

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年2月27日
【事業年度】	第70期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30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】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2865
【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】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2865
【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】

## (1) 連結経営指標等

回次		第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
決算年月		2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月
売上高	(千円)	43,006,964	49,818,113	57,754,328	61,543,319	60,727,704
税引前利益	(千円)	6,040,311	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)	4,135,816	5,547,469	6,155,169	6,852,237	8,447,032
親会社の所有者に 帰属する当期包括利益	(千円)	4,081,386	5,509,307	6,165,615	6,856,712	8,684,946
資本合計	(千円)	36,228,378	41,010,083	46,158,867	52,021,782	58,306,499
総資産額	(千円)	93,196,052	121,276,292	122,550,281	138,768,538	161,894,056
1株当たり 親会社所有者帰属持分	(円)	750.32	849.35	955.99	1,071.63	1,225.27
基本的1株当たり 当期利益	(円)	85.66	114.89	127.48	141.36	176.40
希薄化後 1株当たり当期利益	(円)	-	-	127.41	141.12	175.83
親会社所有者帰属持分 比率	(%)	38.9	33.8	37.7	37.5	36.0
親会社所有者帰属持分 当期利益率	(%)	12.0	14.4	14.1	14.0	15.3
株価収益率	(倍)	8.84	7.23	8.59	7.28	7.55
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,443,093	7,472,487	7,089,159	7,615,322	3,799,892
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	481,605	8,193,818	18,800	10,786,784	2,133,119
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,661,097	18,522,496	4,962,180	5,941,884	11,412,129
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	18,791,081	21,640,866	23,750,239	26,520,569	31,998,929
従業員数	(人)	301	368	386	431	457
〔外、平均臨時雇用数〕	(人)	〔163〕	〔155〕	〔156〕	〔139〕	〔124〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第66期及び第67期の希薄化後1株当たり当期利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 国際会計基準(以下「IFRS」という。)に基づいて連結財務諸表を作成しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
決算年月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月
売上高 (千円)	37,242,841	41,965,432	45,491,580	48,061,639	48,861,295
経常利益 (千円)	5,553,118	7,123,434	7,218,097	6,770,624	9,770,383
当期純利益 (千円)	3,906,732	4,734,766	5,449,682	5,054,356	7,273,194
資本金 (千円)	6,421,392	6,421,392	6,421,392	6,554,139	6,579,844
発行済株式総数 (株)	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,544,800	48,595,300
純資産額 (千円)	34,478,314	38,455,373	42,889,054	46,965,634	52,076,260
総資産額 (千円)	88,071,296	114,085,085	115,196,337	127,844,930	149,812,509
1株当たり純資産額 (円)	714.06	795.50	886.38	966.65	1,093.35
1株当たり配当額 (円)	16.00	22.00	25.00	30.00	42.00
(うち1株当たり 中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	80.91	98.06	112.87	104.27	151.89
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	112.81	104.09	151.40
自己資本比率 (%)	39.1	33.7	37.2	36.7	34.7
自己資本利益率 (%)	11.9	13.0	13.4	11.3	14.7
株価収益率 (倍)	9.36	8.47	9.70	9.87	8.76
配当性向 (%)	19.8	22.4	22.1	28.8	27.7
従業員数 (人)	140	152	159	181	191
(外、平均臨時雇用者数) (人)	[ - ]	[ - ]	[ - ]	[ - ]	[ - ]
株主総利回り (%)	107.4	120.7	160.8	155.8	203.6
(比較指標 : 配当込TOPIX) (%)	(114.2)	(108.6)	(135.2)	(128.5)	(134.3)
(比較指標 : 配当無東証業 種別株価指数 (第一部・不動 産)) (%)	(97.8)	(86.6)	(88.3)	(86.4)	(91.2)
最高株価 (円)	954	856	1,162	1,529	1,467
最低株価 (円)	636	553	712	953	759

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第66期及び第67期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

4. 「『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。

2 【沿革】

年月	概要
1950年2月	大分県大分市大字大分514番地に飲食業を事業目的としてユーカリ興業株式会社を設立(資本金：500千円)
1952年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
1964年6月	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
1968年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
1969年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
1973年3月	宅地建物取引業免許取得(東京都知事免許(1)第24043号)
1983年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
1986年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
1994年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンションの販売を開始
1995年9月	株式会社神田淡路町ビルを設立
1996年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
1996年4月	不動産流動化事業を開始
1996年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
1997年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始 特定建設業許可(東京都知事許可(特-9)第107905号)
1999年7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅の販売を開始
2001年2月	アセットマネジメント事業を開始 不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般第127号)
2001年3月	LBO(レバレッジド・バイアウト)方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
2001年4月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第46219号)
2001年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社(現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社)に分割譲渡
2001年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
2002年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
2002年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
2004年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
2004年9月	不動産特定共同事業許可(東京都知事許可第58号)
2004年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場(2008年1月上場廃止)
2005年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社(現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社)を設立
2005年4月	東誠コミュニティ株式会社(現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社)の株式を取得し連結子会社化
2005年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)を設立
2006年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
2006年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2007年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録(関東財務局長(金商)第898号)
2009年9月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
2011年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2012年1月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立
2012年12月	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社を設立(2016年8月清算結了)
2013年3月	シンガポール証券取引所メインボードに株式を上場

年月	概要
2014年11月	連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が運用するトーセイ・リート投資法人が東京証券取引所に上場
2015年12月	株式会社アーバンホーム（現 連結子会社トーセイ・アーバンホーム株式会社）の株式を取得し連結子会社化
2016年 2月	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社を設立
2017年 6月	トーセイホテル神田株式会社を設立
2017年12月	ホテル事業を開始（第1号として、トーセイホテル ココネ神田を開業）
2018年 5月	トーセイホテル上野株式会社（現 連結子会社トーセイホテル幕張株式会社）を設立
2018年 7月	トーセイ・ホテル・サービス株式会社を設立

### 3 【事業の内容】

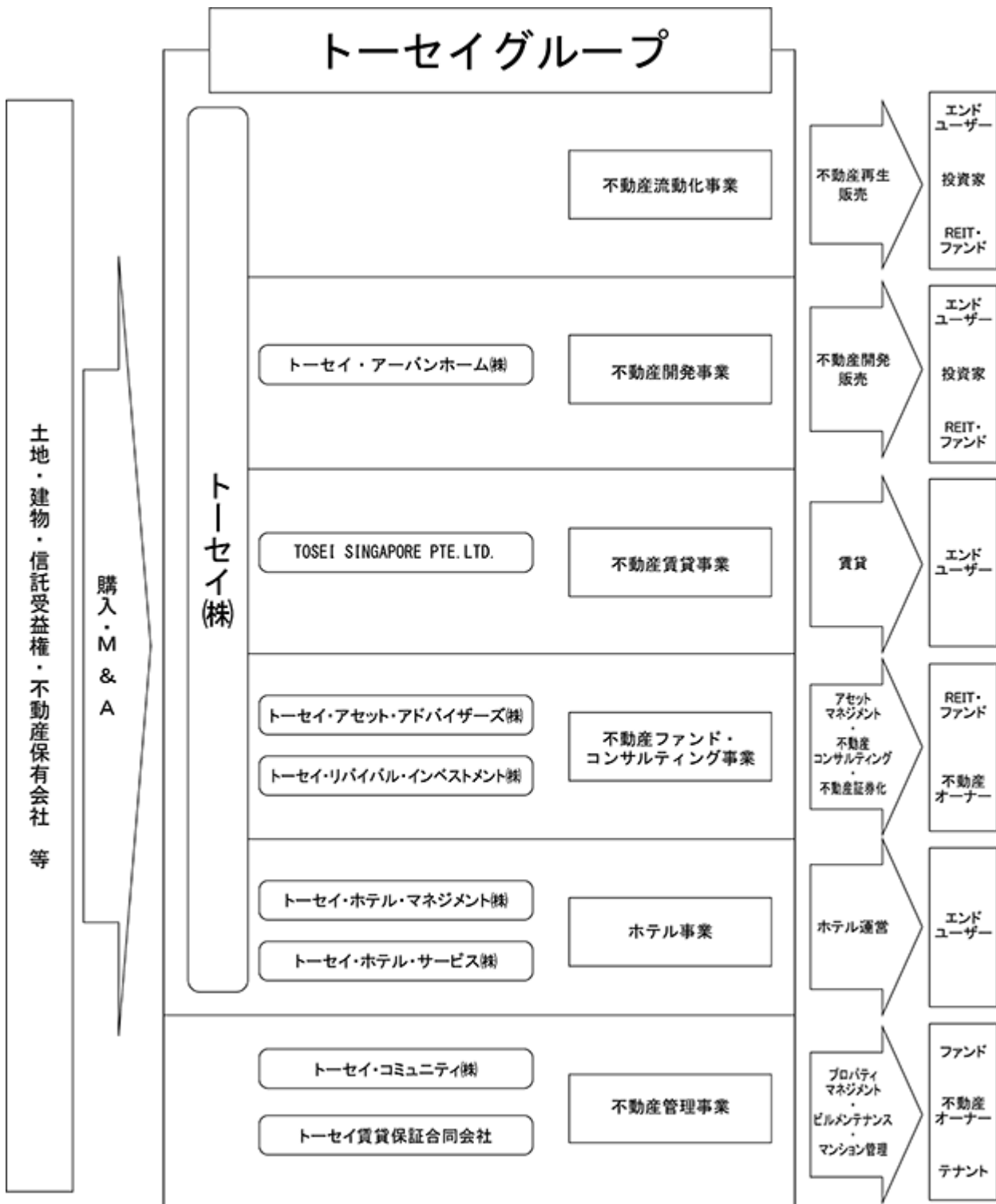
当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(トーセイ株式会社)及び連結子会社14社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「ホテル事業」を主たる業務としております。

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。

当社グループの事業内容及び当社と主要な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を多様な手法( 1 )を用いて取得し、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( 2 )」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。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>( 1 )当社の仕入れは、現物不動産売買のほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM &amp; Aによって買収し、その保有する不動産を取得する“不動産M &amp; A”の手法によるものや、不動産担保付債権・代物弁済不動産の権利調整を通じた取得など、幅広い手法を用いて優良不動産の取得を行っております。</p> <p>( 2 )当社のバリューアッププランは、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性の向上”、施設の安全性や機能性を高める“セキュリティ機能等の強化”、環境に配慮した仕様や設備を導入する“エコフレンドリー”の3要素に加え、コンバージョン工事や空室対策、賃料引上げ等の“収益力改善”が主なものであります。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、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・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業(T'S BRIGHTIAシリーズ)・複合ビル、ホテル、物流施設、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。</p>	当社、 トーセイ・アーバンホーム(株)
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。</p> <p>具体的な事業内容としましては、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います。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。</p>	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>オフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、学校施設等の建物・設備管理、保安警備等(ビルメンテナンス)および、オーナー代行、テナント管理、テナント募集、建物管理(プロパティマネジメント)並びに分譲マンションの管理業務を行っております。</p> <p>ビルメンテナンスにおいては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理等を通じ、建物の経年劣化に対する的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p> <p>プロパティマネジメントにおいては、オーナー利益最大化を実現するための最適テナントの誘致や中長期リニューアルの提案など、総合的なプロパティマネジメントを提供しています。</p> <p>分譲マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)
ホテル事業	<p>首都圏を中心とした自社ブランド「TOSEI HOTEL COCONE」の企画、運営のほか、ホテル開発や中古オフィスビルのホテルコンバージョンを行っております。</p> <p>当社がこれまで不動産開発事業、不動産流動化事業、不動産賃貸事業等で培ったノウハウとネットワークを活かしたホテルを展開し、様々なサービスを提供しております。</p>	トーセイ・ホテル・マネジメント(株)

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株 式会社	東京都港区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・アセット・アド バイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド・ コンサルティング 事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・リバイバル・イ ンベストメント株式会社	東京都港区	50,000	不動産コンサル ティング事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・アーバンホーム 株式会社	東京都町田 市	100,000	不動産開発事業	100.0	
岸野商事株式会社	東京都港区	10,000	不動産流動化事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社増田建材店	東京都港区	60,500	不動産流動化事業	100.0	
三起商事株式会社	東京都港区	30,000	不動産流動化事業	100.0	
トーセイ・ホテル・マネジ メント株式会社	東京都港区	100,000	ホテル事業	100.0	
トーセイホテル神田株式会 社	東京都港区	10,000	ホテル事業	100.0 (100.0)	
トーセイホテル幕張株式会 社	東京都港区	10,000	ホテル事業	100.0 (100.0)	
トーセイ・ホテル・サービ ス株式会社	東京都港区	10,000	ホテル事業	100.0	
トーセイ賃貸保証合同会社	東京都港区	3,000	不動産管理事業	100.0	
TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.	シンガポ ール	322,787	不動産賃貸事業	100.0	
株式会社C S C	東京都港区	35,000	その他事業	100.0	

(注) 1. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

2. 株式会社KSプロパティーズは、2019年6月30日に清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外してあります。また、株式会社フォー・ピックは、2019年10月31日に全株式を売却したことにより、連結の範囲から除外してあります。

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変更してあります。また、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変更してあります。



## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産流動化事業	81	( - )
不動産開発事業	80	(3)
不動産賃貸事業	19	( - )
不動産ファンド・コンサルティング事業	71	( - )
不動産管理事業	124	(121)
ホテル事業	24	( - )
全社(共通)	58	( - )
合計	457	(124)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

2019年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
191	37.2	5.8	7,923

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	81
不動産開発事業	36
不動産賃貸事業	14
不動産ファンド・コンサルティング事業	1
ホテル事業	1
全社(共通)	58
合計	191

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。  
 2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。  
 3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

「企業内容の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(30)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念とし、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識した多様な不動産関連事業の推進により社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

#### (2) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略及び優先的に対処すべき課題

##### 経営環境

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リートや海外投資家、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、木造アパート及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。

##### 中長期的な会社の経営方針、経営戦略

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。

なお、中期経営計画の進捗及び計画対比については、「3 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（6）経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標について」に記載しております。

