



## 2024年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2025年1月10日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX  
 コード番号 8923・S2D URL https://www.toseicorp.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 (TEL) 03-5439-8807  
 定時株主総会開催予定日 2025年2月26日 配当支払開始予定日 2025年2月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年2月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年11月期の連結業績(2023年12月1日~2024年11月30日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		当期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期	82,191	3.5	18,488	13.7	17,364	13.4	12,000	14.2	11,985	14.1	11,481	8.9
2023年11月期	79,446	12.0	16,254	20.3	15,310	20.1	10,508	22.1	10,507	22.1	10,544	20.0

	基本的1株当たり 当期利益	希薄化後 1株当たり当期利益	親会社所有者帰属持分 当期利益率	資産合計 税引前利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年11月期	247.43	247.23	13.9	6.7	22.5
2023年11月期	219.74	219.32	13.6	6.7	20.5

(参考) 持分法による投資損益 2024年11月期 -百万円 2023年11月期 -百万円

## (2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率	1株当たり親会社 所有者帰属持分
	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
2024年11月期	276,815	90,866	90,500	32.7	1,867.49
2023年11月期	245,329	82,319	82,046	33.4	1,695.98

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年11月期	△13,045	△5,608	14,329	34,874
2023年11月期	5,722	△16,102	17,805	39,197

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	親会社所有者 帰属持分配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年11月期	—	0.00	—	66.00	66.00	3,192	30.0	4.1
2024年11月期	—	0.00	—	79.00	79.00	3,828	31.9	4.4
2025年11月期(予想)	—	0.00	—	89.00	89.00		33.7	

## 3. 2025年11月期の連結業績予想(2024年12月1日~2025年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

通 期	売上高		営業利益		税引前利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	102,078	24.2	20,639	11.6	18,800	8.3	12,806	6.9	264.27

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無  
 新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① IFRSにより要求される会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2024年11月期	48,683,800株	2023年11月期	48,683,800株
2024年11月期	222,798株	2023年11月期	306,765株
2024年11月期	48,438,098株	2023年11月期	47,815,490株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年11月期の個別業績(2023年12月1日~2024年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期	45,587	△1.9	10,358	33.6	14,838	36.0	11,746	34.4
2023年11月期	46,480	7.9	7,754	8.1	10,906	2.1	8,738	0.6
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2024年11月期	242.50		242.30					
2023年11月期	182.76		182.41					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
2024年11月期	244,994		81,996		33.4		1,690.96	
2023年11月期	217,524		73,821		33.9		1,525.81	

(参考) 自己資本 2024年11月期 81,945百万円 2023年11月期 73,814百万円

2. 2025年11月期の個別業績予想(2024年12月1日~2025年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

通 期	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
	62,782	37.7	15,098	1.8	11,866	1.0	244.86	

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況 (5) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、2025年1月10日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 経営成績等に関する分析、検討内容	4
(3) 当期の財政状態の概況	4
(4) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(5) 今後の見通し	5
(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結財政状態計算書	8
(2) 連結包括利益計算書	9
(3) 連結持分変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

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

当社グループが属する不動産業界では、2024年1月～9月の国内不動産投資額は3兆8,567億円（前年同期比40%増）となり、世界都市別投資ランキングでは東京が1位継続となっています。相対的に低金利環境が続くなか、各アセットタイプで大型取引が増加し、国内不動産への投資額が増加しました。また、金利上昇下においても金融機関の融資姿勢に硬化はみられておらず、欧米投資家の投資意欲が回復傾向にあることなども相まって、引き続き国内不動産への旺盛な投資は続くとみられています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2024年1月～10月の新築発売戸数は14,953戸（前年同期比17.7%減）、2024年10月発売の平均価格は9,239万円（前年同月比40.7%上昇）となりました。供給数の減少や高騰する建築費の価格転嫁などにより平均価格は引き続き高水準で推移しています。首都圏中古マンション市場では、2024年1月～10月の成約戸数は30,857戸（前年同期比2.4%増）、2024年10月時点の平均価格は4,864万円（前年同月比2.2%上昇）となりました。富裕層や海外投資家の需要が高い都心エリアの物件が平均価格を押し上げており、実需層が多い郊外エリアとで価格動向に二極化がみられています。また、首都圏分譲戸建市場では、2024年1月～10月の着工戸数は44,452戸（前年同期比9.4%減）と2022年より減少傾向は続いており、2024年10月時点の新築物件の平均価格は4,540万円（前年同月比1.0%上昇）となりました。住宅ローン金利が上昇する中、エンドユーザー向け市場は全体的に購買意欲の低下が懸念されています（民間調査機関調べ）。

