

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年7月10日

【中間会計期間】 第77期中(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

【会社名】 トーセイ株式会社

【英訳名】 TOSEI CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 山口 誠一郎

【本店の所在の場所】 東京都港区芝浦四丁目5番4号

【電話番号】 03(5439)8807

【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 平野 昇

【最寄りの連絡場所】 東京都港区芝浦四丁目5番4号

【電話番号】 03(5439)8807

【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 平野 昇

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次 会計期間		第76期	第77期	第76期
		中間連結会計期間 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	中間連結会計期間 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日	自 2024年12月1日 至 2025年11月30日
売上高	(千円)	66,058,790	85,956,997	94,688,969
税引前中間(当期)利益	(千円)	16,804,387	20,140,501	20,631,357
親会社の所有者に帰属する 中間(当期)利益	(千円)	12,226,532	13,806,031	14,754,770
親会社の所有者に帰属する 中間(当期)包括利益	(千円)	12,484,158	13,105,644	15,940,066
資本合計	(千円)	99,543,729	111,192,391	102,836,193
総資産額	(千円)	283,616,703	309,601,476	307,427,474
基本的1株当たり 中間(当期)利益	(円)	126.12	142.35	152.18
希薄化後1株当たり 中間(当期)利益	(円)	126.10	141.01	151.88
親会社所有者帰属持分比率	(%)	35.0	35.9	33.4
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	13,222,255	25,419,387	1,736,474
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,120,105	4,363,472	3,493,624
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,219,202	12,594,905	9,946,439
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(千円)	40,756,188	48,072,529	39,604,289

(注) 1. 当社は、要約中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 上記指標は、国際会計基準(IFRS)により作成された要約中間連結財務諸表及び連結財務諸表に基づいております。

3. 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株当たり中間(当期)利益及び希薄化後1株当たり中間(当期)利益を算定しております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

事業環境と経営成績等の状況に関する認識及び分析、検討内容

当中間連結会計期間（2025年12月1日～2026年5月31日）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、引き続き景気は緩やかに回復しています。一方、先行きについては、中東情勢をはじめとする地政学リスクや金融資本市場の変動等の影響に引き続き留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、2026年1～3月の国内不動産投資額は、2兆752億円（前年同期比1%減）となり、第1四半期として2年連続で2兆円を超える水準を記録しました。世界都市別投資ランキングでは東京は3位（2025年通年は2位）となったものの、国内外投資家による堅調な投資需要を背景とした大型取引が複数見られるなど、投資市場は活発な状況が継続しています。2026年については、金利上昇が見込まれるものの、金利上昇分を上回る中長期的な賃料成長期待が見込まれるなど、投資需要は引き続き堅調と見られることから、2026年の国内不動産投資額は前年を上回り、6兆円台半ばに達すると予想されています（民間調査機関調べ）。国内不動産投資市場での売買取引が活況に推移する一方、株式市場においては、長期金利上昇と不透明さを増す中東情勢により、不動産投資市場の先行きに対する慎重な見方が広がり、日経平均株価が特定の銘柄・業種の株価上昇により史上最高値を更新する中においても、不動産セクターの株価指数は大幅な下落となりました。

首都圏分譲マンション市場では、2026年1月～4月の新規発売戸数は4,978戸（前年同期比2.8%減）となりました。また、2026年4月時点の首都圏平均販売価格は8,736万円（前年同月比24.8%上昇）となり、3カ月ぶりに1億円を下回ったものの、依然として高値圏で推移しています。首都圏中古マンション市場では2026年1月～4月の成約件数は16,488件（前年同期比0.9%増）となりました。特に都心6区で築浅の高級物件を売却する動きが見られ、4月時点での首都圏平均成約価格は7,225万円（前年同月比30.5%上昇）となりました。一方で、東京23区においては、高値を理由に値下げを行う住戸の割合が増加しており、一部のエリアにおいて頭打ち感が見られています。また、首都圏分譲戸建市場では、2026年1月～4月の新設住宅着工戸数は17,661戸（前年同期比3.5%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2026年1月～4月の建築費平均坪単価は、鉄筋コンクリート造が1,552千円/坪（前年同期比16.0%上昇）、木造が776千円/坪（同3.2%上昇）となりました。円安や中東情勢の緊迫化に伴う原油価格等の上昇が製造や物流コストをさらに押し上げており、昨年度は横ばいで推移していた鋼材価格が上昇に転じるなど、建築費は全体的に高値圏で推移しています。また、中東情勢の緊迫化に伴い、一部のナフサ由来の製品において価格の急騰が見られており、今後の影響に留意が必要です（国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、オフィス環境改善等に伴う拡張移転等を背景に底堅いオフィス需要が続いており、2026年4月時点の平均空室率は2.2%（前年同月比1.5ポイント低下）、平均賃料は22,454円/坪（同8.2%上昇）と引き続き好調に推移しました。2026年は新規供給量が減少する見込みであり、竣工予定物件のテナント内定率も既に高水準にあることも相まって、空室率は低水準で推移し、賃料の上昇傾向は継続するものと見られています（民間調査機関調べ）。