##### <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（2）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
6. CSR・ESGを強く意識したトーセイブランドの強化

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「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 報告セグメントのうち、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、ホテル事業の4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、物件販売に掛かる経費（広告費、仲介手数料等）を控除したものをいいます。

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

	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(2020年11月期)の 連結売上高	1,000億円	803億円
最終年度(2020年11月期)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	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60:安定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

< 修正理由 >

1. 連結売上高

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、下方修正を致しました。

2. 連結税引前利益

2019年11月期において最終年度目標数値を1年前倒して達成したことから、引き続き増益を企図し、上方修正を致しました。

3. 安定事業比率の拡大

前中期経営計画終了時の売買57:安定43から、2018年11月期は売買56:安定44、2019年11月期は売買55:安定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、不動産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60:安定40に留まる見込みであります。

優先的に対処すべき事業上、財務上の課題

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

1. 事業上の課題

セグメント	優先的に対処すべき課題
不動産流動化事業	1 物件種別・規模に応じたアキュイジションの強化（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、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
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、物流施設開発用地）・規模・エリアに応じたアキュイジションの強化
	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、物流施設等）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、支店開設等）
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
	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（トーセイホテルココネ神田・トーセイホテルココネ上野）の収益力の拡大
	2 新規ホテル（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・トーセイホテル&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

	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・株主還元のパランスをはか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

## 2 【事業等のリスク】

「企業内容の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(31)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

当社グループの経営成績、株価および財政状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

### (1) 経済情勢の動向

当社グループが所有するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、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・リーシング力の強化等により、リスクの低減を図ってまいります。

### (2) 災害等について

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があるほか、被災による需要減少に伴うホテル稼働率の低下等が生じる可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、グループ主要各社においてBCP（事業継続計画）を策定し、被災時でも重要な事業を継続または早期復旧できるよう準備を行っております。

### (3) 有利子負債の依存度および金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費および建築費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、金利が上昇した場合および金融機関の融資姿勢に変化が生じた場合には、資金調達コストの増加や資金手当への影響により、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部の借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合のほか、案件の売却時期の遅延や売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、定期的に金利動向や金融機関の融資姿勢についてモニタリングを行うとともに、借入における機動的な資金確保のための融資枠設定や金利固定化を行う等、安定的かつ経済的な資金調達に努めております。

### (4) 法的規制

#### 法的規制

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性がります。

主な法的規制
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 宅地建物取引業法</li><li>・ 国土利用計画法</li><li>・ 都市計画法</li><li>・ 建築基準法</li><li>・ 建設業法</li><li>・ 建築士法</li><li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律</li><li>・ 金融商品の販売等に関する法律</li><li>・ 不動産特定共同事業法</li><li>・ 信託業法</li><li>・ 投資信託及び投資法人に関する法律</li><li>・ 資産の流動化に関する法律</li><li>・ 不動産投資顧問業登録規程</li><li>・ 住宅瑕疵担保履行法</li><li>・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律</li><li>・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律</li><li>・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律</li><li>・ 警備業法</li><li>・ 消防法</li><li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律</li><li>・ 貸金業法</li><li>・ 旅館業法</li><li>・ 食品衛生法</li></ul>

#### 免許、許認可等

当社グループの事業は、上表の法的規制に基づく以下の関連許認可等を得て行っております。当社グループは、これらの許認可等を受けるための諸条件および関係法令の遵守に努めており、現時点において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。しかしながら、法令違反等によりこれらの許認可等が取り消される、あるいは一定期間の営業活動停止等の行政処分等がなされた場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後これらの規制の強化、または新たな規制の導入により、事業活動が制約された場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、関係法令の改廃情報および監督官庁からの発信文書の内容をリスク・コンプライアンス委員会、事業法務連絡会議等において共有、協議し、課題等の早期把握や対応に努めております。また、コンプライアンスに関する継続的な啓蒙活動や研修等により法令遵守の徹底を図っております。

(当社)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (13)第24043号	2022年3月23日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	一般 - 第127号	2021年2月28日	不正な手段による登録や役員 等の欠格条項違反に該当した 場合は登録の取消(不動産投資 顧問業登録規程第30条)
特定建設業許可	東京都知事	東京都知事許可 (特 - 29) 第107905号	2022年12月9日	特定建設業に5年以上の経験 を有する常勤役員・社員がい なくなった場合は許可の取消 (建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都知事	東京都知事登録 第46219号	2021年4月9日	不正な手段による登録や一級 建築士等の欠格条項違反に該 当した場合は登録の取消(建築 士法第26条)
不動産特定共同事業許可	金融庁長官・ 国土交通大臣	金融庁長官・国 土交通大臣許可 第102号		宅地建物取引業免許の取消や 役員等の欠格条項違反に該当 した場合は許可の取消(不動産 特定共同事業法第36条)
金融商品取引業登録(第二 種金融商品取引業、投資 助言・代理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第898号		不正な手段による登録や資本 金または業務又は財産の状況 に照らし支払不能に陥るおそ れがある場合は登録の取消(金 融商品取引法第52条)

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ株)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (3)第85736号	2021年4月7日	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項違反に該 当した場合は免許の取消(宅地 建物取引業法第66条)
不動産特定共同事業許可	金融庁長官・ 国土交通大臣	金融庁長官・国 土交通大臣許可 第70号		宅地建物取引業免許の取消や 役員等の欠格条項違反に該当 した場合は許可の取消(不動産 特定共同事業法第36条)
金融商品取引業登録(投資 運用業(不動産関連特定投 資運用業)、第二種金融商 品取引業、投資助言・代 理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第363号		不正な手段による登録や資本 金または業務又は財産の状況 に照らし支払不能に陥るおそ れがある場合は登録の取消(金 融商品取引法第52条)
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	国土交通大臣 認可第52号		不正な手段による認可の取得 や業務に関し取引の相手に損 害を与えた場合は認可の取消 (宅地建物取引業法第67条の 2)

## (トーセイ・コミュニティ(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (4)第80048号	2021年9月28日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
特定建設業許可	東京都知事	東京都知事許可 (特-29) 第119534号	2023年3月10日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都知事	東京都知事登録 第49526号	2024年1月14日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (4)第030488号	2022年5月21日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建築物環境衛生総合管理業登録	東京都知事	東京都19総 第273号	2025年10月3日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の四)
警備業認定	東京都公安委員会	東京都公安委員会認定 第30002591号	2021年10月14日	不正な手段による認定や欠格事由に該当している場合に認定の取消(警備業法第8条)

## (トーセイ・リバイバル・インベストメント(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (3)第88903号	2023年2月22日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
貸金業登録	東京都知事	東京都知事(4) 第31311号	2022年3月16日	不正な手段による登録や欠格条項違反に該当する場合は登録の取消(貸金業法第24条の6の5)

## (トーセイ・アーバンホーム(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣	国土交通大臣 免許 (1)第9038号	2021年8月19日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
特定建設業許可	東京都知事	東京都知事許可 (特-26) 第112893号	2020年3月24日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都知事	東京都知事登録 第54776号	2023年6月24日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)

## (岸野商事(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第99269号	2021年6月3日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

## (トーセイホテル神田(株))



許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可証	千代田区長	旅館業営業許可		構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消

(株)増田建材店)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第101703号	2023年3月2日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(三起商事(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事	東京都知事免許 (1)第102292号	2023年7月13日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(トーセイ・ホテル・マネジメント(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
旅館業営業許可証	台東区長	旅館業営業許可		構造設備基準又は衛生基準に反するとき等は認可の取消
飲食店営業許可証	台東区長	飲食店営業許可	2025年11月30日	人の健康を損なう食品の販売、食器の使用あるいは、公衆衛生上必要な条件を満たさない食品の販売、添加物・食器等の使用、虚偽広告をした場合は営業の禁止(食品衛生法第55条)

(5) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得・売却時のコストの増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、会計基準及び不動産税制の変更に関して適時に情報を収集することで、当社グループの経営成績、財務状況に与える影響を早期に把握するよう努めております。

(6) 新規事業について

当社グループは、ホテル事業、物流施設開発事業等の新規事業の立ち上げや既存事業の拡大などを目的として、企業買収、子会社の設立等を行っております。また、新たにクラウドファンディング事業への参入を推進しております。これら事業への参入や参入後の業績には様々な不確実性を伴うため、想定しうるリスクに対する内部管理体制の構築、人材の充実、保険の付保等を行っておりますが、想定を超えるリスクの発生、法令や諸規制の変更によっては、当社グループの財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、可能な限りリスクを想定した内部管理体制の構築、人材の充実、保険の付保等を行うとともに、事業戦略の進捗状況や事業環境の変化等について定期的にモニタリングを行い、環境変化に応じた戦略の見直しを適時に行っております。

### 3 【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】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(32)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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

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か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。外国人旅行者は、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者が伸長し、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）。

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（同16.7%増）、税引前利益12,090百万円（同18.9%増）、当期利益8,447百万円（同23.3%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。

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」(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」(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、保有する固定資産及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せん。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努め、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び学校等で415棟、分譲マンション及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」の平均客室単価及び稼働率の向上に努めたことに加え、2018年12月に開業した「トーセイホテルココネ上野」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。

経営成績等に関する分析、検討内容

当連結会計年度は、連結売上高は前連結会計年度比1.3%減の60,727百万円となったものの、不動産流動化事業において利益率の高い物件の売却が進んだこと、不動産開発事業において利益率の高い大型分譲マンションの竣工・売却があったこと、不動産ファンド・コンサルティング事業において受託資産の拡大に伴う期中報酬の増加および受託ファンドの物件取得や売却に係る業務報酬が収益を底上げしたこと等により、営業利益は前連結会計年度比16.7%増の12,690百万円、税引前利益は同18.9%増の12,090百万円、当期利益は同23.3%増の8,447百万円と大きく伸長しました。利益面につきましては、進行中の中期経営計画「Seamless Growth 2020」の最終年度の連結税前利益目標である120億円を1年間前倒しで達成しております。

不動産市場の好調は継続しているものの「不動産価格の高値圏が持続する市況」の中で、いかに投資機会を見出すかが最大の課題となっております。当社は、多様な6つの事業セグメントを営むポートフォリオ経営を推進すること、また、市場の需要変化に合わせて柔軟に主力アセットタイプを変化させていくことにより、リスクの軽減を図りつつ事業機会を拡大し、持続的な成長を目指してまいります。

(2) 生産、受注及び販売の状況

生産実績

当社グループは、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、不動産管理事業及びホテル事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

受注実績

当社グループのうち連結子会社において受注生産を行っておりますが、グループ事業全体における重要性が低い  
 ため、受注実績の記載はしていません。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額(千円)	
不動産流動化事業	31,012,030	10.9
不動産開発事業	14,346,337	8.2
不動産賃貸事業	5,944,112	0.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,752,874	25.8
不動産管理事業	4,586,096	14.2
ホテル事業	1,086,252	95.5
合計	60,727,704	1.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおり  
 あります。

相手先	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
トーセイ・リート投資法人	9,556,658	15.5	8,969,028	14.8

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 財政状態

当連結会計年度末における財政状態は、総資産161,894百万円(前連結会計年度末比16.7%増)、負債103,587百万円(同19.4%増)、資本58,306百万円(同12.1%増)となりました。また、親会社所有者帰属持分比率は36.0%(前連結会計年度末は37.5%)となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、109,333百万円となり、前連結会計年度末に比べ17,234百万円増加しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業及び不動産開発事業において、物件の仕入が売却を上回ったことによる棚卸資産の増加(前連結会計年度末比11,115百万円増)等によるものであります。

(非流動資産)

当連結会計年度末における非流動資産の残高は、52,560百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,891百万円増加しております。これは主に、投資不動産の増加(前連結会計年度末比4,115百万円増)、その他の金融資産の増加(前連結会計年度比2,007百万円増)等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、25,054百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,630百万円増加しております。これは主に、借入金の増加(前連結会計年度末比8,982百万円増)等によるものであります。

(非流動負債)

当連結会計年度末における非流動負債の残高は、78,533百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,209百万円増加しております。これは主に、借入金の増加(前連結会計年度末比5,835百万円増)等によるものであります。

(資本)

資本は58,306百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,284百万円増加しております。これは主に、利益剰余金の増加(前連結会計年度末比6,996百万円増)、自己株式の取得999百万円等によるものであります。

## (4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ5,478百万円増加し、31,998百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、3,799百万円(前連結会計年度は、7,615百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前利益12,090百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入による棚卸資産の増加15,378百万円、法人所得税の支払額3,876百万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、2,133百万円(前連結会計年度比80.2%減)となりました。これは主に、その他の金融資産の取得による支出1,811百万円、投資不動産の取得による支出344百万円等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、11,412百万円(前連結会計年度比92.1%増)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出28,572百万円及び配当金の支払額1,455百万円、自己株式の取得による支出999百万円等があったものの、長期借入による収入41,630百万円等があったことによるものであります。

## キャッシュ・フロー指標のトレンド

	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	37.7	37.5	36.0
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	43.1	36.0	39.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	9.5	9.9	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	8.0	7.9	-

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分 / 資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額 / 資産合計

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

(注5) 2019年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

## (5) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、IFRSに準拠して作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり重要な会計方針及び見積りにつきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表注記 3 . 重要な会計方針」及び「4 . 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断」に記載されているとおりであります。



(6) 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標について

当社グループは、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略及び優先的に対処すべき課題」に記載のとおり、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。当該中期経営計画と当連結会計年度の実績については、以下のとおりとなっております。

(中期経営計画の進捗状況)

中期経営計画数値

	2018年11月期 (当初計画)	2019年11月期 (当初計画)	2020年11月期 (当初計画)	2020年11月期 (2020年1月9日 発表の修正後計画)
連結売上高	678億円	834億円	1,000億円	803億円
連結税引前利益	100億円	113億円	120億円	130億円
3年平均利益成長率	-	-	10%以上	10%以上
3年平均ROE	-	-	12%以上	12%以上
安定事業比率 (売買事業：安定事業)	-	-	50：50	60：40
自己資本比率	-	-	35%	35%

