

# 第75回 定時株主総会 招集ご通知

**開催日時** 2025年2月26日（水曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時）

**開催場所** 東京都中央区銀座五丁目15番8号  
時事通信ホール（時事通信ビル2階）

**決議事項**  
第1号議案 剰余金処分の件  
第2号議案 取締役9名選任の件  
第3号議案 監査役3名選任の件

**T O S E I**  
トーセイ株式会社

証券コード：8923

証券コード8923

2025年2月7日

(電子提供措置の開始日 2025年1月31日)

株主各位

東京都港区芝浦四丁目5番4号  
トーセイ株式会社  
代表取締役社長 山口 誠一郎

## 第75回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第75回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトにて「第75回定時株主総会招集ご通知」および「第75回定時株主総会その他の電子提供措置事項（交付書面省略事項）」として電子提供措置事項を掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認いただきますようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<https://www.toseicorp.co.jp/ir/stock/meeting/>



東京証券取引所ウェブサイト  
(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



(上記の東証ウェブサイトへアクセスいただき、「銘柄名(会社名)」に「トーセイ」または「コード」に当社証券コード「8923」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。)

当日ご出席願えない場合は、書面または電磁的方法（インターネット等）によって議決権を行使することができますので、**お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2025年2月25日（火曜日）午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。**

なお、多くの株主の皆様へ、ご自宅等から株主総会の模様をご覧いただくため、株主総会のライブ中継を行います。ライブ中継上ではチャット機能を利用してコメントを送信いただくことが可能ですが、コメントの送信機能により会社法上のご質問、議決権行使や動議提出をすることはできませんのでご留意ください。また、専用サイトで事前に本定時株主総会の目的事項に関するご質問もお受けいたします。

電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の方法ならびに事前質問の受付およびライブ中継に関する注意事項等につきましては、4頁から8頁をご参照ください。

事前に書面（郵送）またはインターネット等により有効に議決権を行使いただいた株主様の中から抽選で500名様にQUOカード1,000円分を贈呈いたします。詳細は2頁をご参照ください。

敬 具

## 記

1. 日 時	2025年2月26日（水曜日）午前10時（受付開始：午前9時）
2. 場 所	東京都中央区銀座五丁目15番8号 時事通信ホール（時事通信ビル2階）
3. 目的事項 報告事項	1. 第75期（2023年12月1日から2024年11月30日まで）事業報告、 連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監 査結果報告の件 2. 第75期（2023年12月1日から2024年11月30日まで）計算書類 報告の件
決議事項 第1号議案	剰余金処分の件
第2号議案	取締役9名選任の件
第3号議案	監査役3名選任の件

以 上

### 《インターネットによる開示について》

- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、1頁に掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令および当社定款第16条の定めにより、各ウェブサイトに掲載しておりますので、株主様へご送付している書面には記載いたしておりません。
  - ①事業報告の「業務の適正を確保するための体制」「会社の支配に関する基本方針」
  - ②連結計算書類の「連結注記表」
  - ③計算書類の「個別注記表」※監査役が監査報告書を、会計監査人が会計監査報告書をそれぞれ作成するに際して監査した事業報告、連結計算書類および計算書類には、株主様へご送付している書面のほか、上記事項も含まれております。

### 《当日のご来場を検討される株主様へのご理解とご協力をお願い》

- 当日ご来場の際は、同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 本株主総会はライブ中継を予定しております。当日の会場撮影は、ご来場株主様のプライバシーに配慮し、議長席および役員席付近のみとしますが、やむを得ずご来場株主様が映り込んでしまう場合がございます。予めご了承ください。
- 本株主総会終了後、同会場において「事業戦略説明会」を開催（ライブ中継も実施）いたします。

### 《書面またはインターネット等による議決権行使への薄謝について》

- 事前に書面（郵送）またはインターネット等により有効に議決権を行使いただいた株主様には、各議案の賛否にかかわらず、心ばかりの謝礼として、抽選で500名様にQUOカード1,000円分を贈呈いたします。
  - ・当選者の発表は株主名簿記載のご住所への発送をもって代えさせていただきます。
  - ・発送時期は3月下旬から4月中旬頃を予定しております。

## 《議決権行使のご案内》

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権の行使をお願い申し上げます。  
議決権行使には以下の3つの方法がございます。



### ■ 株主総会ご出席による議決権行使

株主総会開催日時

2025年2月26日（水曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時）

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。  
また、株主総会招集ご通知（本書）をお持ちください。



### ■ 郵送による議決権行使

行使期限

2025年2月25日（火曜日）  
午後6時まで

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、行使期限までに到着するようご郵送ください。ご郵送いただいた議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。



### ■ インターネットによる議決権行使

行使期限

2025年2月25日（火曜日）  
午後6時まで

インターネットによる議決権行使に際しましては、後記の「インターネット等による議決権行使のご案内」をご確認いただき、行使期限までに行ってください。

## システム等に関するお問い合わせ

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（ヘルプデスク）

フリーダイヤル：0120-173-027（受付時間 午前9時から午後9時まで、通話料無料）

## インターネット等による議決権行使のご案内

インターネットによる議決権行使は、スマートフォンまたはパソコン等から議決権行使サイトにアクセスいただき、画面の案内に従って行使していただきますようお願いいたします。

### 議決権行使期限

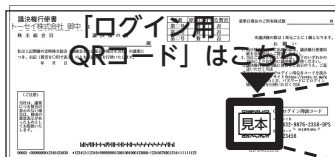
2025年2月25日（火曜日）  
午後6時まで



### スマートフォンの場合 QRコードを読み取る方法

「ログイン用QRコード」を読み取りいただくことで、「ログインID」および「仮パスワード」が入力不要でログインいただけます。

#### 1 QRコードを読み取る

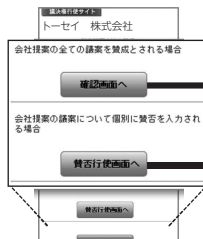


議決権行使書副票（右側）

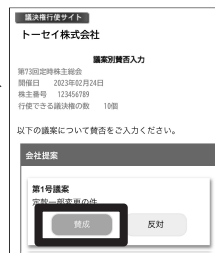
お手持ちのスマートフォンにて、同封の議決権行使書副票（右側）に記載の「ログイン用QRコード」を読み取る。

#### 2 議決権行使方法を選ぶ

議案賛否方法の選択画面が表示されるので、議決権行使方法を選ぶ。



#### 3 各議案の賛否を選択



画面の案内に従って各議案の賛否を選択。

画面の案内に従って行使完了です。

※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

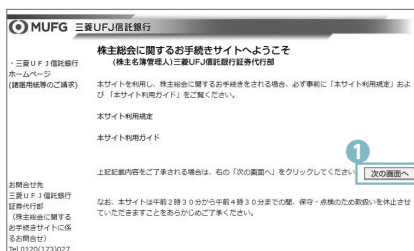


# ログインID・仮パスワードを入力する方法

議決権行使サイト (<https://evote.tr.mufg.jp/>) において、議決権行使書用紙に記載された「ログインID」および「仮パスワード」をご利用いただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。



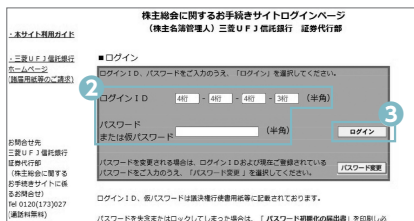
## 1 議決権行使サイトへアクセスする



「議決権行使サイト」トップページ

### ① 「次の画面へ」をクリック

## 2 ログインする



「ログインID、仮パスワード」入力画面

### ② お手元の議決権行使書用紙の右下に記載された「ログインID」および「仮パスワード」を入力

### ③ 「ログイン」をクリック

## 3 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

### ご注意

- 毎日午前2時30分から午前4時30分までは、議決権行使サイトの保守・点検のため接続いただくことができません。
- 郵送とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱わせていただきますのでご了承ください。
- インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。また、パソコン、スマートフォンで重複して議決権を行使された場合も、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。
- 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（インターネット接続料金等）は、株主様のご負担となります。

## 事前質問受付およびライブ中継のご案内

株主総会の開催に先立って、本総会の目的事項に関する事前のご質問を株主総会オンラインサイトよりお受けいたします。また、当日の株主総会の模様をご自宅等でご視聴いただけるよう、株主総会オンラインサイトにライブ中継を行います。

### 1. 株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」

URL <https://engagement-portal.tr.mufg.jp/>

The image shows the login interface of the Engagement Portal. On the left, there is a login form with fields for 'ログインID' (Login ID) and 'パスワード' (Password). Below the form is a 'ログイン' (Login) button. On the right, there is a QR code and a vertical text box containing instructions for mobile access. The text in the vertical box includes: 'このQRコードは、ご自身のスマートフォンから読み取り、本総会当日の株主総会に接続するためのものです。', 'QRコードを読み取り、スマートフォンから本総会当日の株主総会に接続するためのものです。', and 'スマートフォンから本総会当日の株主総会に接続するためのものです。'.

