証券コード８９２３
2019年２月６日

株 主 各 位

東京都港区虎ノ門四丁目２番３号
ト ー セ イ 株 式 会 社
代表取締役社長 山口 誠一郎

第69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、厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第69回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。
　なお、当日ご出席願えない場合は、書面または電磁的方法（インターネット等）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2019年２月26日（火曜日）午後６時までに議決権をご行使いただきますようお願い申しあげます。
　電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の方法につきましては、34ページから35ページに記載の「インターネットによる議決権行使のお手続きについて」をご参照ください。

敬　具

記

１．日　　時　2019年２月27日（水曜日）午前10時（受付開始午前９時）
２．場　　所　東京都中央区銀座五丁目15番８号
時事通信ホール（時事通信ビル２階）
３．目的事項
報告事項
１．第69期（2017年12月１日から2018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69期（2017年12月１日から2018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　監査役１名選任の件
第３号議案　取締役に対するストックオプション報酬額および内容改定の件

以　上

・当日ご出席の際は、お手数ながら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あげます。
・株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類および連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス https://www.toseicorp.co.jp/）に掲載させていただきます。
・本招集ご通知に添付すべき書類のうち、次に掲げる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、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス　https://www.toseicorp.co.jp/）に掲載しておりますので、本提供書面には記載いたしておりません。なお、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、本提供書面記載のもののほか、これらの事項も含まれております。
① 事業報告「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「連結注記表」
③ 計算書類「個別注記表」

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いたしますので、引き続きご参加くださいますようお願い申しあげます。

（提供書面）

事　業　報　告

（2017年12月１日から
2018年11月30日まで）

１．企業集団の現況

（1）当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過および成果

当連結会計年度（2017年12月１日～2018年11月30日）における我が国経済は、自然災害による一時的な下振れはあったものの、好調な企業業績を背景とした設備投資の増加や底堅い個人消費に支えられ、緩やかに回復しています。通商問題の動向や新興国経済の先行き等が懸念されていますが、今後も、雇用・所得環境の改善と各種政策に支えられ、緩やかな回復が続くことが期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、2018年１～９月における上場企業等による国内不動産取引額は3.0兆円と前年同期比で５％増加しました。一部地方銀行による不正融資問題等を受け、銀行の融資姿勢は自己資金に余裕のない個人の不動産投資に対して厳格化の動きが見られているものの、海外投資家やJ-REIT等の物件取得は旺盛で、総じて不動産投資市場は好調に推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2018年１～10月の販売戸数は前年同期並みとなりましたが、初月契約率は好不調の目安とされる70％を下回って推移しています。一方、分譲戸建市場では、2018年１～９月の販売戸数が前年同期比で１％の減少となりましたが、マンション価格の高止まりを受け、割安感から需要回復の兆しが見られています（民間調査機関・国土交通省調べ）。

都心ビジネス５区のオフィスビル賃貸市場は、好調に推移しています。民間調査機関の調べによると、2018年10月時点の平均空室率は2.2％と2002年１月以来の最低値を更新し、平均募集賃料も58ヵ月連続で上昇を続けています。引き続き企業の移転やオフィス拡張需要が見込まれ、賃料は上昇傾向が続くものとみられています。

不動産証券化市場は拡大が続いています。2018年６月時点のJ-REIT運用資産額は17.3兆円（前年同月比1.1兆円の増加）、私募ファンド運用資産額は16.9兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、不動産証券化市場全体の市場規模は34.2兆円（前年同月比2.2兆円の増加）にまで成長しました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビル、賃貸マンション等の一棟販売を順調に進めるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンション、戸建住宅の販売を推進しました。また、仕入活動では通常の仕入手法に加えM＆Aによる仕入手法も活用しながら、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積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高61,543百万円（前連結会計年度比6.6％増）、営業利益10,875百万円（前連結会計年度比10.6％増）、税引前利益10,171百万円（前連結会計年度比12.4％増）、当期利益6,852百万円（前連結会計年度比11.3％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。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、「西台トーセイビル」（東京都板橋区）、「NU関内ビル」（神奈川県横浜市）、「池袋女子学生会館」（東京都豊島区）、「東戸塚ウエストビル」（神奈川県横浜市）、「吉祥寺イトウビル」（東京都武蔵野市）、「倉持ビルディング第二ビル」（東京都墨田区）等44棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）等で22戸の販売を行いました。

当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて43棟、土地12件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は34,793百万円（前連結会計年度比13.6％減）、セグメント利益は6,770百万円（前連結会計年度比13.7％減）となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス祐天寺マスタープレイス」（東京都世田谷区）において、88戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市）、「THEパームスコート鎌倉城廻」（神奈川県鎌倉市）、「THEパームスコート国立」（東京都国分寺市）、「THE