(注)「当初計画」は、2017年11月期に策定し、2018年1月に公表した中期経営計画「Seamless Growth 2020」の数値となります。2018年11月期及び2019年11月期については連結売上高及び連結税引前利益のみ開示しております。

当連結会計年度までの実績

	2018年11月期 (実績)	2019年11月期 (実績)
連結売上高	615億円	607億円
連結税引前利益	101億円	120億円
利益成長率	12.4%	18.9%
ROE	14.0%	15.3%
安定事業比率 (売買事業：安定事業)	56：44	55：45
自己資本比率	37.5%	36.0%

(注)当連結会計年度において、連結売上高は607億円、連結税引前利益は120億円、自己資本比率は36.0%となり、最終年度における目標達成に向けて概ね順調に推移しております。  
 なお、2018年11月期(実績)及び2019年11月期(実績)の利益成長率及びROEについては、それぞれ、単年度の実績数値で算出しております。

(当連結会計年度の計画比)

当連結会計年度の計画と実績は次のとおりであります。

	2019年11月期 (当初計画)	2019年11月期 (修正後) (A)	2019年11月期 (実績) (B)	計画比 (B) - (A)
連結売上高	834億円	715億円	607億円	107億円
連結税引前利益	113億円	112億円	120億円	+ 8 億円
利益成長率	-	10.4%	18.9%	-
ROE	-	14.0%	15.3%	-
安定事業比率 (売買事業：安定事業)	-	57：43	55：45	-
自己資本比率	-	35.4%	36.0%	-

(注) 「2019年11月期(当初計画)」及び「2019年11月期(修正後)」は、それぞれ2018年1月に公表した中期経営計画「Seamless Growth 2020」及び2019年1月に公表した連結業績予想の数値となります。

なお、2019年11月期(修正後)及び2019年11月期(実績)の利益成長率及びROEは、それぞれ、単年度の計画及び実績数値で算出しております。

(7) 資本の財源及び資金の流動性に関する事項

当社グループの事業活動における資金需要は、主に事業用建物および土地の仕入に関するものであります。当社グループはこれらの需要について、自己資金に加え、銀行借入を中心に機動性と長期安定性を重視した資金調達を実施しております。

(8) 経営成績等の状況の概要に係る主要な項目における差異に関する情報

IFRSにより作成した連結財務諸表における主要な項目と連結財務諸表規則(第7章及び第8章を除く。)により作成した場合の連結財務諸表におけるこれらに相当する項目との差異に関する事項

(退職給付債務の処理に関する事項)

IFRSでは、発生した数理計算上の差異はその他の包括利益として認識し、その後リサイクルをしないことが求められています。

この影響により、日本基準に比べて、退職給付費用は、前連結会計年度は847千円増加、当連結会計年度は2,562千円減少しております。

(有給休暇引当金の処理に関する事項)

IFRSにおいて、当社及び一部の子会社の有給休暇の見積額を債務として計上しております。

この影響により、日本基準に比べて、有給休暇引当金繰入額(販売費及び一般管理費)は、前連結会計年度3,207千円、当連結会計年度5,231千円増加しております。

(表示の組替)

日本基準では、金融収益、費用を除くその他の営業外損益と特別損益項目は営業損益に含まれませんが、IFRSでは、これらの項目も営業損益に含まれております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額436百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、不動産賃貸事業における物件取得によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2019年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	944,321	2,219,719 (633.53)	40,706	3,204,746	191
賃貸用不動産 (東京都千代田区 等25棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・ 店舗等	14,950,880	23,441,754 (46,084.02)	197,882	38,590,517	
合計			15,895,201	25,661,473 (46,717.55)	238,558	41,795,264	191

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

##### (2) 国内子会社

2019年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ ・コミュ ニティ(株)	賃貸用不動 産 (東京都荒 川区)	不動産 管理事業	賃貸マン ション	132,184	237,850 (485.51)		370,035	
トーセイ ・リバイ バル・イ ンベスト メント(株)	賃貸用不動 産 (東京都荒 川区等2 棟)	不動産 賃貸事業	賃貸マン ション・ 賃貸ビル	345,037	496,030 (915.95)	4	841,072	
トーセイ ・アー バンホ ーム(株)	本社 (東京都町 田市)	不動産 開発事業	事務所設 備	64,323	185,346 (420.71)	12,342	262,012	44
岸野商事 (株)	賃貸用不動 産 (東京都豊 島区等2 棟)	不動産 賃貸事業	賃貸ビル	170,257	2,656,008 (394.84)		2,826,266	

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4 【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	150,000,000
計	150,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2020年2月27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	48,595,300	48,624,300	東京証券取引所市 場第一部、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	48,595,300	48,624,300		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

## (2) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2015年10月28日	2019年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 (内社外取締役2名) 当社執行役員 7名 当社従業員 193名 当社子会社の取締役 4名	当社取締役 7名 (内社外取締役2名) 当社執行役員 5名 当社従業員 264名 当社子会社の取締役 4名
新株予約権の数(個)	1,947 [ 1,657 ] (注) 1	7,250(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容および数(株)	普通株式 194,700 [ 165,700 ] (注) 1	普通株式 725,000(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	803(注) 2	1,006(注) 2
新株予約権の行使期間	2018年1月10日～2020年10月28日	2021年5月1日～2024年4月25日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格および資本組入額 (円)	発行価格 803 資本組入額 401.5	発行価格 1,006 資本組入額 503
新株予約権の行使の条件	(注) 3	
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付 に関する事項	(注) 4	

当事業年度の末日(2019年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度末日から提出日の前月末(2020年1月31日)現在にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の1個当たり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、新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という。)後、当社が当社普通株式につき、株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式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であ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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときは、その効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用する。

また、上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合及びその他これらの場合に準じて付与株式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付与株式数の調整を行うことができる。

2. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、次の(1)又は(2)を行う場合は、それぞれ次に定める算式(以下、「行使価額調整式」という。)により行使価額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数はこれを切り上げる。

- (1) 株式分割又は株式併合を行う場合。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

- (2) 時価を下回る価額で、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求)に基づく自己株式の売渡し、「商法等の一部を改正する等の法律」(平成13年法律第79号)附則第5条第2項の規定に基づく自己株式の譲渡、「商法等の一部を改正する法律」(平成13年法律第128号)の施行前の商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使、当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く)。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

行使価額調整式に使用する「時価」は、下記(3)に定める「調整後行使価額を適用する日」(以下、「適用日」という。)に先立つ45取引日目に始まる30取引日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(気配表示を含む。以下同じ。)の平均値(終値のない日を除く。)とする。なお、「平均値」は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式に使用する「既発行株式数」とは、基準日がある場合はその日、その他の場合は適用日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式総数から当社が当該日において保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とする。

自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (3) 調整後行使価額を適用する日は、次に定めるところによる。

上記(1)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときは、その効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後行使価額は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

なお、上記ただし書に定める場合において、株式分割のための基準日の翌日から当該株主総会の終結の日までに新株予約権を行使した(かか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の数を、以下、「分割前行使株式数」という。)新株予約権者に対しては、次の算式により、当社普通株式を交付するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{分割前行使株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

上記(2)に従い調整を行う場合の調整後行使価額は、当該発行又は処分の払込期日(払込期間が設けられたときは、当該払込期間の最終日)の翌日以降(基準日がある場合は当該基準日の翌日以降)、これを適用する。

- (4) 上記(1)及び(2)に定める場合の他、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合及びその他これらの場合に準じて行使価額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行使価額の調整を行うことができる。

3. 新株予約権の行使の条件は次のとおりとする。

- (1) 対象者区分による条件

当社の取締役

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又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。

当社の執行役員及び従業員並びに当社子会社の取締役

新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の任期満了による退任、当社又は当社子会社の執行役員又は従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員の地位を喪失した場合はこの

限りではない。

(2) 対象者全員に対する条件

新株予約権の相続はこれを認めない。

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。

4. 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は次のとおりとする。

当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記「株式の数」に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、前記「新株予約権の行使時の払込金額」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

残存新株予約権について定められた当該事項に準じて決定する。

(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、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の行使の条件

前記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

(9) 新株予約権の取得条項

当社は、以下、  
、  
、  
又は  
の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議又は会社法第416条第4項の規定に従い委任された執行役の決定がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約又は分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

【ライツプランの内容】

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)
2017年12月1日～ 2018年11月30日 (注)1	260,800	48,544,800	132,747	6,554,139	132,747	6,637,615
2018年12月1日～ 2019年11月30日 (注)1	50,500	48,595,300	25,704	6,579,844	25,704	6,663,319

(注) 1. ストックオプション行使による増加であります。

2. 2019年12月1日から2020年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が29,000株、資本金が14,761千円及び資本準備金が14,761千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	20	24	118	192	17	14,048	14,419	
所有株式数 (単元)	-	45,370	9,631	60,442	170,956	18	199,489	485,906	4,700
所有株式数 の割合(%)	-	9.34	1.98	12.44	35.19	0.00	41.05	100.00	

(注) 1. 自己株式1,008,805株は、「個人その他」に10,088単元、「単元未満株式の状況」に5株含まれており  
ます。

2. 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、4単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年11月30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(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	27.07
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	6,000,000	12.60
KBL EPB S.A. 107704 (常任代理人：株式会社みずほ銀行 決済営業部)	43 BOULEVARD ROYAL L-2955 LUXEMBOURG (東京都港区港南 2 丁目15 - 1 品川インター シティ A 棟)	4,546,800	9.55
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京 支店)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋 3 丁目11- 1 )	1,920,000	4.03
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)	1,259,300	2.64
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 丁目11番 3 号	1,254,400	2.63
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT (常任代理人：株式会社三菱UFJ 銀行)	GOLDMAN SACHS AND CO, 180 MAIDEN LANE, 37/90TH FLOOR, NEW YORK, NY 10038 U.S.A. (東京都千代田区丸の内 2 丁目 7 - 1 決済事 業部)	1,020,900	2.14
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 番11号	985,900	2.07
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京 支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋 3 丁目11- 1 )	730,400	1.53
GOLDMAN, SACHS& CO. REG (常任代理人：ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木 6 丁目10番 1 号 六本木ヒ ルズ森タワー)	569,813	1.19
計		31,173,013	65.50

(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1,008,805株があります。



(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年11月30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 1,008,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,581,800	475,818	
単元未満株式	普通株式 4,700		
発行済株式総数	48,595,300		
総株主の議決権		475,818	

(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400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4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5株含まれております。

【自己株式等】

2019年11月30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	東京都港区虎ノ門四丁目 2番3号	1,008,800	-	1,008,800	2.07
計		1,008,800	-	1,008,800	2.07

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2019年2月5日)での決議状況 (取得期間2019年2月7日~2019年8月31日)	1,200,000	1,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,008,700	999,909
残存決議株式の総数及び価額の総額	191,300	91
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	15.94	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	15.94	0.00

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他( )	-	-	-	-
保有自己株式数	1,008,805	-	1,008,805	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

当社は、期末配当として年1回、剰余金の配当を行うことを基本方針としております。この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり42円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は23.8%となりました。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる」旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2020年2月26日 定時株主総会	1,998,632	42

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

## (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

「企業内容の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(54)cの規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

## コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループでは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先を始めとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げております。また、会社法および金融商品取引法において求められている内部統制システムの構築ならびに金融商品取引業者として、投資家の信頼に応え得る体制の構築に向け、取締役会を中心として、経営トップからグループ社員全員に至るまで、一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。

## 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会、監査役会を設置し、透明性の高い経営の履行を目的として、社外取締役の選任および監査役全員の社外招聘をするとともに、執行役員制を採用しております。

当社の監査役は、上場来、全員社外監査役であり、経営に対し、常に、当社の企業価値および株主共同の利益の確保、向上の視点に立ち、監査を行っております。また、社外取締役を取締役に迎えることで、より一層経営に対する監督機能を強化しております。一方、経営においては、執行役員制を採用することにより、意思決定機能および業務分担の最適化と、業務遂行における権限委譲を推進し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

このほか、当社は、取締役会の任意の諮問機関として指名報酬諮問委員会を設置しております。さらに、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレートガバナンス会議を月例で開催しております。

このように、当社の経営および経営に対する監視の体制は十分に機能し得るものとなっていることから、現状の体制を採用しております。

なお、当社が企業統治に関して設置している各機関の詳細は、「企業統治に関するその他の事項（イ）会社の機関の基本説明」に記載のとおりであります。

機関ごとの構成員は次のとおりであります（○は議長、委員長を表しております）。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名報酬 諮問委員会	コーポレート ガバナンス 会議
代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎			○	
取締役 専務執行役員	平野 昇	○		○	○
取締役 常務執行役員	渡辺 政明	○			○
取締役 常務執行役員	中西 秀樹	○			○
取締役 執行役員	山口 俊介	○			○
取締役 執行役員	大島 均	○			○
社外取締役	少徳 健一	○			
社外取締役	小林 博之	○		○	
社外取締役	山中 雅雄	○		○	
社外監査役（常勤）	北村 豊	○		○	○
社外監査役（常勤）	八木 仁志	○	○		○
社外監査役	永野 竜樹	○	○		
社外監査役	土井 修	○	○		

## 企業統治に関するその他の事項

### (イ)会社の機関の基本説明

#### イ 取締役会の運営

取締役会は取締役9名(うち社外取締役3名)で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

#### ロ 指名報酬諮問委員会

当社は、株主総会に提出する取締役選任議案にかかる候補者の選定プロセス、および取締役の個別報酬等の配分にかかる取締役会決議等の各々の適正性、透明性を担保することを目的として、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬諮問委員会」を設置しております。委員会は、代表取締役(1名)、常勤取締役(1名)、社外取締役(独立役員、1名以上)および常勤監査役(社外、1名)が構成員となり、委員たる社外取締役が委員長に就任します。取締役会は、本委員会による答申の内容を最大限に尊重したうえで、適切なガバナンス体制を整備し、株主・投資家各位の負託に応えてまいります。

#### ハ 監査役監査

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも社外監査役であります。監査役4名による監査役会は、原則として毎月1回開催され、必要事項を協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。