- ※議決権行使サイトでパスワード変更した後も、議決権行使書裏面に記載のパスワードをご利用ください。
- ※議決権行使書を返送される前に「ログインID」と「パスワード」をお手元にお控えください。

#### <推奨環境>

株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」の推奨環境は以下のとおりです。  
 なお、Internet Explorerはご利用いただけませんので以下ブラウザをご利用ください。

	PC		モバイル		
	Windows	Macintosh	iPad	iPhone	Android
OS 各最新※	Windows	MacOS	iPadOS	iOS	Android
ブラウザ 各最新※	Google Chrome、 Microsoft Edge(Chromium)	Safari、 Google Chrome	Safari	Safari	Google Chrome

※上記環境においても、OS、ブラウザ固有の不具合や通信環境、端末により一部画面表示が崩れたり、正常に動作しない場合がございます。

### 株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」に関するお問い合わせ

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

0120-676-808 (通話料無料)

受付時間 午前9時から午後5時まで(土日祝日除く)

株主総会当日は午前9時から本株主総会終了時まで

## 2. 事前質問の受付について

以下の受付期間と受付方法をご確認のうえ、ご活用くださいますようお願い申し上げます。

### (1) 受付期間

2025年2月7日（金曜日）午前5時から2025年2月19日（水曜日）午後5時まで

### (2) 受付方法

- ①株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」へアクセスしてください。
- ②株主様認証画面（ログイン画面）で、招集通知に同封されている議決権行使書裏面に記載の「ログインID」と「パスワード」を入力し、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「ログイン」ボタンをクリックしてください。
- ③なお、議決権行使書裏面に印字されたQRコードをスマートフォンなどで読み取っていただくと、「ログインID」と「パスワード」の入力を省略してログインいただくことが可能です。
- ④ログイン後、「事前質問」ボタンをクリックしてください。
- ⑤ご質問カテゴリを選択し、ご質問内容等を入力した後、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし「確認画面へ」ボタンをクリックしてください。
- ⑥ご質問内容等をご確認後、「送信」ボタンをクリックしてください。

### (3) ご留意事項

- ①事前に頂戴したご質問のうち、本株主総会の目的事項に関連し、かつ、多くの株主様のご関心が高いと思われるものについて、株主総会当日にご回答させていただく予定です。なお、頂戴したご質問全てにご回答することをお約束するものではありません。また、ご回答に至らなかった場合においても、個別の対応はいたしかねますので、併せてご了承ください。
- ②ご活用いただくための通信料金等は、各株主様のご負担となります。

## 3. ライブ中継について

以下のとおり、インターネットによるライブ中継を行います。

### (1) 配信日時

2025年2月26日（水曜日）午前10時から株主総会（事業戦略説明会）終了時刻まで

- ①ライブ配信サイトは、開始時刻30分前の午前9時30分頃にアクセス可能となります。
- ②ライブ中継につきましては万全を期しておりますが、通信環境の悪化やシステム障害等の不測の事態により配信できなくなる可能性がございます。配信可否、状況等につきましては、随時当社ウェブサイト（<https://www.toseicorp.co.jp/>）等にてご案内いたしますので、ご確認いただきますようお願い申し上げます。



## (2) 視聴方法

- ①株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」へアクセスしてください。
- ②株主様認証画面（ログイン画面）で、招集通知に同封されている議決権行使書裏面に記載の「ログインID」と「パスワード」を入力し、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「ログイン」ボタンをクリックしてください。
- ③なお、議決権行使書裏面に印字されたQRコードをスマートフォンなどで読み取っていただくと、「ログインID」と「パスワード」の入力を省略してログインいただくことが可能です。
- ④ログイン後、「当日ライブ視聴」ボタンをクリックし、当日ライブ視聴などに関するご利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「視聴する」をクリックしてください。

## (3) ご留意事項

- ①ライブ中継をご視聴の株主様は、会社法上、株主総会への出席とは認められません。そのため、ライブ中継上では、株主総会において株主様に認められている質問、議決権行使や動議提出を行うことはできません。議決権行使は、行使期限にご留意いただいたうえ、議決権行使書の郵送や電磁的方法（インターネット等）による議決権行使、または委任状等で代理権を授与する代理人による当日投票をご活用ください。
- ②ライブ中継中にご送信いただいたコメントは、株主総会終了後に当社ウェブサイト上でご紹介させていただく場合がございますので予めご了承ください。
- ③ライブ中継を通じて株主総会にご参加いただけるのは株主様本人のみに限定させていただき、代理人等によるご参加はご遠慮いただきますようお願い申し上げます。また、ライブ中継の映像や音声データの第三者への提供や公開等は一切禁止いたします。
- ④ご使用のパソコン環境（機種、性能等）やインターネットの接続環境（回線状況、接続速度等）により、映像や音声に不具合が生じる場合がございます。当社はこれらの不具合によって株主様が被った不利益に関しては、一切の責任を負いかねますことを予めご了承ください。また、ご視聴いただくための通信料金等は、各株主様のご負担となります。

# 株主総会参考書類

## 第1号議案 剰余金処分の件

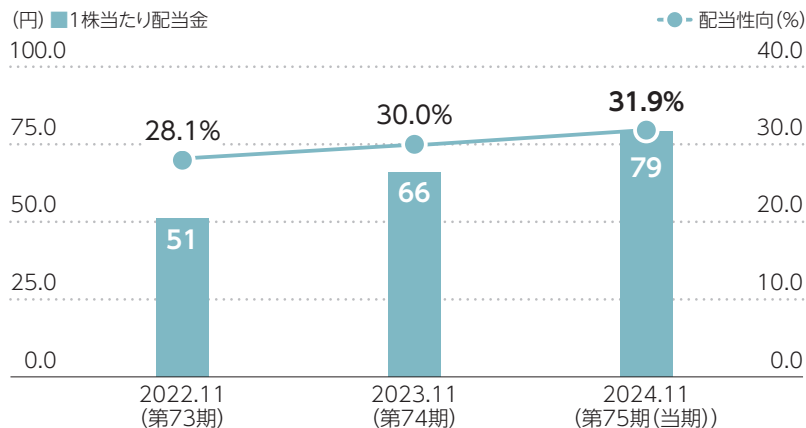
剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

### 期末配当に関する事項

第75期の期末配当につきましては、当期の業績ならびに今後の事業展開等を勘案いたしまして以下のとおりといたしたいと存じます。

- ① 配当財産の種類  
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当てに関する事項およびその総額  
当社普通株式1株につき **金79円** といたしたいと存じます。  
なお、この場合の配当総額は3,828,419,158円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
2025年2月27日といたしたいと存じます。

## 1株当たり配当金の推移



## 第2号議案 取締役9名選任の件

取締役全員（9名）は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役9名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名				現在の当社における 地位および担当	当期開催の取締役会 への出席状況	
1	再任	やま 山	ぐち 口	せい いちろう 誠一郎	代表取締役社長 執行役員社長	22回/22回 (出席率100%)	
2	再任	ひら 平	の 野	のぼる 昇	取締役 専務執行役員 管理部門統括	22回/22回 (出席率100%)	
3	再任	なか 中	にし 西	ひで 秀	き 樹	取締役 専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション第2本部兼 アセットソリューション第3本部兼 アセットソリューション第7本部担当	22回/22回 (出席率100%)
4	再任	やま 山	ぐち 口	しゅん 俊	すけ 介	取締役 常務執行役員 管理部門副統括 総務本部兼人事部担当	22回/22回 (出席率100%)
5	再任	よね 米	だ 田	ひろ 浩	やす 康	取締役 常務執行役員 管理部門副統括 財務本部兼M&A・グループ戦略本部担当	15回/15回 (出席率100%)
6	新任	たか 高	み 見	しげ 茂	ひろ 宏	顧問	—
7	再任	しょう 少	とく 徳	けん 健	いち 一	社外取締役	22回/22回 (出席率100%)
8	再任	こ 小	ばやし 林	ひろ 博	ゆき 之	社外取締役	21回/22回 (出席率95.5%)
9	再任	いし 石	わたり 渡	ま 真	い 維	社外取締役	14回/15回 (出席率93.3%)