パームスコート柏初石」（千葉県柏市）等において、102戸を販売いたしました。その他、商業施設１件、土地12件を販売いたしました。当連結会計年度の仕入につきましては、分譲マンション開発用地１件、ホテル開発用地２件、物流施設開発用地１件、51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13,261百万円（前連結会計年度比155.2％増）、セグメント利益は1,487百万円（前連結会計年度は408百万円のセグメント損失）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産37棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等29棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,133百万円（前連結会計年度比1.0％減）、セグメント利益は2,534百万円（前連結会計年度比1.8％減）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）552,208百万円から、ファンドの物件売却等により40,485百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、151,636百万円の残高が増加し、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663,359百万円となりました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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2,982百万円（前連結会計年度比7.9％増）、セグメント利益は1,616百万円（前連結会計年度比26.9％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、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび学校等で390棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで232棟、合計622棟（前連結会計年度末比43棟減少）となりました。

以上の結果、管理棟数は減少したものの、手数料報酬等が増加したことにより、不動産管理事業の売上高は4,015百万円（前連結会計年度比20.6%増）、セグメント利益は453百万円（前連結会計年度比63.1%増）となりました。

（その他）

当連結会計年度の売上高は356百万円（前連結会計年度は０百万円の売上高）、セグメント損失は45百万円（前連結会計年度比39.7%減）となりました。

事業区分	売上高
不動産流動化事業	34,793百万円
不動産開発事業	13,261
不動産賃貸事業	6,133
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,982
不動産管理事業	4,015
その他	356
合計	61,543

② 設備投資等の状況

当連結会計年度において実施いたしました企業集団の設備投資の総額は8,820百万円であります。

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41,148百万円を調達いたしました。

(2) 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 66 期 (2015年11月期)	第 67 期 (2016年11月期)	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (当連結会計年度) (2018年11月期)
売　上　高 (千円)	43,006,964	49,818,113	57,754,328	61,543,319
税引前利益 (千円)	6,040,311	8,450,048	9,049,467	10,171,017
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	4,135,816	5,547,469	6,155,169	6,852,237
基本的1株当たり当期利益 (円)	85.66	114.89	127.48	141.36
資　産　合　計 (千円)	93,196,052	121,276,292	122,550,281	138,768,538
資　本　合　計 (千円)	36,228,378	41,010,083	46,158,867	52,021,782

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区　　分	第 66 期 (2015年11月期)	第 67 期 (2016年11月期)	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (当事業年度) (2018年11月期)
売　上　高 (千円)	37,242,841	41,965,432	45,491,580	48,061,639
経　常　利　益 (千円)	5,553,118	7,123,434	7,218,097	6,770,624
当期純利益 (千円)	3,906,732	4,734,766	5,449,682	5,370,323
1株当たり当期純利益 (円)	80.91	98.06	112.87	110.79
総　資　産　額 (千円)	88,071,296	114,085,085	115,196,337	128,160,896
純　資　産　額 (千円)	34,478,314	38,455,373	42,889,054	47,281,601

(注) 日本基準に基づいて作成しております。

(3) 重要な親会社および子会社の状況

① 重要な子会社の状況

会社名	資本金または出資金	当社の出資比率(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・リバイバル・インベストメント株式会社	50,000千円	100.0	不動産コンサルティング事業
株式会社アーバンホーム	100,000千円	100.0	不動産開発事業
岸野商事株式会社	10,000千円	100.0	不動産流動化事業
株式会社フォー・ビック	80,000千円	100.0	不動産流動化事業
株式会社KSプロパティーズ	100千円	100.0	不動産流動化事業
株式会社増田建材店	60,500千円	100.0	不動産流動化事業
三起商事株式会社	30,000千円	100.0	不動産流動化事業
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	100,000千円	100.0	ホテル運営
トーセイホテル神田株式会社	10,000千円	(100.0)	ホテル運営
トーセイホテル上野株式会社	10,000千円	(100.0)	ホテル運営
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	10,000千円	100.0	ホテル運営
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
株式会社CSC	35,000千円	100.0	その他事業

(注) 1．当連結会計年度中に、株式会社増田建材店および三起商事株式会社をM&Aにより取得、トーセイホテル上野株式会社およびトーセイ・ホテル・サービス株式会社を設立し、連結の範囲に含めております。
2．トーセイホテル上野株式会社は、2018年12月13日付でトーセイホテル幕張株式会社に商号を変更しております。

