



2025年11月期 決算短信〔 I F R S 〕（連結）

2026年1月14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 2026年2月26日 配当支払開始予定日 2026年2月27日
有価証券報告書提出予定日 2026年2月25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. 2025年11月期の連結業績（2024年12月1日～2025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	%
2025年11月期	94,688	15.2	22,336	20.8	20,631	18.8	14,795	23.3	14,754	23.1	15,981	39.2
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

	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	%	%	%
2025年11月期	152.18	151.88	15.3	7.1	23.6
2024年11月期	123.72	123.61	13.9	6.7	22.5

（参考）持分法による投資損益 2025年11月期 ー百万円 2024年11月期 ー百万円

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、基本的1株当たり当期利益及び希薄化後1株当たり当期利益を算定しております。

（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
2025年11月期	307,427	102,836	102,805	33.4	1,060.18
2024年11月期	276,815	90,866	90,500	32.7	933.74

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり親会社所有者帰属持分を算定しております。

（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
2025年11月期	△1,736	△3,493	9,946	39,604
2024年11月期	△13,045	△5,608	14,329	34,874

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	%	%
2024年11月期	—	0.00	—	79.00	79.00	3,828	31.9	4.4
2025年11月期	—	0.00	—	100.00	100.00	4,848	32.9	5.0
2026年11月期（予想）	—	0.00	—	55.00	55.00		35.2	

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2024年11月期、2025年11月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2026年11月期（予想）については、株式分割後の数値を記載しております。

3. 2026年11月期の連結業績予想（2025年12月1日～2026年11月30日）

（％表示は、対前期増減率）									
	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	
通 期	百万円 122,986	% 29.9	百万円 24,611	% 10.2	百万円 22,000	% 6.6	百万円 15,157	% 2.7	円 銭 156.31

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2026年11月期の連結業績予想における基本的1株当たり当期利益については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 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 I F R S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）	2025年11月期	97,367,600株	2024年11月期	97,367,600株
② 期末自己株式数	2025年11月期	398,000株	2024年11月期	445,596株
③ 期中平均株式数	2025年11月期	96,954,955株	2024年11月期	96,876,196株

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。発行済株式数（普通株式）は、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

（参考）個別業績の概要

1. 2025年11月期の個別業績（2024年12月1日～2025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	%
2025年11月期	56,833	24.7	12,492	20.6	15,837	6.7	13,011	10.8
2024年11月期	45,587	△1.9	10,358	33.6	14,838	36.0	11,746	34.4

	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
2025年11月期	134.20	133.93
2024年11月期	121.25	121.15

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

（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
2025年11月期	275,156	92,497	33.6	952.00
2024年11月期	244,994	81,996	33.4	845.48

（参考）自己資本 2025年11月期 92,315百万円 2024年11月期 81,945百万円

（注）当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

2. 2026年11月期の個別業績予想（2025年12月 1 日～2026年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
通 期	百万円 78,408	% 38.0	百万円 17,471	% 10.3	百万円 13,837	% 6.3	円 銭 142.70

