	中西 秀樹	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
取締役	渡辺 政明	常務執行役員 事業部門副統括 アセットソリューション第5本部担当 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役
取締役	山口 俊介	常務執行役員 管理部門副統括 総務部兼人事部担当 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役
取締役	大島 均	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 株式会社プリンセススクウェア取締役
取締役	少徳 健一	SCS国際コンサルティング株式会社代表取締役 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
取締役	小林 博之	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 株式会社プレスク取締役副社長 株式会社WATASU代表取締役 太平洋建設工業株式会社社外監査役 太平洋レミコン株式会社社外監査役
取締役	山中 雅雄	ルネス総合法律事務所 パートナー弁護士 株式会社チヨダ社外監査役 システム・ロケーション株式会社社外監査役
常勤監査役	八木 仁志	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社監査役
常勤監査役	黒田 俊典	トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社監査役
監査役	永野 竜樹	オールニッポン・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長
監査役	土井 修	

- (注) 1. 取締役の少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は社外取締役であります。
 2. いずれの監査役も社外監査役であります。
 3. 取締役少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏ならびに監査役全員については、東京証券取引所規則の定める独立役員として、同取引所に対する届出を行っております。

(2) 取締役および監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

イ. 決定方針の決定方法

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、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。

ロ. 決定方針の内容の概要

i. 構成

取締役の報酬は、株主総会の決議により、金銭報酬総額、ストックオプション報酬総額の限度額を定めております。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」の金銭報酬と、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」で構成されております。

固定報酬と業績連動報酬の比率は概ね60：40としており、当事業年度（第74期）の比率は53：47であります。

社外取締役の報酬は、「固定報酬」および「ストックオプション」で構成されております。

ii. 固定報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

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。

iii. 業績連動報酬（業績評価報酬＋役員賞与）に関する事項

・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、取締役会での決議を経て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に追加して支給し、または役員賞与から控除することとしております。

・役員賞与

単年度の連結税引前利益に連動する役員賞与は、予め定めた税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の税引前利益目標を達成した場合の追加係数を加算した係数を固定報酬（年額）に乗じて決定し、当該年度の定時株主総会終了後に一時金として支給することとしております。なお、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、向上および毎期の税引前利益目標達成は重要な使命であるとの考えから、当該指標を採用しております。個人ごとの評価について

は、当社およびグループ全体のガバナンスへの貢献度、担当部門の業績達成度、連結経営指標（ROE、株価等）の維持・向上度の要素ごとに指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で評価を決定しております。当事業年度を含む連結税引前利益の推移は、1-(5)-①「企業集団の営業成績および財産の状況の推移」に記載のとおりです。

iv. ストックオプション（非金銭報酬）の内容

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協議を経て、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、社外取締役に対し、一定数を付与しております。当該ストックオプションの内容および交付状況は、3-(1)「当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況」に記載のとおりです。

ハ. 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、上記口.に記載のとおり、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。

② 取締役および監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の限度額は、2020年2月26日開催の第70回定時株主総会において、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。）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は9名（うち社外取締役3名）であります。また、当該金銭報酬とは別枠で、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）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は7名（うち社外取締役2名）であります。

監査役の金銭報酬の限度額は、2004年2月28日開催の第54回定時株主総会において年額60百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は2名であります。

③ 当事業年度に係る報酬等の総額

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	業績連動報酬等		非金銭報酬等 ストック オプション	
			業績評価 報酬	役員賞与		
取締役 (うち社外取締役)	312,964 (21,000)	176,353 (21,000)	51,784 (-)	84,826 (-)	- (-)	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	33,960 (33,960)	33,960 (33,960)	- (-)	- (-)	- (-)	4 (4)

(3) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役少徳健一氏は、SCS国際コンサルティング株式会社の代表取締役を兼務しております。また、ロキグループホールディングス株式会社の社外監査役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。
- ・取締役小林博之氏は、株式会社ソーシャルキャピタルマネジメントの代表取締役社長を兼務しております。また、株式会社プレスクの取締役副社長、株式会社WATASUの代表取締役、太平洋建設工業株式会社の社外監査役、太平洋レミコン株式会社の社外監査役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。
- ・取締役山中雅雄氏は、ルネス総合法律事務所のパートナー弁護士を兼務しております。また、株式会社チヨダの社外監査役、システム・ロケーション株式会社の社外監査役であります。なお、当社は上記法律事務所および各社との間に特別の関係はありません。
- ・監査役永野竜樹氏は、オールニッポン・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しております。なお、当社は上記同社との間に特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況	発言その他の活動状況および期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	少徳健一	取締役会 22/22回	公認会計士としての海外を含む幅広い経験および専門知識をもとに主に会計専門家としての客観的な立場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。また、指名報酬諮問委員会の委員長を務め、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。
取締役	小林博之	取締役会 20/22回	大手金融機関勤務および会社経営に基づく豊富な経験と専門的知識をもとに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。また、指名報酬諮問委員会に出席し、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。
取締役	山中雅雄	取締役会 19/22回	弁護士としての豊富な経験と企業法務に関する高度な専門的知見をもとに主に法律専門家としての客観的な立場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。また、指名報酬諮問委員会に出席し、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。