② 企業結合の成果

当連結会計年度の企業結合の成果につきましては、前記「1．企業集団の現況 (1) 当連結会計年度の事業の状況 ①事業の経過および成果」に記載のとおりであります。

(4) 対処すべき課題

当社の主要ターゲット市場である不動産投資市場では、良好な資金調達環境が続いており、企業やJ-REIT、海外投資家等によって活発に不動産取引が行われています。一部の地方銀行による不正融資問題を受けて、レンダーが個人投資家向け投資用不動産融資に対して慎重な姿勢を強めているものの、世界の主要都市と比べて投資環境は良く、堅調なオフィス需要や安定的なマンション需要を下支えにした不動産投資需要が継続する見通しであります。一方、好調な都心不動産に比べて郊外の投資用不動産は相対的に弱さが見られており、不動産市場の変化を見据えた投資戦略が必要であると考えています。

このような事業環境のなか、当社グループは2018年11月期を初年度とする中期経営計画「Seamless Growth 2020」(2017年12月～2020年11月)を推進しております。本計画では、「独自性のある総合不動産企業としての確固たるポジションの実現に向けて、グループの成長を継続する」ことを大方針として掲げています。2019年11月期も本計画に基づく成長戦略を継続してまいります。

不動産流動化事業においては、既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進し、取扱商品の拡大、販売手法の多様化等により事業の拡大を目指してまいります。仕入れにおいては、ポートフォリオを意識しながら、流動性が高い都心の中小規模不動産の取扱い拡大と収益性の高い20億円超の中・大型不動産の取得を積極的に進めてまいります。不動産開発事業においては、需要が底堅い戸建住宅・分譲マンションの開発販売を推進することに加えて、立地需要を見極めた物流施設、ホテルなどの開発も推進してまいります。一方、安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、不動産賃貸事業における保有固定資産の拡大、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の積み上げ、不動産管理事業における受託物件増加を目指し、各セグメントの拡大を図ってまいります。

また、新たな収益事業確立への取り組みとして、2019年11月期より新たにホテル事業セグメントを設けました。既存保有物件の運営・賃貸のほか、2017年12月に開業したトーセイホテルココネ神田、2018年12月に開業したトーセイホテルココネ上野に続く自社ブランドホテル開発を現在３箇所で進めており、ホテル事業の成長とトーセイブランド向上に向けて取り組んでまいります。

＜中期経営計画「Seamless Growth 2020」基本方針＞

①既存５事業※1のさらなる成長、営業利益増大、売買事業・安定事業の売上総利益50：50の実現
②既存５事業※1に次ぐ新たな収益事業の確立
③事業規模拡大を支える財務体質の向上
④事業規模拡大を可能とする効率的な組織体制の実現に向けたリスクマネジメントとグループ・ガバナンスの一層の強化
⑤グループ従業員満足度のさらなる向上、人材育成による組織力強化・生産性向上
⑥CSR・ESGを強く意識したトーセイブランドの強化

＜中期経営計画「Seamless Growth 2020」定量計画（連結）＞

①最終年度の連結売上高　　1,000億円
②最終年度の連結税引前利益　　120億円
③３年平均利益成長　　10%以上
④３年平均ROE　　12%以上
⑤安定事業比率の拡大
・最終年度において、売買事業と安定事業の売上総利益比率を50：50にする※2
⑥自己資本比率ガイドライン　　35%

※１　既存５事業とは、中期経営計画策定時点（2017年12月）における報告セグメントである不動産流動化事業、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、不動産管理事業のことをいいます。なお、当社グループにおいて、ホテル関連事業の重要性が増したことから、2019年11月期よりホテル事業を新たな報告セグメントとして新設しています。

※２　既存５事業のうち、不動産流動化事業および不動産開発事業を“売買事業”、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業の３事業を“安定事業”と定義しています。本計画における売買事業の売上総利益は、物件売買に掛かる経費（広告費、仲介手数料等）を控除したものをいいます。

(5) 主要な事業内容（2018年11月30日現在）

区　　分	事　　業　　内　　容
不動産流動化事業	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。 当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。
不動産開発事業	事務所・商業・居住・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。 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、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）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。
不動産賃貸事業	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。 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。
不動産ファンド・コンサルティング事業	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。 具体的な事業内容としましては、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。 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。
不動産管理事業	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。

(6) 主要な営業所（2018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・リバイバル・インベストメント株式会社	本社：東京都港区
株式会社アーバンホーム	本社：東京都町田市
岸野商事株式会社	本社：東京都港区
株式会社フォー・ビック	本社：東京都港区
株式会社KSプロパティーズ	本社：東京都港区
株式会社増田建材店	本社：東京都港区
三起商事株式会社	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
トーセイホテル神田株式会社	本社：東京都港区
トーセイホテル上野株式会社	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
トーセイ賃貸保証合同会社	本社：東京都港区
TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.	本社：シンガポール
株式会社CSC	本社：東京都港区