2024年1月～10月の建築費平均坪単価は、鉄骨鉄筋コンクリート造が1,772千円/坪（前年同期比49.8%上昇）、木造が727千円/坪（同8.5%上昇）となりました。足元の鋼材・木材価格はやや下落したものの高値水準で推移しており、加えて人手不足等による人件費高騰もあり、建築費の上昇は続いています（国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、オフィス移転や増床等による旺盛なオフィス需要を背景に2024年10月の平均空室率は4.5%（前年同月比1.6ポイント低下）となり、平均賃料は20,178円/坪（同2.2%上昇）と緩やかな上昇が続いています。一方、2025年には大量供給が予定されているため、引き続き動向に注視が必要です（民間調査機関調べ）。

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

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

不動産ファンド市場では、2024年10月末時点のJ-REITの運用資産額は23.4兆円（前年同月比0.8兆円増加）、私募ファンドは運用資産額38.6兆円（2024年6月末時点、前年同月比5.2兆円増加）となり、両者合わせた証券化市場規模は62.0兆円まで拡大しています（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場は、2024年1月～9月の平均客室稼働率は81.8%（前年同期比3.4ポイント上昇）、東京都の全施設タイプにおける同期間の延べ宿泊者数は8,150万人（同15.5%増）となりました。回復が遅れていた訪日中国人観光客数の復調が牽引し、今後も強いインバウンド需要は続くとみられています（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多種の開発用地の取得を進めてまいりました。また、ホテル事業ではインバウンド需要を取り込むとともに、不動産ファンド・コンサルティング事業における、アセットマネジメント受託資産残高の伸長に努めました。

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

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

当連結会計年度は、「T's garden西寺尾」(神奈川県横浜市)、「八丁堀トーセイビルⅡ」(東京都中央区)、「リエール市ヶ谷」(東京都新宿区)等40棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション110戸を販売いたしました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等を合わせて44棟、土地9件及び中古区分マンション88戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損16百万円及び棚卸資産評価損の戻入56百万円を計上しております。

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

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、物流施設「T's Logi青梅」(東京都西多摩郡)、商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」(東京都目黒区)、賃貸アパート「T's Cuore浮間舟渡Ⅰ」(東京都北区)、「T's Cuore椎名町」(東京都豊島区)を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート学芸大学」(東京都目黒区)等において、28戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地4件、賃貸アパート開発用地15件、133戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入361百万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16,659百万円(前連結会計年度比129.9%増)、セグメント利益は4,962百万円(前連結会計年度比378.9%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当連結会計年度末の賃貸物件数は、物件取得36棟及び賃貸開始9棟、物件売却31棟及び賃貸終了5棟に伴い、前連結会計年度末の114棟より、9棟増加し123棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は8,088百万円(前連結会計年度比21.5%増)、セグメント利益は4,083百万円(前連結会計年度比26.4%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当連結会計年度は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)2,352,454百万円から、ファンドの物件売却等により209,882百万円の残高が減少した一方で、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより、301,237百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は2,443,808百万円となりました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は6,819百万円(前連結会計年度比7.6%減)、セグメント利益は3,824百万円(前連結会計年度比16.1%減)となりました。

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

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で571棟、分譲マンション及び賃貸マンションで392棟、合計963棟(前連結会計年度末比105棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は7,104百万円(前連結会計年度比9.8%増)、セグメント利益は1,039百万円(前連結会計年度比27.7%増)となりました。

## (ホテル事業)

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

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

## (2) 経営成績等に関する分析、検討内容

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

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

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

また、当社が安定事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいて、不動産賃貸事業は、販売時期の先送りに伴う棚卸資産からの賃貸収益を継続して収受できたことや、賃料引上げの取り組みなどにより、期初計画を上回る実績となりました。不動産ファンド・コンサルティング事業は、国内外投資家からの新規受託は概ね計画通りに獲得できたものの、既存受託ファンドにおける物件売却が当社見込みを上回ったことにより、受託資産残高は2.4兆円(前期末比913億円増)と期初計画の2.5兆円に届かず、セグメント利益は期初計画を若干下回りました。不動産管理事業は、事業承継支援を通じて不動産保有会社の管理事業を承継したことによる管理受託棟数の増加などが寄与し、計画を上回る結果となりました。ホテル事業は、2023年9月に開業した「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」を中心にインバウンド需要の取り込みを推進し、大幅増収増益を達成しました。

