

第76回 定時株主総会 招集ご通知

開催日時

2026年2月26日（木曜日）
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 取締役の報酬額改定の件
- 第4号議案 監査役の報酬額改定の件
- 第5号議案 社外取締役を除く取締役に対する
株式報酬の付与のための報酬一部
改定の件
- 第6号議案 社外取締役に対する株式報酬の付
与のための報酬一部改定の件

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
2026年2月6日
(電子提供措置の開始日 2026年1月30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76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76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「第76回定時株主総会招集ご通知」および「第76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、2026年2月25日(水曜日)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	2026年2月26日（木曜日）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76期（2024年12月1日から2025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76期（2024年12月1日から2025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	取締役の報酬額改定の件
第4号議案	監査役の報酬額改定の件
第5号議案	社外取締役を除く取締役に対する株式報酬の付与のための報酬一部改定の件
第6号議案	社外取締役に対する株式報酬の付与のための報酬一部改定の件

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。

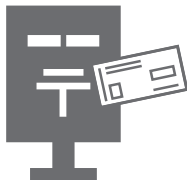


■ 株主総会ご出席による議決権行使

株主総会開催日時

2026年2月26日（木曜日）
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

2026年2月25日（水曜日）
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

2026年2月25日（水曜日）
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

2026年2月25日（水曜日）
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ーブの登録商標です。

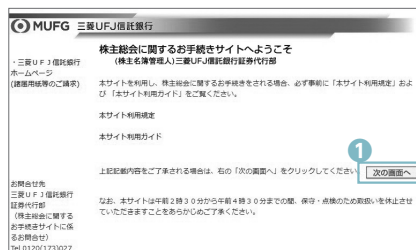


ログインID・仮パスワードを入力する方法

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。



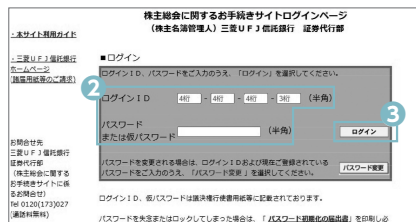
1 議決権行使サイトへアクセスする



「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。

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

2026年2月6日（金曜日）午前5時から2026年2月19日（木曜日）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

2026年2月26日（木曜日）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

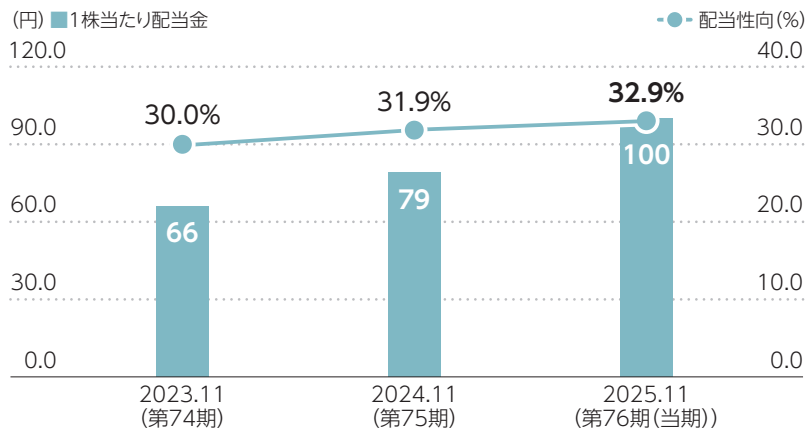
剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

第76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100円** といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は4,848,480,000円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2026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



(注) 当社は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行いました。上記期末配当は、2025年11月30日現在の株式数に対して行われるため、当該株式分割による調整前の株式数を基準として配当を実施いたします。

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 ぐち せい いち ろう 山 口 誠一郎	代表取締役社長 執行役員社長	21回／21回 (出席率100%)
2	再任	ひら の のぼる 平 野 昇	取締役 専務執行役員 管理部門統括	21回／21回 (出席率100%)
3	再任	なか にし ひで き 中 西 秀 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5本部担当	21回／21回 (出席率100%)
4	再任	やま ぐち しゅん すけ 山 口 俊 介	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	21回／21回 (出席率100%)
5	再任	よね だ ひろ やす 米 田 浩 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	21回／21回 (出席率100%)
6	再任	たか み しげ ひろ 高 見 茂 宏	取締役 執行役員 事業部門付業務提携推進担当	17回／17回 (出席率100%)
7	再任	しょう とく けん いち 少 徳 健 一	社外取締役	20回／21回 (出席率95.2%)
8	再任	こ ばやし ひろ ゆき 小 林 博 之	社外取締役	20回／21回 (出席率95.2%)
9	再任	いし わたり ま い 石 渡 真 維	社外取締役	21回／21回 (出席率100%)

(注) 高見茂宏氏の取締役会への出席回数については、同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）	10,786,262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各社のコーポレート・ガバナンス強化、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）	97,628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コーポレート・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	<div>再任</div> <div>なか にし ひで き 中西 秀 樹 (1967年6月17日生)</div>	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 2025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5本部担当（現任）	74,284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	<div>再任</div> <div>やま ぐち しゅん すけ 山 口 俊 介 (1964年7月26日生)</div>	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）	38,038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>再任</div> <div>よね だ ひろ やす 米 田 浩 康 (1970年8月19日生)</div>	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 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）	33,438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	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
6	再任 たか み しげ ひろ 高 見 茂 宏 (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 2024年 7 月 当社顧問 2025年 2 月 当社取締役執行役員事業部門付業務提携推進担当（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した同社からのご推薦を受け、2025年より当社の業務執行取締役に就任いただいております。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きました。2025年の当社の取締役就任後においても、引き続き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、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、再任候補者としております。