（注）トーセイホテル上野株式会社は、2018年12月13日付でトーセイホテル幕張株式会社に商号を変更しております。

(7) 使用人の状況（2018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
不動産流動化事業	78名	23名増
不動産開発事業	73名	7名減
不動産賃貸事業	20名	3名減
不動産ファンド・コンサルティング事業	69名	4名減
不動産管理事業	124名	15名増
その他	11名	11名増
全社（共通）	56名	10名増
合計	431名	45名増

（注）1．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139名おります。
2．前連結会計年度末に比べ、従業員数が45名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い、期中採用が増加したことによるものであります。

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
181名	22名増	37.02歳	5.49年

（注）使用人数は、就業員数であります。

(8) 主要な借入先（2018年11月30日現在）

借入先	借入金残高（百万円）
株式会社三井住友銀行	10,353
株式会社みずほ銀行	8,969
株式会社りそな銀行	6,234
株式会社東京スター銀行	4,800
株式会社関西アーバン銀行	4,706

(9) 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．会社の現況

（1）株式の状況（2018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　48,544,800株（うち自己株式105株）
③ 株主数　5,395名
④ 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
山口誠一郎	12,885,500株	26.54%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.35
KBL EPB S.A. 107704	4,847,300	9.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,974,500	4.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,432,000	2.94
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,417,572	2.92
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,283,800	2.64
GOVERNMENT OF NORWAY	878,195	1.80
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	646,100	1.33
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	603,600	1.24

（注）持株比率は、自己株式（105株）を控除し、小数点以下第３位を切り捨てて算出しております。

（2）新株予約権等の状況

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（2018年11月30日現在）

2015年10月28日開催の取締役会決議による新株予約権（第５回新株予約権）

・新株予約権の数
290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　29,000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 21,500円（１株当たり215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 80,300円（１株当たり803円）

・新株予約権の行使期間
2018年１月10日から2020年10月28日まで
・新株予約権の行使条件
イ．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。
ロ．新株予約権の相続はこれを認めない。
ハ．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	目的となる株式の数	保有者数
取締役（社外取締役を除く）	270個	27,000株	３名
社外取締役	20個	2,000株	１名

（注）上記「取締役（社外取締役を除く）」の新株予約権には、使用人であったときに交付されたものを含んでおります。

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。

(3) 会社役員の状況

① 取締役および監査役の状況（2018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	小　菅　勝　仁	専務執行役員　事業部門統括 アセットソリューション事業推進部担当
取　締　役	平　野　　昇	専務執行役員　管理部門統括 人事部担当 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役
取　締　役	渡　辺　政　明	常務執行役員　事業部門副統括 アセットソリューション第４本部担当
取　締　役	中　西　秀　樹	常務執行役員 アセットソリューション第１本部担当 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役
取　締　役	少　徳　健　一	ＳＣＳ国際コンサルティング株式会社代表取締役 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
取　締　役	小　林　博　之	株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント代表取締役 株式会社プレスク取締役
常勤監査役	北　村　　豊	
常勤監査役	西中間　　裕	
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常務取締役　管理本部長 システム・ロケーション株式会社取締役
監　査　役	土　井　　修	

（注）1．取締役の少徳健一氏および小林博之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．取締役少徳健一氏は、公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
4．取締役少徳健一氏および小林博之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。

② 事業年度中に退任した取締役

氏　　名	退 任 日	退任事由	退任時の地位・担当および重要な兼職の状況
神 野 吾 郎	2018年２月27日	任期満了	社外取締役 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長 ガステックサービス株式会社代表取締役社長 中部瓦斯株式会社代表取締役社長 サーラ住宅株式会社取締役 豊橋ケーブルネットワーク株式会社社外取締役 武蔵精密工業株式会社社外取締役 日本ベンチャーキャピタル株式会社社外取締役

③ 取締役および監査役の報酬等の総額

当事業年度に係る報酬等の総額

区　　分	支給人員	支給額
取締役	8名	208,222千円
監査役	4	30,540
合計 （うち社外役員）	12 （7）	238,762 （43,184）

（注）１．取締役の報酬限度額は、2018年２月27日開催の第68回定時株主総会において年額400百万円以内（うち社外取締役分60百万円以内。ただし、使用人分給与は含まれておりません。）と決議いただいております。また別枠で、2015年２月25日開催の第65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36百万円以内と決議いただいております。

２．監査役の報酬限度額は、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いただいております。

３．上記の報酬等の額には、以下のものが含まれております。

・ストックオプションによる報酬額376千円（取締役５名に対して376千円（うち社外取締役２名に対し44千円））。

４．上記のほか、社外役員が当社の子会社から役員として受けた報酬等の総額は300千円であり、支給人員数は１名であります。

④　社外役員に関する事項

イ．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、ＳＣＳ国際コンサルティング株式会社の代表取締役を兼務しております。また、ロキグループホールディングス株式会社の社外監査役であります。なお、当社はＳＣＳ国際コンサルティング株式会社、ロキグループホールディングス株式会社それぞれ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を兼務しております。また、株式会社プレスクの取締役であります。なお、当社は株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント、株式会社プレスクそれぞれ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常務取締役管理本部長を兼務しております。また、システム・ロケーション株式会社の取締役であります。なお、当社はオールニッポン・アセットマネジメント株式会社、システム・ロケーション株式会社それぞれとの間に特別の関係はありません。

ロ．当事業年度における主な活動状況

	活　　動　　状　　況
取締役　少　徳　健　一	当事業年度に開催された取締役会20回のうち20回に出席いたしました。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。
取締役　小　林　博　之	2018年２月27日就任以降に開催された取締役会17回のうち17回に出席いたしました。大手金融機関における豊富な経験と専門的知識およびこれらに基づく高い知見をもとに主に社外の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。
監査役　北　村　　豊	当事業年度に開催された取締役会20回のうち20回に出席し、監査役会16回のうち16回に出席いたしました。主に大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門知識をもとに主に金融面およびグローバルな視点から、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　西中間　　裕	当事業年度に開催された取締役会20回のうち20回に出席し、監査役会16回のうち16回に出席いたしました。主に大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門知識をもとに主に金融面およびグローバルな視点から、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	当事業年度に開催された取締役会20回のうち17回に出席し、監査役会16回のうち15回に出席いたしました。幅広い経験と専門的な知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役　土　井　　修	当事業年度に開催された取締役会20回のうち19回に出席し、監査役会16回のうち16回に出席いたしました。大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。

⑤　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。

(4) 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	36,000千円
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	41,000千円

(注) 1．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2．監査役会は、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、職務遂行状況、監査報酬の推移ならびに報酬等の見積りの算出根拠などを確認し検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第１項の同意を行っております。

③ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める事項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨および解任の理由を報告いたします。

また、監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に上程することといたします。

＜連結計算書類＞

連結財政状態計算書

(2018年11月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**92,099,167**	**流動負債**	**14,423,341**
		営業債務及びその他の債務	4,075,579
現金及び現金同等物	26,520,569	借入金	7,308,494
営業債権及びその他の債権	3,090,237	未払法人所得税等	2,445,597
		引当金	593,669
棚卸資産	62,457,864	**非流動負債**	**72,323,414**
その他の流動資産	30,495	営業債務及びその他の債務	3,708,969
		借入金	67,716,752
非流動資産	**46,669,371**	退職給付に係る負債	493,554
		繰延税金負債	397,320
有形固定資産	8,785,869	引当金	6,817
投資不動産	33,752,847	**負債合計**	**86,746,756**
		資本の部	
無形資産	87,966	**親会社の所有者に帰属する持分**	**52,021,782**
		資本金	6,554,139
売却可能金融資産	2,244,831	資本剰余金	6,544,924
営業債権及びその他の債権	865,235	利益剰余金	38,843,309
		自己株式	△128
繰延税金資産	903,707	その他の資本の構成要素	79,537
		資本合計	**52,021,782**
その他の非流動資産	28,914		
資産合計	**138,768,538**	**負債及び資本合計**	**138,768,538**

連結包括利益計算書

（2017年12月１日から
2018年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額
売上高	**61,543,319**
売上原価	**42,820,221**
売上総利益	**18,723,097**
販売費及び一般管理費	7,860,072
その他の収益	147,032
その他の費用	134,249
営業利益	**10,875,807**
金融収益	85,743
金融費用	790,534
税引前利益	**10,171,017**
法人所得税	3,318,779
当期利益	**6,852,237**
その他の包括利益	
純損益に振り替えられない項目	
確定給付制度の再測定	△11,038
純損益に振り替えられない項目の合計	△11,038
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	△881
売却可能金融資産の公正価値の純変動	13,480
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,913
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	15,513
税引後その他の包括利益	**4,474**
当期包括利益	**6,856,712**
当期利益の帰属	
親会社の所有者	6,852,237
当期包括利益の帰属	
親会社の所有者	6,856,712

連結持分変動計算書

（2017年12月１日から
2018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					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	
2017年12月１日残高	6,421,392	6,464,240	33,209,210	－	64,024	46,158,867
当期包括利益						
当期利益			6,852,237			6,852,237
その他の包括利益					4,474	4,474
当期包括利益合計	－	－	6,852,237	－	4,474	6,856,712
所有者との取引額						
新株の発行	132,747	75,748				208,495
自己株式の取得				△128		△128
剰余金の配当			△1,207,100			△1,207,100
株式報酬		4,935				4,935
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			△11,038		11,038	－
所有者との取引額合計	132,747	80,683	△1,218,138	△128	11,038	△993,797
2018年11月30日残高	6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782

＜個別計算書類＞

貸　借　対　照　表

(2018年11月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**77,110,161**	**流動負債**	**10,215,798**
現金及び預金	18,747,826	買掛金	810,375
売掛金	119,547	1年内返済予定の長期借入金	6,283,260
販売用不動産	45,077,095	リース債務	3,654
仕掛販売用不動産	10,917,460	未払金	540,829
貯蔵品	5,761	未払費用	77,190
関係会社短期貸付金	70,000	未払法人税等	837,448
未収入金	938,635	前受金	1,215,569
前渡金	500,205	預り金	164,446
前払費用	259,258	賞与引当金	281,962
繰延税金資産	196,562	賃貸事業損失引当金	1,060
その他	278,280	**固定負債**	**70,663,496**
貸倒引当金	△471	長期借入金	66,853,583
固定資産	**51,050,735**	預り敷金保証金	3,081,544
有形固定資産	**40,558,800**	リース債務	2,419
建物	16,434,105	資産除去債務	6,817
構築物	28,956	退職給付引当金	366,943
機械及び装置	22,895	役員長期未払金	348,641
車両運搬具	12,128	デリバティブ負債	3,546
工具、器具及び備品	33,502	**負債合計**	**80,879,295**
土地	24,021,186	**純資産の部**	
リース資産	5,624	**株主資本**	**47,173,911**
建設仮勘定	400	**資本金**	**6,554,139**
無形固定資産	**50,405**	**資本剰余金**	**6,637,615**
ソフトウエア	25,411	資本準備金	6,637,615
ソフトウエア仮勘定	23,105	**利益剰余金**	**33,982,284**
電話加入権	1,889	利益準備金	7,250
投資その他の資産	**10,441,529**	その他利益剰余金	33,975,034
投資有価証券	2,194,930	別途積立金	15,000
関係会社株式	6,390,866	繰越利益剰余金	33,960,034
出資金	4,150	**自己株式**	**△128**
長期貸付金	2,910	**評価・換算差額等**	**67,871**
関係会社長期貸付金	473,000	**その他有価証券評価差額金**	**70,332**
長期前払費用	195,863	**繰延ヘッジ損益**	**△2,460**
長期未収入金	47,092	**新株予約権**	**39,818**
破産更生債権等	3,627	**純資産合計**	**47,281,601**
敷金及び保証金	603,566		
繰延税金資産	525,152		
その他	4,014		
貸倒引当金	△3,645		
資産合計	**128,160,896**	**負債及び純資産合計**	**128,160,896**

損 益 計 算 書

（2017年12月１日から
2018年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**48,061,639**
売上原価		**36,911,353**
売上総利益		**11,150,286**
販売費及び一般管理費		4,819,863
営業利益		**6,330,422**
営業外収益		
受取利息	14,436	
受取配当金	1,142,368	
貸倒引当金戻入益	921	
雑収入	53,448	1,211,174
営業外費用		
支払利息	758,957	
株式発行費	1,335	
為替差損	359	
雑損失	10,320	770,973
経常利益		**6,770,624**
特別損失		
固定資産売却損	304	
固定資産除却損	568	872
税引前当期純利益		**6,769,751**
法人税、住民税及び事業税	1,781,756	
法人税等調整額	△382,328	1,399,427
当期純利益		**5,370,323**

株主資本等変動計算書

（2017年12月１日から
2018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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	29,796,811	29,819,061
当期変動額							
新株の発行	132,747	132,747	132,747				
剰余金の配当						△1,207,100	△1,207,100
当期純利益						5,370,323	5,370,323
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	132,747	132,747	132,747	－	－	4,163,223	4,163,223
当期末残高	6,554,139	6,637,615	6,637,615	7,250	15,000	33,960,034	33,982,284

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	－	42,745,321	57,003	△4,224	52,778	90,954	42,889,054
当期変動額							
新株の発行		265,494					265,494
剰余金の配当		△1,207,100					△1,207,100
当期純利益		5,370,323					5,370,323
自己株式の取得	△128	△128					△128
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			13,329	1,763	15,093	△51,136	△36,043
当期変動額合計	△128	4,428,589	13,329	1,763	15,093	△51,136	4,392,546
当期末残高	△128	47,173,911	70,332	△2,460	67,871	39,818	47,281,601

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

2019年１月17日

トーセイ株式会社
　取締役会　御中

新創監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	坂下貴之	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	飯島　淳	㊞

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2017年12月１日から2018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。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、連結計算書類を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することを認めている会社計算規則第120条第１項後段の規定により作成し、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、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上記の連結計算書類が、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すべ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。

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

会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年1月17日

トーセイ株式会社
　取締役会　御中

新創監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	坂下貴之	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	飯島　淳	㊞

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2017年12月１日から2018年11月30日までの第69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について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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及びその附属明細書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及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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、2017年12月１日から2018年11月30日までの第69期事業年度の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」（2005年10月28日企業会計審議会）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号ロの各取組みは、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。

2019年１月18日

トーセイ株式会社　監査役会

常勤監査役（社外監査役）　北　村　　豊　㊞

常勤監査役（社外監査役）　西中間　　裕　㊞

監　査　役（社外監査役）　永　野　竜　樹　㊞

監　査　役（社外監査役）　土　井　　修　㊞

以　上

以　上

株主総会参考書類

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69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30円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は1,456,340,850円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2019年２月28日といたしたいと存じます。

第２号議案　監査役１名選任の件

監査役の西中間裕氏は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役１名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
八木　仁志 (やぎ　ひとし) (1958年10月２日生)	1982年４月　株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行 1999年４月　同行営業企画第二部不動産調査室長 2000年８月　同行投資銀行部不動産ファイナンスグループ主任調査役 2004年８月　同行営業第五部担当部長 2009年８月　同行人事部担当部長 2011年10月　同行監査部担当部長	－株
《社外監査役候補者とした理由》 八木仁志氏は、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基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。		

(注) １．八木仁志氏は、新任の監査役候補者であります。
２．候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
３．八木仁志氏は、社外監査役候補者であります。同氏が監査役に選任された場合、当社は同氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。
同氏は2019年１月まで、当社と取引のある株式会社あおぞら銀行の業務執行者でありましたが、その取引規模等に照らし、当社における同行への経済的依存度は低いことからすれば社外監査役としての独立性に影響を与えるものではないと判断しております。
４．当社は、八木仁志氏が監査役に選任された場合は、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、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額とする予定であります。

第３号議案　取締役に対するストックオプション報酬額および内容改定の件

当社は、2018年２月27日開催の第68回定時株主総会において、取締役の報酬額を年額400百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とする旨ご承認いただき、これとは別枠で、2015年２月25日開催の第65回定時株主総会において、当社取締役に対するストックオプションのための報酬額を年額36百万円の範囲内とする旨、および当該ストックオプションとして取締役に発行する新株予約権の内容についてご承認いただきましたが、今後の取締役の増員および業績や株価に連動する報酬引上げを考慮いたしまして、上記ストックオプションのための報酬額を年額100百万円の範囲内（うち社外取締役分は10百万円の範囲内）と改定することにつき、株主の皆様のご承認をお願いするものであります。また、ストックオプションとして取締役（社外取締役を含みます。）に発行する新株予約権の内容につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

なお、ストックオプションとしての報酬の額は、割り当てる新株予約権１個当たりの公正価額に、割り当てる新株予約権の総数を乗じて得た額となります。

現在の取締役の員数は７名（うち社外取締役２名）であります。

１．取締役の報酬として新株予約権を発行する理由

当社の業績向上と企業価値向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、当社取締役に対してストックオプションとして新株予約権を発行するものです。

２．新株予約権の内容

（１）新株予約権の目的である株式の種類および数

当社普通株式200,000株（うち社外取締役分は20,000株）を各事業年度に係る当社定時株主総会の日から１年以内の日に発行する新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式数の上限とし、各新株予約権の目的である株式の数（以下「付与株式数」という。）は100株とする。

なお、当社が株式分割（株式無償割当てを含む。）または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる１株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割または株式交換を行う場合およびその他これらの場合に準じて新株予約権の目的である株式の数の調整を必要とする場合、当社は当社取締役会において必要と認める調整を行うものとする。

（２）新株予約権の総数

2,000個（うち社外取締役分は200個）を各事業年度に係る当社定時株主総会の日から１年以内の日に発行する新株予約権の上限とする。

（3）新株予約権の払込金額

新株予約権１個当たりの払込金額は、新株予約権の割当てに際して算定された新株予約権の公正価格を基準として当社取締役会で定める額とする。

また、割当てを受ける者が、金銭による払込みに代えて、当社に対して有する報酬債権と新株予約権の払込債務とを相殺する。

（4）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式１株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という。）の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）における東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額（１円未満の端数は切り上げる。）とする。ただし、当該金額が割当日の終値（取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。

なお、割当日後、株式分割または株式併合等により、行使価額を変更することが適切となった場合は、当社は当社取締役会において必要と認める調整を行う（調整による１円未満の端数は切り上げる。）ものとする。

（5）新株予約権を行使することができる期間

新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会決議の日後２年を経過した日から３年の範囲内で当社取締役会において定める期間とする。