また、監査役は取締役会に出席する他、取締役会決議事項について事前に確認する取締役会事前協議会および執行役員社長決裁事項に関する諮問機関である経営会議(執行役員社長が指名する執行役員で構成)にも陪席しております。

監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は各取締役および各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

#### ニ 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員が、取締役会の決議による業務のほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行うと共に、取締役会決議事項の事前協議を行っております。

#### ホ コーポレートガバナンス会議

当社では、継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレートガバナンス会議を月例で開催しております。

同会議では、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行い、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けております。

#### ヘ 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

#### ト 情報開示

当社では、「会社法」および「金融商品取引法」等の法令で定められた書類等の作成や証券取引所の定める規則に基づく情報の開示に留まらず、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供を行っております。

#### チ 会計監査人監査

当社の会計監査は、「会社法」および「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新創監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。

### (ロ)内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制(いわゆる内部統制システム)の基本方針を以下のとおり定めております。

#### イ 法令等遵守に関する基本方針

- ・法令等遵守に対する全役職員の意識を徹底する。

- ・法令等違反に対するチェック機能を強化する。
- ・法令等違反が起きてしまった場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。
- ・反社会的勢力との取引を根絶する。

#### ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

- ・情報保存管理の重要性に対する全役職員の認識を徹底する。
- ・重要情報の漏洩防止への取組みを強化する。
- ・重要情報および適時開示すべき情報の把握を徹底するとともに虚偽記載・重大な欠落を防止する。

#### ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

- ・企業活動の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底する。
- ・リスク管理状況のモニタリングを強化する。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制を充実させる。
- ・不測の事態や事故等が発生した場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。

#### ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

- ・経営上の重要事項に関する審議、意思決定を適時適切かつ効率的に行う。
- ・経営計画・事業目標における過度な効率性追求を排除し、会社の健全性とのバランスを認識した意思決定を行う。
- ・業務権限規程に従い適切かつ効率的な業務執行が行われるよう体制を整備する。

#### ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

- ・グループ全体の役職員に対し企業理念・コンプライアンス意識の浸透を強く推し進め、グループ各社の法令等遵守を徹底する。
- ・グループ各社の事業の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底し、不測の事態に備えるとともに、不測の事態が発生した場合には速やかに報告させる体制を確立する。
- ・グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、同予算を策定し、これらの進捗状況を定期的に確認するとともに、新たに発生した課題については適時に報告させ、適切に対処する。
- ・グループ各社における重要事項および適時開示すべき事項その他のグループ各社の役職員の職務執行に関する事項について、グループ各社から当社に速やかに報告させる体制を確立する。
- ・グループ全体に係る財務報告の適正性を確保するための体制を強化する。
- ・グループを利用した不正な行為や通常でない取引を排除する。

#### ヘ 監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針

- ・監査役の職務を補助するための使用人を配し、監査役の指揮命令の下、補助業務を行わせる。
- ・前項の使用人の取締役からの独立性を確保するとともに、その使用人の人事異動・人事評価等、人事に関する事項に関しては監査役会の同意を得る。
- ・取締役会における議案審議、重要事項の報告に加え、業務執行上の重要会議への監査役の出席、その他取締役、重要な使用人と監査役の定期的な面談を実施するとともに、重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への速やかな報告および監査役からの求めに対する速やかな報告を徹底する。
- ・グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ各社の役職員又はこれらの者から報告を受けた当社役職員から監査役へ速やかに報告を行わせる体制を確立し徹底させるとともに、監査役から報告を求められた場合には速やかに報告させる。
- ・当社およびグループ各社の役職員が監査役に前二項の報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底する。
- ・グループ全体にわたる内部通報制度を整備し、内部通報があった場合には速やかに監査役に報告する。
- ・監査役が費用の前払い等の請求をしたときは、職務の執行に必要なと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理する。
- ・取締役は監査役監査に対する理解と協力支援に努めるとともに、監査役からの指導事項について積極的

に改善する。

- ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、取締役は監査役に対して必要な協力を行う。

当社は、前掲の基本方針の下、関連法令等の改正や当社グループの事業環境の変化、事業の拡大等を踏まえた「内部統制システムの整備運用計画」を毎期定め、継続して内部統制システム構築に取り組んでおります。

当連結会計年度末(2019年11月30日)時点における「当社グループの内部統制システム」の整備・運用状況は、以下のとおりであります。

#### 文中の主要会議

会議名	開催頻度	出席者
取締役会	月1回+臨時	取締役、監査役
取締役会事前協議会	月1回+随時	常勤取締役、常勤監査役、管理部門担当執行役員、議案説明者
コーポレートガバナンス会議	月1回	常勤取締役、常勤監査役
経営会議	月2回+臨時	全執行役員、監査役(陪席)
リスク・コンプライアンス委員会	月1回	統括執行役員、全部署長、グループ各社のリスク・コンプライアンス担当責任者、常勤監査役(陪席)
情報開示委員会	月1回+臨時	統括執行役員、開示関連部署長、主要グループ会社の内部管理責任者、常勤監査役(陪席)

#### イ 法令等遵守

- ・法令等遵守に対する意識の徹底

毎期初にリスク管理・コンプライアンスプログラムを策定し、各種法令関連研修、リーガルマインド醸成施策の実施を継続し、併せて、グループ全役員従業員を対象とした「コンプライアンス・アンケート」を毎期実施し、問題点の把握および対応策の検討を行っております。

当連結会計年度においては、顧問弁護士を講師に招き、コンプライアンスの基礎や金融商品取引法に関する研修(役員、従業員を対象)を実施いたしました。

また、「リスク・コンプライアンス委員会」(全部署長参加)、「事業法務連絡会」(事業部門の全部署長参加)を毎月開催し、法改正、所管省庁等からの通達等の周知を図るとともに、同委員会での審議結果は毎月の取締役会において報告させております。

- ・法令等違反に対するチェック機能の強化

取締役会における社外取締役2名、監査役4名(全員社外監査役)による監視・監督に加え、監査役と社外取締役の意見交換会(当期1回実施)および監査役と顧問弁護士の意見交換会(当期3回実施)を開催し、業務執行を行う取締役の法令等違反の予兆につき確認を行っております。また、常勤監査役による当社事業に関する業務監査、内部監査部による当社およびグループ各社に対する内部監査に加えて、部署ごとに行う自主点検をそれぞれ実施するとともに、社内・社外・監査役の3つの窓口を有する内部通報制度の運用を継続しております。

- ・法令等違反に対する迅速な対処と情報開示

取締役会を始め、常勤取締役の出席する重要会議や委員会において、法令等違反の予兆、発生の確認、対応指示、状況報告を実施しております。また、重篤な違反や事故等が発生した場合には、「クライシス広報マニュアル」に基づき、執行役員社長を本部長とする危機対策本部を設置し、迅速かつ適切な情報開示を行う体制を定めております。

- ・反社会的勢力との取引根絶

反社会的勢力との一切の関わりを排除すべく、取引開始前の取引先チェックを継続実施するとともに、反社会的勢力対応研修(グループ全役員・従業員対象)を継続実施しております。

#### ロ 情報の保存および管理

- ・情報保存管理の重要性の認識徹底

当社の全従業員を対象とした個人情報を含む情報資産管理研修、インサイダー取引防止研修を毎期実施し、重要情報の取扱いルールの啓蒙、徹底を継続しております。また、研修を通じて、ルールに違反した

場合の会社の措置等を周知し、情報管理に対する意識の高揚に努めております。

・重要情報の漏洩防止への取組み強化

情報資産（紙媒体、データ）の取扱いルールの遵守状況につき、全部署において自主点検を実施するとともに、内部監査部による監査を実施し、ルール違反者への罰則の強化、個別指導を継続実施しております。

なお、当連結会計年度においては、紙媒体の管理不徹底により生じる恐れがある情報漏洩を抑止するため、ペーパーレス化を促進するためのIT活用について研究を始めております。

・重要情報・適時開示情報の把握の徹底、虚偽記載等の防止

「情報開示委員会」を月次、臨時で開催し、適時開示情報の把握、開示方法等の確認を実施しております。また、上場規則等の改定に伴う適時開示に関するルール変更等を同委員会において月次で確認し、毎月の取締役会において報告させております。

## 八 損失の危険の管理

・リスクの認識・分析・評価の徹底

毎期初に定めるリスク管理・コンプライアンスプログラムに従い、30項目の重要リスクの抽出調査（年1回）の実施に加えて、不動産市況、取引実態、金融機関融資状況を踏まえたストレステスト（年2回）を実施し、その結果を取締役会において報告させております。

前連結会計年度において正式開業を果たしたホテル事業に関しては、救急事故、火災等の重要なリスク10項目を抽出し、有事の際の業務遂行手順を含むマニュアルを整備し、各ホテルにおいて定期的に訓練・研修を実施しております。

・リスク管理状況のモニタリング強化

毎月開催のリスク・コンプライアンス委員会において、顕在化したリスクへの対応状況の確認、潜在的なリスクの情報収集を継続実施し、その内容を毎月の取締役会において報告させるとともに、対応結果につき、内部監査部によるモニタリングを実施しております。

・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実

全従業員に対して、全体朝礼や各種研修、会議等を通じて、部署長への迅速な報告の励行を促すとともに、部署長に対しては、常勤取締役および監査役への報告義務につき周知を継続しております。

・不測の事態等が発生した場合の迅速な対処と情報開示

不測の事態、自然災害等が発生した場合には、執行役員社長を本部長とする危機管理対策本部を設置し、情報収集、事実確認、対応策の検討と実施、適切な情報開示を迅速に行うこととしております。

また、「クライシス広報マニュアル」を定期的に見直し、時勢に対応したクライシスの想定や対応策を継続検討しております。

## 二 取締役の効率的職務執行

・経営上の重要事項に関する適時適切かつ効率的な審議、意思決定の実施

取締役会（定時および臨時）における審議を効率的かつ充実したものにするために、毎月開催する「経営会議」および「取締役会事前協議会」において、取締役会決議事項の事前協議を実施しております。

・経営計画等における過度な効率性追求の排除、健全性とのバランスの追求

3カ年の中期経営計画達成に向けた年度事業計画、年度予算を策定しております。各連結会計年度の事業計画、予算の策定に際しては、国内外の経済環境、不動産市況等の事業環境を分析し、過度な目標設定を行わぬよう現業部署およびグループ各社との個別協議を実施し、当社取締役会において連結予算として最終決定しております。

・適切かつ効率的な業務執行に向けた体制整備

事業内容の変化、新規事業を含めた事業拡大に伴う従業員増加、グループ会社の増加等に対し、適切かつ効率的に業務執行を行うために、必要な組織改定等を実施しております。新年度に向けて、昨今、ホテルや物流施設など、商品の多様性が増す不動産開発事業セグメントの組織対応力を強化すべく、アセットソリューション本部の体制を再編するほか、管理部門においても、最適な人的資源の配分を実現すべく、組織機能を見直し、業務分掌を変更いたしました。

## ホ グループ全体の業務の適正

・グループ各社の役職員の法令等遵守の徹底

当社およびグループ各社が独自に行う各種研修等を通じて、グループ理念の浸透、コンプライアンス意識の向上に努めております。また、当社およびグループ各社策定のリスク管理・コンプライアンスプログラムの実践、当社のリスク・コンプライアンス委員会等へのグループ各社の担当責任者の出席を通じて、



コンプライアンスに関する情報共有を行うとともに、当社が作成する法令等遵守のための社内報「コンプライアンス・マインド」をグループ各社に配布し、周知を図るほか、グループ全役員・従業員対象のコンプライアンス・企業理念アンケートを毎期継続実施し、グループ各社の問題点の把握および対応策の検討を行っております。

・グループ各社の事業に関するリスクの認識・分析・評価の徹底と不測の事態への対応

グループ各社の経営、事業に関する主要なリスク（30項目）につき、毎期、リスク評価を実施するとともに、当社の常勤取締役、管理部門の執行役員等にグループ各社の取締役または監査役を兼務させることで、グループ各社のリスク対応状況を監視、監督させております。また、グループ各社の経営状況、リスク対応状況につき、当社の取締役会または取締役会事前協議会、ならびにリスク・コンプライアンス委員会において毎月報告させております。加えて、グループ各社の対応状況、結果につき、当社内部監査部による随時の内部監査、あるいはモニタリングを実施するほか、必要に応じて外部機関によるチェックを実施し、その結果を当社取締役会において報告させております。

・グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、年度予算の策定、進捗管理の実施、新たな課題への適切な対応

当社グループの3ヵ年中期経営計画達成に向けたグループ各社の年度事業計画、年度予算を策定しております。各連結会計年度におけるグループ各社の事業計画、予算の策定に際しては、国内外の経済環境、グループ各社の行う事業を取り巻く環境を分析し、過度な目標設定を行わぬよう、グループ各社との個別協議を実施し、当社取締役会において、連結予算として最終決定しております。

事業計画および予算の進捗状況につき、毎月、グループ各社の代表取締役より当社取締役会または取締役会事前協議会において報告させるとともに、半期ごとに実施するグループ各社との成長戦略会議で新たな課題への対応の協議、次半期の注力項目の確認等を行っております。

・グループ各社における重要事項等の当社への迅速な報告体制の確立

グループ各社の経営上の重要事項、潜在的なリスクにつき、当社の取締役会、リスク・コンプライアンス委員会において、月次で報告させております。なお、不測の事態が発生した場合には、当社リスク・コンプライアンス委員会委員長に速やかに報告させるとともに、当社およびグループ各社の役員を含む対策会議を立ち上げ、グループとしての対応策の協議、実施、ならびに適時適切な情報開示を行うこととしております。

・グループ全体の財務報告の適正性を確保するための体制強化

財務報告の適正性、迅速な連結決算業務の遂行を確保すべく、四半期決算ごとに当社経営管理部とグループ各社の経理担当部署の会議を実施し、情報共有、指導等を行っております。また、財務報告の適正性を担保すべく、内部統制（J-SOX）年度計画を策定し、当社内部監査部による評価を実施するとともに、会計監査人による監査を行っております。