7	再任 社外 独立 しょう とく けん いち 少 徳 健 一 (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 2025年 10 月 株式会社ロキテクノ社外監査役（現任）	4,316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コーポレート・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、役員候補者の指名プロセスおよび取締役報酬等の適切性・公平性確保のため、客観的な立場で関与いただき、当社グループの健全な経営基盤強化に貢献いただいております。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	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>再任 社外 独立</div> <div>こばやし ひろゆき 小林 博之 (1965年3月3日生)</div>	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 同社アドバイザリー第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 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）	4,268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のアドバイザ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、代表取締役に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、役員候補者の指名プロセスおよび取締役報酬等の適切性・公平性確保のため、客観的な立場で関与いただき、当社グループの健全な経営基盤強化に貢献いただいております。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：2025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9.9%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	<div>再任 社外 独立</div> <div>いし わたり ま い</div> <div>石 渡 真 維</div> <div>(1977年1月26日生)</div>	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） 2021年 5 月 ココネ株式会社取締役 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 2025年 11月 ココネ株式会社代表取締役（現任）	218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、役員候補者の指名プロセスおよび取締役報酬等の適切性・公平性確保のため、客観的な立場で関与いただき、当社グループの健全な経営基盤強化に貢献いただいております。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. 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14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8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2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、保険料は全額当社が負担しております。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。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。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、2026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。
6. 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実施しました。各取締役候補者の所有する当社の株式数は、当該株式分割後の株式数を記載しております。

【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の選任、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 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、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、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）とご承認いただいております。

前回改定以降の経済情勢の変化への対応に加えて、経営環境や当社の業容の変化に伴って取締役として求められる役割や責任が一層、増大していることを踏まえ、持続的な成長を実現し得る多様かつ優秀な人材の獲得や維持を目的として、上記の取締役の報酬額を年額700百万円以内（うち社外取締役分は年額110百万円以内）と改めさせていただきたいと存じます。

なお、取締役の報酬額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしたしたいと存じます。

現在の取締役は9名（うち社外取締役3名）ですが、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は引き続き9名（うち社外取締役3名）となります。

本議案は、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た当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

第4号議案 監査役の報酬額改定の件

当社の監査役の報酬額は、2004年2月28日開催の第54回定時株主総会において、年額60百万円以内とご承認いただき今日に至っておりますが、前回改定以降の経済情勢の変化への対応に加えて、経営環境や当社の業容の変化に伴って監査役として求められる役割や責任が一層、増大していることを踏まえ、当社経営の妥当性および適正性の確保に資する多様かつ優秀な人材の獲得や維持を目的として、監査役の報酬額を年額80百万円以内と改めさせていただきたいと存じます。

なお、現在の監査役の人数は4名（うち社外監査役4名）であり、本議案の対象となる監査役も同様（社外監査役も同様）となります。

第5号議案 社外取締役を除く取締役に対する株式報酬の付与のための報酬一部改定の件

当社は、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会において、社外取締役を除く取締役（以下「対象取締役」といいます。）に対し、①本総会第3号議案「取締役の報酬額改定の件」に記載の報酬額、および、当該報酬枠とは別枠の②ストックオプション報酬額（2019年2月27日開催の第69回定時株主総会においてご承認いただいた、年額100百万円以内（うち、社外取締役分10百万円以内））とは別枠で、業績連動型譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入すること、ならびに、本制度に基づき株式報酬として対象取締役に対して発行または処分される当社の普通株式総数を年間200,000株以内、その報酬の総額は年額200百万円以内とすること等につきご承認いただいております（なお、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たことに伴い、対象取締役に対して発行または処分される当社の普通株式の総数は、決議時から100,000株増加して、200,000株以内となっております。）。

今般、経済情勢の変化への対応に加えて、経営環境や当社の業容の変化に伴って取締役として求められる役割や責任が一層、増大していることを踏まえ、持続的な成長を実現し得る多様かつ優秀な人材の獲得や維持を目的として、本制度に基づき対象取締役に対して発行または処分される当社の普通株式総数を年間400,000株以内、その報酬の総額を年額400百万円以内と改めさせていただきますと存じます。

改定後の本制度に基づき対象取締役に対して付与する株式の総数の発行済株式総数（2025年11月30日時点）に占める割合は、評価期間毎に、約0.41%とその希釈化率は軽微です。また、本議案は、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た当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

なお、現在の本制度の対象となる対象取締役は、6名であり、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、対象取締役は引き続き6名となります。

上記事項以外に本制度の内容に変更はありませんが、改定後の本制度の内容は以下のとおりです。

1. 本制度の概要

本制度は、対象取締役に対し、当社の各事業年度（以下「評価期間」といいます。）中の業績目標を取締役会において予め設定し、当該業績目標の達成度等に応じて算定される数の当社の普通株式を付与するパフォーマンス・シェア・ユニットを用いた業績連動型株式報酬制度であり、付与される当社の普通株式に一定の譲渡制限を付する制度です。業績指標は、利益を示す指標その他の当社の経営方針を踏まえた指標を当社の取締役会において設定しますが、当初

の業績指標は連結税引前利益を用いる予定です。

当社の普通株式の付与に当たっては、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、(a)取締役の報酬等として金銭の払込み、もしくは現物出資財産の給付を要せずに当社の普通株式について発行もしくは処分を受け、または、(b)対象取締役に対して金銭報酬債権を支給し、対象取締役が当該金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付して、当社の普通株式について発行、もしくは処分を受けるものといたします。(b)の方法による場合、その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として対象取締役に特に有利な金額とならない範囲において取締役会にて決定します。

なお、本制度は、評価期間中の業績目標の達成度等に応じて当社の普通株式を交付するものであるため、本制度の導入時点では、各対象取締役に対して当社の普通株式を交付するか否か、および交付する株式数は確定しておりません。

2. 対象取締役に対して付与する株式の上限額および上限数

本制度に基づき対象取締役に対して発行または処分される当社の普通株式の総数は年間400,000株以内、その報酬の総額は、上記の報酬枠（①および②）とは別枠で、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として年額400百万円以内といたします。ただし、当社の発行済株式総数が、株式の併合または株式の分割（株式無償割当てを含みます。）によって増減した場合は、上記の上限株式数はその比率に応じて調整されるものといたします。

なお、各対象取締役への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定することといたします。

3. 株式交付の条件

本制度においては、評価期間が終了し、概要以下の要件を満たした場合に、対象取締役（評価期間開始後に新たに就任した本制度の対象となる取締役を含みます。）に対して当社の普通株式の交付を行います。

(1) 当社の取締役会で定める一定の非違行為がなかったこと

(2) その他業績連動型譲渡制限付株式報酬制度としての趣旨を達成するために必要なものとして当社取締役会が定める要件を充足すること

なお、評価期間開始後株式の交付前に、(a)対象取締役が、死亡その他当社取締役会が正当と認める理由により当社の取締役その他当社の取締役会で定める地位を退任または退職した場合、および(b)当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に