首都圏賃貸マンション市場では、新築・中古分譲マンション価格の上昇により、賃貸需要が引き続き強まっており、2026年4月の平均募集賃料は13,695円/坪（前年同月比11.0%上昇）となりました。また、J-REITが東京圏で保有する賃貸マンションの2026年2月末時点の平均稼働率は97.3%（同0.3ポイント上昇）と高水準で推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、新規供給の停滞と底堅い新規需要を背景に既存物件での空室消化が進んだことで、2026年4月時点の空室率は7.7%（前年同月比1.9ポイント低下）と改善が見られました。募集賃料については、需給バランスは改善に向かいつつあるものの、賃料の下落圧力が継続しており、4,400円/坪（前年同月比5.8%低下）となりました。今後については、一部地域では空室期間が長期化しているものの、市場全体としては、空室率は良化傾向で推移すると見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場では、2026年4月末時点のJ-REITの運用資産額は24.4兆円（前年同月比0.7兆円増加）、2025

年12月末時点の私募ファンドの運用資産額は47.1兆円（前年同月比6.3兆円増加）となり、証券化市場規模は合計で71.5兆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、2026年1～3月の平均客室稼働率は80.0%（前年同期比0.6ポイント減少）となり、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2,284万人（同10.4%減少）となりました。同期間の訪日外客数は、中国政府による渡航自粛要請の影響がありながらも前年をやや上回る水準となり、インバウンド需要は引き続き堅調に推移しました。今後については、中東情勢の悪化による航空機の欠航により、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を順調に進捗させるとともに、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、ホテル事業では世界各国からの多様なインバウンド需要を取り込み、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、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2兆7,355億円となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は85,956百万円（前年同期比30.1%増）、営業利益は21,214百万円（同20.5%増）、税引前中間利益は20,140百万円（同19.9%増）、親会社の所有者に帰属する中間利益は13,806百万円（同12.9%増）となりました。

セグメント毎の業績は次のとおりであります。

（不動産再生事業）

当中間連結会計期間は、「ユニデン八丁堀BL」（東京都中央区）、「HOTEL&SEMINAR幕張」（千葉県習志野市）、「T's garden府中」（東京都府中市）等38棟のバリューアップ物件及び中古区分マンション82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、賃貸マンション等合わせて20棟、土地8件及び中古区分マンション132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56,250百万円（前年同期比93.2%増）、セグメント利益は11,858百万円（前年同期比113.8%増）となりました。

（不動産開発事業）

当中間連結会計期間は、1棟物件では、商業施設「T's BRIGHTIA吉祥寺」（東京都武蔵野市）、「T's BRIGHTIA自由が丘」（東京都目黒区）、賃貸マンション「THE PALMS錦糸町」（東京都墨田区）、賃貸アパート「T's Cuore浮間舟渡」（東京都北区）等10棟を販売いたしました。また、戸建住宅では「THEパームスコート瀬田」（東京都世田谷区）等において、32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1件、賃貸アパート開発用地14件、9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12,532百万円（前年同期比38.2%減）、セグメント利益は3,284百万円（前年同期比44.1%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当中間連結会計期間は、保有する賃貸物件のリーシングに注力しました。

当中間連結会計期間末の賃貸物件数は、物件取得19棟及び賃貸開始13棟、物件売却34棟及び賃貸終了3棟に伴い、前連結会計年度末の132棟より、5棟減少し127棟となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は4,831百万円（前年同期比12.9%増）、セグメント利益は2,868百万円（前年同期比24.5%増）となりました。

（不動産ファンド・コンサルティング事業）

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）2,662,737百万円から、ファンドの物件売却等により153,749百万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226,535百万円の残高が増加し、当中間連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高は、2,735,523百万円となりました。

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4,748百万円（前年同期比5.7%減）、セグメント利益は3,165百万円（前年同期比10.6%減）となりました。

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

(不動産管理事業)

当中間連結会計期間は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努めました。当中間連結会計期間末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び物流施設等で572棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで415棟、合計987棟（前年同期比13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3,680百万円（前年同期比0.1%減）、セグメント利益は560百万円（前年同期比14.3%減）となりました。

(ホテル事業)

当中間連結会計期間は、引き続き旺盛なインバウンド需要と堅調な国内需要の中、2025年12月に開業した「トーセイホテル ココネ蒲田」（東京都大田区）及び2026年2月に開業した「トーセイホテル ココネ千葉中央」（千葉県千葉市）を含む、全10店舗の客室稼働率及び客室単価の向上に努めました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は3,913百万円（前年同期比6.5%増）、セグメント利益は1,381百万円（前年同期比9.2%減）となりました。