・グループを利用した不正行為、通常でない取引の排除

毎月の取締役会事前協議会におけるグループ各社からの経営報告、当社常勤監査役と主要なグループ各社の代表取締役との意見交換会（年2回）、および常勤監査役による子会社調査（年1回）を通じて、当社取締役および監査役による不正行為や通常でない取引につき監視しております。なお、当社ならびにグループ各社間の重要な取引は当社取締役会に事前報告させる社内ルールを定めております。

ハ 監査役の監査が実効的に行われるための体制

・監査役の職務を補助するための使用人の配置

内部監査部を担当部署と定め、監査役の指揮命令の下、内部監査部員に監査役の職務の補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。

・前項の使用人の取締役からの独立性の確保

内部監査部員の人事評価、賞罰や人事異動に関しては、監査役会の事前同意を得て実施しております。

・重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告

常勤取締役・常勤監査役で構成する「コーポレートガバナンス会議」（毎月開催）のほか、常勤監査役が行う代表取締役社長との面談（毎月開催）、他の常勤取締役との面談（四半期ごと）、各部署長との面談（半期ごとに1回）において適時適切な報告を実施しております。

また、当社常勤監査役、当社内部監査部、監査法人による三様監査意見交換会を定期開催（半期ごとに1回）しております。

また、内部通報制度については、当社の常勤監査役を常設の通報窓口として周知するほか、リスク・コ

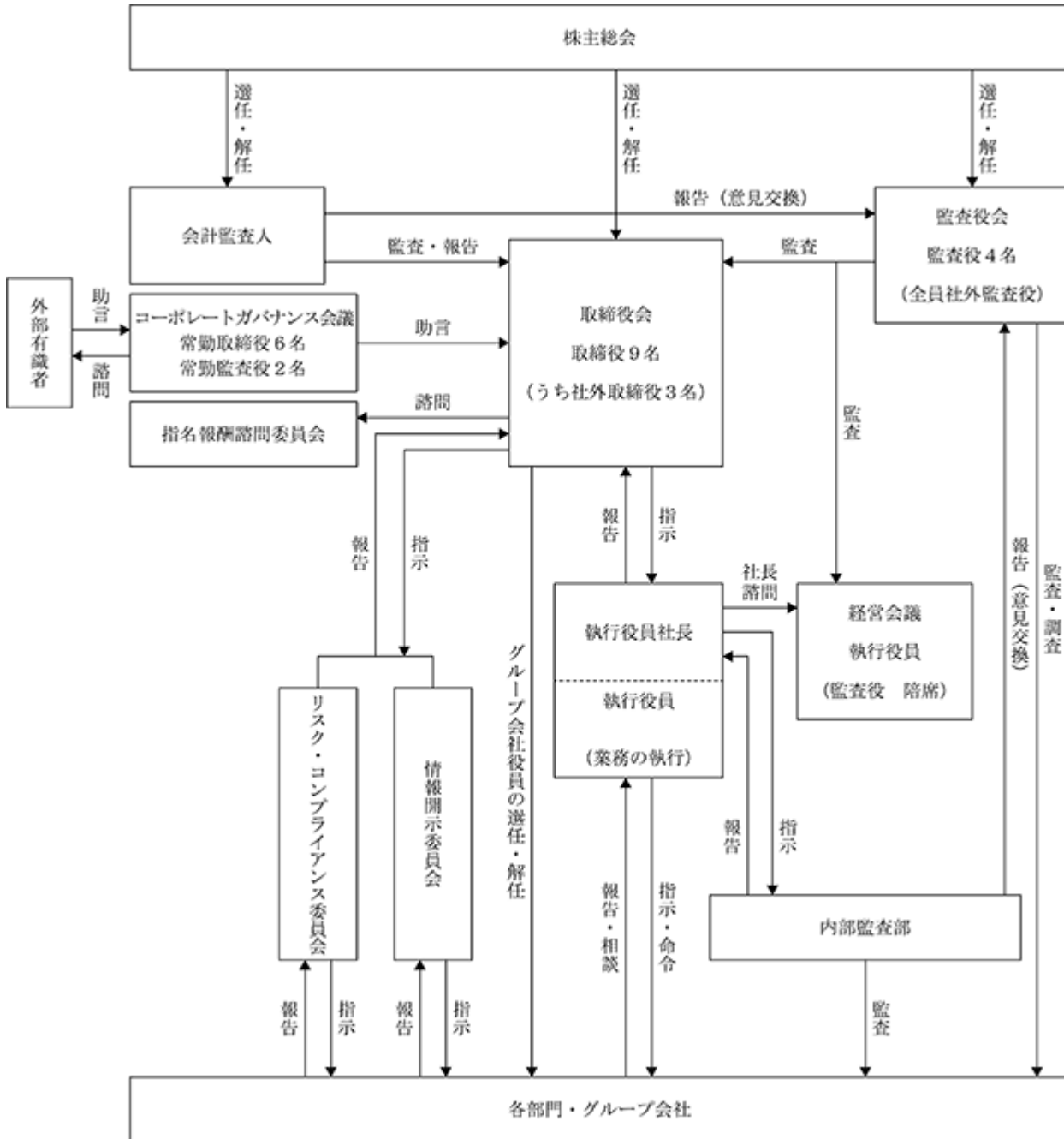
コンプライアンス委員会委員長宛の社内窓口および外部委託先宛の社外窓口に寄せられる内部通報は、全て常勤監査役に速やかに報告することとしており、通報事実が速やかに常勤監査役に伝達される仕組みを構築しております。

- ・グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ全役員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告  
当社取締役会事前協議会におけるグループ各社の月次経営報告、主要なグループ各社の代表取締役と当社常勤監査役の定期面談時に、重大な損失の発生および予兆、経営上の重要なリスクにつき報告させていただきます。グループ全役員従業員に対し、法令等違反や不正行為を発見した場合には速やかに当社監査役に報告する義務があることを朝礼や研修等の場での周知を継続しております。
- ・当社およびグループ各社の役員従業員が監査役に報告をしたことによる不利な取扱い禁止の周知徹底  
監査役への報告や内部通報を行った者が不利な取扱いを受けないことを規程に明記し、研修等を通じた周知を継続することに加えて、社内イントラ上での制度説明や従業員に配布するリーフレット等にも、その主旨を明記しております。
- ・グループ全体にわたる内部通報制度の整備、内部通報の監査役への速やかな報告  
社内・社外・監査役の3つの窓口を有する内部通報制度の運用を継続しており、社内・社外窓口への内部通報は、速やかに監査役に報告し、通報が無い場合はその旨を月例報告しております。  
また、各窓口の連絡先を記載したリーフレットをグループ全役員従業員に配布するとともに、コンプライアンス研修、朝礼での訓示、ポスター掲示等を通じての周知を継続して実施しております。
- ・監査役職務執行に関わる費用の手当  
監査役の監査活動、研鑽に要する費用を予算計上し、その支出に関しては適時に支払いを実施するとともに、監査活動に必要な予算外の支出についても適切に対応しております。
- ・監査役監査に対する取締役の理解と協力支援、監査役からの指導事項の積極的な改善  
定時株主総会終了後に開催される取締役会において、監査役監査年間計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。また、常勤監査役の監査活動につき、月次で報告を受けるほか、会議体等を通じて監査役からなされた指摘事項については、3ヵ月に一度、取締役会において、その対応状況を報告しております。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすための取締役の協力  
取締役会、取締役会事前協議会、経営会議、リスク・コンプライアンス委員会において、監査役にグループ全体の経営状況、リスク情報等を報告し、情報共有を図っております。また、代表取締役を始めとする常勤取締役、部署長、主要なグループ会社の代表取締役等と常勤監査役の定期面談の実施、グループ会社監査役連絡会（半期ごと）の開催に際して、常勤取締役は、常勤監査役が必要とする協力を行っております。

(ハ)リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社グループの一元的かつ横断的なリスク管理およびコンプライアンス推進を実現するため、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。当委員会では、リスク管理およびコンプライアンスの全社の方針や年次計画等の検討を行うとともに、グループ各社のリスク管理・コンプライアンスの遵守状況等の把握を行っております。

(ニ)コーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の模式図



## 当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

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、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

### (イ)基本方針の内容

当社は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務および事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様様の共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づいて行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式の大量買付であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値や株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

当社の財務および事業の方針を決定する者たる資質としては、特に、当社グループの能力の最大化につながる「不動産と金融の融合」を可能とする5つの事業領域およびそれらの周辺事業領域を自社グループの総合力でカバーする体制、ならびにこれらの事業を支える不動産と金融等の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用および総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務および事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらを中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることとなります。

当社としては、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

### (ロ)基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

当社グループは、企業価値の向上を果たすべく3ヵ年単位の中期経営計画を策定し、事業を推進しております。

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）では、「独自性のある総合不動産としての確固たるポジションの実現に向けて、グループ成長を継続する」ことを大方針として掲げております。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。

### (ハ)基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み（以下、「本プラン」という。）の概要

本プランは、上記基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配され

ることを防止するための取組みであり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、または向上させることを目的とするものです。

本プランは、当社株券等に対する買付等（(A)当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、もしくは(B)当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合およびその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付けに該当する当社株券等の買付その他の取得またはこれらに類似する行為等）を行おうとする者（以下、「買付者等」という。）が従うべき手続等について定めております。

具体的には、買付者等には、買付等に先立ち、意向表明書および必要情報等を記載した買付説明書等を当社に対して提出していただきます。

これを受け、独立委員会において、独立した専門家の助言を得ながら、買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の経営計画・事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、買付者等との協議・交渉等を行うとともに、当社においては、適時に情報開示を行います。

独立委員会は、本プランに定められた手続に従わなかった買付等や当社の企業価値および株主共同の利益の確保・向上に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等であって、かつ、本新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合等には、当社取締役会に対し、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。この新株予約権には、買付者等による権利行使は原則として認められない旨の行使条件および原則として当該買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得する旨の取得条項等が付されております。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施等に関する会社法上の機関としての決議を行うものとし、また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。買付者等は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において本プランの発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を行ってはならないものとします。本プランの有効期間は、第68回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとします。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会において本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されるものとします。

## (二) 具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

当社取締役会は、当社の中期経営計画をはじめとする企業価値向上のための取組みやコーポレート・ガバナンスの強化といった各施策は、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

また、当社取締役会は、本プランについては、その更新について株主総会の承認を得ていること、その有効期間が最長約3年間と定められた上、当社取締役会の決議によりいつでも廃止できるとされていること、当社経営陣から独立した者によって構成される独立委員会が設置され、本プランにおける対抗措置の発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、発動の内容として合理的な客観的要件が設定されていること、経済産業省および法務省が2005年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則を全て充足していることなどから、基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

## 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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。

#### 取締役の定数等に関する定款の定め

##### (イ)取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

##### (ロ)取締役の選任および解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

#### 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした場合の、その事項及びその理由

##### (イ)自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

##### (ロ)取締役及び監査役の実任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役及び監査役(取締役及び監査役であった者を含む。)の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的とするものであります。

##### (ハ)中間配当の実施

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性0名(役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長 執行役員 社長	山口 誠一郎	1961年1月5日生	1983年4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 1986年4月 東誠商事株式会社 入社 1990年8月 当社取締役 1994年6月 当社代表取締役社長(現任) 1995年12月 パームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社)代表取締役 2004年7月 当社執行役員社長(現任)	(注) 3	12,885,500
取締役 専務執行役員 管理部門統括 人事部担当	平野 昇	1959年10月17日生	1982年4月 国分株式会社 入社 1991年4月 東誠商事株式会社 入社 1995年5月 同社取締役 2001年3月 当社経理部財務担当部長 2002年10月 当社常務取締役 2004年7月 当社取締役常務執行役員 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 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 2013年2月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役(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) 2020年2月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役(現任)	(注) 3	150,000
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	渡辺 政明	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)	(注) 3	29,100

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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	中西 秀樹	1967年6月17日生	1990年4月 1999年6月 2001年10月 2006年4月 2013年3月 2016年2月  2017年3月 2018年2月 2018年12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 株式会社ゴールドクレスト 入社 株式会社ヒューザー 入社 当社 入社 当社執行役員 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) 当社常務執行役員 当社取締役常務執行役員 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)	(注)3	20,100
取締役 執行役員 M&A・グループ戦略部兼 総務部担当	山口 俊介	1964年7月26日生	1988年4月 2001年12月 2006年10月  2007年8月 2007年10月  2008年4月  2012年12月  2013年3月 2018年2月  2020年2月	東急建設株式会社 入社 当社 入社 株式会社フュージョンパートナー管理部門担当取締役 当社 入社 トーセイ・アセットマネジメント株式会社取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社取締役 当社執行役員 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社監査役(現任) 当社取締役執行役員M&A・グループ戦略部兼総務部担当(現任)	(注)3	7,200
取締役 執行役員 アセットソリューション 第4本部担当	大島 均	1964年11月19日生	1988年4月  2006年6月  2009年1月 2011年12月 2012年7月  2014年3月  2014年6月  2016年12月  2017年3月 2020年2月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 入行 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 株式会社学生情報センター入社 当社 入社 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常務取締役 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) トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 当社執行役員 当社取締役執行役員アセットソリューション第4本部担当(現任)	(注)3	