関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会)で承認された場合、ならびに(c)当社取締役会が正当な理由があると認める場合には、必要に応じて、当社の取締役会が合理的に定める時期に、当社の普通株式に代えて、当社取締役会が合理的に定める額の金銭を支給することがあります。

4. 譲渡制限等の概要

当社の普通株式の交付に当たっては、当社と対象取締役との間で以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものといたします（ただし、対象取締役との間で、本制度の適用開始時に予め以下の内容を含む契約を締結することにより、本割当契約の締結を省略できるものとします。）。

- (1) 対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、本割当株式の交付日から当該対象取締役が当社の取締役その他当社の取締役会で定める地位を退任または退職する日までの間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」といいます。）。
- (2) 当社は、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。
- (3) 当社は、譲渡制限期間中に、対象取締役が法令、社内規則または本割当契約の違反その他本割当株式を無償取得することが相当である事由として当社の取締役会で定める事由に該当した場合、本割当株式を当然に無償で取得する。
- (4) 上記(1)の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、本割当株式の全部について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

第6号議案 社外取締役に対する株式報酬の付与のための報酬一部改定の件

当社は、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会において、社外取締役に対し、①本総会第3号議案「取締役の報酬額改定の件」に記載の報酬額、および、当該報酬枠とは別枠の②ストックオプション報酬額（2019年2月27日開催の第69回定時株主総会においてご承認いただいた、年額10百万円以内）とは別枠で、株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入すること、ならびに、本制度に基づき株式報酬として社外取締役に対して発行または処分される当社の普通株式総数を年間20,000株以内、その報酬の総額は年額20百万円以内すること等につきご承認いただいております（なお、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たことに伴い、社外取締役に対して発行または処分される当社の普通株式の総数は、決議時から10,000株増加して、20,000株以内となっております。）。

今般、経済情勢の変化への対応に加えて、経営環境や当社の業容の変化に伴って取締役として求められる役割や責任が一層、増大していることを踏まえ、持続的な成長を実現し得る多様かつ優秀な人材の獲得や維持を目的として、本制度に基づき社外取締役に対して発行または処分される当社の普通株式総数を年間40,000株以内、その報酬の総額を年額40百万円以内と改めさせていただきますと存じます。

改定後の本制度に基づき社外取締役に対して付与する株式の総数の発行済株式総数（2025年11月30日時点）に占める割合は、対象期間毎に、約0.04%とその希釈化率は軽微です。また、本議案は、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た当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

なお、現在の本制度の対象となる社外取締役は、3名であり、第2号議案が原案どおり承認決されますと、社外取締役は引き続き3名となります。

上記事項以外に本制度の内容に変更はありませんが、改定後の本制度の内容は以下のとおりです。

1. 本制度の概要

本制度は、社外取締役に対し、当社の各事業年度（以下「対象期間」といいます。）中、継続して当社の社外取締役の地位にあったことを条件として当社の普通株式を付与する株式報酬であり、付与される当社の普通株式に一定の譲渡制限を付する制度です。ただし、当社の取締役会においてあらかじめ定める業績条件を達成できなかった場合には当該対象期間については当社の普通株式を交付しないものとします。

当社の普通株式の付与に当たっては、社外取締役は、当社の取締役会決議に基づき、(a)取

締役の報酬等として金銭の払込み、もしくは現物出資財産の給付を要せずに当社の普通株式について発行もしくは処分を受け、または、(b)社外取締役に対して金銭報酬債権を支給し、社外取締役が当該金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付して、当社の普通株式について発行、もしくは処分を受けるものいたします。(b)の方法による場合、その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として社外取締役に特に有利な金額とならない範囲において取締役会にて決定します。

2. 社外取締役に対して付与する株式の上限額および上限数

本制度に基づき社外取締役に対して発行または処分される当社の普通株式の総数は年間40,000株以内、その報酬の総額は、上記の報酬枠（①および②）とは別枠で、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として年額40百万円以内いたします。ただし、当社の発行済株式総数が、株式の併合または株式の分割（株式無償割当てを含みます。）によって増減した場合は、上記の上限株式数はその比率に応じて調整されるものいたします。

なお、各社外取締役への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定することいたします。

3. 株式交付の条件

本制度においては、対象期間が終了し、概要以下の要件を満たした場合に、社外取締役（対象期間開始後に新たに就任した社外取締役を含みます。）に対して当社の普通株式の交付を行います。

- (1) 当社の取締役会で定める一定の非違行為がなかったこと
- (2) 対象期間中継続して当社の社外取締役の地位にあったこと、および当社の取締役会の定める業績条件を達成したこと
- (3) その他本制度の目的を達成するために必要なものとして当社取締役会が定める要件を充足すること

なお、対象期間開始後株式の交付前に(a)社外取締役が、死亡その他当社取締役会が正当と認める理由により当社の社外取締役を退任した場合、および(b)当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合、ならびに(c)当社取締役会が正当な理由があると認める場合には、必要に応じて、当社の取締役会が合理的に定める時期に、当社の普通株式に代えて、当社取締役会が合理的に定める額の金銭を支給することがあります。

4. 譲渡制限等の概要

当社の普通株式の交付に当たっては、当社と各社外取締役との間で以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものといたします（ただし、社外取締役との間で、本制度の適用開始時に予め以下の内容を含む契約を締結することにより、本割当契約の締結を省略できるものとします。）。

- (1) 社外取締役は、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、本割当株式の交付日から当該社外取締役が当社の社外取締役を退任する日までの間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」といいます。）。
- (2) 当社は、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。
- (3) 当社は、譲渡制限期間中に、社外取締役が法令、社内規則または本割当契約の違反その他本割当株式を無償取得することが相当である事由として当社の取締役会で定める事由に該当した場合、本割当株式を当然に無償で取得する。
- (4) 上記(1)の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、本割当株式の全部について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

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（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、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であり、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）。