経営成績等に関する分析、検討内容

当社グループの主力市場である国内不動産投資市場においては、引き続き国内外投資家による活発な投資活動が見られました。日銀による政策金利引き上げの影響はありつつも、オフィスマーケットにおいて新規供給が少ないことで逼迫する賃貸需要や物価上昇分の賃料転嫁等、金利上昇分を上回る中長期的な賃料上昇期待が旺盛な投資意欲につながっています。

このような事業環境のなか、当中間連結会計期間の当社グループの業績は、連結売上高は859億円（前年同期比30.1%増）、連結営業利益は212億円（同20.5%増）、連結税引前中間利益は201億円（同19.9%増）となりました。通期計画に対する進捗率は連結売上高で69.9%、連結税引前中間利益で91.5%と、非常に好調な進捗となりました。

当社の主力事業である不動産再生事業におけるオフィスビルおよび賃貸マンションの販売が特に業績をけん引し、当該セグメントの通期計画に対する進捗率は連結営業利益で95.7%まで到達しました。

また、当社が安定事業と定める不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の4事業のいずれにおいても連結営業利益における通期計画に対する進捗率は50%を超過しており、順調に推移しております。安定4事業の中でも特に好調な不動産ファンド・コンサルティング事業では、活況な不動産投資市場を背景に想定以上の受託資産の減少はありながらも、それを上回る新規案件を受託するとともに、取引に付随するアキュジションフィー、ディスポジションフィーなどの手数料も獲得しました。なお、受託資産残高（AUM）は前期末比727億円増加し総額2.73兆円となりました。ホテル事業においては、中国当局による日本への渡航自粛要請の影響はありながらも、韓国や欧米など中国以外の国からの訪日需要を取り込んだことで、GOPは前年同期比3.9%増加いたしました。

一方、中東情勢の緊迫化による当社事業ひいては不動産業界全体への影響は無視できません。製造コスト増加による建築資材価格上昇だけでなく、サプライチェーンの混乱による資材、設備の供給遅延は、特に当社の不動産開発事業に影響を与える可能性があります。資材価格の改定や納期調整による当社グループの業績に対する影響は現時点において限定的であると判断をしておりますが、今後も情勢の変化やそれに伴う市場動向を注視してまいります。

今後も売買事業と安定事業を両立させるポートフォリオ経営を軸に、地政学的リスクから生じる様々な課題や金融資本市場の変動に柔軟に対応しながら現中期経営計画最終年度の目標達成に向け邁進してまいります。

(2) 財政状態の分析

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,174百万円増加し、309,601百万円となりました。負債は6,182百万円減少し、198,409百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、棚卸資産が減少したものの、現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権が増加したことによるものであります。負債が減少した主な要因は、営業債務及びその他の債務、有利子負債の減少によるものであります。

また、資本は8,356百万円増加し、111,192百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当中間連結会計期間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8,468百万円増加し48,072百万円となりました。

当中間連結会計期間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、25,419百万円(前年同期比92.2%増)となりました。これは主に、税引前中間利益20,140百万円、棚卸資産の減少10,568百万円、法人所得税の支払額3,550百万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、4,363百万円(前年同期比289.6%増)となりました。これは主に、貸付金の実行による支出6,227百万円、貸付金の回収による収入3,704百万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)

財務活動により使用した資金は、12,594百万円(前年同期比102.5%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入45,095百万円、長期借入金の返済による支出49,157百万円、配当金の支払額4,846百万円等によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

なお、当社は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を定めておりますが、前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間連結会計期間において重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	300,000,000
計	300,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年7月10日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	97,367,600	97,367,600	東京証券取引所プ ライム市場、シン ガポール証券取引 所メインボード	単元株式数100株
計	97,367,600	97,367,600	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2025年12月1日～ 2026年5月31日	48,683,800	97,367,600	-	6,624,890	-	6,708,366

(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、発行済株式総数が48,683,800株増加しております。

(5) 【大株主の状況】

2026年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有 株式数の割合 (%)
名古屋鉄道株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅1丁目2-4	15,000,200	15.46
有限会社ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	12,000,000	12.37
山口 誠一郎	東京都渋谷区	10,799,538	11.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号赤坂インターシティA I R	8,531,600	8.79
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	3,829,590	3.94
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	3,179,400	3.27
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	2,235,834	2.30
きらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合	東京都港区南青山3丁目10-43	2,000,000	2.06
CACEIS BANK, LUXEMBOURG BRANCH / AIF CLIENTS ASSETS (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	5 ALLEE SCHEFFER, L-2520 LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,818,400	1.87
HOST-PLUS PTY LIMITED-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	LEVEL 9, 114 WILLIAM STREET, MELBOURNE VICTORIA 3000 (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	1,491,800	1.53
計	-	60,886,362	62.76