(注) 当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2026年11月期の個別業績予想における1株当たり当期純利益については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 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、2026年1月14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	4
(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	7
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（2024年12月1日～2025年11月30日）における我が国経済は、米国の相互関税措置等の影響が一部産業にみられるものの、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善等を背景とした景気回復が期待されますが、米国相互関税措置等の影響や物価上昇の継続が国内景気の下押しリスクとなっており、金融資本市場の変動等と合わせて動向に留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、国内外投資家による投資需要の拡大やオフィスを中心とした大型物件取引の増加等を背景に、2025年1月～9月の国内不動産投資額は過去最高の4兆7,100億円（前年同期比22%増加）となり、世界都市別投資ランキングでは東京は1位を維持しています。国内金利は上昇しているものの、賃料上昇等に伴う企業・投資家の不動産投資戦略の変化が不動産取引の増加要因となっており、今後も堅調な投資需要は継続するとみられていることなどから、2025年通年の不動産投資額は過去最高の6兆円を超える見込みです（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、建築費高騰等を背景にデベロッパーが採算性の観点で供給を抑制しており、2025年1月～10月の新築発売戸数は14,584戸（前年同期比2.5%減少）と過去最低を記録した昨年度と同水準で推移しています。平均発売価格は供給減や建築費の価格転嫁に伴い上昇を続けており、2025年10月時点で9,895万円（前年同月比7.1%上昇）となりました。また、首都圏中古マンション市場では、2025年1月～10月の成約戸数は40,704戸（前年同期比31.9%増加）となり、2025年10月時点の平均価格は6,115万円（前年同月比25.7%上昇）となりました。引き続き、新築分譲マンションの供給減や価格高騰により、中古マンションへの需要シフトは強まっており、平均価格の上昇傾向は続いています。首都圏分譲戸建市場では、2025年1月～10月の新設住宅着工戸数は42,052戸（前年同期比5.4%減少）となり、引き続き減少傾向となっています（民間調査機関調べ）。

2025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1,604千円/坪（前年同期比9.5%低下）、木造が767千円/坪（同5.5%上昇）となりました。資材価格や労務費等各費用の高騰を背景に、建築費の高値圏での推移は継続しています（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、2025年10月の平均賃料は21,261円/坪（前年同月比5.4%上昇）、平均空室率は2.6%（同1.9ポイント低下）となりました。企業の事業拡大や拡張移転等に伴う強いオフィス需要により賃料・空室率ともに引き続き好調に推移しています。2026年には過去10年の平均供給量と同程度の約90万㎡の新規供給が予定されていますが、企業による旺盛なオフィス需要に支えられ、空室率の上昇は限定的、賃料も上昇傾向が継続するとみられています（民間調査機関調べ）。

首都圏賃貸マンション市場では、2025年10月の平均募集賃料は12,856円/坪（前年同月比9.0%上昇）となり、都心部の賃料上昇が牽引し、首都圏全体での賃料は上昇傾向が継続しています。また、J-REITが東京圏で保有するマンションの2025年8月末時点の平均稼働率は97.5%（同0.6ポイント上昇）となり、賃貸マンションに対する旺盛な需要を背景に好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、2025年10月時点の賃貸ストックは1,135万坪（前年同月比6.4%増）、募集賃料は4,540円/坪（同5.0%下落）、空室率は8.5%（同0.2ポイント低下）となりました。都心部の需給改善は進んでいるものの、郊外部では空室期間が長期化している物件も多く、首都圏全体では空室率は高止まり、賃料は低下しています。今後、新規供給が徐々に抑制される見込みですが、苦戦が続く郊外部では需給改善は緩やかなペースに留まるとみられています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2025年10月時点のJ-REITの運用資産額は23.9兆円（前年同月比0.4兆円増加）、2025年6月末時点の私募ファンドは運用資産額44.9兆円（同6.3兆円増加）となり、証券化市場規模は合計で68.8兆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、2025年1月～9月の平均客室稼働率は80.6%（前年同期比1.2ポイント低下）、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7,898万人（同3.1%減少）となりました。ホテル客室単価の上昇により国内旅行者が減少しているものの、客室単価上昇を支える海外宿泊者は過去最高を記録した昨年を上回るペースで増加しており、引き続き、堅調なインバウンド需要がホテル市場を牽引しています。一方で、足元では中国当局による日本渡航自粛要請等により、インバウンド需要への影響が見込まれるため、当面は動向に注視が必要です（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産再生事業や不動産開発事業においては、当期も引き続き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、そのAUMは2兆6,627億円となりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高94,688百万円(前連結会計年度比15.2%増)、営業利益22,336百万円(同20.8%増)、税引前利益20,631百万円(同18.8%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益14,754百万円(同23.1%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東陽町」(東京都江東区)、「T's garden東尾久」(東京都荒川区)、「T's garden西大島」(東京都江東区)等34棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション105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38棟、土地5件及び中古区分マンション81戸を取得しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は39,150百万円(前連結会計年度比5.2%増)、セグメント利益は6,324百万円(前連結会計年度比6.1%増)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佐野」(栃木県佐野市)、賃貸マンション「THE PALMS千葉中央」(千葉県千葉市)、「THE PALMS柏」(千葉県柏市)等12棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート桜新町」(東京都世田谷区)等において、50戸を販売いたしました。