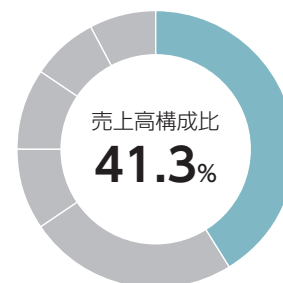
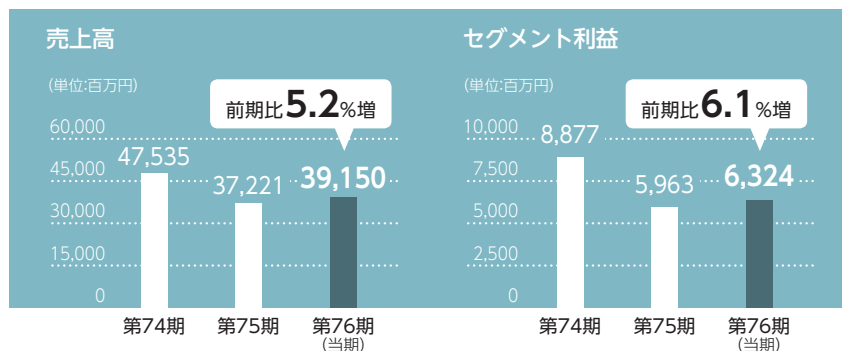
このような事業環境の中、当社グループは不動産再生事業や不動産開発事業においては、当連結会計年度も引き続き物件販売ならびに将来の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を進めてまいりました。また、ホテル事業ではインバウンド需要を取り込むとともに、不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産残高の伸長に努めました。

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

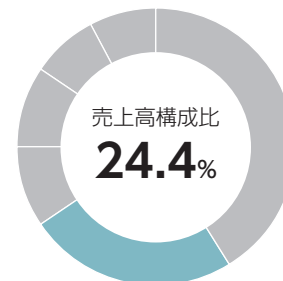
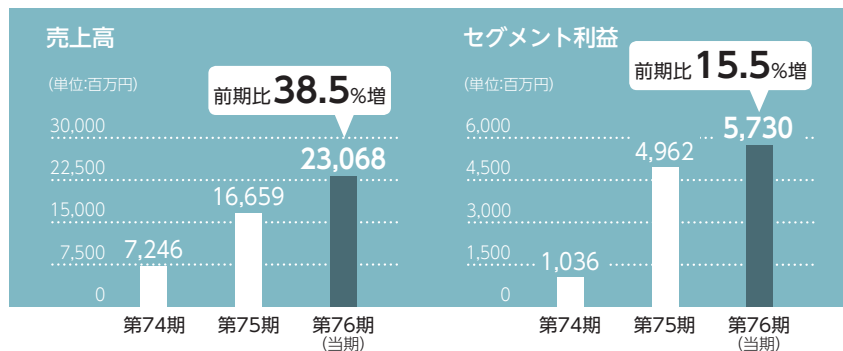


当連結会計年度は、「T's garden東陽町」(東京都江東区)、「T's garden東尾久」(東京都荒川区)、「T's garden西大島」(東京都江東区)等34棟のバリューアップ物件および中古区分マンション105戸を販売いたしました。

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件およ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

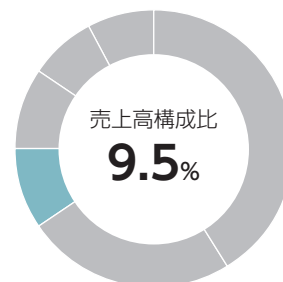
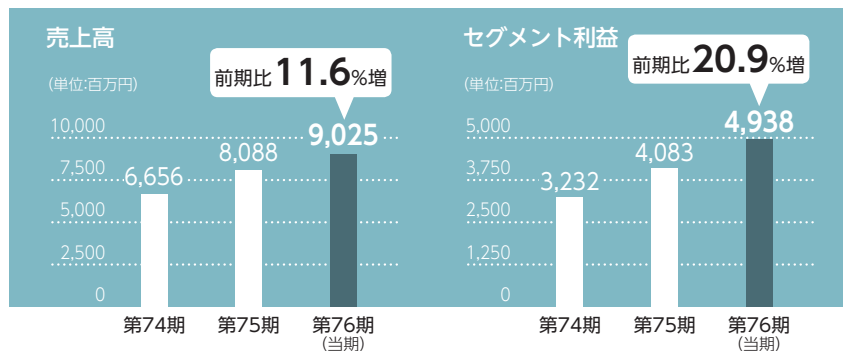


当連結会計年度は、物流施設「T's Logi佐野」(栃木県佐野市)、賃貸マンション「THE PALMS千葉中央」(千葉県千葉市)、「THE PALMS柏」(千葉県柏市)等12棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート桜新町」(東京世田谷区)等において、50戸を販売いたしました。

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

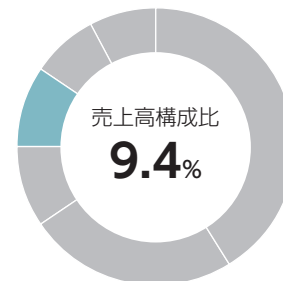
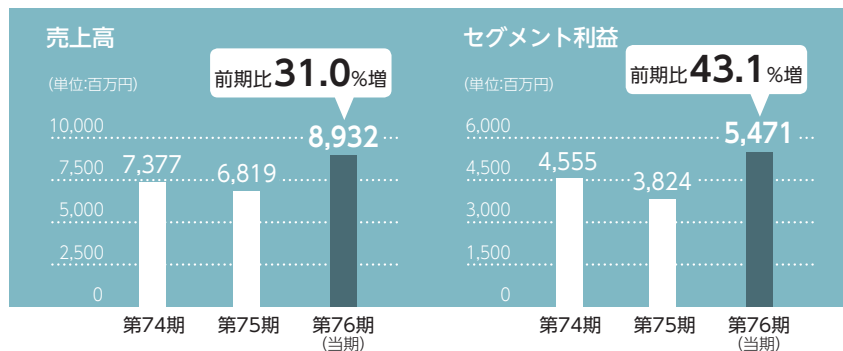


当連結会計年度は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当連結会計年度末の賃貸物件数は、物件取得31棟および賃貸開始18棟、物件売却38棟および賃貸終了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