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。

2. 上記のほか当社所有の自己株式361,550株があります。

3. 2026年4月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、2026年3月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	グランサム、マヨ、ヴァン オッターロー アンド カンパニー エルエルシー (Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC)
住所	アメリカ合衆国 マサチューセッツ州02109、ボストン、ステート・ストリート53、スイート3300 (53 State Street, Suite3300, Boston, Massachusetts 02109, U.S.A.)
保有株券等の数(株)	4,940,600
株券等保有割合(%)	5.07

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 361,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 96,963,100	969,631	-
単元未満株式	普通株式 43,000	-	-
発行済株式総数	97,367,600	-	-
総株主の議決権	-	969,631	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が800株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数8個が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には当社所有の自己株式が50株含まれております。

【自己株式等】

2026年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(自己保有株式) トーセイ株式会社	東京都港区芝浦四丁目 5番4号	361,500	-	361,500	0.37
計	-	361,500	-	361,500	0.37

(注) 2026年2月26日開催の取締役会決議に基づく譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分により、36,450株減少しております。

2 【役員の状況】

(1) 役員の異動の状況

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
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5本部担 当)	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)	中西 秀樹	2026年3月1日
取締役常務執行役員 管理部門副統括 (M&A・グループ戦略本部 担当)	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)	米田 浩康	2026年3月1日

(2) 業績連動報酬の算定方法

前事業年度の有価証券報告書「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 4.コーポレート・ガバナンスの状況等 (4) 役員の報酬等 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」について、有価証券報告書の提出日時点では未確定であった業績連動報酬の算定方法が、2026年2月26日開催の取締役会において確定いたしましたので、改めて記載いたします。

・役員賞与

業務執行取締役に対する役員賞与は、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、向上及び毎期の連結税引前利益目標達成は重要な使命であり、当該指標を採用しております。

役員賞与は、予め定めた連結税引前利益の水準に応じた金額に、単年度の連結税引前利益目標を達成した場合の追加金額を加算して決定し、当該年度の定時株主総会終了後に支給しております。

下表に基づき支給額を計算しております。

a. 業績連動

(単位：千円)

連結税引前利益	代表取締役 社長執行 役員社長	取締役専務 執行役員 3級	取締役専務 執行役員 2級	取締役専務 執行役員 1級	取締役常務 執行役員 2級	取締役常務 執行役員 1級	取締役 執行役員 2級	取締役 執行役員 1級	取締役 執行役員 特命担当
30億以上	1,790	883	820	770	703	653	618	600	19
40億以上	3,581	1,767	1,641	1,540	1,407	1,306	1,237	1,200	19
50億以上	5,372	2,650	2,461	2,310	2,110	1,959	1,856	1,800	19
60億以上	7,162	3,534	3,282	3,080	2,814	2,612	2,475	2,400	19
100億以上	8,953	4,417	4,102	3,850	3,517	3,265	3,094	3,000	39
110億以上	8,953	4,417	4,102	3,850	3,517	3,265	3,094	3,000	59
120億以上	10,744	5,301	4,923	4,620	4,221	3,918	3,713	3,600	78
130億以上	11,639	5,742	5,333	5,005	4,572	4,245	4,023	3,900	98
140億以上	12,534	6,184	5,743	5,390	4,924	4,571	4,332	4,200	118
150億以上	13,430	6,626	6,153	5,775	5,276	4,898	4,642	4,500	138
160億以上	14,325	7,068	6,564	6,160	5,628	5,224	4,951	4,800	157
170億以上	15,220	7,509	6,974	6,545	5,979	5,551	5,261	5,100	177
180億以上	16,116	7,951	7,384	6,930	6,331	5,877	5,570	5,400	197
190億以上	17,011	8,393	7,794	7,315	6,683	6,204	5,880	5,700	217
200億以上	17,907	8,835	8,205	7,701	7,035	6,531	6,189	6,000	236
210億以上	18,802	9,276	8,615	8,086	7,386	6,857	6,499	6,300	256
220億以上	19,697	9,718	9,025	8,471	7,738	7,184	6,808	6,600	276
230億以上	20,593	10,160	9,435	8,856	8,090	7,510	7,118	6,900	296
240億以上	21,488	10,602	9,846	9,241	8,442	7,837	7,427	7,200	315
250億以上	22,383	11,043	10,256	9,626	8,793	8,163	7,737	7,500	335
260億以上	23,279	11,485	10,666	10,011	9,145	8,490	8,046	7,800	355
270億以上	24,174	11,927	11,076	10,396	9,497	8,816	8,356	8,101	375
280億以上	25,069	12,369	11,487	10,781	9,849	9,143	8,665	8,401	394
290億以上	25,965	12,810	11,897	11,166	10,200	9,469	8,975	8,701	414
300億以上	26,860	13,252	12,307	11,551	10,552	9,796	9,284	9,001	434

b. 予算達成

予算達成	1,074	530	492	462	422	391	371	360	157
------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

c. 報酬上限

a + b	27,934	13,782	12,799	12,013	10,974	10,187	9,655	9,361	591
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	-----

