



2023年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2024年1月12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 2024年2月27日 配当支払開始予定日 2024年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 2024年2月28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. 2023年11月期の連結業績(2022年12月1日~2023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	%
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
2022年11月期	70,953	14.9	13,514	23.2	12,753	23.8	8,607	28.0	8,607	28.1	8,784	23.1

	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
2023年11月期	円 銭 219.74	円 銭 219.32	% 13.6	% 6.7	% 20.5
2022年11月期	円 銭 181.66	円 銭 181.33	% 12.5	% 6.3	% 19.0

(参考) 持分法による投資損益 2023年11月期 -百万円 2022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
2023年11月期	百万円 245,329	百万円 82,319	百万円 82,046	% 33.4	円 銭 1,695.98
2022年11月期	百万円 210,955	百万円 72,290	百万円 72,290	% 34.3	円 銭 1,529.65

(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
2023年11月期	百万円 5,722	百万円 △16,102	百万円 17,805	百万円 39,197
2022年11月期	百万円 △197	百万円 △9,081	百万円 7,477	百万円 31,767

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			
2022年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 51.00	円 銭 51.00	百万円 2,410	% 28.1	% 3.5
2023年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 66.00	円 銭 66.00	百万円 3,192	% 30.0	% 4.1
2024年11月期(予想)	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 73.00	円 銭 73.00	百万円 —	% 31.5	% —

3. 2024年11月期の連結業績予想(2023年12月1日~2024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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	92,116	15.9	17,702	8.9	16,500	7.8	11,209	6.7	231.72

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 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）	2023年11月期	48,683,800株	2022年11月期	48,683,800株
② 期末自己株式数	2023年11月期	306,765株	2022年11月期	1,424,122株
③ 期中平均株式数	2023年11月期	47,815,490株	2022年11月期	47,381,024株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年11月期の個別業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期	46,480	7.9	7,754	8.1	10,906	2.1	8,738	0.6
2022年11月期	43,063	△9.2	7,175	△5.3	10,678	10.2	8,687	16.6
	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					
2023年11月期	182.76		182.41					
2022年11月期	183.35		183.02					

(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		
2023年11月期	217,524		73,821		33.9	1,525.81		
2022年11月期	189,896		65,863		34.7	1,393.00		

(参考) 自己資本 2023年11月期 73,814百万円 2022年11月期 65,832百万円

2. 2024年11月期の個別業績予想（2023年12月1日～2024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	
	51,043	9.8	13,205	21.1	10,782	23.4	222.88	

※ 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7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、2024年1月12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	6
(4) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(5) 今後の見通し	7
(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結財政状態計算書	9
(2) 連結包括利益計算書	10
(3) 連結持分変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報)	13
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

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（2022年12月1日～2023年11月30日）における我が国経済は、社会経済活動の正常化が一段と進んだことに加え、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果も相まって景気は緩やかな回復傾向となりました。一方、世界的な金融引締めや中国経済の先行き懸念、地政学的リスクの高まり等が景気の下振れリスクとなっており、引き続き動向に注視が必要です。

当社グループが属する不動産業界は、2023年1月～9月の国内不動産投資額が2兆7,483億円（前年同期比40%増）となり、世界都市別投資ランキングでは東京は4位（2022年通年は16位）となりました。昨年末から世界各国では金利上昇を背景に不動産価格の調整と市場停滞が続いているなか、日本では比較的良好な資金調達環境や円安等により優位性が維持されており、国内不動産への投資需要は底堅く推移しています（民間調査機関調べ）。

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

2023年1月～10月の建築費は、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均坪単価が1,183千円/坪（前年同期比17.6%下落）、木造は平均669千円/坪（同15.5%上昇）となりました。資材価格は鋼材・木材ともにピーク時から緩やかな下落傾向となっていますが、物価上昇や人件費高騰等の影響により、建築費は今後も上昇することが懸念されています（国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、2023年10月時点の平均空室率は6.1%（前年同月比0.3ポイント低下）となりました。オフィス回帰の動きにより2023年に大量供給された新築ビルの空室消化は進んでいるものの、平均賃料は19,741円/坪（同1.9%下落）と緩やかな下落傾向は継続しています。また、2025年には大量供給が予定されていることから引き続き需給動向には注視が必要です（民間調査機関調べ）。

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

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

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

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

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

以上の結果、当連結会計年度は、売上高79,446百万円（前連結会計年度比12.0%増）、営業利益16,254百万円（同20.3%増）、税引前利益15,310百万円（同20.1%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益10,507百万円（同22.1%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