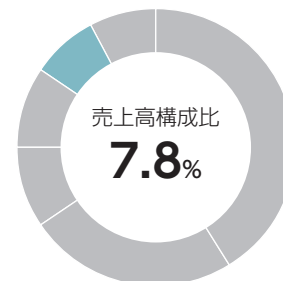
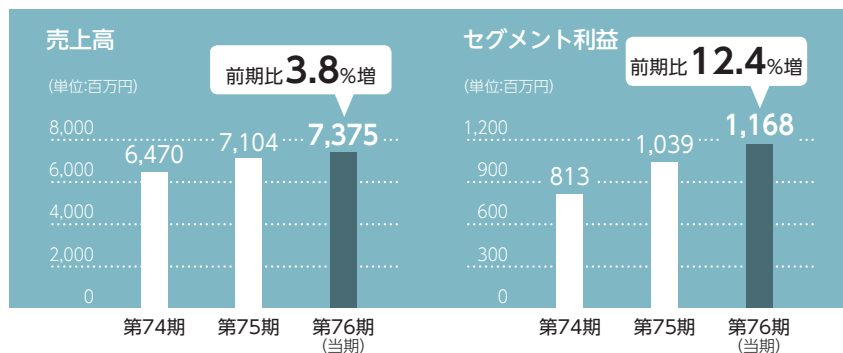


当連結会計年度は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）2,443,808百万円から、ファンドの物件売却等により226,911百万円の残高が減少した一方で、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより、445,839百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は2,662,737百万円となりました。

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。

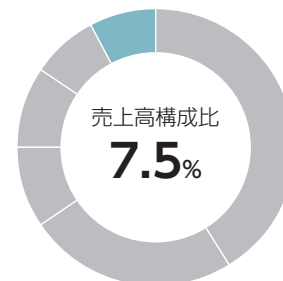
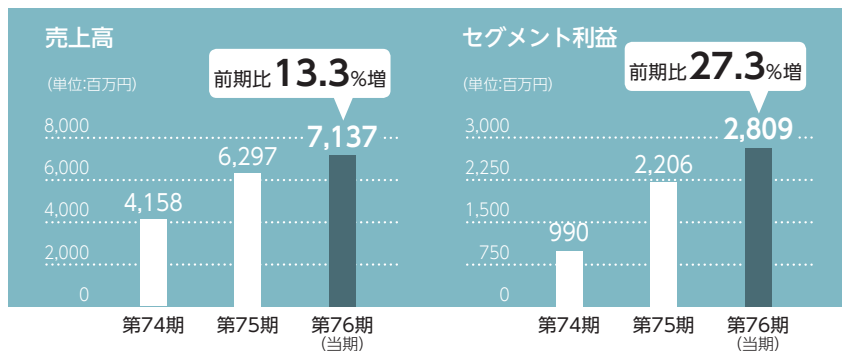
不動産管理事業



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570棟、分譲マンションおよ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。

事業区分	売上高
不動産再生事業	39,150百万円
不動産開発事業	23,068百万円
不動産賃貸事業	9,025百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	8,932百万円
不動産管理事業	7,375百万円
ホテル事業	7,137百万円
合計	94,688百万円

(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311百万円であります。

(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59,744百万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、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など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比較すると依然として十分な厚みが確保されています。さらに、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」を策定しております。

<「トーセイグループ長期ビジョン2032」>

多様なソリューション力を持つユニークな不動産ポートフォリオマネージャーとして、サステナブルな社会の実現に貢献する

「不動産ソリューション力」、「ポートフォリオ・マネジメント力」、「グローバル・リーチ力」を当社のコア・コンピタンスとして更に発展させながら、事業成長と長期ビジョン2032の実現に取り組んでまいります。

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）を策定しております。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、最終年度となる3年目の2026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年目実績 (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	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%

※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、物件査定の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支えすべく資金調達力を強化し、健全な財務体質を維持しながら資本効率を意識した成長投資の継続と利益還元の向上を目指してまいります。

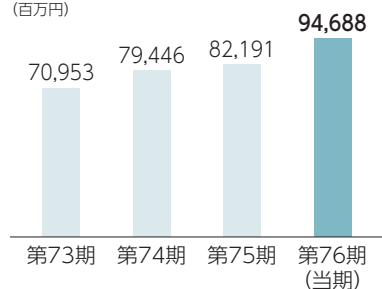
(5) 財産および損益の状況

① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (2023年11月期)	第 75 期 (2024年11月期)	第 76 期 (当連結会計年度) (2025年11月期)
売 上 高 (千円)	70,953,486	79,446,329	82,191,828	94,688,969
税 引 前 利 益 (千円)	12,753,538	15,310,707	17,364,939	20,631,357
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	8,607,088	10,507,095	11,985,203	14,754,770
基本的 1 株当たり 当期 利 益 (円)	90.83	109.87	123.72	152.18
資 産 合 計 (千円)	210,955,801	245,329,690	276,815,386	307,427,474
資 本 合 計 (千円)	72,290,677	82,319,282	90,866,736	102,836,193

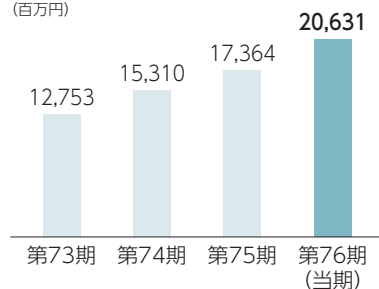
売上高

(百万円)



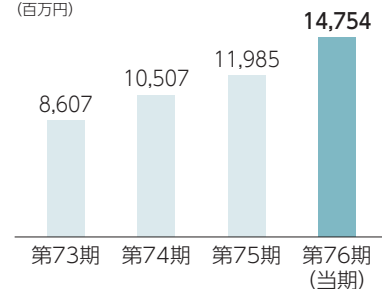
税引前利益

(百万円)



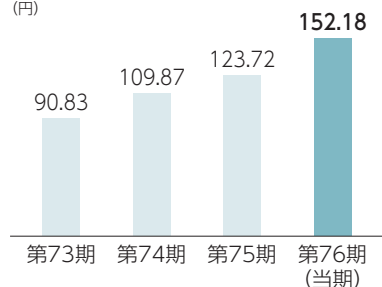
親会社の所有者に帰属する当期利益

(百万円)



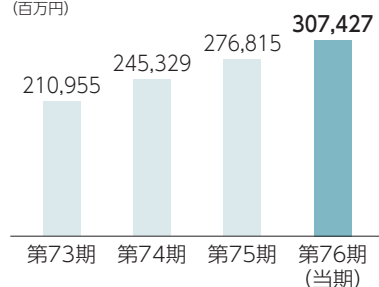
基本的 1 株当たり当期利益

(円)