・ 株式報酬

業務執行取締役に対する株式報酬は、取締役の報酬と会社業績及び当社の株式価値の連動性をより明確にし、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、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連結税引前利益の水準に応じた金額に、単年度の連結税引前利益目標を達成した場合の追加金額を加算して決定し、その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しております。

社外取締役に対する株式報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、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しております。

なお、業務執行取締役及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。

業務執行取締役に対する支給額は下表に基づき計算しております。

a. 業績連動

(単位：千円)

連結税引前利益	代表取締役 社長執行 役員社長	取締役専務 執行役員 3級	取締役専務 執行役員 2級	取締役専務 執行役員 1級	取締役常務 執行役員 2級	取締役常務 執行役員1 級	取締役 執行役員 2級	取締役 執行役員 1級	取締役 執行役員 特命担当
30億以上	2,148	1,060	984	924	844	783	742	720	19
40億以上	4,297	2,120	1,969	1,848	1,688	1,567	1,485	1,440	19
50億以上	6,446	3,180	2,953	2,772	2,532	2,351	2,228	2,160	19
60億以上	8,595	4,240	3,938	3,696	3,376	3,134	2,971	2,880	19
100億以上	10,744	5,301	4,923	4,620	4,221	3,918	3,713	3,600	39
110億以上	10,744	5,301	4,923	4,620	4,221	3,918	3,713	3,600	59
120億以上	12,893	6,361	5,907	5,544	5,065	4,702	4,456	4,320	78
130億以上	13,967	6,891	6,399	6,006	5,487	5,094	4,828	4,680	98
140億以上	15,041	7,421	6,892	6,468	5,909	5,486	5,199	5,040	118
150億以上	16,116	7,951	7,384	6,930	6,331	5,877	5,570	5,400	138
160億以上	17,190	8,481	7,876	7,392	6,753	6,269	5,942	5,760	157
170億以上	18,265	9,011	8,369	7,855	7,175	6,661	6,313	6,120	177
180億以上	19,339	9,541	8,861	8,317	7,597	7,053	6,684	6,480	197
190億以上	20,413	10,071	9,353	8,779	8,019	7,445	7,056	6,840	217
200億以上	21,488	10,602	9,846	9,241	8,442	7,837	7,427	7,200	236
210億以上	22,562	11,132	10,338	9,703	8,864	8,229	7,799	7,560	256
220億以上	23,637	11,662	10,830	10,165	9,286	8,620	8,170	7,920	276
230億以上	24,711	12,192	11,322	10,627	9,708	9,012	8,541	8,281	296
240億以上	25,786	12,722	11,815	11,089	10,130	9,404	8,913	8,641	315
250億以上	26,860	13,252	12,307	11,551	10,552	9,796	9,284	9,001	335
260億以上	27,934	13,782	12,799	12,013	10,974	10,188	9,656	9,361	355
270億以上	29,009	14,312	13,292	12,475	11,396	10,580	10,027	9,721	375
280億以上	30,083	14,842	13,784	12,937	11,818	10,972	10,398	10,081	394
290億以上	31,158	15,372	14,276	13,399	12,240	11,363	10,770	10,441	414
300億以上	32,232	15,903	14,769	13,861	12,663	11,755	11,141	10,801	434

b. 予算達成

予算達成	1,289	636	590	554	506	470	445	432	177
------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

c. 報酬上限

a + b	33,521	16,539	15,359	14,415	13,169	12,225	11,586	11,233	611
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----

(連結税引前利益の目標、実績)

連結税引前利益	第74期	第75期	第76期
	2023年11月期	2024年11月期	2025年11月期
目標	140億円	165億円	188億円
実績	153億円	173億円	206億円

第4 【経理の状況】

1. 要約中間連結財務諸表の作成方法について

当社グループの要約中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)第312条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第5編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年12月1日から2026年5月31日まで)に係る要約中間連結財務諸表について、新創監査法人による期中レビューを受けております。