(注) 米田浩康氏および石渡真維氏の取締役会への出席回数については、両氏の取締役就任以降の回数を記載しております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
1	再任 やまぐち せいいちろう 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)	5,385,400株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、1994年に当社の代表取締役に就任後、現在まで当社および当社グループを牽引し、事業規模と事業領域の拡大に尽力するなど、当社グループの経営に欠くことができない存在であります。また、取締役会の議長として、効率的な議事運営に注力しながらも、社外取締役および監査役からも積極的に意見を求めるなど、当社およびグループのガバナンスの強化、推進において最も重要な役割を果たしており、今後の当社グループの持続的成長、ひいては株主共同の利益に資するものと判断し、再任候補者としております。

2	再任 ひらの のぼる 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)	45,000株
---	---	--	---------

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2002年に当社の取締役に就任後、現在まで当社の経営全般に亘り山口代表取締役を補佐し、また、内部管理部門およびグループ各社のガバナンス全般を管掌し、当社グループの成長に尽力しております。今後の当社グループの持続的成長、経営品質の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
3	再任 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 1999年 6月 株式会社ゴールドクレスト入社 2001年 10月 株式会社ヒューザー入社 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 2024年 12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2本部兼アセットソリューション第3本部兼アセットソリューション第7本部担当(現任)	33,600株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2006年に当社に入社後、主に不動産再生事業および同ファンド・コンサルティング事業に従事し、2013年に執行役員に就任した後は、経営会議メンバーの一員として、担当事業のみならず、経営全般に関する審議にも参画し、2018年の取締役就任後は、当社および当社グループの経営課題にも真摯に取り組んでおります。現在は、事業部門統括として全事業部門を管掌し、当社の事業全体を牽引しており、今後の当社グループの事業面での拡大・成長において不可欠な存在であり、再任候補者としております。

4	再任 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 2001年 12月 当社入社 2006年 10月 株式会社フュージョンパートナー管理部門担当取締役 2007年 8月 当社入社 2007年 10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社取締役 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)	16,200株
---	-----------------------------	---	---------

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2001年に当社に入社後、総務、法務、IT・DX、人事、財務等の業務に従事し、上場会社として、また宅地建物取引業者や金融商品取引業者としての当社およびグループ各社のコンプライアンス推進や内部統制機能強化の面で有用な役割を果たすとともに、管理部門副統括として当社の内部管理体制の充実、維持に寄与しております。今後の当社グループの拡大・成長を支える内部管理体制の構築に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
5	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">再任</div> よね だ ひろ やす 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 2001年 4月 当社入社 2006年 3月 株式会社AQインタラクティブ（現株式会社マーベラス）入社 2006年 7月 株式会社イオレ入社 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 臼井木型工業株式会社代表取締役（現任） 2023年 6月 トーセイ・アール株式会社代表取締役（現任） 2023年 7月 トーセイ・プロップテック株式会社代表取締役 2024年 2月 当社取締役常務執行役員 2024年 3月 当社取締役常務執行役員管理部門副統括財務本部兼M&A・グループ戦略本部担当（現任） 2024年 6月 トーセイ・プロップテック株式会社取締役 2024年 11月 同社代表取締役（現任）	13,900株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2001年に当社に入社後、複数の子会社の取締役を歴任し、各社の内部管理体制の整備に貢献しました。不動産M&A案件や事業会社M&A・PMI（Post Merger Integration）による業績面での貢献に留まらず、当社グループ各社のコンプライアンスや内部統制機能の強化の面で有用な役割を果たしており、今後の当社グループの拡大・成長において不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
6	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">新任</div> たか み しげ ひろ <b>高見茂宏</b> (1968年7月17日生)	1993年 4月 名古屋鉄道株式会社入社 2001年 6月 株式会社名鉄生駒アセットマネジメント出向 2003年 7月 生駒ティビーエム株式会社出向 2005年 7月 名古屋鉄道株式会社ビル事業部 2009年 7月 名鉄不動産株式会社（現名鉄都市開発株式会社）出向 2019年 7月 名古屋鉄道株式会社経営戦略部付部長（事業プロジェクト担当兼ホテル戦略担当） 2020年 7月 同社経営戦略部付部長兼事業プロジェクト担当 2021年 7月 同社開発部付部長兼開発課長 2022年 4月 名鉄都市開発株式会社執行役員兼名古屋鉄道株式会社まちづくり推進部長 2023年 4月 名鉄都市開発株式会社執行役員（現任） 2024年 7月 当社顧問（現任）	一株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、当社と名古屋鉄道株式会社との間で締結した2024年5月24日付資本業務提携契約に基づき、当社が、当社取締役会のスキル・マトリックスその他取締役会の構成を考慮のうえ推薦した業務執行取締役候補者となります。同氏は、当該資本業務提携契約締結後、当社の顧問に就任し、当社の取締役会、経営会議等の経営上の重要な会議体にもオブザーバーとして陪席し当社事業に対する理解深耕を図るとともに、両社の企業価値向上に向けた共同事業の推進および資本業務提携委員会を通じた両社の意見調整等を行い、同社との提携に基づく当社の成長戦略の実行に貢献いただいております。同氏が同社グループで携わってきた業務は、アセットマネジメント事業、不動産開発事業、管理事業など多岐に亘っており、また、当社事業との関係性が非常に高いことから、取締役として引き続き当社グループの拡大・成長に大いに貢献いただけると判断し、新任取締役候補者いたしました。

7	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">再任 社外 独立</div> しょう とく けん いち <b>少徳健一</b> (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ラ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）	2,000株
---	---	--	--------

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、公認会計士として主に海外において会計コンサルティングファームを展開しており、その知見に基づく助言を当社の海外展開に活用すべく、2012年より当社の社外取締役に就任いただいております。社外取締役就任後は、当社取締役会はもとより、監査役との連絡会等の多様な機会における貴重な助言や、当社および当社グループのガバナンス強化、財務報告の適正性の確保に多大な協力をいただいております。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESG、サステナビリティを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
8	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div>  <small>こばやし ひろゆき</small> <b>小林博之</b> (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（現株式会社Kidventure）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）	2,000株

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、株式会社日本興業銀行での現業のほか、証券会社への出向を通じて、M&Aのアドバイス業務に従事した経験を有しており、現在は、法人向けの事業戦略、M&A、組織開発関連のコンサルティングファームを設立し、代表取締役として就任されております。同氏のこれらの豊富な経験や知見に基づく客観的な監視姿勢や提言・指摘により、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に貢献いただいております。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESG、サステナビリティを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

《独立性に関する補足情報》

同氏は、2002年3月まで株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）の業務執行者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引（※）を行っており、また、同氏が同銀行の業務執行者でなくなってから20年以上経過し、現在は別の企業の会社経営者として活躍されていることに照らしても、同銀行の影響を受ける立場にはないことから、社外取締役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出ております。

※ご参考：2024年11月末時点（連結）における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約6.4%、また、総借入金額に占める比率は約9.6%となっております。



番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
9	再任 社外 独立 いし わたり ま い 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) 2017年 3月 ココネ株式会社 (現cocone ONE株式会社) 取締役 (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) 2024年 2月 当社取締役 (現任) 2024年 3月 Cocone Business Partners株式会社代表取締役 (現任)	一株

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、国内外の弁護士事務所での勤務経験から、企業法務に関する高い専門性とグローバルな知見を有しており、また、REIT投資法人の監督役員を務めた実績もあるほか、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ます。同氏のこれらの豊富な経験や知見に基づく客観的な監視姿勢や提言・指摘により、当社事業の遵法性維持や経営監督機能の中立性の確保などコーポレート・ガバナンス強化に貢献いただいております。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESG、サステナビリティを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