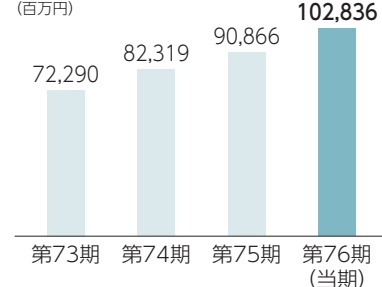
資産合計

(百万円)



資本合計

(百万円)



- (注) 1. 国際会計基準に基づいて作成しております。
2. 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。このため、第73期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、基本的 1 株当たり当期利益を算定しております。

② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分			第 73 期 (2022年11月期)	第 74 期 (2023年11月期)	第 75 期 (2024年11月期)	第 76 期 (当事業年度) (2025年11月期)
売	上	高 (千円)	43,063,515	46,480,528	45,587,536	56,833,354
経	常	利 益 (千円)	10,678,418	10,906,961	14,838,112	15,837,920
当	期	純 利 益 (千円)	8,687,116	8,738,581	11,746,437	13,011,078
1 株	当	たり当期純利益 (円)	91.67	91.38	121.25	134.20
総	資	産 額 (千円)	189,896,706	217,524,127	244,994,283	275,156,310
純	資	産 額 (千円)	65,863,314	73,821,936	81,996,567	92,497,319

(注) 1. 日本基準に基づいて作成しております。

2. 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。このため、第73期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を算定しております。

(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
株式会社プリンススクウェアー	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
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) 当社は2025年5月29日に株式会社増田建材店の株式全てを譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

(7) 主要な事業内容 (2025年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
不 動 産 再 生 事 業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を不動産売買や不動産保有会社のM&A等により取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（“デザイン性の向上”、“セキュリティ機能等の強化”、“エコフレンドリー”、“収益力改善”）」を検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的の事業法人等に販売しております。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、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（ビルメンテナンス）および、オーナー代行、テナント管理、テナント募集、建物管理（プロパティマネジメント）ならびに分譲マンションの管理業務を行っております。</p>
ホ テ ル 事 業	<p>首都圏を中心とした自社ブランド「TOSEI HOTEL COCONE」の企画、運営のほか、ホテル開発や中古オフィスビルのホテルコンバージョンを行っております。</p>

(8) 主要な営業所（2025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
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) 当社は2025年5月29日に株式会社増田建材店の株式全てを譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

(9) 使用人の状況 (2025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	134名	4名増
不動産開発事業	70名	7名減
不動産賃貸事業	28名	4名増
不動産ファンド・コンサルティング事業	192名	21名増
不動産管理事業	187名	9名増
ホテル事業	147名	20名増
全社(共通)	117名	15名増
合計	875名	66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197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
302名	20名増	35.7歳	5.6年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(10) 主要な借入先 (2025年11月30日現在)

借入先	借入金残高
株式会社三菱UFJ銀行	23,952百万円
株式会社三井住友銀行	23,948百万円
株式会社みずほ銀行	17,826百万円
株式会社きらぼし銀行	11,462百万円
農林中央金庫	11,156百万円

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の株式に関する事項（2025年11月30日現在）

- (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199,000株）
(3) 株主数 27,579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	15.46%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000株	12.37%
山口 誠一郎	5,393,131株	11.12%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,083,400株	8.42%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,855,521株	3.82%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,709,300株	3.52%
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%
S M B C 日興証券株式会社	755,654株	1.55%
HOST-PLUS PTY LIMITED-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP	751,267株	1.54%
CACEIS BANK, LUXEMBOURG BRANCH / AIF CLIENTS ASSETS	740,800株	1.52%

（注）持株比率は、自己株式（199,000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

当社は、2024年2月27日開催の第74回定時株主総会にて、社外取締役以外の取締役の報酬と会社業績および当社の株式価値との連動性をより明確化すること、ならびに取締役に對して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ともに、取締役と株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議しました。2025年2月26日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として、自己株式処分を行うことを決議し、2025年3月25日に普通株式23,798株を処分しています。

当社の取締役に割り当てた譲渡制限付株式の数は以下のとおりです。なお、当該譲渡制限付株式は、対象取締役が任期満了その他正当な事由によって退任した場合には制限を解除し、法令違反行為その他の正当な事由以外の事由により退任した場合は、当社が割当株式を無償で取得します。

交 付 対 象 者	交 付 株 式 数	交 付 者 数
取締役（社外取締役を除く）	20,725株	5名
社外取締役	401株	3名
執行役員（※）	2,672株	1名

※2025年2月26日開催の第75回定時株主総会終結の時をもって、社外取締役でない取締役に退任しております。

(6) その他株式に関する重要な事項

当社は、2025年7月7日開催の取締役会において、2025年12月1日付で普通株式1株を2株に株式分割することを決議いたしました。株式分割の効力発生に伴い、発行可能株式総数は150,000,000株増加して300,000,000株となり、発行済株式の総数は48,683,800株増加して97,367,600株となっております。

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 (2025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
 - i. 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。
 - 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

(注) 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。上記は、当該株式分割前の2025年11月30日時点での株式数および金額を記載しております。

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

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

該当事項はありません。

4 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の氏名等（2025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第3本部兼アセットソリューション第7本部担当
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 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	高 見 茂 宏	執行役員事業部門付業務提携推進担当
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 株式会社ロキテクノ社外監査役
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 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 株式会社カカオビッコマ社外取締役 ココネ株式会社代表取締役
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	池 田 聡	K O W A 法律事務所弁護士 KJGホールディングス株式会社監査役 恒和情報技研株式会社監査役 株式会社池田ビジネスコンサルティング取締役 共栄情報システム株式会社監査役 株式会社レモン画翠監査役

- (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. 大島均氏は、2025年2月26日開催の第75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。
5. 土井修氏は、2025年2月26日開催の第75回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により監査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

い. 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76期）においては業績が堅調に推移したため、当該比率は47：53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、上記ロ.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。

※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いました。そのため、同日以降は、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200,000株以内、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20,000株以内となります。

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)	362,990 (21,807)	172,404 (19,845)	50,853 (-)	63,289 (-)	59,804 (988)	16,639 (974)	11 (3)
監査役 (うち社外監査役)	35,124 (35,124)	35,124 (35,124)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	5 (5)