1 【要約中間連結財務諸表】

(1) 【要約中間連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	10	39,604,289	48,072,529
営業債権及びその他の債権	10	10,198,324	13,924,521
棚卸資産	6	170,357,783	159,971,313
その他の流動資産		91,459	1,030,697
流動資産合計		220,251,856	222,999,061
非流動資産			
有形固定資産		32,961,224	32,542,238
投資不動産		38,509,920	38,356,182
のれん		1,401,740	1,401,740
無形資産		89,953	84,600
営業債権及びその他の債権	10	1,914,916	2,135,071
その他の金融資産	10	11,141,295	10,819,850
繰延税金資産		1,095,042	1,201,207
その他の非流動資産		61,523	61,523
非流動資産合計		87,175,618	86,602,415
資産合計		307,427,474	309,601,476
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	9,863,882	7,622,249
有利子負債	10	27,625,866	20,717,697
未払法人所得税等		3,606,113	6,404,874
引当金		1,788,240	1,016,956
流動負債合計		42,884,102	35,761,778
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	10	5,494,144	5,730,943
有利子負債	10	155,014,462	155,818,603
退職給付に係る負債		808,683	852,048
引当金		86,783	87,205
繰延税金負債		303,103	158,505
非流動負債合計		161,707,178	162,647,306
負債合計		204,591,281	198,409,084
資本			
資本金		6,624,890	6,624,890
資本剰余金		7,453,348	7,562,178
利益剰余金		87,876,336	96,827,435
自己株式		217,705	197,803
その他の資本の構成要素		1,068,237	375,690
親会社の所有者に帰属する持分合計		102,805,108	111,192,391
非支配持分		31,085	-
資本合計		102,836,193	111,192,391
負債及び資本合計		307,427,474	309,601,476

(2) 【要約中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	5・7	66,058,790	85,956,997
売上原価	6	40,088,110	55,374,604
売上総利益		25,970,680	30,582,392
販売費及び一般管理費		8,406,001	9,443,272
その他の収益		103,675	96,016
その他の費用		68,037	20,515
営業利益	5	17,600,316	21,214,621
金融収益		327,742	373,266
金融費用		1,123,671	1,447,386
税引前中間利益		16,804,387	20,140,501
法人所得税費用		4,569,468	6,331,479
中間利益		12,234,919	13,809,021
その他の包括利益			
純損益に振り替えられることのない項目			
その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動		248,891	725,369
確定給付制度の再測定		-	7,840
純損益に振り替えられることのない 項目合計		248,891	733,209
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		1,065	7,211
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変 動		9,800	25,609
純損益に振り替えられる可能性のある 項目合計		8,734	32,821
税引後その他の包括利益		257,626	700,387
中間包括利益		12,492,546	13,108,634
中間利益の帰属			
親会社の所有者		12,226,532	13,806,031
非支配持分		8,387	2,990
中間利益		12,234,919	13,809,021
中間包括利益の帰属			
親会社の所有者		12,484,158	13,105,644
非支配持分		8,387	2,990
中間包括利益		12,492,546	13,108,634
親会社の所有者に帰属する1株当たり中間利益			
基本的1株当たり中間利益(円)	9	126.12	142.35
希薄化後1株当たり中間利益(円)	9	126.10	141.01

(3) 【要約中間連結持分変動計算書】

前中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

(単位：千円)

	注記	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
中間利益				12,226,532			12,226,532	8,387	12,234,919
その他の包括利益						257,626	257,626		257,626
中間包括利益		-	-	12,226,532	-	257,626	12,484,158	8,387	12,492,546
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	8			3,828,419			3,828,419		3,828,419
非支配持分に対す る配当金								8,396	8,396
支配継続子会社に 対する持分変動								79,205	79,205
株式報酬取引			100,468				100,468		100,468
2025年5月31日残高		6,624,890	7,362,936	85,312,527	217,705	173,846	99,256,495	287,233	99,543,729

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

(単位：千円)

	注記	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
2025年12月1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
中間利益				13,806,031			13,806,031	2,990	13,809,021
その他の包括利益						700,387	700,387		700,387
中間包括利益		-	-	13,806,031	-	700,387	13,105,644	2,990	13,108,634
所有者との取引額									
自己株式の処分			19,901		19,901		-		-
剰余金の配当	8			4,848,480			4,848,480		4,848,480
非支配持分に対す る配当金								2,985	2,985
支配継続子会社に 対する持分変動				1,387			1,387	31,089	29,702
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替				7,840		7,840	-		-
株式報酬取引			128,731				128,731		128,731
2026年5月31日残高		6,624,890	7,562,178	96,827,435	197,803	375,690	111,192,391	-	111,192,391