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	少徳 健一	1971年1月20日生	1995年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 1999年9月 アーサーアンダーセン クアラルーンプール事務所 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監査役(現任)	(注)3	
取締役	小林 博之	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 2002年4月 みずほ証券株式会社 出向 2003年4月 同社アドバイザー第4部長 2005年7月 株式会社ソフィア 入社 2006年4月 同社取締役副社長 2006年12月 みずほ証券株式会社 入社 2008年6月 同社総合企画部副部長 2011年12月 同社コーポレート・コミュニケーション部長 2014年4月 同社国内営業部門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 東都水産株式会社監査役(現任) 2019年8月 有限会社セイワ工業取締役(現任)	(注)3	
取締役	山中 雅雄	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監査役(現任) 2020年2月 当社取締役(現任)	(注)3	
常勤監査役	北村 豊	1950年2月27日生	1972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 1996年5月 同行シンガポール支店長 1999年4月 同行年金営業第三部長 2000年10月 みずほ信託銀行株式会社 新潟支店長 2003年6月 同行大阪年金営業部長 2005年3月 日本カーボン株式会社常勤監査役 2010年6月 株式会社ジェイ・コーチ 常勤監査役 2013年2月 当社常勤監査役(現任) 2013年2月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	八木 仁志	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 2019年2月 当社常勤監査役(現任) 2020年2月 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社監査役(現任) トーセイ・ホテル・サービス株式会社監査役(現任)	(注) 5	
監査役	永野 竜樹	1959年4月16日生	1983年4月 中央信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入行 1995年7月 同行本店総合企画部・財務企画室長 2000年7月 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター 2004年7月 レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役 2004年8月 RGアセット・マネジメント株式会社代表取締役 2012年2月 当社監査役(現任) 2013年4月 RGアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド(BVI)取締役 2013年4月 RGアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド(HK)ディレクター兼代表パートナー 2014年6月 システム・ロケーション株式会社取締役(現任) 2016年2月 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 2019年6月 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(現任)	(注) 4	
監査役	土井 修	1964年2月23日生	1987年4月 日興証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社 1993年7月 日興ヨーロッパPLC出向 1998年2月 日興証券株式会社 復職 2002年4月 フィンテックグローバル株式会社 入社 2005年10月 同社ストラクチャードファイナンス部長 2006年10月 同社投資銀行副本部長 2007年4月 同社投資事業部長 2013年2月 当社監査役(現任)	(注) 4	
計					13,091,900

- (注) 1. 少徳健一、小林博之、山中雅雄の3名は、社外取締役であります。  
 2. 北村豊、八木仁志、永野竜樹、土井修の4名は、社外監査役であります。  
 3. 2020年2月26日開催の定時株主総会終結の時から2年間  
 4. 2017年2月24日開催の定時株主総会終結の時から4年間  
 5. 2019年2月27日開催の定時株主総会終結の時から4年間

## 社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は4名であります。

当社は、社外取締役の選任に関しては、独立した客観的な立場で経営を監督し、執行役員兼務取締役に対して建設的な助言・提言が期待できる方を選任しております。また、社外監査役の選任に際しては、取締役会の運営、取締役の職務の執行を独立した立場で監査し、かつ、その有する知見の下、企業価値向上に向けた建設的な助言・提言が期待できると判断できる方を社外監査役として選任しております。

当社の定める独立性判断基準は以下のとおりであります。

- (イ) 過去10年以内において当社グループの役員・従業員でなかったこと
- (ロ) 当社グループとの取引額が当社連結売上高の2%以上を占める取引先に所属している者または出身者でないこと(出身者のうち、当該取引先に所属しなくなってから3年以上経過している場合を除く)
- (ハ) 当社の大株主(総議決権の10%以上)またはその業務執行者でないこと
- (ニ) 当社グループが総議決権の10%以上を保有している者またはその業務執行者でないこと
- (ホ) 当社グループから役員報酬以外に年額1,000万円以上の報酬を受けている弁護士、会計士、等でないこと
- (ヘ) その他、独立社外取締役としての職務を遂行する上で独立性に疑いを生じさせる事情がないこと

社外取締役少徳健一は、2012年2月に当社の社外取締役に就任後、代表取締役を務めるSCS国際コンサルティング株式会社の経営に当たるなか、当社の取締役会および監査役との連絡会等の多様な機会における貴重な助言等を通じて、当社および当社グループのガバナンス態勢の強化に協力を仰いでおります。また、当社グループの海外活動等に関しては、公認会計士たる同氏の豊富な海外でのコンサルティング経験等を通じた知見に基づく助言を得ています。海外展開を含めた、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、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ております。

社外取締役小林博之は、金融商品取引業を行っている当社において、銀行、証券会社での豊富な経験は、取締役会の実効性確保に極めて有用であり、また人事関連、M&A関連の知見は、グループ拡大戦略を指向する当社にとり、グループガバナンスの観点において、社外取締役として客観的な監視姿勢、提言が期待でき、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、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ております。

社外取締役山中雅雄は、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、グループ拡大戦略を指向する当社にとり、グループガバナンスの観点において、社外取締役として客観的な監視姿勢、提言が期待でき、中長期的な当社グループ経営の成長の観点に照らして、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ております。

常勤社外監査役北村豊は、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的知識を有しており、特に金融面およびグローバルな視点から、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ております。

常勤社外監査役八木仁志は、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ております。

社外監査役永野竜樹は、大手金融機関における経験を有し、現在も企業経営に携わっており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、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ております。

社外監査役土井修は、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ております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、取締役会等の重要会議への出席を通じ、直接又は間接的に内部監査、監査役監査、会計監査及び内部統制に関する報告を受け、必要に応じて意見を表明しているほか、随時情報交換を行うことで、監督又は監査の実効性を高めております。

## (3) 【監査の状況】

「企業内容の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)a(b)及びd(a)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

## 監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも社外監査役であります。監査役4名による監査役会は原則として毎月1回開催され、必要事項を協議する他、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。また、監査役は取締役会に出席する他、取締役会決議事項について事前に確認する取締役会事前協議会および執行役員社長決裁事項に関する諮問機関である経営会議（執行役員社長が指名する執行役員で構成）にも陪席しております。

## (イ) 監査役会の開催回数と各監査役の出席状況

当事業年度において監査役会は16回開催され、各監査役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	出席回数	備考
北村 豊	16回	
八木 仁志	11回	2019年2月27日就任以降、開催された監査役会11回のうち11回に出席しております。
永野 竜樹	15回	
土井 修	15回	

## (ロ) 監査役会における主な検討事項

当事業年度において、監査役会における主な検討事項は以下の通りであります。年度の監査方針・監査計画・監査の方法・各監査役の職務分担の決定、会計監査人の評価と再任同意、監査法人から年度監査計画の説明を受け、監査法人の監査報酬に対する同意、補助使用人の人事評価及び業績評価に対する同意、常勤監査役による月次活動報告に基づく情報共有等となっております。

## (ハ) 常勤監査役による監査活動

当事業年度における常勤監査役の監査役監査活動は、年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されています。さらに常勤監査役は年間を通じて業務監査を実施する他、各取締役及び各部門長と定期的な面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

## 内部監査の状況

執行役員社長直属の内部監査部が4名体制で年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

## 監査役と会計監査人との連携状況

監査役は年間監査計画に基づく監査活動において、会計監査人による監査結果の報告を受ける他、会計監査人と定期的な意見交換を行うとともに、適宜会計監査人による監査への立ち会い、会計監査人及び内部監査部長との年2回の三様監査意見交換会の開催等、緊密な相互連携をとっております。

## 監査役と内部監査部との連携状況

監査役会は内部監査部と2カ月に1回、定期意見交換会を実施するほか、常勤監査役は内部監査部長から2週間に1回、内部監査業務全般について報告を受け、意見交換を行っております。

さらに内部監査部は監査役の補佐として、常勤監査役が行う会計監査人、各部門長とのヒアリングに陪席することにより、内部監査部の品質向上を図るとともに、効率的な内部監査の実施に取り組んでおります。

## 会計監査の状況

(イ) 監査法人の名称

新創監査法人

(ロ) 継続監査期間

11年間

(ハ) 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 坂下 貴之  
 指定社員 業務執行社員 飯島 淳

(ニ) 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 10名  
 その他 1名

(ホ) 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査法人の選定に際しては、監査役会の定める選定基準（「会計監査人候補の選定基準」）に基づき、監査法人の独立性や信頼性等、また、監査の品質基準ほか当社の規模や業務特性等、当社の基準に適合しうる監査体制等の状況を評価したうえで、当該監査法人による具体的な監査計画、監査報酬等の妥当性及び会社法第340条第1項等への抵触の有無等に係る確認等も考慮し、選定することとしております。

(ヘ) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査法人の評価に際し、毎期、監査役会の定める「会計監査人の評価基準」に基づき、当該監査法人からも品質管理体制、独立性、監査計画、監査結果の概要その他の報告を適宜受けるとともに、当社グループ関係部署等からも評価について意見の聴取を行い、それらを踏まえたうえで評価を行っております。

監査報酬の内容等

(イ) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	36,000		37,500	
連結子会社	5,000		7,000	
合計	41,000		44,500	

(ロ) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（(イ)は除く）

該当事項はありません。

(ハ) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(ニ) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、当社の規模や業務の特性を踏まえた監査品質、監査計画に基づく監査日数等の要素を総合的に勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で決定しております。

## (ホ) 監査役会が会計監査人の報酬に同意した理由

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、会計監査人の報酬について同意を行っております。

## (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

## (イ) 取締役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

取締役の報酬限度額は、2020年2月26日開催の第70回定時株主総会において年額500百万円以内（うち社外取締役分80百万円以内。ただし、使用人分給与は含まれておりません。）、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）となっております。なお、取締役の員数は、定款で12名以内と定めております。

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」で構成しております。

社外取締役の報酬は、業務執行から独立した立場での監督機能が重視されることから、「業績評価報酬」及び「役員賞与」の支給はなく、「固定報酬」及び「ストック・オプション」で構成しております。

各取締役の報酬については、代表取締役社長が限度額の範囲内において原案を作成し、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会の決議により決定しております。

## ・ 固定報酬

外部専門機関が実施している上場企業役員報酬サーベイの結果や当社の調査による同業他社の役員報酬水準との比較、当社従業員の最高報酬額との比較に基づき、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく固定報酬倍率ガイドラインを設け、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会で個人ごとに決定しております。

## ・ 業績連動報酬（業績評価報酬＋役員賞与）

常勤取締役個人の単年度の業績目標達成度に応じた業績評価報酬は、固定報酬の33%を標準評価報酬額とし毎月の固定報酬とともに支給し、目標達成状況に応じた加減算（標準評価報酬の+55%～50%）がある場合は当該年度の定時株主総会終了後に役員賞与とともに一時金として支給することとしております。

単年度の連結税引前利益に連動する役員賞与は、予め定めた税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の税引前利益目標を達成した場合の追加係数を加算した係数を固定報酬（年額）に乗じて決定し、当該年度の定時株主総会終了後に一時金として支給することとしております。

固定報酬と業績連動報酬の比率は概ね60：40としており、当該事業年度（第70期）の比率は56：44であります。

## ・ 役員賞与に係る指標として連結税引前利益を選択している理由及び最近事業年度における指標の目標、実績

連結経営に携わる上場会社の取締役として、連結税引前利益水準の維持、向上、および毎期の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。個人ごとの評価については、当社およびグループ全体のガバナンスへの貢献度、担当部門の業績達成度、連結経営指標（ROE、株価、等）の維持・向上度の要素ごとに指名報酬諮問委員会での協議を実施し、取締役会で評価を決定しております。

（連結税引前利益の目標、実績）

連結税引前利益	第68期	第69期	第70期
	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期
目標	90億円	100億円	112億円
実績	90億円	101億円	120億円

・ ストック・オプション

中長期的な企業価値向上を意識した企業経営を実践するため、中期経営計画ごとに、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく付与数を代表取締役社長が提案し、指名報酬諮問委員会での審議を経て、取締役会で個人ごとに決定しております。

また、企業価値向上に向けた経営の監視・監督機能の重要性に鑑み、社外取締役に對し、一定数を付与しております。

(ロ) 監査役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

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60百万円以内となっております。なお、監査役の員数は、定款で6名以内と定めております。

監査役の報酬は、監査役の役割を考慮し、固定報酬のみとしており、各監査役の報酬については、限度額の範囲内において、監査役会の協議により決定しております。

提出会社の役員区分ごとの総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数(名)
		固定報酬	業績評価報酬	賞与	ストック オプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	224,778	125,149	41,716	55,313	2,599	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	43,861	43,740	-	-	121	7

役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

当事業年度の取締役の報酬等の決定過程における提出会社の取締役会及び指名報酬諮問委員会の活動内容

開催日	会議名	協議・決議 内容
2019年1月25日	指名報酬諮問委員会	・2019年3月から2020年2月までの一年間における取締役7名にかかる固定月額報酬について
2019年2月27日	取締役会	・2019年3月から2020年2月までの一年間における取締役7名にかかる固定月額報酬について
2019年4月19日	指名報酬諮問委員会	・第70期(2019年11月期)における常勤取締役の報酬見直しと第6回ストック・オプション付与について
2019年4月25日	取締役会	・当社取締役、執行役員および従業員並びに当社子会社の取締役に對するストック・オプションとしての第6回新株予約権の発行
2019年8月25日	指名報酬諮問委員会	・役員報酬の基本的な考え方の見直しについて
2019年11月25日	指名報酬諮問委員会	・役員報酬の基本的な考え方の制定について ・常勤取締役の報酬ガイドラインの制定について
2019年12月20日	指名報酬諮問委員会	・常勤取締役の報酬に関する基本的な考え方(ガイドライン)の制定について ・常勤取締役の報酬に関するガイドラインの制定に基づく、第70期(2019年11月期)の常勤取締役各人の業績評価について ・第70期(2019年11月期)にかかる役員賞与の支給について
2019年12月25日	取締役会	・常勤取締役の報酬に関する基本的な考え方(ガイドライン)の制定 ・常勤取締役の報酬に関するガイドラインの制定に基づく、第70期(2019年11月期)の常勤取締役各人の業績評価 ・第70期(2019年11月期)にかかる常勤取締役への役員賞与の支給

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式を以下のとおり区分しております。

(イ) 保有目的が純投資目的である投資株式

専ら株式の価値の変動または配当によって利益を受けることを目的として保有する株式

(ロ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

( ) 政策保有株式

当社グループの事業上の関係の維持・強化のために政策的に保有する他の上場会社株式

( ) 上記( )以外の株式

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

(イ) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、そのリターンとリスクを踏まえた中長期的な経済合理性を検証し、当社グループの事業上有用であると判断する場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式を保有することがあります。