(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」および「ストックオプション」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、2025年2月26日開催の第75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名および監査役1名を含んでおります。

4. 株式報酬である当社の譲渡制限付株式の当事業年度における交付状況は、2 - (5)「当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」に記載のとおりです。

(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、株式会社ロキテクノ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、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、株式会社カカオピッコマの社外取締役、ココネ株式会社の代表取締役であります。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。
- ・監査役池田聡氏はK O W A 法律事務所の弁護士を兼務しております。また、KJGホールディングス株式会社の監査役、恒和情報技研株式会社の監査役、株式会社池田ビジネスコンサルティングの取締役、共栄情報システム株式会社の監査役、株式会社レモン画翠の監査役であります。なお、当社は上記法律事務所および各社との間に特別の関係はありません。

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 20/21回	公認会計士としての海外を含む幅広い経験および専門知識をもとに主に会計専門家としての客観的な立場から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。また、指名報酬諮問委員会の委員長を務め、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。
取締役	小 林 博 之	取締役会 20/21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 21/21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。

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 21/21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 21/21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 18/21回 監査役会 16/16回	大手金融機関勤務および会社経営に基づく幅広い経験と専門的知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役	池 田 聡	取締役会 17/17回 監査役会 11/11回	大手金融機関勤務に基づく豊富な経験および弁護士としての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。

(注) 監査役池田聡氏につきましては、2025年2月26日就任後の状況を記載しております。

【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	50,000千円
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	74,500千円

- (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

(2025年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	220,251,856	流 動 負 債	42,884,102
現金及び現金同等物	39,604,289	営業債務及びその他の債務	9,863,882
営業債権及びその他の債権	10,198,324	有 利 子 負 債	27,625,866
棚 卸 資 産	170,357,783	未 払 法 人 所 得 税 等	3,606,113
そ の 他 の 流 動 資 産	91,459	引 当 金	1,788,240
非 流 動 資 産	87,175,618	非 流 動 負 債	161,707,178
有 形 固 定 資 産	32,961,224	営業債務及びその他の債務	5,494,144
投 資 不 動 産	38,509,920	有 利 子 負 債	155,014,462
の れ ん	1,401,740	退 職 給 付 に 係 る 負 債	808,683
無 形 資 産	89,953	引 当 金	86,783
営業債権及びその他の債権	1,914,916	繰 延 税 金 負 債	303,103
そ の 他 の 金 融 資 産	11,141,295	負 債 合 計	204,591,281
繰 延 税 金 資 産	1,095,042	(資 本 の 部)	
そ の 他 の 非 流 動 資 産	61,523	親会社の所有者に帰属する持分	102,805,108
		資 本 金	6,624,890
		資 本 剰 余 金	7,453,348
		利 益 剰 余 金	87,876,336
		自 己 株 式	△217,705
		その他の資本の構成要素	1,068,237
		非 支 配 持 分	31,085
		資 本 合 計	102,836,193
資 産 合 計	307,427,474	負 債 及 び 資 本 合 計	307,427,474

連結包括利益計算書

(2024年12月1日から
2025年11月30日まで)

(単位：千円)

科	目	金	額
売上高	売上高		94,688,969
売上総利益	売上総利益		54,793,054
販売費及び一般管理費	販売費及び一般管理費		39,895,915
その他の費用	その他の費用		17,653,893
営業利益	営業利益		210,626
金融収益	金融収益		115,676
税金引当	税金引当		22,336,971
前期利益	前期利益		694,335
その他の包括利益	その他の包括利益		2,399,949
純損益に振り替えられない項目	純損益に振り替えられない項目		20,631,357
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動	その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動		5,835,459
確定給付制度の再測定	確定給付制度の再測定		14,795,898
純損益に振り替えられない項目の合計	純損益に振り替えられない項目の合計		
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目	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	在外営業活動体の換算差額		1,130,694
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		33,277
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計		1,163,972
税引後その他の包括利益	税引後その他の包括利益		14,653
当期包括利益	当期包括利益		6,669
当期利益の帰属者分益	当期利益の帰属者分益		21,323
親会社の配当	親会社の配当		1,185,295
非支配株主の配当	非支配株主の配当		15,981,193
当期利益の帰属者分益	当期利益の帰属者分益		
親会社の配当	親会社の配当		14,754,770
非支配株主の配当	非支配株主の配当		41,127
当期包括利益	当期包括利益		14,795,898
当期利益の帰属者分益	当期利益の帰属者分益		
親会社の配当	親会社の配当		15,940,066
非支配株主の配当	非支配株主の配当		41,127
当期包括利益	当期包括利益		15,981,193

連 結 持 分 変 動 計 算 書

（2024年12月 1 日から
2025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			
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 包 括 利 益								
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
当期包括利益合計	－	－	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
所有者との取引額合計	－	164,869	△3,792,848	26,011	△33,277	△3,635,245	△376,491	△4,011,737
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

貸借対照表

(2025年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目		金 額	科 目		金 額
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流 動 資 産		178,820,169	流 動 負 債		28,344,703
現金及び預金		22,213,319	買掛金		1,636,314
売掛金		2,118,612	短期借入金		3,585,940
販売用不動産		115,079,590	1年内返済予定の長期借入金		16,714,212
仕掛販売用不動産		32,265,629	リース負債		13,487
貯蔵品		17,492	未払金		1,011,911
関係会社短期貸付金		366,000	未払法人税等		154,504
未収入金		1,156,822	未払消費税		1,329,767
前払費用		181,711	前払消費税		71,764
その他の当座預金		450,959	前受収益		2,326,159
貸倒引当金		4,977,258	引当金		2,312
		△7,226	賞与引当金		708,085
固 定 資 産		96,336,140	役員賞与引当金		691,634
有形固定資産		67,918,147	役員株式給付引当金		50,321
建物		18,941,679	貸倒損失引当金		45,370
構築物		134,868			2,919
機械及び装置		35,202	固 定 負 債		154,314,286
車両運搬具		9,087	長期借入金		148,562,528
工具、器具及び備品		68,367	預り敷金		4,788,595
土地		48,692,059	リース負債		24,692
リース資産		34,381	資産除売却負債		7,974
建設仮勘定		2,500	退職給付引当金		618,297
無 形 固 定 資 産		22,195	役員長期前受収益		302,179
ソフトウェア		20,306			10,020
電話加入権		1,889	負 債 合 計		182,658,990
投資その他の資産		28,395,797	(純 資 産 の 部)		
投資有価証券		10,228,207	株 主 資 本		91,349,769
関係会社株式		9,746,230	資本		6,624,890
出資金		4,231	資本剰余金		7,371,209
長期貸付金		5,118	資本準備金		6,708,366
関係会社長期貸付金		6,429,127	その他の資本剰余金		662,842
長期前払費用		287,664	利益剰余金		77,571,374
繰延税金資産		2,148	利益準備金		7,250
デリバティブ資産		52,298	その他の利益剰余金		77,564,124
長期未収債権等		145,343	別途積立金		15,000
破産及び保証金		856	固定資産圧縮積立金		1,539,134
その他の当座預金		1,443,735	繰越利益剰余金		76,009,990
		51,723	自己株式		△217,705
貸倒引当金		△887	評価・換算差額等		965,562
資 産 合 計		275,156,310	その他有価証券評価差額金		929,748
			繰延ヘッジ損益		35,814
			新株予約権		181,986
			純 資 産 合 計		92,497,319
			負債及び純資産合計		275,156,310