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

## (3) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ31,485百万円増加し、276,815百万円となりました。負債は22,938百万円増加し、185,948百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、営業債権及びその他の債権、棚卸資産及びその他の金融資産が増加したことによるものであります。負債が増加した主な要因は、営業債務及びその他の債務及び有利子負債の増加によるものであります。

また資本は、8,547百万円増加し、90,866百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ、配当金の支払によるものであります。



## (4) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ4,323百万円減少し、34,874百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、13,045百万円(前連結会計年度は、5,722百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前利益17,364百万円、棚卸資産の増加29,310百万円、法人所得税の支払額5,624百万円等によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、5,608百万円(前連結会計年度比65.2%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出8,840百万円、貸付金の回収による収入7,804百万円、その他の金融資産の取得による支出2,360百万円、投資不動産の取得による支出2,448百万円等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、14,329百万円(前連結会計年度比19.5%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入59,194百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出42,352百万円及び配当金の支払額3,192百万円等があったことによるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

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

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分/資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額/資産合計

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

(注5) 2022年11月期及び2024年11月期連結会計年度は、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) 今後の見通し

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

このような事業環境のもと、2025年11月期連結業績見通しは、売上高1,020億円(前連結会計年度比24.2%増)、営業利益206億円(同11.6%増)、税引前利益188億円(同8.3%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益128億円(同6.9%増)を予定しております。引き続き将来の成長に向けて優良不動産の仕入、再生、開発、販売を推進していくほか、保有物件のリーシング活動強化による賃料収益の拡大、不動産ファンド・コンサルティング事業の受託

資産積み上げに向けて注力してまいります。また、ホテル事業においては、新規ホテル開業に向けて、オフィスビルからのコンバージョンや用地取得等について検討を進めるなど、当社グループの成長に向けた取り組みを進めてまいります。

当社グループは、企業価値の向上に向けて、3か年の中期経営計画を策定し事業を推進しております。2024年11月期を初年度とする中期経営計画「Further Evolution 2026」（2023年12月～2026年11月）は、「トーセイグループ長期ビジョン2032」を実現するための第1フェーズと位置付けており、『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』ことを大方針に掲げ、本計画の方針に基づく各施策の実行によって、トーセイグループの競争力を高めるとともにサステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

なお、現時点における各事業の業績動向並びに事業環境の見通しを踏まえ、以下の通り計画を修正いたしました。

<中期経営計画「Further Evolution 2026」定量計画（連結）当初計画（2024年1月12日発表）>

	初年度 2024年11月期	2年目 2025年11月期	3年目（最終年度） 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	45%以上	45%以上
自己資本比率	35%程度	35%程度	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.4倍程度	1.4倍程度	1.4倍程度
配当性向	31.5%	33.0%	35.0%

<中期経営計画「Further Evolution 2026」定量計画（連結）実績および修正計画（2025年1月10日発表）>

※下線部を修正しております。

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

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

(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

2024年11月期の期末配当につきましては、1株につき79円を予定しております。

また、2025年11月期の期末配当につきましては、1株につき89円を予定しております。



## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際会計基準(IFRS)を適用しております。

IFRS適用の目的は、海外における信用力向上、グローバルオフリング等の資金調達の柔軟性向上、海外投資家等の利便性向上等であり、今後のグローバル展開において、多くのメリットを享受できると考えたためであります。

また、東京証券取引所ならびに重複上場しているシンガポール証券取引所の双方に、IFRSベースの財務諸表をそのまま提出できる点もメリットのひとつと考えております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結財政状態計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	39,197,843	34,874,164
営業債権及びその他の債権	5,348,785	8,606,489
棚卸資産	118,252,139	146,817,328
その他の流動資産	32,256	32,307
流動資産合計	162,831,025	190,330,290
非流動資産		
有形固定資産	33,018,001	32,094,169
投資不動産	37,805,499	40,945,876
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	138,914	117,737
営業債権及びその他の債権	1,440,172	1,595,084
その他の金融資産	7,826,991	9,034,356
繰延税金資産	839,334	1,268,119
その他の非流動資産	28,010	28,010
非流動資産合計	82,498,665	86,485,095
資産合計	245,329,690	276,815,386
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	6,107,625	8,610,460
有利子負債	13,783,385	20,786,314
未払法人所得税等	3,269,414	3,723,178
引当金	1,193,060	1,528,380
流動負債合計	24,353,486	34,648,333
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,207,480	4,762,512
有利子負債	132,804,369	145,114,493
退職給付に係る負債	761,387	791,045
引当金	85,122	85,948
繰延税金負債	798,561	546,316
非流動負債合計	138,656,921	151,300,315
負債合計	163,010,408	185,948,649
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,200,518	7,288,479
利益剰余金	68,139,668	76,914,414
自己株式	△335,327	△243,716
その他の資本の構成要素	416,935	△83,780
親会社の所有者に帰属する持分合計	82,046,685	90,500,287
非支配持分	272,596	366,448
資本合計	82,319,282	90,866,736
負債及び資本合計	245,329,690	276,815,386