また、これら株式のうち、政策保有株式を保有した場合は、毎期、取締役会において、保有目的が適切か、保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか等を具体的に精査し、保有の適否に関する検証を行うとともに、その結果を開示します。なお、当事業年度末において、当社は政策保有株式を保有しておりません。

(ロ) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	48,200
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	1	151,509
非上場株式以外の株式	-	-

(ハ) 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。



保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	110,600	1	56,835

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	790	-	5,402

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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)第93条の規定により、国際会計基準(以下「IFRS」という。)に準拠して作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(2018年12月1日から2019年11月30日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成30年6月8日内閣府令第29号)附則第2条ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度(2018年12月1日から2019年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年12月1日から2019年11月30日まで)の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組み及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。その内容は以下のとおりであります。

(1) 会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等の適正性を確保できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準の変更等の情報を逐次受けております。また、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

(2) IFRSの適用においては、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準に関する情報の把握を行っております。また、IFRSに準拠した会計処理については、IFRSに準拠した会計方針のグループ会社への周知を図ることにより、グループで統一的な会計処理が行われるよう努めております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結財政状態計算書】

(単位：千円)			
	注記	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	26,520,569	31,998,929
営業債権及びその他の債権	9	3,090,237	3,747,782
棚卸資産	10	62,457,864	73,573,663
その他の流動資産	11	30,495	13,247
流動資産合計		92,099,167	109,333,622
非流動資産			
有形固定資産	12	8,785,869	8,671,827
投資不動産	13	33,752,847	37,868,133
無形資産	14	87,966	87,760
営業債権及びその他の債権	9	865,235	1,102,277
その他の金融資産	8	2,244,831	4,252,691
繰延税金資産	15	903,707	573,729
その他の非流動資産	11	28,914	4,014
非流動資産合計		46,669,371	52,560,434
資産合計		138,768,538	161,894,056
<b>負債及び資本</b>			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	4,075,579	6,448,300
借入金	17	7,308,494	16,291,247
未払法人所得税等	15	2,445,597	1,658,894
引当金	18	593,669	655,782
流動負債合計		14,423,341	25,054,225
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	3,708,969	3,761,836
借入金	17	67,716,752	73,552,021
退職給付に係る負債	19	493,554	521,213
引当金	18	6,817	6,971
繰延税金負債	15	397,320	691,288
非流動負債合計		72,323,414	78,533,331
負債合計		86,746,756	103,587,557
資本			
資本金	20	6,554,139	6,579,844
資本剰余金	20	6,544,924	6,575,240
利益剰余金		38,843,309	45,839,423
自己株式	20	128	1,000,037
その他の資本の構成要素	20	79,537	312,028
親会社の所有者に帰属する持分合計		52,021,782	58,306,499
資本合計		52,021,782	58,306,499
負債及び資本合計		138,768,538	161,894,056

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	22	61,543,319	60,727,704
売上原価	23	42,820,221	39,886,774
売上総利益		18,723,097	20,840,930
販売費及び一般管理費	24・25	7,860,072	8,203,399
その他の収益	26	147,032	64,335
その他の費用	27	134,249	10,907
営業利益		10,875,807	12,690,958
金融収益	28	85,743	154,466
金融費用	28	790,534	755,329
税引前利益		10,171,017	12,090,095
法人所得税	15	3,318,779	3,643,062
当期利益		6,852,237	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	29	-	242,805
確定給付制度の再測定	29	11,038	5,423
純損益に振り替えられない項目の合計		11,038	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	29	881	7,352
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	13,480	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	2,913	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		15,513	10,313
税引後その他の包括利益		4,474	237,914
当期包括利益		6,856,712	8,684,946
当期利益の帰属			
親会社の所有者		6,852,237	8,447,032
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		6,856,712	8,684,946
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益			
基本的1株当たり当期利益(円)	30	141.36	176.40
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	141.12	175.83

## 【連結持分変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30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	資本合計
2017年12月1日残高		6,421,392	6,464,240	33,209,210	-	64,024	46,158,867	46,158,867
当期利益				6,852,237			6,852,237	6,852,237
その他の包括利益						4,474	4,474	4,474
当期包括利益		-	-	6,852,237	-	4,474	6,856,712	6,856,712
所有者との取引額								
新株の発行	20	132,747	75,748				208,495	208,495
自己株式の取得	20				128		128	128
剰余金の配当	21			1,207,100			1,207,100	1,207,100
株式報酬	35		4,935				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	-	-
2018年11月30日残高		6,554,139	6,544,924	38,843,309	128	79,537	52,021,782	52,021,782

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30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	資本合計
2018年12月1日残高		6,554,139	6,544,924	38,843,309	128	79,537	52,021,782	52,021,782
当期利益				8,447,032			8,447,032	8,447,032
その他の包括利益						237,914	237,914	237,914
当期包括利益		-	-	8,447,032	-	237,914	8,684,946	8,684,946
所有者との取引額								
新株の発行	20	25,704	14,506				40,210	40,210
自己株式の取得	20		2,711		999,909		1,002,620	1,002,620
剰余金の配当	21			1,456,340			1,456,340	1,456,340
株式報酬	35		18,521				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	-	-
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	58,306,499

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前利益		10,171,017	12,090,095
減価償却費		621,108	873,834
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 ( は減少)		112,683	106,807
受取利息及び受取配当金		85,743	154,466
支払利息		790,534	755,329
有形固定資産除却損		791	-
営業債権及びその他の債権の増減額 ( は増加)		827,489	765,621
棚卸資産の増減額( は増加)		932,707	15,378,771
営業債務及びその他の債務の増減額 ( は減少)		14,822	2,445,402
その他		79,792	2,079
小計		9,755,580	25,311
利息及び配当金の受取額		85,743	102,094
法人所得税の支払額		2,226,001	3,876,675
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,615,322	3,799,892
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金の払戻による収入		-	20,000
有形固定資産の取得による支出		72,169	62,602
投資不動産の取得による支出		8,714,445	344,209
無形資産の取得による支出		33,450	29,351
貸付金の実行による支出		-	126,730
貸付金の回収による収入		77	17,034
その他の金融資産の取得による支出		473,717	1,811,147
その他の金融資産の回収による収入		1,907	26,426
その他の金融資産の売却による収入		3,458	151,509
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		1,502,160	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		-	536
その他		3,715	25,413
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,786,784	2,133,119
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の純増減額( は減少)		117,500	1,738,500
長期借入れによる収入		41,148,950	41,630,045
長期借入金の返済による支出		33,360,923	28,572,289
株式の発行による収入		208,086	40,060
配当金の支払額		1,206,976	1,455,240
利息の支払額		960,968	963,688
自己株式の取得による支出		128	999,909
その他		3,654	5,349
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,941,884	11,412,129
現金及び現金同等物の増減額		2,770,422	5,479,116
現金及び現金同等物の期首残高	7	23,750,239	26,520,569
現金及び現金同等物に係る換算差額		92	757
現金及び現金同等物の期末残高	7	26,520,569	31,998,929

## 【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第一部並びに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。当社及び連結子会社(以下、当社グループ)は、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、ホテル事業の6事業を主に展開しております。各事業の内容については、注記「6. セグメント情報」に記載しております。

### 2. 作成の基礎

#### (1) 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)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93条の規定により、IFRSに準拠して作成しております。

本連結財務諸表は、2020年2月21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

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

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. 重要な会計方針

連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

#### (1) 連結の基礎

##### 子会社

子会社とは、当社グループが支配している企業であります。企業への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャーまたは権利を有し、かつ、企業に対するパワーによりそのリターンに影響を及ぼす能力を有している場合、当社グループはその企業を支配しております。

子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

##### 企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。移転された対価が、識別可能資産及び引受負債の正味価額を上回る場合にはのれんが測定され、下回る場合には、負ののれんを、即時に純損益に認識しております。

#### (2) 外貨換算

##### 外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されません。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

##### 在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートをを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累

積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されます。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(4) 金融商品

金融資産の評価基準及び評価方法

当社グループは、金融資産に対する投資を、償却原価で測定する金融資産、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、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産の категорияに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

( ) 分類

(a) 償却原価で測定する金融資産

以下の要件をともに満たす場合には、償却原価で測定する金融資産に分類しております。

- ・ 契約上のキャッシュ・フローを回収するために資産を保有することを目的とする事業モデルに基づいて、資産が保有されている。
- ・ 金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払いのみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

償却原価で測定する金融資産は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。

(b) 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（負債性金融資産）

以下の要件をともに満たす場合には、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に分類しております。

- ・ 契約上のキャッシュ・フローの回収と売却の両方によって目的が達成される事業モデルに基づいて、資産が保有されている。
- ・ 金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払いのみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

当初認識後は、公正価値で測定し、その事後的な変動をその他の包括利益として認識しております。なお、当連結会計年度末において、当社グループは、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（負債性金融資産）は保有しておりません。

(c) 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（資本性金融資産）

資本性金融資産は、一部を除き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に分類しております。当社グループの保有する、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（資本性金融資産）のうち、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。

(d) 純損益を通じて公正価値で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産及び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以外の金融資産を、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産に分類しております。



## ( ) 認識と事後測定

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。金融商品は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

## ( ) 減損

当社グループは、四半期毎に金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。償却原価で測定する金融資産のうち、営業債権及びその他の債権に関する減損の客観的な証拠は、債務者の重要な財政困難、破産の可能性、支払不能あるいは重要な遅延等であります。これらの資産の帳簿価額は、当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値と帳簿価額との差額として計算された減損損失の額を基礎として、引当金勘定を通してその帳簿価額を切り下げております。資産が回収不能になった場合は、減損損失額を金融資産の帳簿価額から直接減額しております。

以前に償却された額の戻入は、減損と同じ損益項目で認識しております。当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値の増加により減損損失の額が減少し、当該金額が客観的に測定可能である場合には、その後の会計期間における損益において当該引当金の減少額が認識されます。以前に減損された資産の帳簿価額は、減損損失がなかった場合の償却原価を超えない範囲で増加されます。

資本性金融資産の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されます。資本性金融資産について減損の証拠がある場合、取得価額と期末日の公正価値との差額から以前に純損益で認識された金融資産の減損損失を控除した金額として測定される損失が、純損益へ振り替えられます。

## ( ) デリバティブ及びヘッジ

当社グループは、金利リスクをヘッジするために、デリバティブ(金利スワップ)を利用しております。なお、デリバティブ及びヘッジについては、「(17)デリバティブ及びヘッジ」に記載しております。

## 金融負債の評価基準及び評価方法

当社グループは、金融負債を当社グループが当該金融商品の契約の当事者になる取引日に認識しております。

当社グループは、金融負債が消滅した場合、つまり、契約上の義務が免責、取消又は失効となった場合に、金融負債の認識を中止しております。

また、当社グループは、金融負債を公正価値で当初認識し、実効金利法に基づき償却原価で事後測定しております。

## (5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

## (6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く

反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物 3 - 50年

工具、器具及び備品 3 - 20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

#### (7) 無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

##### ソフトウェア

取得したソフトウェアは、購入対価(値引きやリベート控除後の純額)及び意図された利用のための当該資産の準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

取得後は、見積耐用年数にわたって定額法により償却しております。見積耐用年数及び償却方法は毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

#### (8) リース

##### 借手

リース契約により、資産の所有に伴うリスクと経済価値を実質的にすべて借手に移転する場合、当該リース取引は、ファイナンス・リースに分類しております。ファイナンス・リース以外のリース取引は、オペレーティング・リースに分類しております。

当社グループにおけるファイナンス・リース資産は、工具、器具及び備品等であり、リース開始時のリース物件の公正価値と最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額をもって資産計上しております。リース資産は、見積耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって定額法により減価償却をしております。リース債務は、連結財政状態計算書に負債計上しております。

オペレーティング・リースの支払リース料は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

##### 貸手

当社グループが、資産の所有に付随するすべてのリスクと経済価値を実質的に保持している投資不動産のリースは、オペレーティング・リースに分類しております。オペレーティング・リースからのリース収益(借手に与えられるインセンティブ控除後)は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

オペレーティング・リースの契約締結時において当社グループに発生した当初の直接原価はリース資産の帳簿価額に追加され、リース収益と同じ基準で、リース期間にわたって純損益で認識しております。

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3 - 50年
工具、器具及び備品	3 - 10年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、每期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候がある場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額の見積りを行っております。

回収可能価額は、売却費用控除後の公正価値と使用価値のいずれが高い金額となります。資産(又は資金生成単位)の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産(又は資金生成単位)の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

減損損失を認識後に戻し入れる場合、当該資産(又は資金生成単位)の帳簿価額は、改訂後の見積回収可能価額まで増額されます。ただし、当該減損の戻入は、戻入時点における当該資産(又は資金生成単位)が、仮に減損損失を認識していなかった場合の帳簿価額を超えない範囲で行われます。

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が1年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 借入金

借入金は、借入金及びリース債務で構成されています。借入金は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

借入金は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割り引くことによって算定しております。割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りをを用いております。当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いて行っております。当社は、確定給付型年金制度から生じる再測定額をその他の包括利益として認識し、同額を利益剰余金に振り替えております。

確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

#### 短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

### (15) 収益

#### 顧客との契約から生じる収益

当社グループは、顧客との契約について下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに依りて）収益を認識する

当社グループは、「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」、「ホテル事業」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、不動産の販売及びサービスの提供から受け取る対価又は債権の公正価値から割引、割戻し及び消費税等を控除し、内部売上高を差し引いた金額で計上されております。収益は以下の通り認識しております。また、履行義務充足前に顧客から対価を受け取る場合には、契約負債として認識しております。

#### ・不動産の販売

不動産の販売については、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

#### ・サービスの提供

サービスの提供については、顧客との契約内容に従って履行義務が充足される時点を判断しており、サービスの提供の進捗度に応じて、あるいはサービス提供完了時に収益を認識しております。

#### 賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

#### 利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

#### 配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

### (16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) 1株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後1株当たり当期利益(親会社の所有者に帰属)を開示しております。基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその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構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