(4) 【要約中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

注記	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間利益	16,804,387	20,140,501
減価償却費	808,828	697,652
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	681,511	769,812
受取利息及び受取配当金	327,742	373,266
支払利息	1,123,671	1,447,386
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	401,837	787,680
棚卸資産の増減額(は増加)	639,396	10,568,702
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	1,778,358	2,444,690
その他	112,592	95,886
小計	16,299,427	28,574,678
利息及び配当金の受取額	324,666	365,754
法人所得税の支払額	3,640,937	3,550,155
法人所得税の還付額	239,098	29,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,222,255	25,419,387
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	3,000	1,000,000
定期預金の払戻による収入	-	49,470
有形固定資産の取得による支出	39,247	161,038
投資不動産の取得による支出	60,744	19,014
無形資産の取得による支出	13,367	13,154
貸付金の実行による支出	4,659,000	6,227,000
貸付金の回収による収入	3,606,221	3,704,125
その他の金融資産の取得による支出	55,772	1,115,321
その他の金融資産の回収による収入	95,824	415,015
子会社の売却による支出	8,224	-
その他	17,205	3,445
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,120,105	4,363,472
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)	2,854,328	1,661,115
長期借入れによる収入	32,872,969	45,095,201
長期借入金の返済による支出	30,979,141	49,157,500
社債の償還による支出	5,678	243,474
リース負債の返済による支出	201,079	137,139
非支配持分への払戻による支出	79,205	29,702
配当金の支払額	3,826,345	4,846,222
非支配持分への配当金の支払額	8,396	2,985
自己株式の処分による収入	57,329	59,559
利息の支払額	1,195,325	1,671,527
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,219,202	12,594,905
現金及び現金同等物の増減額	5,882,947	8,461,008
現金及び現金同等物の期首残高	34,874,164	39,604,289
現金及び現金同等物に係る換算差額	923	7,231
現金及び現金同等物の中間期末残高	40,756,188	48,072,529

【要約中間連結財務諸表注記】

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場プライム市場及びシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当中間連結会計期間(2025年12月1日から2026年5月31日まで)の要約中間連結財務諸表は、当社及び連結子会社(以下、当社グループ)により構成されております。当社グループは、主に不動産再生事業、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事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約中間連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約中間連結財務諸表は、連結財務諸表規則第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、同第312条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

要約中間連結財務諸表は、年次連結財務諸表で要求されているすべての情報が含まれていないため、前連結会計年度の連結財務諸表と併せて利用されるべきものであります。

本要約中間連結財務諸表は、2026年7月8日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定の基礎

要約中間連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

要約中間連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要性がある会計方針

当社グループの要約中間連結財務諸表において適用する重要性がある会計方針は、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

なお、当中間連結会計期間の法人所得税費用は、見積年次実効税率を基に算定しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約中間連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

経営者が行った要約中間連結財務諸表の金額に重要な影響を与える見積り及び判断は、前連結会計年度の連結財務諸表と同様です。

5. セグメント情報

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。

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。

前中間連結会計期間

(自 2024年12月1日 至 2025年5月31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	29,113,681	20,275,668	4,280,462	5,033,702	3,682,202	3,673,073	-	66,058,790
セグメント間の売上高	-	-	55,252	24,140	822,496	21,910	923,799	-
合計	29,113,681	20,275,668	4,335,714	5,057,842	4,504,698	3,694,983	923,799	66,058,790
セグメント利益	5,545,885	5,874,309	2,303,326	3,541,107	654,297	1,521,468	1,840,078	17,600,316
金融収益・費用(純額)								795,929
税引前中間利益								16,804,387

当中間連結会計期間

(自 2025年12月1日 至 2026年5月31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	56,250,489	12,532,058	4,831,946	4,748,858	3,680,060	3,913,584	-	85,956,997
セグメント間の売上高	-	-	60,817	112,856	829,390	20,591	1,023,657	-
合計	56,250,489	12,532,058	4,892,764	4,861,715	4,509,451	3,934,175	1,023,657	85,956,997
セグメント利益	11,858,608	3,284,570	2,868,316	3,165,650	560,762	1,381,504	1,904,790	21,214,621
金融収益・費用(純額)								1,074,119
税引前中間利益								20,140,501

6. 棚卸資産

費用として認識された棚卸資産の評価損の金額及び評価損の戻入金額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
評価損の金額	22,653	52,029
評価損の戻入金額	86,424	144,235

7. 売上収益

顧客との契約から認識した収益の分解

当社グループは、「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つを主な事業としております。これらの事業から生じる収益は、顧客との契約に従い計上しており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

各報告セグメントの売上収益と、種類別に分解した売上収益との関連は以下のとおりであります。

前中間連結会計期間（自2024年12月1日 至2025年5月31日）

(単位：千円)

	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	合計
不動産の販売	29,113,681	20,275,668	-	-	-	-	49,389,349
サービスの提供	-	-	310,651	5,008,985	3,682,202	3,658,297	12,660,137
その他の源泉から 認識した収益	-	-	3,969,810	24,717	-	14,775	4,009,303
外部顧客への 売上高	29,113,681	20,275,668	4,280,462	5,033,702	3,682,202	3,673,073	66,058,790