- (注) 1. 高見茂宏氏は、当社と協業関係にある名鉄都市開発株式会社の執行役員であることから、特別の利害関係があります。なお、同社は資本業務提携先の名古屋鉄道株式会社の連結子会社であります。また、その他の各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 少徳健一氏、小林博之氏および石渡真維氏は、社外取締役候補者であります。少徳健一氏、小林博之氏および石渡真維氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、各氏が取締役に再任された場合には引き続き独立役員とする予定であります。
3. 少徳健一氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって13年となります。また、小林博之氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって7年となります。また、石渡真維氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって1年となります。
4. 少徳健一氏、小林博之氏および石渡真維氏は、現在当社の社外取締役であり、当社は各氏との間で、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。各氏が原案どおり再任されますと、当社は各氏との間の上記契約を継続する予定であります。
5. 当社は、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、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を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約のその他の内容については、事業報告 (49頁) に記載のとおりであり、各候補者が取締役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。なお、当社は、2025年3月に当該保険契約を同内容にて更新する予定であります。

【ご参考】取締役のスキル・マトリックス（本株主総会終了後の予定）

「トーセイグループ長期ビジョン 2032」の実現に向け、取締役会全体としての知識・経験・能力のバランス、多様性・規模に配慮した構成を念頭に、企業経営、不動産事業、財務・会計・ファイナンス、グローバル、ESG、IT・DX、人事・労務、コンプライアンス・リスクマネジメントの各項目の面で高度な専門性や経験、高い知見を有する取締役を選任しております。

氏名	性別	業務執行 / 社外	専門性・知見と経験							指名 報酬 諮問 委員会	サステナ ビリティ 委員会	
			企業 経営	不動産 事業	財務・ 会計・ ファイナ ンス	グロー バル	ESG	IT・ DX	人事・ 労務			コンプラ イアンス・ リスクマネ ジメント
山口 誠一郎	男性	業務執行	●	●	●		●			●	○	
平野 昇	男性	業務執行	●		●		●		●	●	○	○ (委員長)
中西 秀樹	男性	業務執行		●			●					
山口 俊介	男性	業務執行					●	●	●	●		○
米田 浩康	男性	業務執行	●		●							
高見 茂宏	男性	業務執行		●								
少徳 健一	男性	社外 (独立)	●		●	●					○ (委員長)	
小林 博之	男性	社外 (独立)	●		●		●		●		○	(オブザーバー)
石渡 真維	女性	社外 (独立)	●			●		●		●	○	

- (注) 1. ●は各取締役における実績・経験等に基づき、特に発揮が期待される項目に付しております。全ての専門性、知見と経験を表すものではありません。  
2. 役付取締役や執行役員を選任、担当職務の委嘱等（役職名）は、本株主総会終了後の取締役会において決定いたします。

### 第3号議案 監査役3名選任の件

監査役の黒田俊典氏、永野竜樹氏および土井修氏は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
1	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任 社外 独立</div> 黒田俊典 (1960年1月9日生)	1982年 4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 1989年 5月 米国パデュー大学経営学修士（MBA）取得 1991年 11月 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 1995年 8月 加州三和銀行（米国ロサンゼルス）駐在 2002年 10月 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 2007年 5月 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 2012年 5月 三菱UFJニコス株式会社入社 2012年 10月 同社コンプライアンス統括部部長 2017年 4月 同社内部監査部主査 2021年 2月 当社常勤監査役（現任） 2022年 2月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 2023年 2月 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社監査役 2024年 2月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役（現任）	一株

#### 《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、当社の現任の社外監査役として独立性を保ちつつも、常勤監査役として取締役会その他重要な会議において、適宜必要な発言を積極的に行うなど、監査役の職責を十分に果たしております。今後も、大手金融機関の監査部門における豊富な経験、および経営学修士（MBA）や公認内部監査人（CIA）の資格に基づく専門的な見識に基づき、当社経営の妥当性・適正性を確保するための職責を果たしていただけるものと判断し、再任候補者としております。なお、同氏は、当社の社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

#### 《独立性に関する補足情報》

同氏は、2012年4月まで株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）の業務執行者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引（※）を行っており、また、同氏が同銀行の業務執行者でなくなってから12年以上が経過しており、同銀行の影響を受ける立場にないことから、社外監査役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出ております。

※ご参考：2024年11月末時点（連結）における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約5.8%、また、総借入金額に占める比率は約8.8%となっております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
2	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div> ながの たつき <b>永野 竜樹</b> (1959年4月16日生)	1983年 4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 1995年 7月 同行本店総合企画部・財務企画室長 2000年 7月 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 2004年 7月 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 2004年 8月 RGアセット・マネジメント・サービス株式会社代表取締役 2012年 2月 当社監査役（現任） 2013年 4月 RGアセット・マネジメント・サービスーズ・リミテッド（BVI）取締役 2013年 4月 RGアセット・マネジメント・サービスーズ・リミテッド（HK）ディレクター兼代表パートナー 2014年 6月 システム・ロケーション株式会社取締役 2016年 2月 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 2019年 6月 同社代表取締役副社長 2021年 6月 同社代表取締役社長（現任）	一株

《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、大手金融機関および会社経営に基づく幅広い経験と専門的な高い見識を基に、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行うなど、当社の現任の社外監査役として監査役の職責を十分に果たしており、引き続き、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、再任候補者としております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">新任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">独立</div> いけだ さとし 池田 聡 (1965年4月30日生)	1989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 株式会社みずほ銀行へ転籍 2010年 9月 司法試験合格 2012年 10月 株式会社みずほ銀行退職 2012年 11月 最高裁判所司法研修所（司法研修生） 2013年 12月 本杉法律事務所（勤務弁護士） 2014年 9月 KOWA法律事務所開設（現任） 2017年 8月 KJGホールディングス株式会社監査役（現任） 2018年 10月 株式会社池田ビジネスコンサルティング代表取締役 2019年 8月 恒和情報技研株式会社監査役（現任） 2019年 10月 株式会社池田ビジネスコンサルティング取締役（現任） 2023年 4月 共栄情報システム株式会社監査役（現任） 2023年 11月 株式会社レモン画翠監査役（現任）	一株

#### 《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、大手金融機関（営業店9年（うち支店長3年）、IT部門8年、業務企画部門6年、監査部門1年）に長く勤められた後、現在は企業法務、金融案件、不動産案件を中心に弁護士として活躍されている経歴をお持ちであり、企業法務に関する高い専門性に加えて豊富な金融知識を有するとともに、システム開発の実態にも精通しております。これらの幅広い経験や見識は、当社グループの事業との関係性も高く、経営全般の監視と有用な助言を期待し、新任社外監査役候補者といいたしました。

#### 《独立性に関する補足情報》

同氏は、2012年10月まで株式会社みずほ銀行の業務執行者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引（※）を行っており、また、同氏が同銀行の業務執行者でなくなってから12年以上経過し、現在は弁護士としてご活躍されていることに照らしても、同銀行の影響を受ける立場にはないことから、社外監査役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出る予定であります。

※ご参考：2024年11月末時点（連結）における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約6.4%、また、総借入金額に占める比率は約9.6%となっております。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 黒田俊典氏、永野竜樹氏および池田聡氏は、社外監査役候補者であります。当社は、黒田俊典氏および永野竜樹氏を、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、両氏が監査役に再任された場合には引き続き独立役員とする予定であります。また、池田聡氏が監査役に選任された場合は、同様に東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。
3. 黒田俊典氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって4年となります。また、永野竜樹氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって13年となります。
4. 当社は黒田俊典氏および永野竜樹氏と、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。両氏が原案どおり再任されますと、当社は両氏との間の上記契約を継続する予定であります。

- 
- す。また、池田聡氏が監査役に選任された場合は、同様の契約を締結する予定であります。
5. 当社は、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、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を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約のその他の内容については、事業報告（49頁）に記載のとおりであり、各候補者が監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。なお、当社は、2025年3月に当該保険契約を同内容にて更新する予定であります。

以 上

## 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（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継続して1位となっています。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なか、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年には新築ビルの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堅調に推移しており、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、両者を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考えられています（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。



### 売上高

第74期

第75期

79,446 百万円



82,191 百万円

前期比 3.5 %増

### 営業利益

第74期

第75期

16,254 百万円



18,488 百万円

前期比 13.7 %増

### 税引前利益

第74期

第75期

15,310 百万円



17,364 百万円

前期比 13.4 %増

### 親会社の所有者に帰属する当期利益

第74期

第75期

10,507 百万円

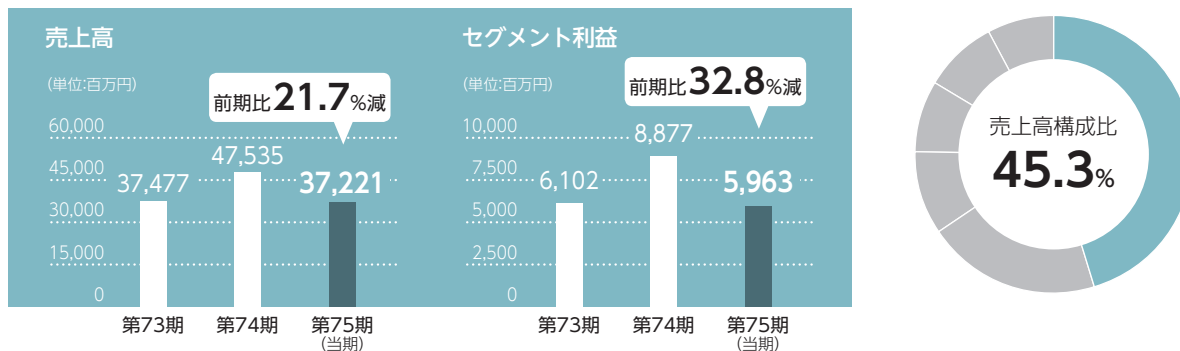


11,985 百万円

前期比 14.1 %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



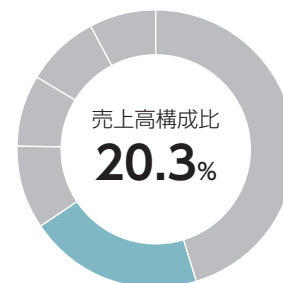
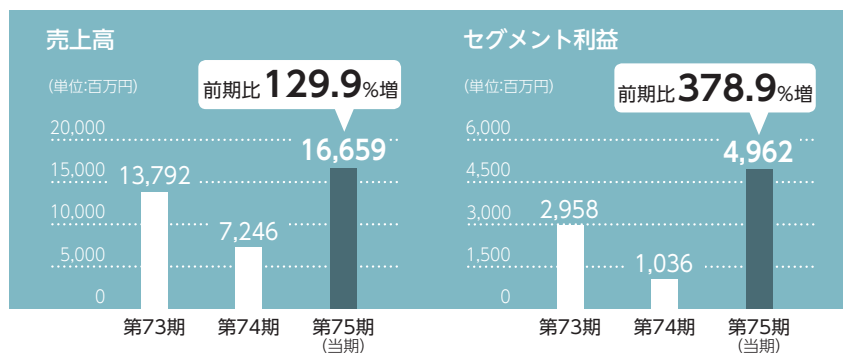
当連結会計年度は、「T's garden西寺尾」(神奈川県横浜市)、「八丁堀トーセイビルⅡ」(東京都中央区)、「リエール市ヶ谷」(東京都新宿区)等40棟のバリューアップ物件および中古区分マンション110戸を販売いたしました。

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件およ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16百万円およ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



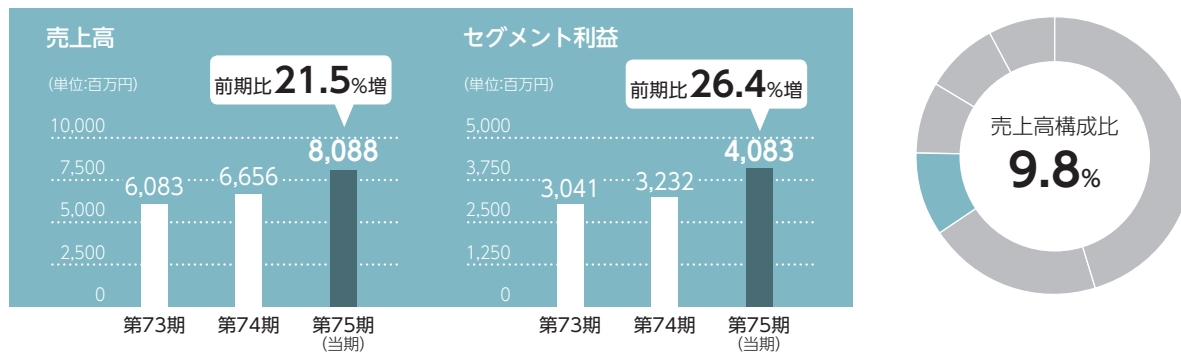
当連結会計年度は、物流施設「T's Logi青梅」（東京都西多摩郡）、商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」（東京都目黒区）、賃貸アパート「T's Cuore浮間舟渡Ⅰ」（東京都北区）、「T's Cuore椎名町」（東京都豊島区）を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート学芸大学」（東京都目黒区）等において、28戸を販売いたしました。

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

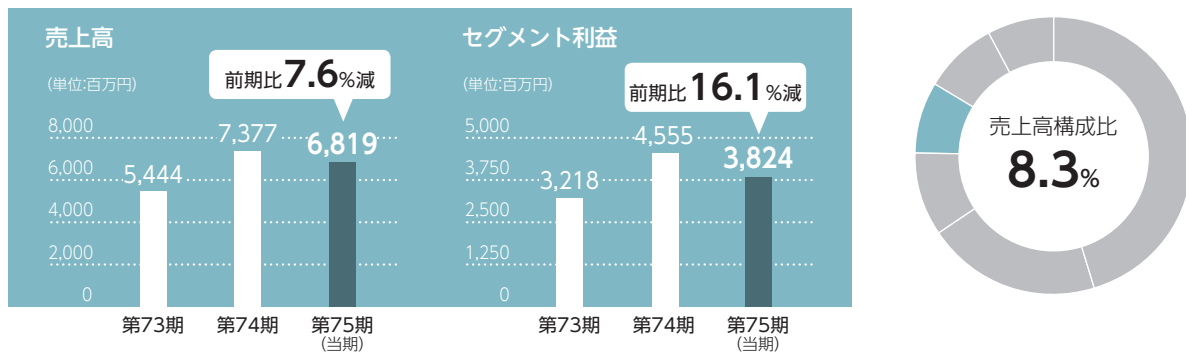


当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

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

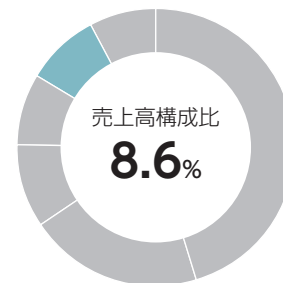
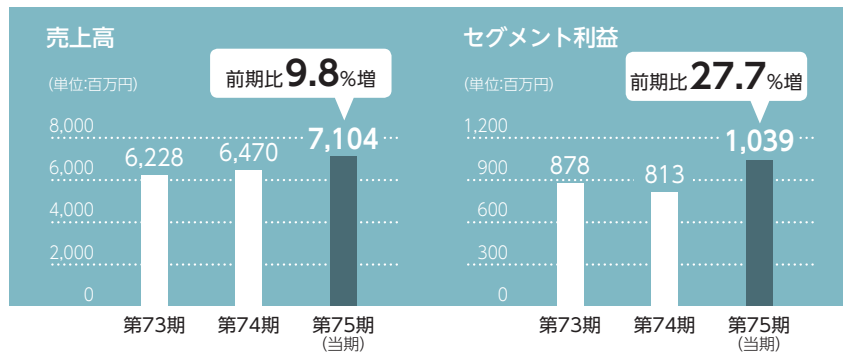


当連結会計年度は、前連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高（注）2,352,454百万円から、ファンドの物件売却等により209,882百万円の残高が減少した一方で、新たにASETマネジメント契約を受託したことにより、301,237百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高は2,443,808百万円となりました。

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）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。

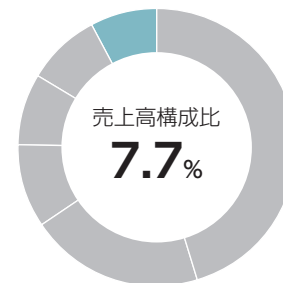
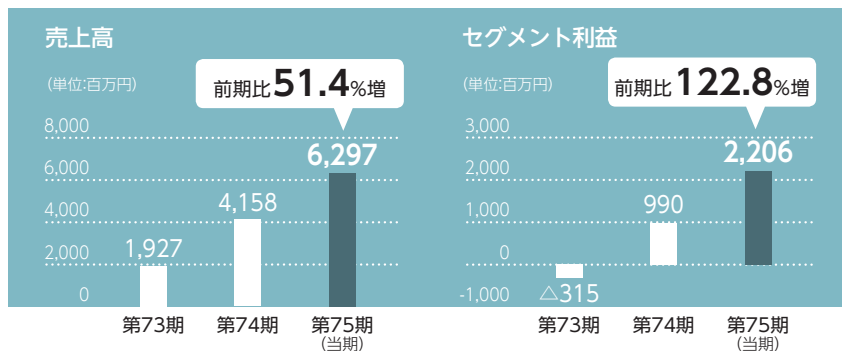
# 不動産管理事業



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571棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで392棟、合計963棟（前連結会計年度末比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、客室稼働率および客室単価が向上し、売上高、セグメント利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。

事業区分	売上高
不動産再生事業	37,221百万円
不動産開発事業	16,659百万円
不動産賃貸事業	8,088百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,819百万円
不動産管理事業	7,104百万円
ホテル事業	6,297百万円
合計	82,191百万円

## (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2,676百万円であります。

## (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59,194百万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、日銀の金融政策転換により国内金利が上昇傾向にあり、イールドギャップは縮小傾向にあるものの、安定した賃貸市場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。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さらに発展させながら、事業成長と長期ビジョン2032の実現に取り組んでまいります。

長期ビジョン実現に向けた9年間の当初3年間（第1フェーズ）として、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、2年目となる2025年11月期も、本計画に基づき成長戦略を推進してまいります。

##### <中期経営計画「Further Evolution 2026」>

（大方針）

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



(基本方針)

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

(定量計画) ※下線部を修正しております。

	初年度実績 (2024年11月期)	2年目修正計画 (2025年11月期)	3年目修正計画 (2026年11月期)
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%

※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

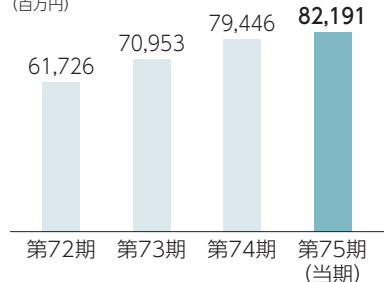
### ① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (2023年11月期)	第 75 期 (当連結会計年度) (2024年11月期)
売上高 (千円)	61,726,449	70,953,486	79,446,329	<b>82,191,828</b>
税引前利益 (千円)	10,302,616	12,753,538	15,310,707	<b>17,364,939</b>
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	6,721,305	8,607,088	10,507,095	<b>11,985,203</b>
基本的 1 株当たり 当期利益 (円)	142.56	181.66	219.74	<b>247.43</b>
資産合計 (千円)	195,010,899	210,955,801	245,329,690	<b>276,815,386</b>
資本合計 (千円)	65,958,740	72,290,677	82,319,282	<b>90,866,736</b>

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

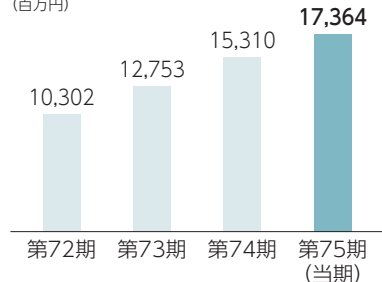
#### 売上高

(百万円)



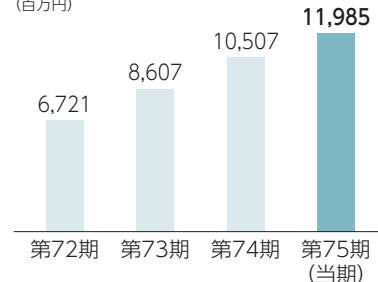
#### 税引前利益

(百万円)



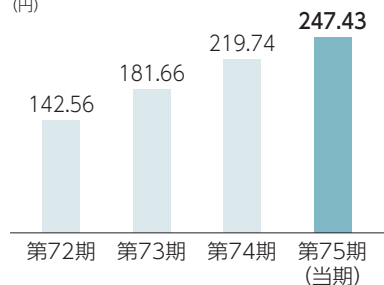
#### 親会社の所有者に帰属する当期利益

(百万円)



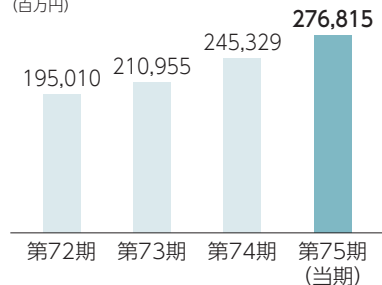
#### 基本的 1 株当たり当期利益

(円)



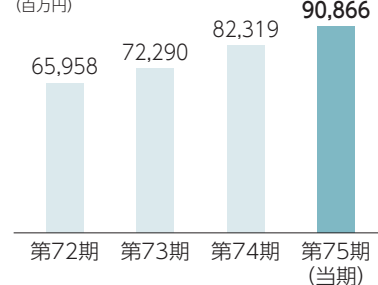
#### 資産合計

(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 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (2023年11月期)	第 75 期 (当事業年度) (2024年11月期)
売 上 高 (千円)	47,452,190	43,063,515	46,480,528	<b>45,587,536</b>
経 常 利 益 (千円)	9,690,159	10,678,418	10,906,961	<b>14,838,112</b>
当 期 純 利 益 (千円)	7,452,678	8,687,116	8,738,581	<b>11,746,437</b>
1 株当たり当期純利益 (円)	158.08	183.35	182.76	<b>242.50</b>
総 資 産 額 (千円)	171,076,831	189,896,706	217,524,127	<b>244,994,283</b>
純 資 産 額 (千円)	59,467,346	65,863,314	73,821,936	<b>81,996,567</b>

(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
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) 三起商事株式会社は、2023年12月25日において清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

## (7) 主要な事業内容 (2024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&amp;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（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、ホテル（TOSEI HOTEL COCONEシリーズ）、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（THEパームスコートシリーズ、コモドカーサシリーズ）、アパート（T's Cuoreシリーズ）、物流施設（T's Logiシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>
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ส์）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 (2024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 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 エ ア ー	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
磯 子 ア セ ッ ト マ ネ ジ 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) 三起商事株式会社は、2023年12月25日において清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

## (9) 使用人の状況 (2024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	130名	1名減
不動産開発事業	77名	16名増
不動産賃貸事業	24名	3名減
不動産ファンド・コンサルティング事業	171名	17名増
不動産管理事業	178名	19名増
ホテル事業	127名	30名増
全社(共通)	102名	4名増
合計	809名	82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231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
282名	14名増	36.6歳	5.7年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

## (10) 主要な借入先 (2024年11月30日現在)

借入先	借入金残高
株式会社三井住友銀行	17,826百万円
株式会社みずほ銀行	15,765百万円
株式会社三菱UFJ銀行	14,472百万円
株式会社きらぼし銀行	12,113百万円
株式会社SBI新生銀行	10,433百万円

## (11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

2024年5月24日付にて名古屋鉄道株式会社と資本業務提携契約を締結いたしました。また、当該資本業務提携に関連して、同社は、同日付で当社の主要株主である山口誠一郎氏との間で株式譲渡契約を締結し、同契約に基づき、当社の普通株式7,500,100株（取得時における持株比率：15.50%）を取得し、当社の筆頭株主となりました。

(注) 持株比率は、2023年11月30日時点の自己株式（306,700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。



## 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222,798株)  
(3) 株主数 26,910名  
(4) 大株主 (上位10名)

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
名古屋鉄道株式会社	7,500,100株	15.47%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000株	12.38%
山口 誠一郎	5,385,400株	11.11%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,321,100株	8.91%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,795,200株	3.70%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,647,257株	3.39%
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%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	931,100株	1.92%
SMB C日興証券株式会社	904,647株	1.86%

(注) 持株比率は、自己株式 (222,798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  
該当事項はありません。

### 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 (2024年11月30日現在)

2024年7月5日開催の取締役会決議による新株予約権（第7回新株予約権）

- ・新株予約権の数  
1,025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 102,500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 31,400円（1株当たり314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 251,600円（1株当たり2,516円）
- ・新株予約権の行使期間  
2026年7月6日から2029年7月5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）	965個	普通株式 96,500株	6名
社外取締役	60個	普通株式 6,000株	3名

#### (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

2024年7月5日開催の取締役会決議による新株予約権（第7回新株予約権）

- ・新株予約権の数  
9,865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 986,500株（新株予約権1個につき100株）

- ・新株予約権の払込金額  
払込を要しない
- ・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 251,600円（1株当たり2,516円）
- ・新株予約権の行使期間  
2026年7月6日から2029年7月5日まで
- ・新株予約権の行使条件
  - i. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役の任期満了による退任、当社または当社子会社の執行役員または従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員の地位を喪失した場合はこの限りではない。
  - ii. 新株予約権の相続はこれを認めない。
  - iii. 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。
- ・当社使用人等への交付状況

	新株予約権の数	目的となる株式の種類および数		交付者数
当社執行役員	480個	普通株式	48,000株	5名
当社従業員	8,880個	普通株式	888,000株	414名
当社子会社の取締役	505個	普通株式	50,500株	9名

### (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 (2024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・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 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・ホテル・マネジメント株式会社取締役
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2本部兼アセットソリューション事業推進部担当
取 締 役	山 口 俊 介	常務執行役員 管理部門副統括 総務本部兼人事本部担当 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社取締役
取 締 役	米 田 浩 康	常務執行役員 管理部門副統括 財務本部兼M&A・グループ戦略本部担当 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社取締役 株式会社プリンセススクウェア取締役 トーセイ・プロップテック株式会社代表取締役 トーセイ・アール株式会社代表取締役 Tosei Singapore Pte.Ltd. Managing Director 株式会社増田建材店代表取締役 磯子アセットマネジメント株式会社代表取締役 芝浦レジデンシャル株式会社代表取締役 臼井木型工業株式会社代表取締役
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 トーセイ・アール株式会社取締役 Tosei Singapore Pte.Ltd. Director
取 締 役	少 徳 健 一	S C S 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Kidventure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	石 渡 真 維	城山タワー法律事務所パートナー弁護士 cocone ONE株式会社取締役 Cocone Business Partners株式会社代表取締役 株式会社カカオピッコマ社外取締役
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社監査役
常 勤 監 査 役	黒 田 俊 典	トーセイ・コミュニティ株式会社社監査役
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、小林博之氏および石渡真維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、小林博之氏および石渡真維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。
4. 渡辺政明氏および山中雅雄氏は、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により取締役を退任いたしました。

## (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、株式報酬総額および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。業務執行取締役の報酬は、その職責に応じて定めた役位別倍率を基にした『固定報酬』、業務執行取締役個人の業績等の目標達成度に応じた「業績評価報酬」、連結税引前利益に連動する「役員賞与」(金銭報酬)、「株式報酬」(非金銭報酬)から成る『業績連動報酬』および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』(非金銭報酬)で構成しております。

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75期）の比率は52：48であります。

社外取締役の報酬は、『固定報酬』、固定額の『株式報酬』および『ストックオプション』で構成しております。

##### ii. 固定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」＋「株式報酬」）に関する事項

###### (a) 業績評価報酬

業務執行取締役個人の単年度の業績目標達成度に応じた業績評価報酬は、固定報酬の33%を標準評価報酬額とし、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。個人ごとの評価については、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。

(b) 役員賞与

単年度の連結税引前利益に連動する役員賞与として、取締役会で予め定めた連結税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の連結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）に乗じて決定した金額を、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、向上および毎期の連結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。

(c) 株式報酬

・業務執行取締役

単年度の連結税引前利益に連動する株式報酬として、取締役会で予め定めた連結税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の連結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）に乗じて算出される金額に応じた数の当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与することとしております。株式報酬は、業務執行取締役の報酬と会社業績および当社の株式価値の連動性をより明確にし、業務執行取締役に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に株主の皆様との一層の価値共有を進めるために付与するものであり、付与株式数については指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で決定しております。

・社外取締役

社外取締役に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に株主の皆様との一層の価値共有を進めるため、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することとしております。

・その他

業務執行取締役およ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。なお、株式報酬に係る指標として連結税引前利益を採用した理由は上記(b)の記載と同じです。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。さらに、当該金銭報酬およびストックオプション報酬とは別枠で、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会において、株式報酬額として、業務執行取締役の株式報酬として割り当てる当社普通株式の総数は年間100,000株以内、その報酬の総額は年額200百万円以内と決議され、社外取締役の株式報酬として割り当てる当社普通株式の総数は年間10,000株以内、その報酬の総額は年額20百万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9名（うち社外取締役3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	
			業績評価 報酬	役員賞与	株式報酬	ストック オプション	
取締役 (うち社外取締役)	323,369 (20,872)	175,017 (19,803)	51,738 (-)	48,066 (-)	42,894 (738)	5,652 (330)	11 (4)
監査役 (うち社外監査役)	34,863 (34,863)	34,863 (34,863)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	4 (4)

(注) 1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 上記「株式報酬」は、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。

3. 上記の員数および報酬額には、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会終結の時をもって退任した業務執行取締役1名および社外取締役1名を含んでおります。

### (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、S C S 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Kidventure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。
- ・取締役石渡真維氏は、城山タワー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、cocone ONE株式会社の取締役、Cocone Business Partners株式会社の代表取締役、株式会社カカオピッコマの社外取締役であります。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 21/22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	石渡真維	取締役会 14/15回	弁護士としての豊富な経験および企業法務に関する高い専門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。

(注) 取締役石渡真維氏につきましては、2024年2月27日就任後の状況を記載しております。

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、取締役会および指名報酬諮問委員会において、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 20/22回 監査役会 15/16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 22/22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】 社外役員の独立性判断基準

当社における社外取締役および社外監査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
- 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1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、独立社外取締役および独立社外監査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	47,000千円
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	65,000千円

- (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

(2024年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>190,330,290</b>	<b>流動負債</b>	<b>34,648,333</b>
現金及び現金同等物	34,874,164	営業債務及びその他の債務	8,610,460
営業債権及びその他の債権	8,606,489	有利子負債	20,786,314
棚卸資産	146,817,328	未払法人所得税等	3,723,178
その他の流動資産	32,307	引当金	1,528,380
<b>非流動資産</b>	<b>86,485,095</b>	<b>非流動負債</b>	<b>151,300,315</b>
有形固定資産	32,094,169	営業債務及びその他の債務	4,762,512
投資不動産	40,945,876	有利子負債	145,114,493
のれん	1,401,740	退職給付に係る負債	791,045
無形資産	117,737	引当金	85,948
営業債権及びその他の債権	1,595,084	繰延税金負債	546,316
その他の金融資産	9,034,356	<b>負債合計</b>	<b>185,948,649</b>
繰延税金資産	1,268,119	<b>(資本の部)</b>	
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	<b>90,500,287</b>
		資本金	6,624,890
		資本剰余金	7,288,479
		利益剰余金	76,914,414
		自己株式	△243,716
		その他の資本の構成要素	△83,780
		<b>非支配持分</b>	<b>366,448</b>
		<b>資本合計</b>	<b>90,866,736</b>
<b>資産合計</b>	<b>276,815,386</b>	<b>負債及び資本合計</b>	<b>276,815,386</b>

## 連結包括利益計算書

(2023年12月1日から  
2024年11月30日まで)

(単位：千円)

科	目	金	額
売	上	高	82,191,828
売	上	価	46,995,418
売	原	利	35,196,410
販	費	及	16,182,236
そ	の	び	133,298
そ	の	他	658,892
の	の	の	18,488,579
の	の	の	620,957
の	の	の	1,744,597
の	の	の	17,364,939
の	の	の	5,364,723
の	の	の	12,000,215
の	の	の	△517,852
の	の	の	△17,573
の	の	の	△535,426
の	の	の	3,788
の	の	の	13,349
の	の	の	17,137
の	の	の	△518,289
の	の	の	11,481,926
の	の	の	11,985,203
の	の	の	15,012
の	の	の	12,000,215
の	の	の	11,466,914
の	の	の	15,012
の	の	の	11,481,926

## 連結持分変動計算書

(2023年12月1日から  
2024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			
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
当期包括利益								
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
当期包括利益合計	-	-	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			△17,573		17,573	-		-
株式報酬取引		93,806				93,806		93,806
所有者との取引額合計	-	87,961	△3,210,458	91,610	17,573	△3,013,311	78,839	△2,934,471
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

# 計算書類

## 貸借対照表

(2024年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>148,443,733</b>	<b>流動負債</b>	<b>20,798,553</b>
現金及び預金	20,753,937	買掛金	1,230,104
売掛金	1,653,583	短期借入金	2,134,560
販売用不動産	100,673,475	1年内返済予定の長期借入金	10,886,748
仕掛販売用不動産	20,069,416	リース負債	12,665
貯蔵品	18,168	未払金	1,012,753
関係会社短期貸付金	399,320	未払費用	155,232
未収入金	1,760,474	未払法人税等	2,272,919
前払渡入金	346,248	未払消費税	338,686
前払費用	384,051	前受収益	1,634,992
その他の当金	2,390,926	引当金	2,312
貸倒引当金	△5,869	賞与引当金	427,371
<b>固定資産</b>	<b>96,550,549</b>	役員賞与引当金	587,936
<b>有形固定資産</b>	<b>67,050,418</b>	役員株式給付引当金	47,081
建物	19,842,867	役員業務損失引当金	42,894
構築物	136,751	固定負債	12,293
機械及び装置	50,385	長期借入金	137,343,566
車両運搬具	13,080	預り敷金保証	3,932,392
工具、器具及び備品	97,148	リース負債	33,443
土地	46,868,512	資産除去債	7,797
リース資産	41,672	退職給付引当金	566,950
<b>無形固定資産</b>	<b>29,064</b>	長期前受収益	302,679
ソフトウェア	27,175	負債合計	162,997,715
電話加入権	1,889	<b>(純資産の部)</b>	
<b>投資その他の資産</b>	<b>29,471,066</b>	<b>株主資本</b>	<b>82,109,780</b>
投資有価証券	8,610,046	資本	6,624,890
関係会社株	10,231,339	資本剰余金	7,339,891
出資	4,231	資本準備金	6,708,366
長期貸付金	25,677	その他の資本剰余金	631,524
関係会社長期貸付金	8,652,192	利益剰余金	68,388,715
長期前払費用	289,623	利益準備金	7,250
繰延税金資産	407,557	その他利益剰余金	68,381,465
デリバティブ資産	40,476	別途積立	15,000
長期未収入金	125,812	固定資産圧縮積立	1,539,134
破産更生債権等	463	繰越利益剰余金	66,827,331
敷金及び保証金	1,068,492	自己株式	△243,716
その他の当金	15,770	評価・換算差額等	△164,124
貸倒引当金	△617	その他有価証券評価差額金	△192,206
<b>資産合計</b>	<b>244,994,283</b>	繰延ヘッジ損益	28,082
		新株予約権	50,911
		<b>純資産合計</b>	<b>81,996,567</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>244,994,283</b>

## 損益計算書

(2023年12月1日から  
2024年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	45,587,536
売上原価	28,520,911
売上総利益	17,066,624
販売費及び一般管理費	6,707,809
営業利益	10,358,814
営業外収益	
受取利息	181,366
受取配当金	5,752,489
為替差益	2,204
雑収入	127,079
営業外費用	
支払利息	1,552,318
株式交付費	631
雑損失	30,892
経常利益	14,838,112
特別利益	
固定資産売却益	422
特別損失	
固定資産売却損	114
棚卸資産除却損	559,936
税引前当期純利益	14,278,483
法人税、住民税及び事業税	2,997,845
法人税等調整額	△465,799
当期純利益	11,746,437



## 株主資本等変動計算書

(2023年12月1日から  
2024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					
		資 準 備 金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 剰 余 本 金 計	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金			利 剰 余 金 計	
					別 途 積 立 金	固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金	利 剰 余 金 計	益 金 計	
当 期 首 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	
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当								△3,192,884	△3,192,884	
当 期 純 利 益								11,746,437	11,746,437	
自 己 株 式 の 取 得										
自 己 株 式 の 処 分			2,270	2,270						
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)										
当 期 変 動 額 合 計	-	-	2,270	2,270	-	-	-	8,553,553	8,553,553	
当 期 末 残 高	6,624,890	6,708,366	631,524	7,339,891	7,250	15,000	1,539,134	66,827,331	68,388,715	

	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	△335,327	73,462,345	333,872	18,041	351,913	7,677	73,821,936
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当		△3,192,884					△3,192,884
当 期 純 利 益		11,746,437					11,746,437
自 己 株 式 の 取 得	△310	△310					△310
自 己 株 式 の 処 分	91,921	94,192				△9,587	84,604
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△526,079	10,040	△516,038	52,821	△463,216
当 期 変 動 額 合 計	91,610	8,647,434	△526,079	10,040	△516,038	43,234	8,174,630
当 期 末 残 高	△243,716	82,109,780	△192,206	28,082	△164,124	50,911	81,996,567

## 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

2025年1月16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2023年12月1日から2024年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 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

## 計算書類等に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2025年1月16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2023年12月1日から2024年11月30日までの第75期事業年度の計算書類、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 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、2023年12月1日から2024年11月30日までの第75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。

2025年1月20日

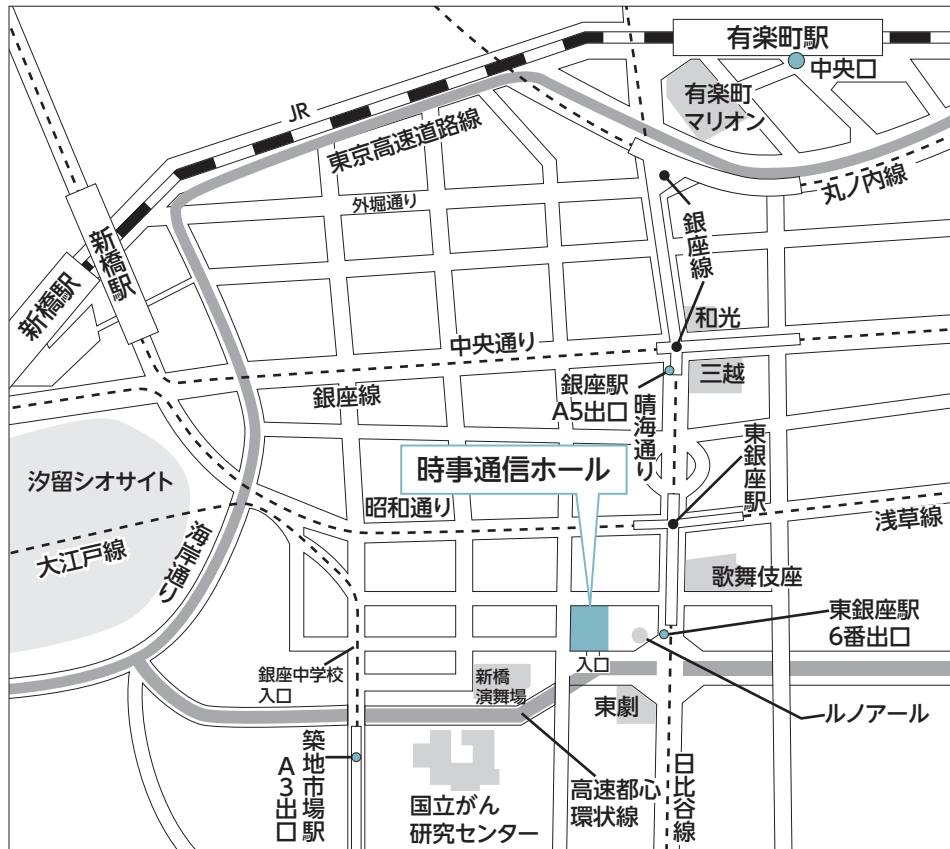
トーセイ株式会社 監査役会

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

# 株主総会会場ご案内図

会場 東京都中央区銀座五丁目15番8号  
時事通信ホール（時事通信ビル2階）



## 交通のご案内

東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線  
都営地下鉄大江戸線  
東京メトロ銀座線・丸の内線・日比谷線  
JR山手線・京浜東北線

東銀座駅6番出口から徒歩1分  
築地市場駅A3出口から徒歩4分  
銀座駅A5出口から徒歩7分  
有楽町駅中央口から徒歩12分

(注) 駐車場のご用意がございませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

ご来場にあたり、サポートが必要な方は、  
事前にお電話にてご連絡ください。  
トーセイ株式会社  
電話 03-5439-8801 (代表)



見やすく読みまちがえにくい  
ユニバーサルデザインフォントを  
採用しています。