区分	氏名	出席状況	発言その他の活動状況
監査役	八木仁志	取締役会 22/22回 監査役会 16/16回	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もとに、主にリスク・マネジメントの観点から監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役	黒田俊典	取締役会 22/22回 監査役会 16/16回	大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と、公認内部監査人(CIA)等の資格保有者としての高い知見をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役	永野竜樹	取締役会 21/22回 監査役会 16/16回	大手金融機関勤務および会社経営に基づく幅広い経験と専門的知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役	土井修	取締役会 21/22回 監査役会 16/16回	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もとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。

【ご参考】 社外取締役の独立性判断基準

当社における社外取締役の独立性判断基準は以下のとおりであります。

- ① 過去10年において当社グループの役員・従業員でなかったこと
- ② 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）
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ その他、独立社外取締役としての職務を遂行するうえで独立性に疑いを生じさせる事情がないこと

(4) 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。

(5) 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。

5 会計監査人の状況

(1) 名称 新創監査法人

(2) 報酬等の額

区 分	支 払 額
当事業年度に係る報酬等の額	45,000千円
当社および子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	61,800千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 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、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨および解任の理由を報告いたします。

また、監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に上程することといたします。

連結計算書類

連結財政状態計算書

(2023年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	162,831,025	流動負債	24,353,486
現金及び現金同等物	39,197,843	営業債務及びその他の債務	6,107,625
営業債権及びその他の債権	5,348,785	有利子負債	13,783,385
棚卸資産	118,252,139	未払法人所得税等	3,269,414
その他の流動資産	32,256	引当金	1,193,060
非流動資産	82,498,665	非流動負債	138,656,921
有形固定資産	33,018,001	営業債務及びその他の債務	4,207,480
投資不動産	37,805,499	有利子負債	132,804,369
のれん	1,401,740	退職給付に係る負債	761,387
無形資産	138,914	引当金	85,122
営業債権及びその他の債権	1,440,172	繰延税金負債	798,561
その他の金融資産	7,826,991	負債合計	163,010,408
繰延税金資産	839,334	(資本の部)	
その他の非流動資産	28,010	親会社の所有者に帰属する持分	82,046,685
		資本金	6,624,890
		資本剰余金	7,200,518
		利益剰余金	68,139,668
		自己株式	△335,327
		その他の資本の構成要素	416,935
		非支配持分	272,596
		資本合計	82,319,282
資産合計	245,329,690	負債及び資本合計	245,329,690

連結包括利益計算書

(2022年12月1日から
2023年11月30日まで)

(単位：千円)

科	目	金	額
売上	高価		79,446,329
売上	原価		49,161,218
売上	総利益		30,285,111
販売費	一般管理費		14,247,230
その他	収益		264,795
その他	費用		48,097
営業	利益		16,254,578
金融	収益		403,929
金融	費用		1,347,800
税引	前利益		15,310,707
法人	所得		4,802,515
当期	利益		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			30,950
確定給付制度の再測定			12,822
純損益に振り替えられない項目の合計			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
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動			△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			△7,944
税引後	その他の包括利益		35,827
当期	包括利益		10,544,020
当期利益	の	帰属	
親会社	の	所有者	10,507,095
非支配	配	持	1,096
当期	利益		10,508,192
当期包括利益	の	帰属	
親会社	の	所有者	10,542,923
非支配	配	持	1,096
当期	包括利益		10,544,020

連結持分変動計算書

(2022年12月1日から
2023年11月30日まで)

(単位：千円)

	親会社の所有者に帰属する持分					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
	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			
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
当期包括利益								
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
当期包括利益合計	—	—	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		△2,619		△113,913		△116,533		△116,533
自己株式の処分		427,605		1,312,256		1,739,862		1,739,862
剰余金の配当			△2,410,243			△2,410,243		△2,410,243
新規連結による変動額							271,500	271,500
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	—		—
所有者との取引額合計	—	424,985	△2,397,421	1,198,342	△12,822	△786,914	271,500	△515,414
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

計算書類

貸借対照表

(2023年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	120,037,357	流動負債	14,042,970
現金及び預金	25,212,066	買掛金	884,049
売掛金	725,981	短期借入金	94,200
販売用不動産	72,375,817	1年内返済予定の長期借入金	9,426,993
仕掛販売用不動産	17,363,701	リース負債	6,333
貯蔵品	11,984	未払金	914,656
関係会社短期貸付金	2,305,000	未払法人税等	121,356
未収入金	594,967	未払消費税	1,238,723
前払費用	201,947	前払消費税	52,477
その他の金	361,943	前受収益	570,873
貸倒引当金	884,935	引当金	2,312
	△988	預賞金	294,901
固定資産	97,486,769	貸倒引当金	425,075
有形固定資産	65,553,304	固定負債	129,659,220
建物	20,499,804	長期借入金	125,202,286
構築物	149,480	預り敷金	3,313,828
機械及び装置	30,728	リース負債	7,334
車両運搬具	5,314	資産除去債	7,624
工具、器具及び備品	120,086	退職給付引当金	524,832
土地	44,735,708	役員長期未払収益	302,679
リース資産	12,181	繰上税金負債	14,644
無形固定資産	56,666	負債合計	143,702,190
ソフトウェア	54,777	(純資産の部)	
電話加入権	1,889	株主資本	73,462,345
投資その他の資産	31,876,798	資本剰余金	6,624,890
投資有価証券	7,615,447	資本剰余金	7,337,620
関係会社株	12,105,737	その他資本剰余金	6,708,366
出資	7,931	利益剰余金	629,254
長期貸付金	21,973	利益剰余金	7,250
関係会社長期貸付金	10,700,320	その他利益剰余金	59,827,912
長期前払費用	306,150	別途積立	15,000
デリバティブ資産	26,004	固定資産圧縮積立	1,539,134
長期未収入金	122,002	繰上利益剰余金	58,273,777
破産更生債権等	67	自己株	△335,327
敷金及び保証金	955,593	評価・換算差額等	351,913
その他の金	15,770	その他有価証券評価差額金	333,872
貸倒引当金	△199	繰上損失	18,041
資産合計	217,524,127	新株予約権	7,677
		純資産合計	73,821,936
		負債及び純資産合計	217,524,127

損益計算書

(2022年12月1日から
2023年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売上高		46,480,528
売上原価		32,749,799
売上総利益		13,730,728
販売費及び一般管理費		5,976,249
営業利益		7,754,479
営業外収益		
受取利息	67,858	
受取配当金	4,189,286	
為替差益	10,247	
雑収入	90,739	4,358,132
営業外費用		
支払利息	1,181,315	
株式交付費	1,510	
貸倒損失	15,788	
雑損失	7,035	1,205,649
経常利益		10,906,961
税引前当期純利益		10,906,961
法人税、住民税及び事業税	2,452,754	
法人税等調整額	△284,373	2,168,380
当期純利益		8,738,581

株主資本等変動計算書

(2022年12月1日から
2023年11月30日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金					利 剰 余 金 計
		資 準 備 金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 剰 余 金 計	利 益 剰 余 金	そ の 他 利 益 剰 余 金			利 剰 余 金	
					別 途 積 立 金	固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	繰 越 利 剰 余 金			
当 期 首 残 高	6,624,890	6,708,366	177,606	6,885,972	7,250	15,000	1,539,134	51,945,440	53,506,824	
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当								△2,410,243	△2,410,243	
当 期 純 利 益								8,738,581	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	6,328,337	
当 期 末 残 高	6,624,890	6,708,366	629,254	7,337,620	7,250	15,000	1,539,134	58,273,777	59,835,162	

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等			新 予 約 株 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 主 資 本 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		
当 期 首 残 高	△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
当 期 純 利 益		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	1,198,342	7,978,328	29,475	△26,187	3,288	△22,993	7,958,622
当 期 末 残 高	△335,327	73,462,345	333,872	18,041	351,913	7,677	73,821,936

監査報告書

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年1月17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 公認会計士 相川 高志
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松原 寛
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、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計算書類、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及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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、連結計算書類を会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した会計の基準により作成し、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計算書類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。

連結計算書類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計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
 - ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
 - ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した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連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
 - ・ 連結計算書類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、連結計算書類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。

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

会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年1月17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 公認会計士 相川 高志
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松原 寛
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、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期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2022年12月1日から2023年11月30日までの第74期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ① 取締役会、経営会議その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社の各部門において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
 - ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（会社計算規則第120条第1項後段の規定により、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成された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及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている会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については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号口の各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社社員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年1月19日

トーセイ株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役）	八	木	仁	志	Ⓜ
常勤監査役（社外監査役）	黒	田	俊	典	Ⓜ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	樹	Ⓜ
監査役（社外監査役）	土	井		修	Ⓜ
				以	上

以 上