損 益 計 算 書

(2024年12月 1 日から
2025年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目		金 額
売 上	高 価	56,833,354
売 上 原 価		36,748,892
売 上 総 利 益		20,084,462
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		7,592,227
営 業 利 益		12,492,234
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	261,388	
受 取 配 当 金	5,142,653	
為 替 差 益	9,211	
雑 収 入	137,675	5,550,928
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	2,194,245	
雑 損 失	10,997	2,205,242
経 常 利 益		15,837,920
特 別 利 益		
特 定 資 産 売 却 益	319	319
特 別 損 失		
特 定 資 産 売 却 損	3,826	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	149,561	153,388
税 引 前 当 期 純 利 益		15,684,851
法 人 税、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,785,227	
法 人 税 等 調 整 額	△111,455	2,673,772
当 期 純 利 益		13,011,078

株主資本等変動計算書

(2024年12月 1 日から
2025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 益 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
当 期 首 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
当 期 変 動 額									
剰 余 金 の 配 当								△3,828,419	△3,828,419
当 期 純 利 益								13,011,078	13,011,078
自己株式の処分			31,318	31,318					
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当 期 変 動 額 合 計	－	－	31,318	31,318	－	－	－	9,182,659	9,182,659
当 期 末 残 高	6,624,890	6,708,366	662,842	7,371,209	7,250	15,000	1,539,134	76,009,990	77,571,374

	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	△243,716	82,109,780	△192,206	28,082	△164,124	50,911	81,996,567
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当		△3,828,419					△3,828,419
当 期 純 利 益		13,011,078					13,011,078
自己株式の処分	26,011	57,329					57,329
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			1,121,955	7,731	1,129,687	131,075	1,260,763
当 期 変 動 額 合 計	26,011	9,239,988	1,121,955	7,731	1,129,687	131,075	10,500,752
当 期 末 残 高	△217,705	91,349,769	929,748	35,814	965,562	181,986	92,497,319

監査報告書

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年1月15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2024年12月1日から2025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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、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行うことを決議し、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している。株式分割の効力発生日は2025年12月1日である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2026年1月15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2024年12月1日から2025年11月30日までの第76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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、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行うことを決議し、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している。株式分割の効力発生日は2025年12月1日である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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、2024年12月1日から2025年11月30日までの第76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、当社の会社役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。

2026年1月20日

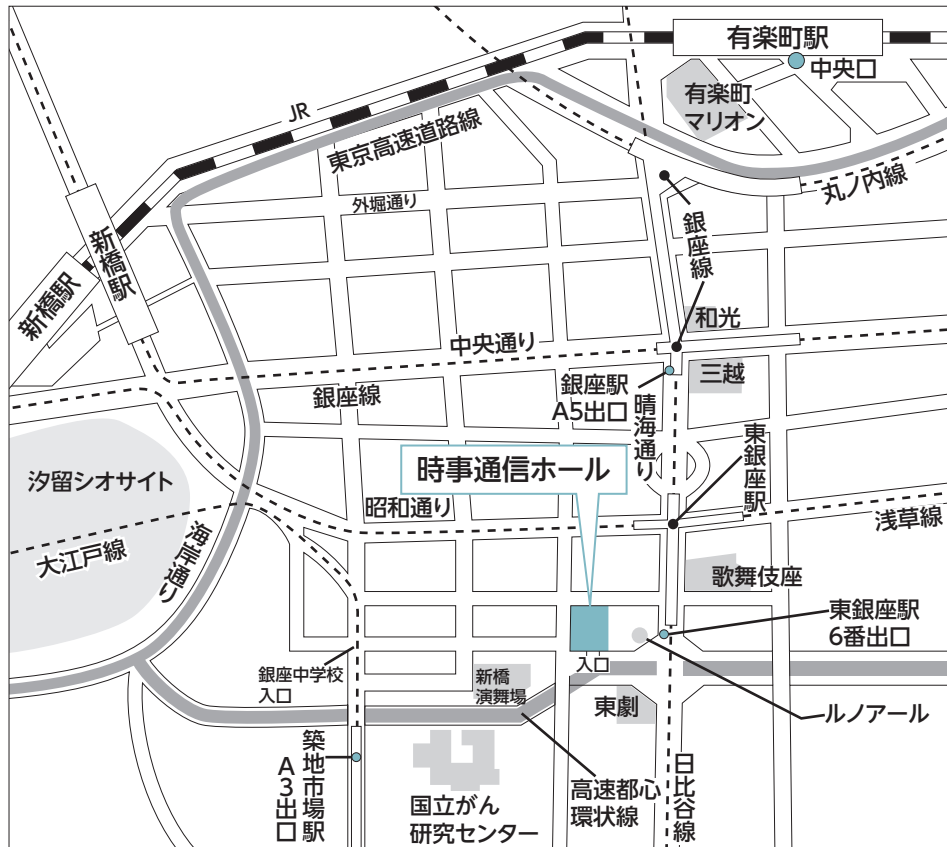
トーセイ株式会社 監査役会

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）	池	田		聡	㊞
				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・丸ノ内線・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。



ミックス
紙 | 責任ある森林
管理を支えています
FSC® C022915