(注) その他の源泉から認識した収益には、IFRS第16号「リース」及びIFRS第9号「金融商品」で認識される収益が含まれています。

当中間連結会計期間（自2025年12月1日 至2026年5月31日）

(単位：千円)

	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	合計
不動産の販売	56,250,489	12,532,058	-	-	-	-	68,782,548
サービスの提供	-	-	360,698	4,667,511	3,680,060	3,901,101	12,609,371
その他の源泉から 認識した収益	-	-	4,471,248	81,346	-	12,482	4,565,077
外部顧客への 売上高	56,250,489	12,532,058	4,831,946	4,748,858	3,680,060	3,913,584	85,956,997

(注) その他の源泉から認識した収益には、IFRS第16号「リース」及びIFRS第9号「金融商品」で認識される収益が含まれています。

8. 配当金

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2025年2月26日 定時株主総会	79	3,828,419	2024年11月30日	2025年2月27日

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2026年2月26日 定時株主総会	100	4,848,480	2025年11月30日	2026年2月27日

(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。1株当たり配当額は、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。

9. 1株当たり利益

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
親会社の所有者に帰属する中間利益(千円)	12,226,532	13,806,031
希薄化後1株当たり中間利益の計算に使用する 当期利益(千円)	12,226,532	13,806,031
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	96,942,402	96,985,221
希薄化後1株当たり中間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)	-	902,078
業績連動型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	18,148	18,580
事後交付型譲渡制限付株式報酬による普通株式(株)	412	331
希薄化後1株当たり中間利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	96,960,962	97,906,210
基本的1株当たり中間利益(円)	126.12	142.35
希薄化後1株当たり中間利益(円)	126.10	141.01

(注) 1. 基本的1株当たり中間利益は、親会社の所有者に帰属する中間利益を、中間連結会計期間中の発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

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。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株当たり中間利益及び希薄化後1株当たり中間利益を算定しております。

10. 金融商品

(1) 公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び要約中間連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)		当中間連結会計期間 (2026年5月31日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
金融資産				
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	39,604,289	39,604,289	48,072,529	48,072,529
営業債権及びその他の債権	9,604,670	9,604,670	12,388,838	12,388,838
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	11,141,295	11,141,295	10,819,850	10,819,850
金融負債				
償却原価で測定する金融負債				
営業債務及びその他の債務	10,778,788	10,778,788	10,429,904	10,429,904
有利子負債	182,640,328	182,588,815	176,536,301	176,485,254

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期有利子負債)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(その他の金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

(長期有利子負債)

長期有利子負債のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

有利子負債の公正価値ヒエラルキーはレベル2に分類しております。

(2) 公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替は、振替を生じさせた事象又は状況の変化が生じた日に認識しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度(2025年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産	10,029,913	-	1,111,381	11,141,295
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産 (デリバティブ)	-	52,675	-	52,675

(単位：千円)

	当中間連結会計期間(2026年5月31日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産	8,923,912	-	1,895,938	10,819,850
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産 (デリバティブ)	-	90,056	-	90,056

レベル3に分類された金融商品に係る当期首残高から当中間連結会計期間末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
当期首残高	640,201	1,111,381
取得	17,190	1,114,507
利益又は損失		
純損益	-	-
その他の包括利益	8,078	46,754
処分	95,824	376,705
当中間連結会計期間末残高	553,488	1,895,938

(注) その他の包括利益に含まれている利得又は損失は、要約中間連結包括利益計算書の「その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動」に含まれております。

(3) 評価プロセス

レベル3の金融商品に係る公正価値の測定は、関連する社内の方針に従い実施しております。公正価値の測定に際しては、対象となる金融商品の性質、特徴及びリスクを最も適切に反映できる評価技法及びインプットを用いております。

11. 重要な後発事象

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年7月8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
業務執行社員

公認会計士 相 川 高 志

指定社員
業務執行社員

公認会計士 松 原 寛

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の2025年12月1日から2026年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年12月1日から2026年5月31日まで）に係る要約中間連結財務諸表、すなわち、要約中間連結財政状態計算書、要約中間連結包括利益計算書、要約中間連結持分変動計算書、要約中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の要約中間連結財務諸表が、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第312条により規定された国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の2026年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「要約中間連結財務諸表の期中レビュー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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

要約中間連結財務諸表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、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して要約中間連結財務諸表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要約中間連結財務諸表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。

要約中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき要約中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、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。

要約中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から要約中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、要約中間連結財務諸表において、国際会計基準第1号

「財務諸表の表示」第4項に基づき、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において要約中間連結財務諸表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要約中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、要約中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。

- ・ 要約中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた要約中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに要約中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 要約中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、要約中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれておりません。