第 70 回

定時株主総会
招集ご通知

■ 日 時

2020年２月26日（水曜日）午前10時
（受付開始　午前９時）

■ 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）

議決権行使期限

株主総会当日に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）により、
2020年２月25日（火曜日）午後６時までに
議決権をご行使くださいますようお願い申しあげます。

■ 目 次

第70回定時株主総会招集ご通知 …… **1**
議決権行使のご案内 …… 2
株主総会参考書類 …… **5**
第１号議案　剰余金処分の件 …… 5
第２号議案　定款一部変更の件 …… 6
第３号議案　取締役９名選任の件 …… 7
第４号議案　取締役の報酬額改定の件 … 15
(提供書面)
事業報告 ……**16**
連結計算書類 ……**43**
計算書類 ……**46**
監査報告書 ……**49**

本年より、お土産の配布を取り止めさせていただきます。何卒ご理解くださいますようお願い申しあげます。

TOSEI
トーセイ株式会社

証券コード：8923

証券コード８９２３
2020年２月５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70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70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、2020年２月25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、３ページから４ページに記載の「インターネット等による議決権行使のご案内」をご参照ください。**

敬　具

記

１．日　　時	2020年２月26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70期（2018年12月１日から2019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70期（2018年12月１日から2019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	定款一部変更の件
第３号議案	取締役９名選任の件
第４号議案	取締役の報酬額改定の件

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、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」および③計算書類の「個別注記表」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。

**　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。**

議決権行使のご案内

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あげます。
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　**2020年２月26日（水曜日）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　**2020年２月25日（火曜日）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。



インターネットによる議決権行使

行使期限　**2020年２月25日（火曜日）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、行使期限までに行使ください。



スマートフォンをご利用の株主様
スマートフォンでの議決権行使は、**１回に限り**「ログインID」「仮パスワード」の**入力が不要**になりました！

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　9:00～21:00、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。

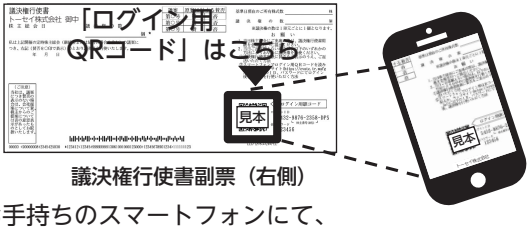
議決権行使期限
2020年２月25日（火曜日）
午後６時まで

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。

※下記方法での議決権行使は1回に限ります。

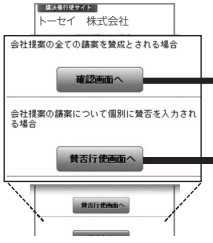
1 QRコードを読み取る



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。

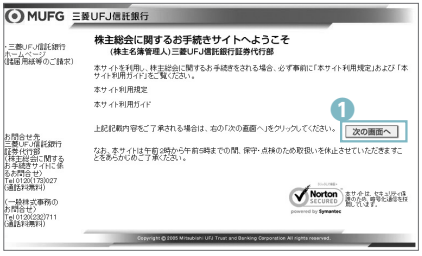
画面の案内に従って行使完了です。

2回目以降のログインの際は、
次頁に記載のご案内に従ってログインしてください。

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。

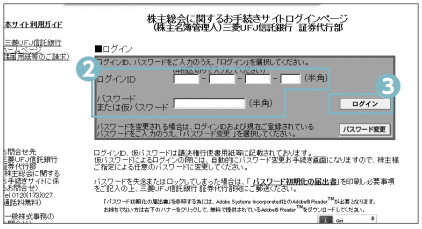
1 議決権行使サイトへアクセスする



「議決権行使サイト」トップページ

❶「次の画面へ」をクリック

2 ログインする

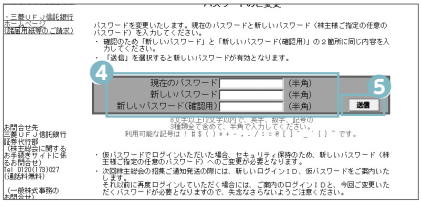


「ログインID、仮パスワード」入力画面

❷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

❸「ログイン」をクリック

3 パスワードを登録する



❹現在のパスワードを「現在のパスワード入力欄」に、新しいパスワードを「新しいパスワード入力欄」と「新しいパスワード（確認用）入力欄」の両方に入力。パスワードはお忘れにならないようご注意願います。

❺「送信」をクリック

4 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

■ **複数回にわたり行使された場合の議決権の取り扱い**

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。

■ **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。

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

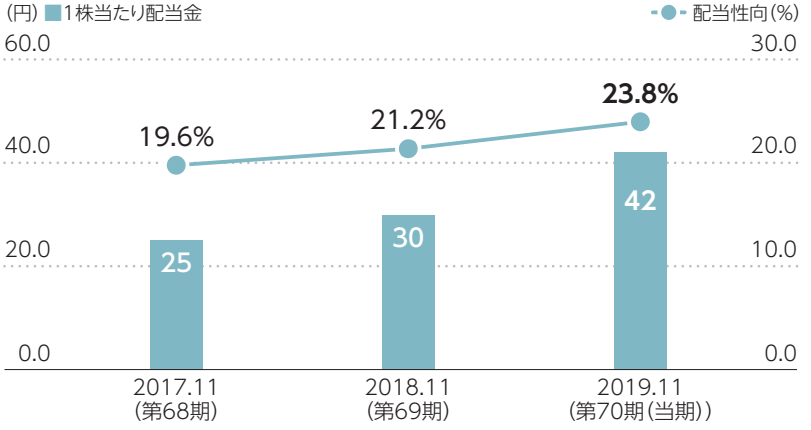
第70期の期末配当につきましては、当期の業績ならびに今後の事業展開等を勘案いたしまして以下のとおりといたしたいと存じます。

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42円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は1,998,632,790円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2020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



第２号議案　定款一部変更の件

１．変更の理由

（１）当社の今後の事業展開に備えるため、現行定款第２条（目的）に目的事項の追加を行い、号文の新設に伴い号数の繰下げを行うものであります。

（２）今後の永続的な成長、それを支えるガバナンス強化に向け、取締役を増員するために、現行定款第19条（取締役の員数）の変更を行うものであります。

２．変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示しております。）

現　行　定　款	変　　更　　案
第１条　　（条文省略）	第１条　　（現行どおり）
（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 １.～12.　　（条文省略） 13.　商業施設、宿泊施設、スポーツ施設、老人介護施設、娯楽施設等の経営及び賃貸 （新　　設） （新　　設） （新　　設） 14.　前各号に附帯関連する一切の業務	（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 １.～12.　　（現行どおり） 13.　商業施設、宿泊施設、物流施設、研修施設、スポーツ施設、老人介護施設、娯楽施設、飲食店等の経営及び賃貸 14.　貸会議室、レンタルスペースの運営及び管理 15.　再生可能エネルギーによる発電事業及び電気の供給、販売 16.　青果物等の育成栽培、加工、販売及び流通 17.　前各号に附帯関連する一切の業務
第３条～第18条　　（条文省略）	第３条～第18条　　（現行どおり）
（取締役の員数） 第19条　当会社の取締役は、10名以内とする。	（取締役の員数） 第19条　当会社の取締役は、12名以内とする。
第20条～第47条　　（条文省略）	第20条～第47条　　（現行どおり）

第３号議案　取締役９名選任の件

取締役全員（７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、今後の成長およびガバナンス強化のための取締役２名の増員を含め、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	山口（やまぐち） 誠一郎（せいいちろう）	代表取締役社長 執行役員社長	24回／24回 （出席率100%）
2	再任	平野（ひらの） 昇（のぼる）	取締役 専務執行役員　管理部門統括 人事部担当	24回／24回 （出席率100%）
3	再任	渡辺（わたなべ） 政明（まさあき）	取締役 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５本部担当	24回／24回 （出席率100%）
4	再任	中西（なかにし） 秀樹（ひでき）	取締役 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１本部担当	24回／24回 （出席率100%）
5	新任	山口（やまぐち） 俊介（しゅんすけ）	執行役員 M&A・グループ戦略部兼総務部担当	—
6	新任	大島（おおしま） 均（ひとし）	執行役員 アセットソリューション第４本部担当	—
7	再任 社外 独立	少徳（しょうとく） 健一（けんいち）	社外取締役	24回／24回 （出席率100%）
8	再任 社外 独立	小林（こばやし） 博之（ひろゆき）	社外取締役	23回／24回 （出席率95.8%）
9	新任 社外 独立	山中（やまなか） 雅雄（まさお）	—	—

番号	氏名（ふりがな） (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 山口 誠一郎（やまぐち せいいちろう） (1961年1月5日生)	1983年 4 月　三井不動産販売株式会社入社 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）	12,885,500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のガバナンスの推進において最も重要な役割を果たしており、今後のグループの安定的な成長、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。

番号	氏名（ふりがな） (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
2	再任 平野 昇（ひらの のぼる） (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代表取締役 2013年 1 月　同社取締役（現任） 2013年 2 月　トーセイ・コミュニティ株式会社取締役（現任） 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（現任）	150,000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。今後のグループの安定的な成長、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（ふりがな） (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	再任 渡辺 政明（わたなべ まさあき） (1963年1月25日生)	1986年 4 月 藤和不動産株式会社（現三菱地所レジデンス株式会社） 入社 1990年12月 平成興発株式会社入社 1993年 4 月 株式会社王門倶楽部出向 1998年 2 月 当社入社 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取締役 2008年 3 月 当社執行役員 2015年 6 月 当社常務執行役員事業部門副統括 2018年 2 月 当社取締役常務執行役員事業部門副統括 2019年12月 当社取締役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５本部担当（現任）	29,100株

《取締役候補者とした理由》
同氏は、1998年に当社に入社後、一貫して不動産流動化事業および同賃貸事業に従事し、事業収益の着実な向上に寄与しつつ、2008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。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。

番号	氏名（ふりがな） (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
4	再任 中西 秀樹（なかにし ひでき） (1967年6月17日生)	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取締役（現任） 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アセットソリューション第１本部担当（現任）	20,100株

《取締役候補者とした理由》
同氏は、2006年に当社に入社後、一貫して不動産流動化事業および同ファンド・コンサルティング事業に従事し、事業収益の着実な向上に寄与しつつ、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。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。

番号	氏名（ふりがな） (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	新任 山口俊介（やまぐちしゅんすけ） (1964年7月26日生)	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 2017年12月　当社執行役員グループ戦略部（現M&A・グループ戦略部）兼総務部担当（現任） 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（現任）	7,200株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2001年に当社に入社後、一貫して総務、人事の業務に従事し、当社株式の上場過程や金融商品取引法に基づく業務を開始するための準備過程において、外部専門家等との連携を図りながら、当社のコンプライアンスや内部統制機能の強化の面で大いに寄与してきました。また、不動産ファンド事業を担うトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社への出向経験や同社監査役就任を通じて、多面的なマネジメント経験を積んでおり、当社グループのガバナンス強化の側面において有益な人材と判断し、新任取締役候補者といたしました。

番号	氏名（ふりがな） (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	新任 大島 均（おおしま ひとし） (1964年11月19日生)	1988年 4 月　株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2006年 6 月　株式会社日本レップ（現グッドマンジャパン株式会社）入社 2009年 1 月　株式会社学生情報センター入社 2011年12月　当社入社 2012年 7 月　トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 2014年 3 月　トーセイ・コミュニティ株式会社常務取締役 2014年 6 月　株式会社クリスタルスポーツクラブ（現株式会社CSC）代表取締役（現任） 2016年12月　トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 2017年 3 月　当社執行役員 2019年12月　当社執行役員アセットソリューション第４本部担当（現任）	一株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2011年に当社に入社後、直ちにトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社に出向し、主にM&A業務に従事、2013年からはトーセイ・コミュニティ株式会社に出向し、不動産管理業を行う同社の経営全般に深く関与し、同社の経営品質の向上に寄与しました。また、M&Aによりグループ化した株式会社クリスタルスポーツクラブの代表に就任し、スポーツジム運営を行いつつ、同社のジム閉鎖や事業譲渡を行うなど、当社グループの行う多様なビジネスに精通しております。2016年にアセットソリューション第３本部長就任後は、不動産流動化事業を中心に、同氏の経歴を活かした物流施設案件や不動産M&A案件にも積極的に関与するなど、グループ業績への貢献は極めて高いため、当社グループ、ひいては株主共同の利益に資するものと判断し、新任取締役候補者といたしました。

番号	氏名（ふりがな） (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
7	再任 社外 独立 少徳健一（しょうとくけんいち） (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ル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（現任）	一株

《社外取締役候補者とした理由》

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。今後一層のグループ拡大に向けたガバナンス体制の維持、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（ふりがな） (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	再任 社外 独立 小林 博之（こばやし ひろゆき） (1965年3月3日生)	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 2000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 6 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 同社経営企画部副部長 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（現任） 2019年 8 月 有限会社セイワ工業取締役（現任）	一株

《社外取締役候補者とした理由》

同氏は、1987年に株式会社日本興業銀行に入行後、銀行での現業のほか、証券会社への出向を通じて、M&Aのアドバイス業務に従事した経験を有しております。また、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。グループ拡大戦略を指向する当社のガバナンス強化において、同氏の銀行、証券会社での豊富な経験や組織開発関連、M&A関連の知見に基づく客観的な監視姿勢や提言を期待し、2018年に当社の社外取締役に就任いただきました。今後一層のグループ拡大に向けたガバナンス体制の維持、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、2000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、同氏が業務執行者でなくなってから約20年経過しており、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：2019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6.0%、また、総借入金額に占める比率は約10.9%となっております。

番号	氏名（ふりがな） (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	新任 社外 独立 山中雅雄（やまなかまさお） (1962年７月24日生)	1997年 ４月　弁護士登録（第二東京弁護士会） 2003年 １月　山中総合法律事務所開設 2008年 ４月　ルネス総合法律事務所入所（現任） 2012年 ５月　株式会社チヨダ社外監査役（現任） 2015年 ６月　システム・ロケーション株式会社社外監査役（現任） 2018年 ６月　エース証券株式会社社外取締役（現任）	一株

《社外取締役候補者とした理由》

同氏は、これまでに多数の企業に対して法的助言を行い、また複数の大型企業倒産事件に関与するなど弁護士としての豊富な経験と企業法務に関する高度な専門的知見を有しております。更に複数の上場企業の社外監査役を兼職するなど、上場企業のガバナンスに関する知見は高く、グループ拡大戦略を指向する当社のガバナンス強化の観点において、社外取締役として客観的な監視、提言を遂行できるものと判断し、新任社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、社外取締役または社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

（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．少德健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は、社外取締役候補者であります。少德健一氏および小林博之氏は、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、両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。また、山中雅雄氏が取締役に選任された場合は、同様に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。

３．少德健一氏は、現在、当社の社外取締役でありますが、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、小林博之氏は、現在、当社の社外取締役でありますが、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．少德健一氏および小林博之氏は、現在当社の社外取締役であり、当社は両氏との間で、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。両氏が原案どおり再任されますと、当社は両氏との間の上記契約を継続する予定であります。また、山中雅雄氏が取締役に選任された場合は、同様の契約を締結する予定であります。

第４号議案　取締役の報酬額改定の件

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（うち社外取締役分60百万円以内）とする旨ご承認いただき、これとは別枠で、2019年２月27日開催の第69回定時株主総会において、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100百万円以内（うち社外取締役分10百万円以内）とする旨ご承認いただきましたが、第２号議案が原案どおり承認可決されますと取締役の上限数が10名から12名に増員されること、さらに第３号議案が原案どおり承認可決されますと取締役が実際に２名増員されることなどの諸般の事情を考慮いたしまして、上記の年額400百万円以内（うち社外取締役分60百万円以内）の取締役の報酬額を年額500百万円以内（うち社外取締役分80百万円以内）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（上記のストックオプションのための報酬額については改定はございません）。

また、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れないものといたしたいと存じます。

なお、現在の取締役は７名（うち社外取締役２名）でありますが、第３号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は９名（うち社外取締役３名）となります。

取締役の報酬等の決定に関する方針は、本招集ご通知39ページに記載のとおりであります。

以　上

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（2018年12月１日～2019年11月30日）における我が国経済は、緩やかな回復基調が続いています。米中貿易摩擦の長期化や消費税増税の影響による消費者マインドの低下等が懸念されていますが、雇用・所得環境の改善と各種政策に支えられ、今後も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、2019年１～９月の上場企業等による国内不動産取引額は3.1兆円と前年同期比で２％増加しました。賃料上昇を反映して不動産価格は高水準にあるものの、依然として投資家の不動産投資意欲は旺盛であり、不動産投資市場は堅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、工事費の高止まりや用地取得難により供給戸数が減少し、2019年１～10月の発売戸数は21,553戸と前年同期比で17.8％減少しました。また、同期間の初月契約率も好不調の目安となる70％を下回って推移しており、月末の繰越在庫数は前年同期間の平均6,350戸を大きく上回る7,600戸となりました。一方、分譲戸建市場では、2019年１～９月の住宅着工戸数は47,000戸と前年同期比で5.1％増加となりました。高騰するマンションと比べて相対的に値ごろ感があり、堅調な需要が続いています（民間調査機関・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は好調に推移しています。2019年10月時点の平均空室率は1.63％（前年同月比0.57％の低下）と過去最低を更新し、平均賃料は22,010円／坪（同1,413円の上昇）と70ヵ月連続で上昇しました。人材の確保や働き方改革を見据えた企業の増床・拡張移転等のニーズは依然として強く、今後も賃料の上昇傾向が続くものと見られています。また、近年オフィス・マンションに次ぐ第三のアセットとして注目されている首都圏物流施設賃貸市場では、需要の拡大を見込んだ大量供給があり、2019年10月の賃貸ストックは570万坪（前年同期比15.6％の増加）となりました。需給が逼迫する状況が続いており、空室率は2.6％と低水準に留まっています。

不動産ファンド市場は、市場規模の拡大が続いています。2019年10月のJ-REITの運用資産額は18.9兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドの運用資産額19.2兆円（2019年６月時点）と合わせた証券化市場の規模は38.1兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年１～９月の客室稼働率は好不調の目安となる80％を各月概ね上回って推移しています。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は4,950万人泊と前年同期比で９％増加しました。外国人旅行客は、自然災害や日韓関係の冷え込みの影響により一時的に減少したものの、引き続き東南アジアや欧米豪からの旅行客が伸長し、外国人延べ宿泊者数は1,850万人泊と前年同期比で16％増加、インバウンド比率は37％（前年同期比２ポイント増加）となりました（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流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンション等の再生販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、商業施設、物流施設の開発・販売を推進しました。また、仕入活動では、将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を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60,727百万円（前連結会計年度比1.3％減）、営業利益12,690百万円（前連結会計年度比16.7％増）、税引前利益12,090百万円（前連結会計年度比18.9％増）、当期利益8,447百万円（前連結会計年度比23.3％増）となりました。

売上高

第69期	第70期
61,543 百万円	60,727 百万円
	前期比 1.3 ％減

営業利益

第69期	第70期
10,875 百万円	12,690 百万円
	前期比 16.7 ％増

税引前利益

第69期	第70期
10,171 百万円	12,090 百万円
	前期比 18.9 ％増

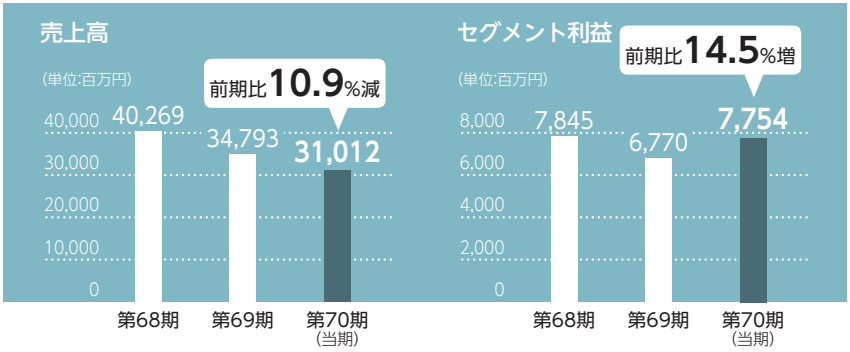
当期利益

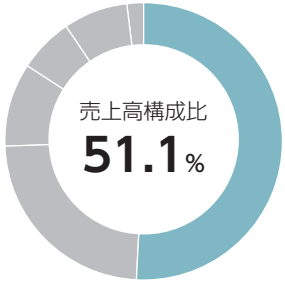
第69期	第70期
6,852 百万円	8,447 百万円
	前期比 23.3 ％増

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

不動産流動化事業



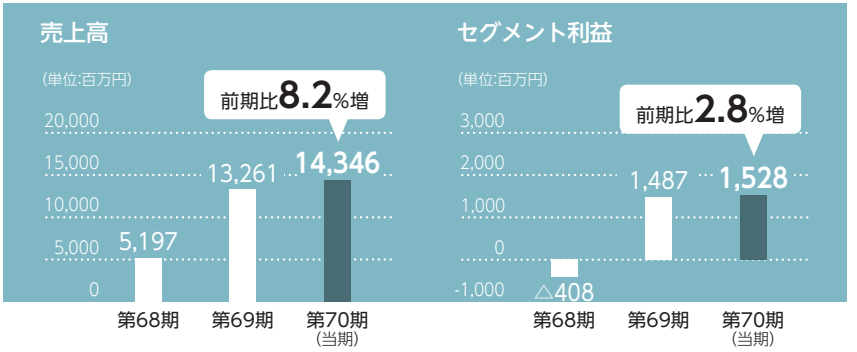


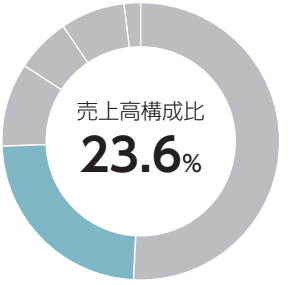
当連結会計年度は、「せいせきC館ビル」（東京都多摩市）、「両国トーセイビルⅠ・Ⅱ」（東京都墨田区）、「T's garden大島」（東京都江東区）、「センチュリー浦和MS」（埼玉県さいたま市）、「グロブナースクエアBL」（神奈川県横浜市）等53棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）等で11戸の販売を行いました。

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39棟、土地４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31,012百万円（前連結会計年度比10.9%減）、セグメント利益は7,754百万円（前連結会計年度比14.5%増）となりました。

不動産開発事業



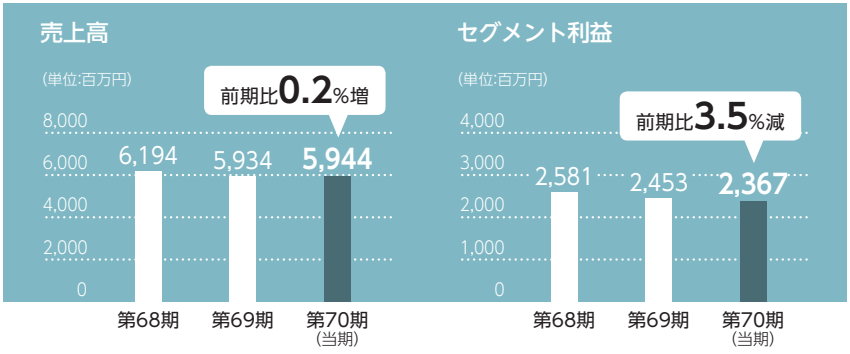


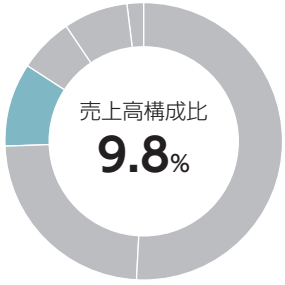
当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス調布マノアーガーデン」（東京都調布市）等において、163戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート船橋法典」（千葉県船橋市）、「THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ」（神奈川県横浜市）、「THEパームスコート鎌倉城廻」（神奈川県鎌倉市）等において、94戸を販売いたしました。その他、商業施設１件、新築賃貸マンション１件、土地12件を販売いたしました。

当連結会計年度の仕入につきましては、ホテル開発用地３件、物流施設開発用地２件、商業施設開発用地２件、賃貸マンション開発用地３件、収益オフィスビル開発用地１件、141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14,346百万円（前連結会計年度比8.2％増）、セグメント利益は1,528百万円（前連結会計年度比2.8％増）となりました。

不動産賃貸事業

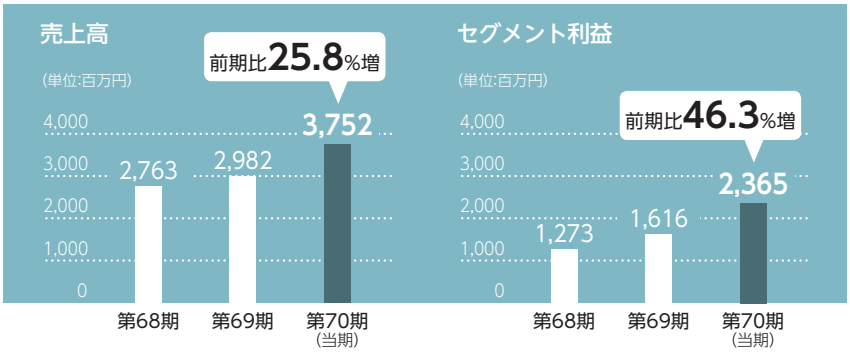


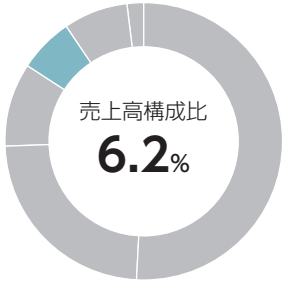


当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産39棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等28棟を取得し、また、取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は5,944百万円（前連結会計年度比0.2%増）、セグメント利益は2,367百万円（前連結会計年度比3.5%減）となりました。

不動産ファンド・コンサルティング事業



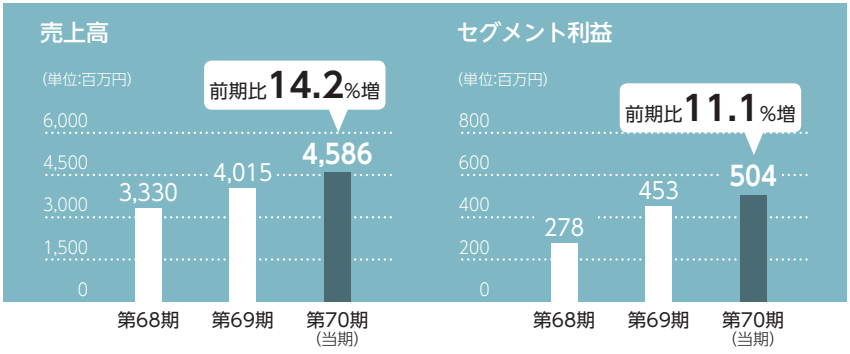


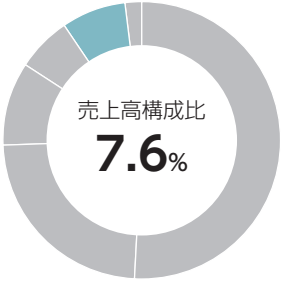
当連結会計年度は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）663,359百万円から、ファンドの物件売却等により215,844百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、398,963百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は846,478百万円となりました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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3,752百万円（前連結会計年度比25.8%増）、セグメント利益は2,365百万円（前連結会計年度比46.3%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

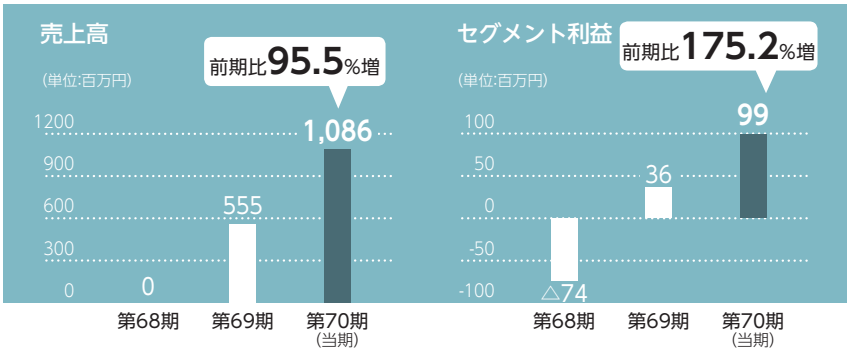


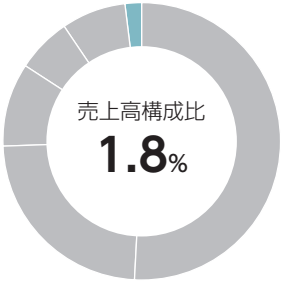


当連結会計年度は、新規契約の獲得および既存契約の維持に努め、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび学校等で415棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで244棟、合計659棟（前連結会計年度末比37棟増加）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は4,586百万円（前連結会計年度比14.2％増）、セグメント利益は504百万円（前連結会計年度比11.1％増）となりました。

ホテル事業





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、当連結会計年度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おります。

当連結会計年度は、2017年12月開業の「トーセイホテルココネ神田」の平均客室単価および稼働率の向上に努めたことに加え、2018年12月に「トーセイホテルココネ上野」を開業したことが売上に貢献しました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は1,086百万円（前連結会計年度比95.5%増)、セグメント利益は99百万円（前連結会計年度比175.2%増）となりました。

事業区分	売上高
不動産流動化事業	31,012百万円
不動産開発事業	14,346百万円
不動産賃貸事業	5,944百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,752百万円
不動産管理事業	4,586百万円
ホテル事業	1,086百万円
合計	60,727百万円

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436百万円であります。

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41,630百万円を調達いたしました。

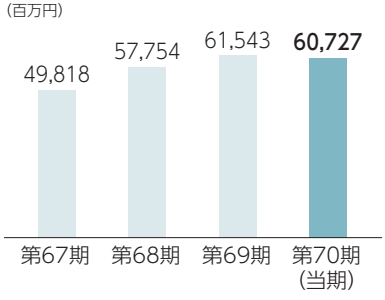
(2) 財産および損益の状況

① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

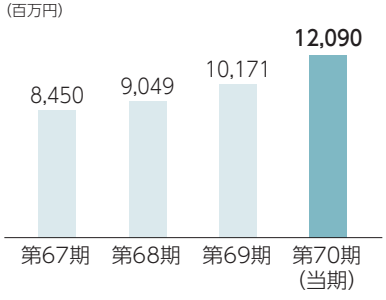
区分	第 67 期 (2016年11月期)	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (2018年11月期)	**第 70 期 (当連結会計年度) (2019年11月期)**
売上高 (千円)	49,818,113	57,754,328	61,543,319	**60,727,704**
税引前利益 (千円)	8,450,048	9,049,467	10,171,017	**12,090,095**
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	5,547,469	6,155,169	6,852,237	**8,447,032**
基本的1株当たり当期利益 (円)	114.89	127.48	141.36	**176.40**
資産合計 (千円)	121,276,292	122,550,281	138,768,538	**161,894,056**
資本合計 (千円)	41,010,083	46,158,867	52,021,782	**58,306,499**

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

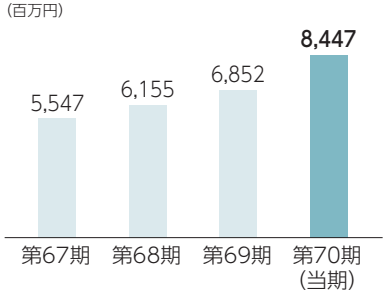
売上高



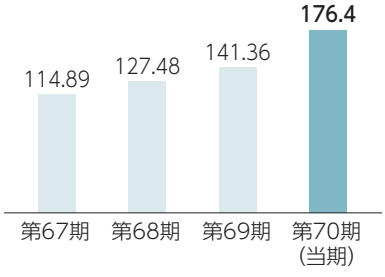
税引前利益



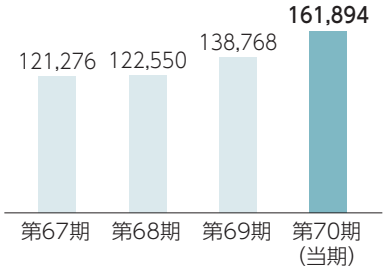
親会社の所有者に帰属する当期利益



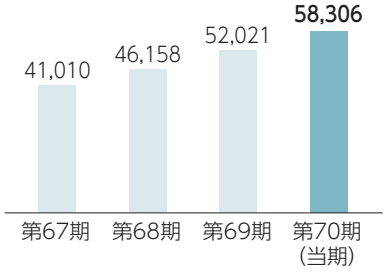
基本的1株当たり当期利益



資産合計



資本合計



② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区分	第 67 期 (2016年11月期)	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (2018年11月期)	**第 70 期 (当事業年度) (2019年11月期)**
売上高 (千円)	41,965,432	45,491,580	48,061,639	**48,861,295**
経常利益 (千円)	7,123,434	7,218,097	6,770,624	**9,770,383**
当期純利益 (千円)	4,734,766	5,449,682	5,054,356	**7,273,194**
1株当たり当期純利益 (円)	98.06	112.87	104.27	**151.89**
総資産額 (千円)	114,085,085	115,196,337	127,844,930	**149,812,509**
純資産額 (千円)	38,455,373	42,889,054	46,965,634	**52,076,260**

(注) 1. 日本基準に基づいて作成しております。
2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日) 等を第70期の期首から適用しており、第69期に係る指標については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

(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
トーセイ・アーバンホーム株式会社	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	ホテル事業
トーセイホテル神田株式会社	10,000千円	(100.0)	ホテル事業
トーセイホテル幕張株式会社	10,000千円	(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
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. 株式会社KSプロパティーズは、当連結会計年度中に清算結了したため、連結の範囲から除外しております。
2. 株式会社フォー・ビックは、当連結会計年度中に当社の保有する全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。
3. 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、株式会社アーバンホームは、2019年2月27日付でトーセイ・アーバンホーム株式会社に商号を変更しております。

② 企業結合の成果

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社の主要ターゲット市場である首都圏不動産投資市場は、良好な資金調達環境が継続しており、J-REITや海外投資家、一般企業等によって活発に不動産取引が行われています。物件価格は高値圏で推移しているものの、eコマースの成長で益々需要が拡大している物流施設や、堅調な賃貸ニーズに支えられたオフィス、マンションをはじめとした首都圏収益不動産は世界的な低金利を背景に魅力が高まっており、今後も不動産投資市場は活況が継続するとの見通しをしております。一方、個人投資家向け収益不動産に対する融資厳格化の影響が一部アセットタイプに見られており、木造アパートおよび郊外の小規模投資用住宅は調整局面に入りました。また、インバウンド需要拡大を見込んで各地で開業が相次ぐホテル市場では供給過多が懸念されており、現状では高い客室稼働率を維持している首都圏においても市況悪化への警戒が必要です。不動産市況は経済・金融情勢の影響を受けやすいことから、世界経済の減速懸念や金融政策の転換がもたらす変動期への留意も必要であり、将来のリスクと事業機会を見据えた経営戦略の立案・推進が重要課題であると認識しております。

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。最終年度となる2020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。

当社グループの収益を牽引している不動産流動化事業においては、物件の個性を見極めた再生・付加価値創造により収益性のさらなる向上を目指すほか、流動性の高い都心の中小規模不動産や、市場ニーズが高まっている20億円超クラスの中・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、用地不足の事業環境下における戦略として、従来の住宅やオフィスのほか、新たに商品群として加えた物流施設やホテルなど様々なアセットタイプで開発を検討し、複雑な権利関係、明け渡しや代替施設斡旋を必要とする難易度の高い案件にも取り組むことで開発機会を創出します。また、エンドユーザー向け戸建住宅・分譲マンションの販売効率化と利益率向上を推進してまいります。

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が課題であり、仕入戦略を強化してまいります。

また、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受託物件の積み上げ、管理品質の向上と効率化を進めることで、各セグメントの拡大を図ってまいります。

なお、2020年度には、大規模改修中の「トーセイホテル＆セミナー幕張」、当社開発の「トーセイホテルココネ浅草蔵前」「トーセイホテルココネ上野御徒町」が開業予定です。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）＞

利益につきましては、最終年度目標数値を1年前倒しで達成したことから、増額修正をしております。一方、売上高につきましては、当初計画の想定よりも高い利益率で物件を販売できる見通しであることから販売計画を見直しております。当期に販売せずに保有を続け、さらなるバリューアップを施す等により、保有期間中の賃料収入の増大および売却利益の最大化を企図したことによります。

	当初計画数値 (2018年１月10日発表)	修正後計画数値 (2020年１月９日発表)
最終年度の連結売上高	1,000億円	803億円
最終年度の連結税引前利益	120億円	130億円
３年平均利益成長	10%以上	変更なし
３年平均ROE	12%以上	変更なし
安定事業比率の拡大※2	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	安定事業比率は、売買事業60：安定事業40に留まる見込み
自己資本比率ガイドライン	35%	変更なし

※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。

＜修正理由＞

①　連結売上高

売上高につきましては、不動産流動化事業において当初計画策定時の想定よりも高い利益率での物件販売が継続しており、また、2020年11月期も同水準での販売が継続できる見通しであることから、販売計画の見直しを実施し、下方修正をいたしました。

②　連結税引前利益

利益につきましては、2019年11月期において最終年度目標数値を１年前倒しで達成したことから、引き続き増益を企図し、増額修正をしております。

③　安定事業比率の拡大

安定事業比率は、前・中期経営計画終了時の売買事業57：安定事業43から、2018年11月期は売買事業56：安定事業44、2019年11月期は売買事業55：安定事業45と順調に引き上げてまいりました。この２期においては、不動産ファンド・コンサルティング事業と不動産管理事業は好調に推移しましたが、賃貸事業において固定資産（有形固定資産および投資用不動産）の保有の積み増しが当初計画に比して遅れたことにより、2020年11月期は売買事業60：安定事業40に留まる見込みであります。

また、当社グループの優先的に対処すべき事業上、財務上の課題は以下のとおりであります。

１．事業上の課題

区　分		優先的に対処すべき課題
不動産流動化事業	1	物件種別・規模に応じたアクイジションの強化（固定資産物件、REIT向け物件、大手投資家向け物件、個人投資家向け物件、自社の自用物件、不動産M＆A含む）
	2	物件特性に応じたバリューアップ・ガイドラインの拡充、利益率向上を意識したバリューアップの実施
	3	販売ルート・手法の多様化による効率性の追求
	4	エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力の強化、投資判断者の育成

区　分		優先的に対処すべき課題
不動産開発事業	1	物件種別（投資家向け収益不動産等開発用地、分譲マンション用地、戸建用地、ホテル開発用地、ロジスティクス開発用地）・規模・エリアに応じたアクイジションの強化
	2	投資家向け収益不動産開発（オフィスビル、商業ビル、賃貸マンション、ホテル、ロジスティクス等）の利益率向上
	3	戸建開発における商品力引上げ、開発～販売期間の短縮、内製化の推進、企画・販売担当者の生産性向上
	4	エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力の強化、投資判断者の育成、エンド向け（分譲マンション、戸建住宅）供給量増加のためのエリア戦略（事業会社M＆A、支店設置等）
不動産賃貸事業	1	固定資産大幅増加、流動化取扱い物件増加に対応できるリーシング力強化（安定稼働、空室早期リースアップ、賃料引上げ等）
	2	安定稼働のための適切な物件管理（長期修繕、管理コスト削減含む）、テナント管理の効率化
	3	エリア・規模・用途・物件特性に応じた賃貸マーケット観の醸成・強化
不動産ファンド・コンサルティング事業	1	受託資産残高の拡大（REIT、私募ファンド、CRE）
	2	ファンドのオリジネーション力の強化、エグゼキューション力の強化
	3	大手機関投資家(公的ファンド含む)との直接ルート構築・拡大、新ファンドの組成
不動産管理事業	1	管理物件数大幅増加に対応できるプロパティマネジメント・建物管理・マンション管理の適正性向上と効率的な業務運営、管理コストの削減
	2	オフィス・商業・マンション・学校施設・ホテルに次ぐ、新たな施設・建物への対応力の確立
	3	エリア・規模・用途・物件特性に応じた賃貸マーケット観の醸成・強化
ホテル事業	1	既存ホテル（ココネ神田・ココネ上野）の収益力の拡大
	2	新規ホテル（ココネ浅草蔵前・ココネ上野御徒町・ホテル＆セミナー幕張）の開業と安定稼働、新規物件の獲得

2．財務上の課題

区　分		優先的に対処すべき課題
財務戦略	1	不動産市況・金融市場の急激な変動への備え ・資本構成（負債・資本比率）、手元流動性等の財務健全性の確保 ・不動産価格、流動性、金利等の急変を想定したストレステストの継続
	2	資本・資金の有効活用 ・資本コストを上回る事業投資によるROE12%超の実現 ・成長投資、手元流動性、株主還元のバランスを図ったキャピタルアロケーション
	3	持続的な事業拡大を可能とする資金調達力の強化 ・十分な資金量の確保、借入期間の長期化、金利固定化等による低利安定資金の調達 ・金融機関・資本市場への開示、対話の推進による資本コストの低減

（5）主要な事業内容（2019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・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。 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。
ホテル事業	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。

(6) 主要な営業所（2019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
トーセイ・アーバンホーム株式会社	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
トーセイホテル幕張株式会社	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）1．株式会社KSプロパティーズは、当連結会計年度中に清算結了したため、連結の範囲から除外しております。
2．株式会社フォー・ビックは、当連結会計年度中に当社の保有する全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。
3．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、株式会社アーバンホームは、2019年２月27日付でトーセイ・アーバンホーム株式会社に商号を変更しております。

(7) 使用人の状況 (2019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	81名	3名増
不動産開発事業	80名	7名増
不動産賃貸事業	19名	1名減
不動産ファンド・コンサルティング事業	71名	2名増
不動産管理事業	124名	－名
ホテル事業	24名	13名増
全社(共通)	58名	2名増
合計	457名	26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124名おります。
2. 当社グループは、当連結会計年度より量的重要性が増したことから新たに「ホテル事業」を報告セグメントとしております。これに伴い、前連結会計年度「その他」としていた使用人数の増減はホテル事業に含めております。

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
191名	10名増	37.2歳	5.8年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(8) 主要な借入先 (2019年11月30日現在)

借入先	借入金残高
株式会社三井住友銀行	11,020百万円
株式会社みずほ銀行	9,764百万円
株式会社あおぞら銀行	6,615百万円
株式会社三菱UFJ銀行	6,007百万円
株式会社関西みらい銀行	5,654百万円

(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（2019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　48,595,300株（うち自己株式1,008,805株）
③ 株主数　14,419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	27.07%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000株	12.60%
KBL EPB S.A. 107704	4,546,800株	9.55%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,920,000株	4.03%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,259,300株	2.64%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,254,400株	2.63%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	1,020,900株	2.14%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	985,900株	2.07%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	730,400株	1.53%
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	569,813株	1.19%

（注）持株比率は、自己株式（1,008,805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 その他株式に関する重要な事項

当社は、2019年２月５日開催の取締役会において、会社法第165条第３項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、以下のとおり取得いたしました。

取得した株式の種類　普通株式
取得した株式の数　1,008,700株
取得価額の総額　999,909,000円
取得期間　2019年月２月７日から2019年４月23日まで
取得方法　証券会社による投資一任方式

(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（2019年11月30日現在）

イ．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
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）	200個	普通株式　20,000株	2名
社　外　取　締　役	40個	普通株式　4,000株	2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。

ロ. 2019年４月25日開催の取締役会決議による新株予約権（第６回新株予約権）

・新株予約権の数
895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　　89,500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　11,400円（１株当たり114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　100,600円（１株当たり1,006円）

・新株予約権の行使期間
2021年５月１日から2024年４月25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）	855個	普通株式　85,500株	5名
社　外　取　締　役	40個	普通株式　4,000株	2名

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

2019年４月25日開催の取締役会決議による新株予約権（第６回新株予約権）

・新株予約権の数
6,355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　　635,500株（新株予約権１個につき100株）

・新株予約権の払込金額
払込みを要しない

・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　100,600円（１株当たり1,006円）
・新株予約権の行使期間
　2021年５月１日から2024年４月25日まで
・新株予約権の行使条件
　ⅰ．新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役の任期満了による退任、当社または当社子会社の執行役員または従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員の地位を喪失し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。
・当社使用人等への交付状況

	新株予約権の数	目的となる株式の種類および数		交付者数
当社執行役員	460個	普通株式	46,000株	５名
当社従業員	5,575個	普通株式	557,500株	264名
当社子会社の取締役	320個	普通株式	32,000株	４名

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（2019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本部担当兼 アセットソリューション第５本部担当
取締役	中西 秀樹	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社長 株式会社プレスク取締役副社長 東都水産株式会社社外監査役 有限会社セイワ工業取締役
常勤監査役	北村 豊	
常勤監査役	八木 仁志	
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副社長 システム・ロケーション株式会社社外取締役
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監査役

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
西中間　　裕	2019年２月27日	任期満了	常勤監査役

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	7名	238,100千円
監　　査　　役	5名	30,540千円
合　　計 （う　ち　社　外　役　員）	12名 （7名）	268,640千円 （43,861千円）

（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、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．上記の支給額には、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2,720千円（取締役７名に対して2,720千円（うち社外取締役２名に対し121千円））

④ 取締役および監査役の報酬等の決定に関する方針

イ．取締役の報酬

取締役の報酬は、株主総会の決議により、金銭報酬総額、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。常勤取締役の報酬は、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」、常勤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」の金銭報酬と、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」で構成されております。社外取締役の報酬は、「固定報酬」および「ストックオプション」で構成されております。

なお、各取締役への報酬の配分に際しては、代表取締役が原案を作成し、指名報酬諮問委員会での審議を経て、取締役会の決議により決定しております。

ロ．監査役の報酬

監査役の報酬については、株主総会の決議により金銭報酬総額の限度額を定めております。各監査役への報酬の配分は、監査役の協議により決定しております。

⑤　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、東都水産株式会社の社外監査役、有限会社セイワ工業の取締役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。

・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副社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社外取締役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。

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24回のうち24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	当事業年度に開催された取締役会24回のうち23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24回のうち24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　八　木　仁　志	2019年２月27日就任以降に開催された取締役会18回のうち18回に出席し、監査役会11回のうち11回に出席いたしました。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24回のうち20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24回のうち20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。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。

⑥　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	37,500千円
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	44,500千円

(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

(2019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	**109,333,622**	**流動負債**	**25,054,225**
現金及び現金同等物	31,998,929	営業債務及びその他の債務	6,448,300
営業債権及びその他の債権	3,747,782	借入金	16,291,247
棚卸資産	73,573,663	未払法人所得税等	1,658,894
その他の流動資産	13,247	引当金	655,782
非流動資産	**52,560,434**	**非流動負債**	**78,533,331**
有形固定資産	8,671,827	営業債務及びその他の債務	3,761,836
投資不動産	37,868,133	借入金	73,552,021
無形資産	87,760	退職給付に係る負債	521,213
営業債権及びその他の債権	1,102,277	繰延税金負債	691,288
その他の金融資産	4,252,691	引当金	6,971
繰延税金資産	573,729	**負債合計**	**103,587,557**
その他の非流動資産	4,014	**(資本の部)**	
		親会社の所有者に帰属する持分	**58,306,499**
		資本金	6,579,844
		資本剰余金	6,575,240
		利益剰余金	45,839,423
		自己株式	△1,000,037
		その他の資本の構成要素	312,028
		資本合計	**58,306,499**
資産合計	**161,894,056**	**負債及び資本合計**	**161,894,056**

連結包括利益計算書

（2018年12月１日から
2019年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額
売上高	**60,727,704**
売上原価	**39,886,774**
売上総利益	**20,840,930**
販売費及び一般管理費	8,203,399
その他の収益	64,335
その他の費用	10,907
営業利益	**12,690,958**
金融収益	154,466
金融費用	755,329
税引前利益	**12,090,095**
法人所得税	3,643,062
当期利益	**8,447,032**
その他の包括利益	
純損益に振り替えられない項目	
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動	242,805
確定給付制度の再測定	5,423
純損益に振り替えられない項目の合計	248,228
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	△7,352
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△2,961
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	△10,313
税引後その他の包括利益	**237,914**
当期包括利益	**8,684,946**
当期利益の帰属	
親会社の所有者	8,447,032
当期包括利益の帰属	
親会社の所有者	8,684,946

連結持分変動計算書

（2018年12月１日から
2019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	
2018年12月１日残高	6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782
当期包括利益						
当期利益			8,447,032			8,447,032
その他の包括利益					237,914	237,914
当期包括利益合計	－	－	8,447,032	－	237,914	8,684,946
所有者との取引額						
新株の発行	25,704	14,506				40,210
自己株式の取得		△2,711		△999,909		△1,002,620
剰余金の配当			△1,456,340			△1,456,340
株式報酬		18,521				18,521
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替			5,423		△5,423	－
所有者との取引額合計	25,704	30,315	△1,450,917	△999,909	△5,423	△2,400,229
2019年11月30日残高	6,579,844	6,575,240	45,839,423	△1,000,037	312,028	58,306,499

計算書類

貸借対照表

(2019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	**97,367,313**	**流動負債**	**21,865,706**
現金及び預金	25,270,442	買掛金	837,386
売掛金	145,048	短期借入金	1,978,000
販売用不動産	43,201,715	1年内返済予定の長期借入金	13,832,430
仕掛販売用不動産	27,147,207	リース債務	3,629
貯蔵品	6,774	未払金	534,705
関係会社短期貸付金	55,000	未払費用	93,241
未収入金	419,524	未払法人税等	889,324
前渡金	227,625	未払消費税等	496,376
前払費用	348,259	前受金	2,609,597
その他	546,144	預り金	274,126
貸倒引当金	△428	賞与引当金	316,888
固定資産	**52,445,195**	**固定負債**	**75,870,542**
有形固定資産	**41,851,316**	長期借入金	71,442,365
建物	15,895,418	預り敷金保証金	3,309,553
構築物	33,463	リース債務	3,224
機械及び装置	20,541	資産除去債務	6,971
車両運搬具	8,089	退職給付引当金	391,525
工具、器具及び備品	31,679	役員長期未払金	348,641
土地	25,682,668	デリバティブ負債	9,048
リース資産	6,345	繰延税金負債	359,212
建設仮勘定	173,110		
無形固定資産	**66,531**	**負債合計**	**97,736,249**
ソフトウエア	19,537	**(純資産の部)**	
ソフトウエア仮勘定	45,105	**株主資本**	**51,726,298**
電話加入権	1,889	**資本金**	**6,579,844**
投資その他の資産	**10,527,347**	**資本剰余金**	**6,663,319**
投資有価証券	4,192,054	資本準備金	6,663,319
関係会社株式	4,752,166	**利益剰余金**	**39,483,171**
出資金	4,150	利益準備金	7,250
長期貸付金	89,838	その他利益剰余金	39,475,921
関係会社長期貸付金	478,000	別途積立金	15,000
長期前払費用	254,744	固定資産圧縮積立金	1,539,134
長期未収入金	59,554	繰越利益剰余金	37,921,787
破産更生債権等	20,538	**自己株式**	**△1,000,037**
敷金及び保証金	693,363	**評価・換算差額等**	**302,479**
その他	4,014	**その他有価証券評価差額金**	**308,757**
貸倒引当金	△21,077	**繰延ヘッジ損益**	**△6,277**
		新株予約権	**47,481**
		純資産合計	**52,076,260**
資産合計	**149,812,509**	**負債及び純資産合計**	**149,812,509**

損 益 計 算 書

（2018年12月 1 日から
2019年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**48,861,295**
売上原価		**34,513,514**
売上総利益		**14,347,781**
販売費及び一般管理費		4,709,542
営業利益		**9,638,238**
営業外収益		
受取利息	7,913	
受取配当金	788,700	
雑収入	62,578	859,191
営業外費用		
支払利息	719,259	
株式発行費	491	
為替差損	2,966	
雑損失	4,330	727,047
経常利益		**9,770,383**
特別利益		
子会社株式売却益	95,083	95,083
税引前当期純利益		**9,865,466**
法人税、住民税及び事業税	1,930,851	
法人税等調整額	661,419	2,592,271
当期純利益		**7,273,194**

株主資本等変動計算書

（2018年12月 1 日から
2019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	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	6,554,139	6,637,615	6,637,615	7,250	15,000	－	33,960,034	33,982,284
会計方針の変更による累積的影響額							△315,966	△315,966
会計方針の変更を反映した当期首残高	6,554,139	6,637,615	6,637,615	7,250	15,000	－	33,644,067	33,666,317
当期変動額								
新株の発行	25,704	25,704	25,704					
剰余金の配当							△1,456,340	△1,456,340
当期純利益							7,273,194	7,273,194
固定資産圧縮積立金の積立						1,539,134	△1,539,134	－
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	25,704	25,704	25,704	－	－	1,539,134	4,277,719	5,816,853
当期末残高	6,579,844	6,663,319	6,663,319	7,250	15,000	1,539,134	37,921,787	39,483,171

	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	△128	47,173,911	70,332	△2,460	67,871	39,818	47,281,601
会計方針の変更による累積的影響額		△315,966					△315,966
会計方針の変更を反映した当期首残高	△128	46,857,944	70,332	△2,460	67,871	39,818	46,965,634
当期変動額							
新株の発行		51,409					51,409
剰余金の配当		△1,456,340					△1,456,340
当期純利益		7,273,194					7,273,194
固定資産圧縮積立金の積立		－					－
自己株式の取得	△999,909	△999,909					△999,909
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			238,424	△3,816	234,607	7,663	242,271
当期変動額合計	△999,909	4,868,353	238,424	△3,816	234,607	7,663	5,110,625
当期末残高	△1,000,037	51,726,298	308,757	△6,277	302,479	47,481	52,076,260

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

2020年１月16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2018年12月１日から2019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

2020年１月16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2018年12月１日から2019年11月30日までの第70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、2018年12月１日から2019年11月30日までの第70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。

2020年１月17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）	八　木　仁	志	㊞
監　査　役（社外監査役）	永　野　竜	樹	㊞
監　査　役（社外監査役）	土　井	修	㊞

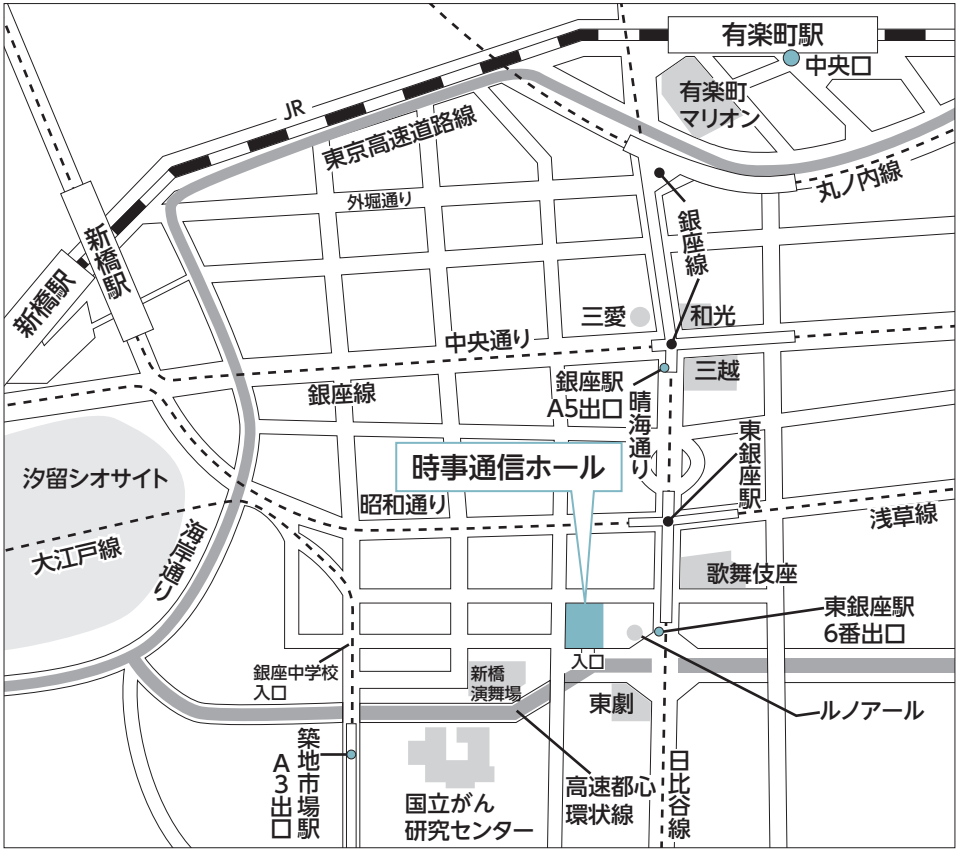
以　上

以　上

〈メ　モ　欄〉

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。

UD FONT
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。

FSC
www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を
使用した紙
FSC® C022915