## (2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

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

## (3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位:千円)

	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		△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	—		—
2023年11月30日残高	6,624,890	7,200,518	68,139,668	△335,327	416,935	82,046,685	272,596	82,319,282

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	非支配持分	資本合計
2023年12月1日残高	6,624,890	7,200,518	68,139,668	△335,327	416,935	82,046,685	272,596	82,319,282
当期利益			11,985,203			11,985,203	15,012	12,000,215
その他の包括利益					△518,289	△518,289		△518,289
当期包括利益	—	—	11,985,203	—	△518,289	11,466,914	15,012	11,481,926
所有者との取引額								
自己株式の取得				△310		△310		△310
自己株式の処分		△5,844		91,921		86,076		86,076
剰余金の配当			△3,192,884			△3,192,884		△3,192,884
非支配持分に対する配 当金						—	△9,763	△9,763
新規連結による変動額						—	126,500	126,500
支配継続子会社に対す る持分変動						—	△37,897	△37,897
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替 株式報酬取引		93,806				93,806		93,806
2024年11月30日残高	6,624,890	7,288,479	76,914,414	△243,716	△83,780	90,500,287	366,448	90,866,736

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前利益	15,310,707	17,364,939
減価償却費	1,593,621	1,596,465
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	184,274	413,572
受取利息及び受取配当金	△403,929	△620,957
支払利息	1,347,800	1,744,597
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	5,065,872	△2,351,043
棚卸資産の増減額(△は増加)	△14,496,604	△29,310,228
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	1,321,595	2,884,921
その他	△107,269	28,553
小計	9,816,068	△8,249,180
利息及び配当金の受取額	392,357	563,052
法人所得税の支払額	△4,639,734	△5,624,292
法人所得税の還付額	153,315	264,725
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,722,006	△13,045,695
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△407,928	△194,350
投資不動産の取得による支出	△802,991	△2,448,566
無形資産の取得による支出	△39,951	△33,772
貸付金の実行による支出	△1,219,000	△8,840,031
貸付金の回収による収入	7,950	7,804,276
その他の金融資産の取得による支出	△570,078	△2,360,523
その他の金融資産の回収による収入	8,481	402,384
子会社の取得による支出	△2,938,680	△46,190
事業譲受による支出	△10,128,240	—
事業譲受による収入	—	101,584
その他	△11,919	6,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,102,356	△5,608,461
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,504,103	2,976,360
長期借入れによる収入	59,501,354	59,194,525
長期借入金の返済による支出	△37,621,499	△42,352,044
社債の償還による支出	△36,356	△21,356
リース負債の返済による支出	△431,500	△564,137
非支配持分への払戻による支出	—	△37,897
非支配持分からの払込による収入	271,500	126,500
配当金の支払額	△2,408,911	△3,192,502
非支配持分への配当金の支払額	—	△9,763
自己株式の取得による支出	△113,913	△310
自己株式の処分による収入	1,740,910	84,604
利息の支払額	△1,591,758	△1,874,416
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,805,721	14,329,562
現金及び現金同等物の増減額	7,425,371	△4,324,594
現金及び現金同等物の期首残高	31,767,008	39,197,843
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,463	914
現金及び現金同等物の期末残高	39,197,843	34,874,164

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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、ホテル運営事業等を行っております。

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

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

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

## 前連結会計年度

(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

	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

(単位：千円)

## 当連結会計年度

(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産再生事業	不動産開発事業	不動産賃貸事業	不動産ファンド・コンサルティング事業	不動産管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客への売上高	37,221,768	16,659,822	8,088,698	6,819,917	7,104,472	6,297,148	—	82,191,828
セグメント間の売上高	—	—	112,277	43,222	1,542,744	31,858	△1,730,103	—
合計	37,221,768	16,659,822	8,200,976	6,863,139	8,647,217	6,329,007	△1,730,103	82,191,828
セグメント利益	5,963,384	4,962,592	4,083,875	3,824,371	1,039,267	2,206,644	△3,591,557	18,488,579
金融収益・費用(純額)								△1,123,639
税引前利益								17,364,939

(単位：千円)



## (1株当たり情報)

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

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。