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

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等を合わせて53棟、土地26件及び中古区分マンション198戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損42百万円及び棚卸資産評価損の戻入408百万円を計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は47,535百万円(前連結会計年度比26.8%増)、セグメント利益は8,877百万円(前連結会計年度比45.5%増)となりました。

(不動産開発事業)

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

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地6件、賃貸アパート開発用地6件、分譲マンション開発用地2件、220戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損28百万円及び棚卸資産評価損の戻入33百万円を計上しております。

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

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当連結会計年度末の賃貸物件数は、物件取得50棟及び賃貸開始9棟、物件売却31棟及び賃貸終了5棟に伴い、前連結会計年度末の91棟より、23棟増加し114棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,656百万円(前連結会計年度比9.4%増)、セグメント利益は3,232百万円(前連結会計年度比6.3%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

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

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は7,377百万円(前連結会計年度比35.5%増)、セグメント利益は4,555百万円(前連結会計年度比41.6%増)となりました。

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

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で511棟、分譲マンション及び賃貸マンションで347棟、合計858棟(前連結会計年度末比65棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は6,470百万円(前連結会計年度比3.9%増)、セグメント利益は813百万円(前連結会計年度比7.4%減)となりました。

(ホテル事業)

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

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

(2) 経営成績等に関する分析、検討内容

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

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

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

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

中期経営計画「Infinite Potential 2023」(2020年12月～2023年11月)

<大方針>

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

<基本方針>

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

<定量計画>

成長性	: 最終年度連結売上高 850 億円 最終年度連結税引前利益 140 億円
資本効率	: 最終年度 ROE 12%以上
安定性	: 安定事業比率(営業利益ベース) 42%以上
財務健全性	: 自己資本比率 35%程度 ネットD/Eレシオ 1.3倍程度
株主還元	: 3年間で配当性向 25%から 30%へ段階的に引き上げを目指す 資本効率を意識した自社株買いの実施検討

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

基本方針に掲げる各方針における実績は以下の通りです。

基本方針1. 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大

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

基本方針2. DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出

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

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

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

基本方針4. ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略

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

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

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

基本方針6. サステナビリティを意識した事業、マネジメント、ESG経営の推進

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

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

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

当連結会計年度までの実績

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

(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34,373百万円増加し、245,329百万円となりました。負債は24,345百万円増加し、163,010百万円となりました。

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が減少したものの、現金及び現金同等物、棚卸資産及び有形固定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、10,028百万円増加し、82,319百万円となりました。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7,430百万円増加し、39,197百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は、5,722百万円(前連結会計年度は、197百万円の使用)となりました。これは主

に、税引前利益15,310万円、営業債権及びその他の債権の減少5,065百万円、棚卸資産の増加14,496百万円、法人所得税の支払額4,639百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、16,102百万円(前連結会計年度比77.3%増)となりました。これは主に、子会社の取得による支出2,938百万円、事業譲受による支出10,128百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、17,805百万円(前連結会計年度比138.1%増)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出37,621百万円及び配当金の支払額2,408百万円があったものの、長期借入れによる収入59,501百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	33.8	34.3	33.4
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	23.6	31.4	35.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	118.0	—	25.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	0.8	—	3.6

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分/資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額/資産合計

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

(注5) 2022年11月期連結会計年度は、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、低金利環境による円安進行やイールドギャップの厚み、地政学的リスクの低さなどから、海外主要都市に比べて相対的に高い優位性を維持しており、引き続き投資資金の流入が期待されています。一方で、2024年度はデフレ脱却に向けた政府の経済対策が推進され、日銀によるマイナス金利解除等の金融政策正常化に向けた動きが予想されることから、不動産投資家の投資意欲や金融機関の融資姿勢、住宅需要の変化、長期化する建築費高騰等に注視する必要があると認識しています。

このような事業環境のもと、2024年11月期連結業績見通しは、売上高921億円(前連結会計年度比15.9%増)、営業利益177億円(同8.9%増)、税引前利益165億円(同7.8%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益112億円(同6.7%増)を予想しております。引き続き、将来の成長の源泉である物件仕入に邁進し、当社グループの不動産ソリューションノウハウを活かした不動産再生・開発を推進していくほか、安定事業と位置付ける各事業の収益向上に注力していきます。また、環境負荷軽減・社会課題を意識した不動産再生・開発メニューの研究、不動産クラウドファンディングやデジタルマッチング等の不動産DX事業の拡大などのDX推進研究なども含め、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。

なお、本日「トーセイグループ長期ビジョン2032」および2024年11月期を初年度とする新中期経営計画「Further Evolution 2026」(2023年12月～2026年11月)を公表いたしました。

<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』

また、長期ビジョン2032の実現に向けた9年間の当初3年間（第1フェーズ）として、新中期経営計画「Further Evolution 2026」を策定いたしました。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。

(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。

2023年11月期の期末配当につきましては、1株につき66円を予定しております。

また、2024年11月期の期末配当につきましては、1株につき73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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,767,008	39,197,843
営業債権及びその他の債権	10,038,132	5,348,785
棚卸資産	95,303,762	118,252,139
その他の流動資産	22,640	32,256
流動資産合計	137,131,544	162,831,025
非流動資産		
有形固定資産	22,963,356	33,018,001
投資不動産	39,864,258	37,805,499
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	205,354	138,914
営業債権及びその他の債権	1,457,809	1,440,172
その他の金融資産	7,219,963	7,826,991
繰延税金資産	698,518	839,334
その他の非流動資産	13,254	28,010
非流動資産合計	73,824,257	82,498,665
資産合計	210,955,801	245,329,690
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,681,615	6,107,625
有利子負債	13,739,325	13,783,385
未払法人所得税等	1,935,664	3,269,414
引当金	1,079,970	1,193,060
流動負債合計	22,436,575	24,353,486
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,612,629	4,207,480
有利子負債	111,108,220	132,804,369
退職給付に係る負債	704,268	761,387
引当金	15,449	85,122
繰延税金負債	787,980	798,561
非流動負債合計	116,228,549	138,656,921
負債合計	138,665,124	163,010,408
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,775,532	7,200,518
利益剰余金	60,029,994	68,139,668
自己株式	△1,533,670	△335,327
その他の資本の構成要素	393,929	416,935
親会社の所有者に帰属する持分合計	72,290,677	82,046,685
非支配持分	—	272,596
資本合計	72,290,677	82,319,282
負債及び資本合計	210,955,801	245,329,690

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	70,953,486	79,446,329
売上原価	45,686,452	49,161,218
売上総利益	25,267,033	30,285,111
販売費及び一般管理費	12,107,013	14,247,230
その他の収益	359,807	264,795
その他の費用	5,624	48,097
営業利益	13,514,203	16,254,578
金融収益	377,620	403,929
金融費用	1,138,284	1,347,800
税引前利益	12,753,538	15,310,707
法人所得税	4,146,450	4,802,515
当期利益	8,607,088	10,508,192
その他の包括利益		
純損益に振り替えられない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動	105,128	30,950
確定給付制度の再測定	△11,680	12,822
純損益に振り替えられない項目の合計	93,447	43,772
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目		
在外営業活動体の換算差額	38,663	17,901
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	45,168	△25,845
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	83,832	△7,944
税引後その他の包括利益	177,279	35,827
当期包括利益	8,784,368	10,544,020
当期利益の帰属		
親会社の所有者	8,607,088	10,507,095
非支配持分	—	1,096
当期利益	8,607,088	10,508,192
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	8,784,368	10,542,923
非支配持分	—	1,096
当期包括利益	8,784,368	10,544,020
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益		
基本的1株当たり当期利益(円)	181.66	219.74
希薄化後1株当たり当期利益(円)	181.33	219.32

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
当期利益			8,607,088			8,607,088	8,607,088
その他の包括利益					177,279	177,279	177,279
当期包括利益	—	—	8,607,088	—	177,279	8,784,368	8,784,368
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,837		△885,972		△887,809	△887,809
自己株式の処分		△12,802		263,964		251,161	251,161
剰余金の配当			△1,815,783			△1,815,783	△1,815,783
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替			△11,680		11,680	—	—
2022年11月30日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	△1,533,670	393,929	72,290,677	72,290,677

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	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

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

(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があります。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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客への売上高	37,477,067	13,792,758	6,083,791	5,444,022	6,228,354	1,927,490	—	70,953,486
セグメント間の売上高	—	—	156,392	16,828	1,318,360	8,960	△1,500,542	—
合計	37,477,067	13,792,758	6,240,184	5,460,850	7,546,715	1,936,451	△1,500,542	70,953,486
セグメント利益又は損失	6,102,196	2,958,398	3,041,742	3,218,183	878,838	△315,817	△2,369,338	13,514,203
金融収益・費用(純額)								△760,664
税引前利益								12,753,538

当連結会計年度

(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	不動産 開発事業	不動産 賃貸事業	不動産ファン ド・コンサル ディング事業	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

(1株当たり情報)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。