仕入につきましては、ホテル開発用地4件、賃貸マンション開発用地1件、賃貸アパート開発用地18件、58戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は23,068百万円(前連結会計年度比38.5%増)、セグメント利益は5,730百万円(前連結会計年度比15.5%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31棟及び賃貸開始18棟、物件売却38棟及び賃貸終了2棟に伴い、前連結会計年度末の123棟より、9棟増加し132棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は9,025百万円(前連結会計年度比11.6%増)、セグメント利益は4,938百万円(前連結会計年度比20.9%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)2,443,808百万円から、ファンドの物件売却等により226,911百万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、445,839百万円の残高が増加し、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2,662,737百万円となりました。

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8,932百万円(前連結会計年度比31.0%増)、セグメント利益は5,471百万円(前連結会計年度比43.1%増)となりました。

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

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で570棟、分譲マンション及び賃貸マンションで399棟、合計969棟(前連結会計年度末比6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7,375百万円(前連結会計年度比3.8%増)、セグメント利益は1,168百万円(前連結会計年度比12.4%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7,137百万円(前連結会計年度比13.3%増)、セグメント利益は2,809百万円(前連結会計年度比27.3%増)となりました。

(2) 経営成績等に関する分析、検討内容

当連結会計年度は、世界の不動産投資需要が拡大する中、国内不動産投資市場においても引き続き国内外投資家による活発な投資活動が継続しました。その背景としては、懸念されていた金利上昇が緩やかなペースに留まっていることや、首都圏都市部を中心としたオフィス・住宅への旺盛な投資需要やインフレに伴う賃料上昇などがあります。

このような事業環境のなか、当連結会計年度の業績は、連結売上高は946億円(期初計画比7.2%減)、連結営業利益は223億円(同8.2%増)、連結税引前利益は206億円(同9.7%増)となりました。不動産再生事業においては上半期までに期初想定を上回る利益率での物件販売を多数実現し、また、不動産ファンド・コンサルティング事業では大型案件を新規に受託するなど業績を拡大し、ホテル事業も堅調なインバウンド需要により好業績となりました。下半期においては、継続的な利益成長の観点から不動産再生事業における一部物件の販売時期を戦略的に翌期以降に変更しました。その結果、連結売上高は期初計画比で減収となりましたが、連結税引前利益・連結当期利益は4期連続で過去最高を更新するとともに、当社グループの中期経営計画「Further Evolution 2026」の最終年度の連結税引前利益の計画値を1年前倒しで達成しました。

事業セグメント別では、当社の主力事業である不動産再生事業において、1棟収益マンションや、都心5区に位置する高額区分マンションの販売が好調に推移しました。また、不動産開発事業においては、国内外機関投資家向けに1棟物件を7棟売却したほか、建築費の高止まりへの対応として新たに注力アセットと位置付けた木造賃貸アパート開発では、「T's Cuore」シリーズ計5棟を販売しました。

また、当社のポートフォリオ経営において安定事業と位置付ける事業のうち、不動産賃貸事業については、不動産再生事業の販売計画の見直しにより賃貸物件が増加したことや、保有物件の賃料引上げにより、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では、受託資産残高(AUM)は前期末比2,189億円増の2兆6,627億円まで拡大しました。中でも、世界的な投資会社であるウォーバーグ・ピンカス社が日本の賃貸住宅市場における初の投資案件として手掛けた国内最大級のシェアハウスポートフォリオ「トーキョーベータ」のアセットマネジメント業務を新規に受託するなど、国内外機関投資家の国内不動産投資のパートナーとして着実に成果を積み上げ、期初計画比で大幅な増収増益となりました。不動産管理事業は、管理棟数が微増に留まった結果、期初計画比で減収増益となりました。また、ホテル事業においては、引き続き旺盛なインバウンド需要によって各ホテルの稼働率は高水準で推移し、平均客室単価は全ホテルで期初計画を上回るなど、ホテル収益は前期比で大幅な増収増益を達成しました。

今後も成長性と安定性を両立させるポートフォリオ経営を軸に、各事業の更なる進化・成長を目指し邁進してまいります。

(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30,612百万円増加し、307,427百万円となりました。負債は18,642百万円増加し、204,591百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物、棚卸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、有利子負債の増加によるものであります。

また資本は、11,969百万円増加し、102,836百万円となりました。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4,730百万円増加し、39,604百万円となりました。

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、1,736百万円(前連結会計年度比86.7%減)となりました。これは主に、税引前利益20,631百万円、棚卸資産の増加23,135百万円、法人所得税の支払額6,573百万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、3,493百万円(前連結会計年度比37.7%減)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出9,149百万円、貸付金の回収による収入6,509百万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、9,946百万円(前連結会計年度比30.6%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入59,744百万円、長期借入金の返済による支出44,136百万円、配当金の支払額3,827百万円等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

	2023年11月期	2024年11月期	2025年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	33.4	32.7	33.4
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	35.5	42.7	52.2
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) 2024年11月期及び2025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においては、物価上昇局面における日銀の政策金利の引上げや政府の積極財政政策による財政悪化懸念等で長期金利が高水準で推移し、日本のイールドスプレッドは縮小傾向にあるものの、諸外国の主要都市との比較では依然として十分な厚みがあります。更に、今後も賃料上昇による不動産収益性の向上が期待できる点を踏まえると、日本不動産市場は引き続き資金流入が期待できる市場であると認識しています。他方、人手不足などの構造的な要因も相まって今後も高止まりが継続するとみられている建築費動向や、中国との外交上の緊張が長期化した場合のインバウンド需要への影響は、不動産開発事業およびホテル事業の事業戦略において注視すべき課題だと捉えています。

このような事業環境のもと、現中期経営計画「Further Evolution 2026」の最終年度となる2026年11月期連結業績見通しは、売上高1,229億円(前連結会計年度比29.9%増)、営業利益246億円(同10.2%増)、税引前利益220億円(同6.6%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益151億円(同2.7%増)を予定しております。売買事業全体のポートフォリオでは、建築費を比較的抑えられる不動産再生事業への投資比重を意識的に高めながら、不動産開発事業においては建築費上昇に伴う価格転嫁が期待できるホテルや建築費の上昇が比較的緩やかな木造アパート・戸建住宅に注力してまいります。また、保有物件のリーシング活動を強化し物件収益力を向上させるほか、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、国内外機関投資家による国内不動産投資のパートナーとして、

受託資産残高の更なる拡大を推進していきます。ホテル事業においては、2025年12月に新規開業した「トーセイホテルココネ蒲田」の早期安定稼働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、最終年度の計画を以下の通り修正いたしました。

< 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%

<中期経営計画「Further Evolution 2026」定量計画（連結）実績および修正計画（2026年1月14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 実績	3年目（最終年度） 2026年11月期 修正計画
連結売上高	821億円	946億円	<u>1,229億円</u>
連結税引前利益	173億円	206億円	<u>220億円</u>
ROE	13.9%	15.3%	<u>14.0%</u>
安定事業比率 （営業利益ベース）	50.5%	54.4%	45%以上
自己資本比率	32.7%	33.4%	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.45倍	1.39倍	1.4倍程度
配当性向	31.9%	32.9%	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。

2025年11月期の期末配当につきましては、1株につき100円を予定しております。

なお、2025年11月30日を基準日、2025年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しました。

これらを踏まえ、2026年11月期の期末配当につきましては、1株につき55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、グローバルオフア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 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	34,874,164	39,604,289
営業債権及びその他の債権	8,606,489	10,198,324
棚卸資産	146,817,328	170,357,783
その他の流動資産	32,307	91,459
流動資産合計	190,330,290	220,251,856
非流動資産		
有形固定資産	32,094,169	32,961,224
投資不動産	40,945,876	38,509,920
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	117,737	89,953
営業債権及びその他の債権	1,595,084	1,914,916
その他の金融資産	9,034,356	11,141,295
繰延税金資産	1,268,119	1,095,042
その他の非流動資産	28,010	61,523
非流動資産合計	86,485,095	87,175,618
資産合計	276,815,386	307,427,474
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	8,610,460	9,863,882
有利子負債	20,786,314	27,625,866
未払法人所得税等	3,723,178	3,606,113
引当金	1,528,380	1,788,240
流動負債合計	34,648,333	42,884,102
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,762,512	5,494,144
有利子負債	145,114,493	155,014,462
退職給付に係る負債	791,045	808,683
引当金	85,948	86,783
繰延税金負債	546,316	303,103
非流動負債合計	151,300,315	161,707,178
負債合計	185,948,649	204,591,281
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	7,288,479	7,453,348
利益剰余金	76,914,414	87,876,336
自己株式	△243,716	△217,705
その他の資本の構成要素	△83,780	1,068,237
親会社の所有者に帰属する持分合計	90,500,287	102,805,108
非支配持分	366,448	31,085
資本合計	90,866,736	102,836,193
負債及び資本合計	276,815,386	307,427,474

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
売上高	82,191,828	94,688,969
売上原価	46,995,418	54,793,054
売上総利益	35,196,410	39,895,915
販売費及び一般管理費	16,182,236	17,653,893
その他の収益	133,298	210,626
その他の費用	658,892	115,676
営業利益	18,488,579	22,336,971
金融収益	620,957	694,335
金融費用	1,744,597	2,399,949
税引前利益	17,364,939	20,631,357
法人所得税	5,364,723	5,835,459
当期利益	12,000,215	14,795,898
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	△517,852	1,130,694
確定給付制度の再測定	△17,573	33,277
純損益に振り替えられない項目の合計	△535,426	1,163,972
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目		
在外営業活動体の換算差額	3,788	14,653
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	13,349	6,669
後に純損益に振り替えられる可能性のある 項目の合計	17,137	21,323
税引後その他の包括利益	△518,289	1,185,295
当期包括利益	11,481,926	15,981,193
当期利益の帰属		
親会社の所有者	11,985,203	14,754,770
非支配持分	15,012	41,127
当期利益	12,000,215	14,795,898
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	11,466,914	15,940,066
非支配持分	15,012	41,127
当期包括利益	11,481,926	15,981,193
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)	123.72	152.18
希薄化後 1 株当たり当期利益(円)	123.61	151.88

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(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			△17,573		17,573	—		—
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

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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
2024年12月1日残高	6,624,890	7,288,479	76,914,414	△243,716	△83,780	90,500,287	366,448	90,866,736
当期利益			14,754,770			14,754,770	41,127	14,795,898
その他の包括利益					1,185,295	1,185,295		1,185,295
当期包括利益	—	—	14,754,770	—	1,185,295	15,940,066	41,127	15,981,193
所有者との取引額								
自己株式の処分		△26,011		26,011		—		—
剰余金の配当			△3,828,419			△3,828,419		△3,828,419
非支配持分に対する配 当金						—	△43,797	△43,797
支配継続子会社に対す る持分変動			2,293			2,293	△332,693	△330,400
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替			33,277		△33,277	—		—
株式報酬取引		190,880				190,880		190,880
2025年11月30日残高	6,624,890	7,453,348	87,876,336	△217,705	1,068,237	102,805,108	31,085	102,836,193