（6）新株予約権の行使の条件

① 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。

② 新株予約権の相続はこれを認めない。

③ 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。

（7）譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要するものとする。

（8）新株予約権のその他の内容等

新株予約権の募集事項等を決定する当社取締役会において定めるものとする。

以　上

＜インターネットによる議決権行使のお手続きについて＞

インターネットにより議決権を行使される場合は、下記事項をご確認のうえ、行使していただきますようお願い申しあげます。

当日ご出席の場合は、郵送（議決権行使書）またはインターネットによる議決権行使のお手続きはいずれも不要です。

記

1．議決権行使サイトについて

(1) インターネットによる議決権行使は、パソコン、スマートフォンまたは携帯電話（ｉモード、EZweb、Yahoo!ケータイ）※から、当社の指定する議決権行使サイト（ https://evote.tr.mufg.jp/ ）にアクセスしていただくことによってのみ実施可能です。（ただし、毎日午前２時から午前５時までは取り扱いを休止します。）

※「ｉモード」は（株）ＮＴＴドコモ、「EZweb」はKDDI（株）、「Yahoo!」は米国Yahoo! Inc.の商標または登録商標です。

(2) パソコンまたはスマートフォンによる議決権行使は、インターネット接続にファイアーウォール等を使用されている場合、アンチウイルスソフトを設定されている場合、proxyサーバーをご利用の場合等、株主様のインターネット利用環境によっては、ご利用できない場合もございます。

(3) 携帯電話による議決権行使は、ｉモード、EZweb、Yahoo!ケータイのいずれかのサービスをご利用ください。また、セキュリティ確保のため、暗号化通信（SSL通信）および携帯電話情報の送信が不可能な機種には対応しておりません。

(4) インターネットによる議決権行使は、2019年２月26日（火曜日）の午後６時まで受け付けいたしますが、お早めに行使していただき、ご不明な点等がございましたらヘルプデスクへお問い合わせください。

2．インターネットによる議決権行使方法について

(1) 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。

(2) 株主様以外の第三者による不正アクセス（“なりすまし”）や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「仮パスワード」の変更をお願いすることになりますのでご了承ください。

(3) 株主総会の招集の都度、新しい「ログインID」および「仮パスワード」をご通知いたします。

3．複数回にわたり行使された場合の議決権の取り扱い

(1) 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。

(2) 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、スマートフォンと携帯電話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。

4．議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用について

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。また、携帯電話等をご利用の場合は、パケット通信料・その他携帯電話等利用による料金が必要になりますが、これらの料金も株主様のご負担となります。

5．システム等に関するお問い合わせ

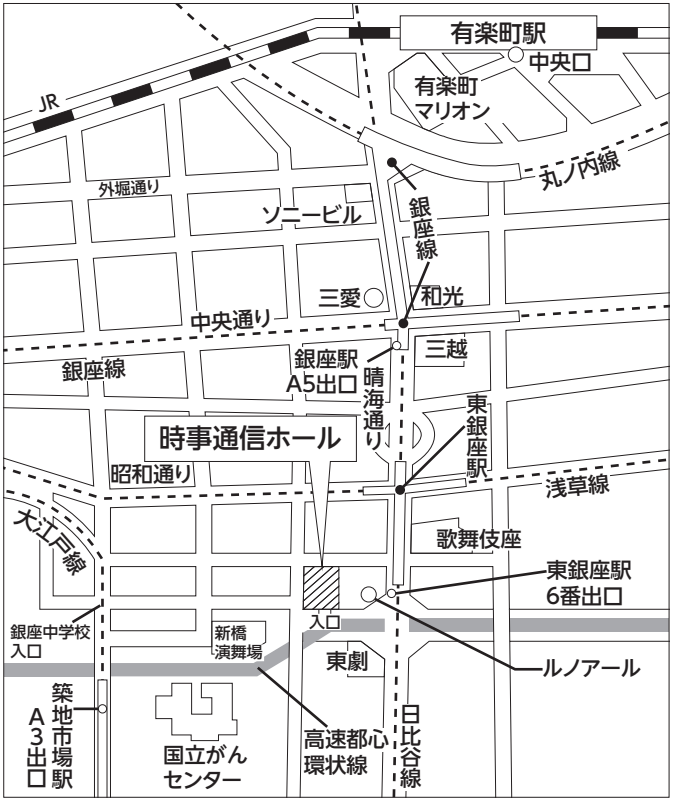
三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部（ヘルプデスク）

電話　0120-173-027（受付時間　9：00～21：00、通話料無料）

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）
電話　03－3546－6606



■交通のご案内

東京メトロ日比谷線･都営地下鉄浅草線	東銀座駅６番出口から徒歩１分
都営地下鉄大江戸線	築地市場駅Ａ３出口から徒歩４分
東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線	銀座駅Ａ５出口から徒歩７分
ＪＲ山手線・京浜東北線	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にお願い申しあげます。