(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 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025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	17,364,939	20,631,357
減価償却費	1,596,465	1,675,646
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	413,572	326,460
受取利息及び受取配当金	△620,957	△694,335
支払利息	1,744,597	2,399,949
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△2,351,043	658,451
棚卸資産の増減額(△は増加)	△29,310,228	△23,135,367
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	2,884,921	1,887,603
その他	28,553	191,054
小計	△8,249,180	3,940,821
利息及び配当金の受取額	563,052	657,329
法人所得税の支払額	△5,624,292	△6,573,723
法人所得税の還付額	264,725	239,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,045,695	△1,736,474
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△52,470
定期預金の払戻による収入	—	3,000
有形固定資産の取得による支出	△194,350	△161,174
投資不動産の取得による支出	△2,448,566	△117,642
無形資産の取得による支出	△33,772	△32,431
貸付金の実行による支出	△8,840,031	△9,149,000
貸付金の回収による収入	7,804,276	6,509,527
その他の金融資産の取得による支出	△2,360,523	△756,778
その他の金融資産の回収による収入	402,384	292,654
子会社の取得による支出	△46,190	—
子会社の売却による支出	—	△8,224
事業譲受による収入	101,584	—
その他	6,726	△21,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,608,461	△3,493,624
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)	2,976,360	1,509,130
長期借入れによる収入	59,194,525	59,744,635
長期借入金の返済による支出	△42,352,044	△44,136,718
社債の償還による支出	△21,356	△11,356
リース負債の返済による支出	△564,137	△415,778
非支配持分への払戻による支出	△37,897	△330,400
非支配持分からの払込による収入	126,500	—
配当金の支払額	△3,192,502	△3,827,070
非支配持分への配当金の支払額	△9,763	△18,342
自己株式の取得による支出	△310	—
自己株式の処分による収入	84,604	57,329
利息の支払額	△1,874,416	△2,624,989
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,329,562	9,946,439
現金及び現金同等物の増減額	△4,324,594	4,716,340
現金及び現金同等物の期首残高	39,197,843	34,874,164
現金及び現金同等物に係る換算差額	914	13,784
現金及び現金同等物の期末残高	34,874,164	39,604,289

(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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

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

当連結会計年度

(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客への売上高	39,150,385	23,068,199	9,025,256	8,932,155	7,375,415	7,137,556	—	94,688,969
セグメント間の売上高	—	—	113,552	165,240	1,677,193	40,693	△1,996,679	—
合計	39,150,385	23,068,199	9,138,809	9,097,395	9,052,608	7,178,250	△1,996,679	94,688,969
セグメント利益	6,324,175	5,730,415	4,938,211	5,471,034	1,168,352	2,809,013	△4,104,233	22,336,971
金融収益・費用(純額)								△1,705,613
税引前利益								20,631,357

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	11,985,203	14,754,770
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)	11,985,203	14,754,770
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	96,876,196	96,954,955
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)	45,740	162,937
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	35,108	26,938
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	604	460
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)	96,957,648	97,145,290
基本的1株当たり当期利益(円)	123.72	152.18
希薄化後1株当たり当期利益(円)	123.61	151.88

(注) 当社は、2025年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、基本的1株当たり当期利益及び希薄化後1株当たり当期利益を算定しております。

(重要な後発事象)

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2025年7月7日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を決議いたしました。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆さまがより投資しやすい環境を整備することで、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年11月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加した株式数

株式分割前の発行済株式総数	48,683,800株
株式分割により増加した株式数	48,683,800株
株式分割後の発行済株式総数	97,367,600株
株式分割後の発行可能株式総数	300,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2025年11月14日
基準日	2025年11月30日
効力発生日	2025年12月1日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年12月1日を効力発生日として、当
定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分を示しております。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当会社の発行可能株式総数は <u>150,000,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当会社の発行可能株式総数は <u>300,000,000株</u> とする。

4. その他

(1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額に変更はありません。

(2) 期末配当

今回の株式分割は、2025 年12月1日を効力発生日としているため、2025年11月30日を基準日とする2025年
11月期の期末配当は株式分割前の株式数を基準に実施いたします。