(21) 株式報酬

当社は、持分決済型の株式に基づく報酬制度として、ストック・オプション制度を採用しております。ストック・オプションは、付与日における公正価値によって見積り、最終的に権利確定すると予想されるストック・オプションの数を考慮した上で、権利確定期間にわたって費用として連結包括利益計算書において認識し、同額を連結財政状態計算書において資本の増加として認識しております。

(会計方針の変更)

当社グループは、当連結会計年度より以下の基準を適用しております。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IFRS第9号	金融商品	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IAS第40号	投資不動産	投資不動産からの振替または投資不動産への振替に関する要求事項の明確化

上記の基準書について、連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

(1) IFRS第9号「金融商品」

金融商品の分類と測定

当社グループは、金融商品について、「償却原価で測定する金融商品」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融商品」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融商品」に分類しております。

従来「売却可能金融資産」として分類していた資本性金融商品は「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」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」に分類しております。これに伴い、連結財政状態計算書において、「売却可能金融資産」を「その他の金融資産」に組み替えて表示しております。

金融資産の減損損失

償却原価で測定する金融資産の減損の認識にあたって、当該金融資産に係る予想信用損失に対して貸倒引当金を認識する方法に変更しております。

IAS第39号からIFRS第9号に従った分類への調整

(a) 償却原価で測定する金融資産への帳簿価額の変動

(単位：千円)

	IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日	分類変更	再測定	IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日
貸付金及び債権				
現金及び現金同等物	26,520,569	26,520,569	-	-
営業債権及びその他の債券	2,751,391	2,751,391	-	-
合計	29,271,960	29,271,960	-	-
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	-	26,520,569	-	26,520,569
営業債権及びその他の債券	-	2,751,391	-	2,751,391
合計	-	29,271,960	-	29,271,960
償却原価で測定する金融資産 への変動合計	29,271,960	-	-	29,271,960

(b) 償却原価で測定する金融負債への帳簿価額の変動

(単位：千円)

	IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日	分類変更	再測定	IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日
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	6,138,677	-	-	6,138,677
借入金	75,025,247	-	-	75,025,247
合計	81,163,925	-	-	81,163,925

(c) 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及び純損益を通じて公正価値で測定する金融資産への帳簿価額の変動

(単位：千円)

	IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日	分類変更	再測定	IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日
売却可能金融資産				
売却可能金融資産	2,244,831	2,244,831	-	-
合計	2,244,831	2,244,831	-	-
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	-	1,828,163	-	1,828,163
純損益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	-	416,667	-	416,667
合計	-	2,244,831	-	2,244,831
公正価値で測定する金融資産 への変動合計	2,244,831	-	-	2,244,831

(2) IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」

IFRS第15号の適用に伴い、顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。なお、当基準の適用にあたっては、経過措置として認められている累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しているため、過去の各報告期間の連結財務諸表にはIFRS第15号を遡及適用しておりません。

- ステップ1：顧客との契約を識別する
- ステップ2：契約における履行義務を識別する
- ステップ3：取引価格を算定する
- ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する
- ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する

なお、IFRS第15号に基づく収益認識に関する当社グループの会計方針は、「(15)収益」に記載しております。

## (表示方法の変更)

## 連結キャッシュ・フロー計算書

前連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「自己株式の取得による支出」は当連結会計年度において金額の重要性が増したため、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度において財務活動によるキャッシュ・フローに表示しておりました「その他」 3,783千円は、「自己株式の取得による支出」 128千円、「その他」 3,654千円として組替えております。

## 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。

経営者が行った連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断及び見積りは以下のとおりであります。

- ・ 棚卸資産の評価(注記10)
- ・ 非金融資産の減損(注記12, 13, 14)
- ・ 有形固定資産、投資不動産及び無形資産の耐用年数及び残存価額の見積り(注記12, 13, 14)
- ・ 繰延税金資産の回収可能性(注記15)
- ・ 引当金の会計処理と評価(注記18)
- ・ 従業員給付(注記19)
- ・ 金融商品の公正価値測定(注記31)
- ・ 株式報酬(注記35)
- ・ 企業結合における取得資産及び引受負債の公正価値測定(注記37)

## 5. 未適用の新基準

連結財務諸表の承認日までに公表されている主な基準書及び解釈指針の新設または改訂は次のとおりであり、当連結会計年度末において当社グループはこれらを適用しておりません。2020年11月期に適用される基準による当社グループの連結財務諸表に対する重要な影響はありません。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社適用年度	新設・改訂の概要
IFRS第16号	リース	2019年1月1日	2020年11月期	リース会計についてIAS第17号からIFRS第16号へ置換え

## 6. セグメント情報

## (1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。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」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。「不動産流動化事業」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、ホテル運営等を行っております。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで5つでありましたが、当連結会計年度より、「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」及び「ホテル事業」の6つに変更しております。

当該変更は、従来「不動産賃貸事業」及び「その他」に含めていた「ホテル事業」について、量的重要性が増したため報告セグメントとして区分したものであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。



(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	34,793,585	13,261,604	5,934,901	2,982,251	4,015,450	555,525	-	61,543,319
セグメント間の売上高	-	-	44,221	56,356	1,216,701	2,240	1,319,519	-
合計	34,793,585	13,261,604	5,979,123	3,038,607	5,232,152	557,765	1,319,519	61,543,319
セグメント利益	6,770,700	1,487,253	2,453,492	1,616,478	453,725	36,194	1,942,038	10,875,807
金融収益・費用(純額)								704,790
税引前利益								10,171,017
その他の項目								
減価償却費	-	5,041	489,601	11,669	23,385	42,392	49,018	621,108

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,942,038千円には、セグメント間取引消去57,743千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,999,782千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額49,018千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度

(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	31,012,030	14,346,337	5,944,112	3,752,874	4,586,096	1,086,252	-	60,727,704
セグメント間の売上高	-	-	49,689	20,327	1,302,183	3,160	1,375,361	-
合計	31,012,030	14,346,337	5,993,801	3,773,202	5,888,280	1,089,412	1,375,361	60,727,704
セグメント利益	7,754,590	1,528,591	2,367,533	2,365,114	504,043	99,620	1,928,535	12,690,958
金融収益・費用(純額)								600,863
税引前利益								12,090,095
その他の項目								
減価償却費	-	5,293	551,109	10,787	27,060	232,527	47,055	873,834

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,928,535千円には、セグメント間取引消去945千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,929,480千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額47,055千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(3) 主要な製品及び役務からの収益

「(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

(4) 地域別に関する情報

本邦に所在している非流動資産および本邦の外部顧客売上高が大半を占めるため、記載を省略しております。

(5) 主要な顧客に関する情報

前連結会計年度

(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	9,556,658	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

当連結会計年度

(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	8,969,028	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

7. 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
現金及び預金	26,520,569	31,998,929
合計	26,520,569	31,998,929

8. その他の金融資産

その他の金融資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
株式	256,544	163,283
投資信託受益証券	1,556,209	3,651,885
投資事業有限責任組合出資金	413,530	413,530
その他	18,547	23,992
合計	2,244,831	4,252,691

非流動資産	2,244,831	4,252,691
-------	-----------	-----------

9. 営業債権及びその他の債権

営業債権及びその他の債権の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
売掛金	928,435	2,106,441
短期貸付金	79	22,847
未収入金	1,048,141	396,342
前払費用	303,035	385,429
前渡金	519,449	235,402
長期貸付金	2,910	89,838
差入敷金保証金	656,603	755,235
破産更生債権等	7,750	24,661
その他	497,910	859,740
貸倒引当金	8,843	25,878
合計	3,955,472	4,850,060

流動資産	3,090,237	3,747,782
非流動資産	865,235	1,102,277

連結財政状態計算書では、貸倒引当金控除後の金額で表示しております。

## 10. 棚卸資産

棚卸資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
販売用不動産	50,716,466	45,469,765
仕掛販売用不動産	11,741,397	28,103,898
合計	62,457,864	73,573,663
12ヶ月を超えて販売される予定の 棚卸資産	29,344,441	32,524,058

前連結会計年度及び当連結会計年度に費用として認識された棚卸資産は、それぞれ36,789,697千円及び33,217,594千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末に販売費控除後の公正価値で計上した棚卸資産は、それぞれ4,948,646千円及び2,968,144千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの棚卸資産残高のうち、55,167,549千円及び69,803,910千円が借入金に対する担保に供されております。

各連結会計年度から12ヶ月を超えて販売される予定の販売用不動産及び仕掛販売用不動産を含んでおりますが、正常営業循環基準期間内で保有するものであるため棚卸資産に含めております。

前連結会計年度及び当連結会計年度において、資産化した借入コストの金額は、それぞれ102,472千円及び158,372千円であります。

評価損として認識された棚卸資産に係る費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
評価損の金額	456,914	400,879

## 11. その他の資産

その他の資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
原材料	584	358
貯蔵品	9,910	12,889
会員権	28,914	4,014
その他	20,000	-
合計	59,409	17,261

流動資産	30,495	13,247
非流動資産	28,914	4,014

## 12.有形固定資産

有形固定資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	土地	その他	合計
取得原価				
2017年12月1日時点の残高	2,311,338	3,257,914	256,082	5,825,336
取得	77,952	-	55,671	133,624
売却又は処分	3,045	-	16,153	19,198
振替	1,878,626	1,577,372	-	3,455,998
2018年11月30日時点の残高	4,264,872	4,835,287	295,601	9,395,760
取得	31,141	-	58,218	89,359
売却又は処分	222	-	9,698	9,920
振替	-	-	-	-
2019年11月30日時点の残高	4,295,791	4,835,287	344,121	9,475,200
減価償却累計額及び減損損失累計額				
2017年12月1日時点の残高	353,565	-	166,117	519,683
減価償却費	66,066	-	38,528	104,595
売却又は処分	2,253	-	12,133	14,387
2018年11月30日時点の残高	417,378	-	192,512	609,891
減価償却費	157,048	-	46,353	203,402
売却又は処分	222	-	9,698	9,920
2019年11月30日時点の残高	574,205	-	229,167	803,372
帳簿価額				
2017年12月1日時点	1,957,773	3,257,914	89,964	5,305,652
2018年11月30日時点	3,847,493	4,835,287	103,088	8,785,869
2019年11月30日時点	3,721,586	4,835,287	114,953	8,671,827

2018年11月30日及び2019年11月30日時点におけるファイナンス・リースによるリース資産の帳簿価額は、それぞれ5,624千円及び25,778千円であります。

2018年11月30日及び2019年11月30日時点において、当社グループの有形固定資産残高のうち、8,608,451千円及び8,475,298千円が借入金に対する担保に供されております。

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上しております。

13. 投資不動産

(1) 投資不動産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
取得原価		
期首残高	29,794,430	35,533,780
取得	8,723,692	351,710
振替	2,984,342	4,393,773
期末残高	35,533,780	40,279,263
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	1,434,882	1,780,932
減価償却費	486,918	640,875
振替	140,868	10,677
期末残高	1,780,932	2,411,130
期末帳簿価額	33,752,847	37,868,133

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」に計上しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの投資不動産残高のうち、それぞれ27,044,816千円及び28,266,898千円が借入金に対する担保に供されております。

(2) 公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
公正価値	51,411,724	63,338,068
投資不動産からの賃貸収入	3,235,798	3,254,465
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	1,429,556	2,127,704

投資不動産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定しております。

14. 無形資産

無形資産の取得原価、償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	ソフトウェア	ソフトウェア仮勘定	その他	合計
取得原価				
2017年12月1日時点の残高	156,237	-	1,889	158,126
取得	7,848	27,115	-	34,963
売却又は処分	6,060	-	-	6,060
2018年11月30日時点の残高	158,026	27,115	1,889	187,030
取得	4,246	25,105	0	29,351
振替	7,115	7,115	-	-
2019年11月30日時点の残高	169,387	45,105	1,889	216,381
償却累計額及び減損損失累計額				
2017年12月1日時点の残高	74,581	-	-	74,581
償却費	30,542	-	-	30,542
売却又は処分	6,060	-	-	6,060
2018年11月30日時点の残高	99,064	-	-	99,064
償却費	29,557	-	-	29,557
2019年11月30日時点の残高	128,621	-	-	128,621
帳簿価額				
2017年12月1日時点	81,655	-	1,889	83,544
2018年11月30日時点	58,962	27,115	1,889	87,966
2019年11月30日時点	40,766	45,105	1,889	87,760

無形資産の償却費は、連結包括利益計算書上の「販売費及び一般管理費」に計上しております。

## 15. 繰延税金及び法人所得税

## (1) 繰延税金

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な内訳は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	2017年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他	2018年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	88,883	95,136	-	16,127	200,147
概算計上経費否認	10,876	7,222	-	-	3,654
賃貸事業損失引当金	1,102	1,102	-	-	-
代物弁済による未実現 利益	148,441	443	-	-	147,998
賞与引当金	145,272	34,308	-	-	179,580
従業員に対する 退職給付に係る負債	150,817	16,831	-	-	167,648
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	10,264	6,170	-	-	4,093
役員長期未払金	144,445	15,598	-	-	160,043
繰越欠損金	118,248	8,935	-	190,162	317,346
その他	106,055	4,060	1,386	-	108,729
小計	924,407	159,931	1,386	206,290	1,289,242
評価性引当額	220,959	96,685	-	190,162	314,436
合計	703,448	256,616	1,386	16,127	974,805
繰延税金負債					
その他の金融資産評価 損益	25,076	21	5,985	-	31,040
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	160,783	177,568	-	454,162	437,378
合計	185,860	177,589	5,985	454,162	468,418
繰延税金資産(純額)	517,587	434,206	7,371	438,035	506,386



当連結会計年度(自 2018年12月 1 日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	2018年12月 1 日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他	2019年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	200,147	63,937	-	-	136,210
概算計上経費否認	3,654	2,395	-	-	1,258
代物弁済による未実現 利益	147,998	-	-	-	147,998
賞与引当金	179,580	18,464	-	-	198,044
従業員に対する 退職給付に係る負債	167,648	11,984	-	-	179,632
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	4,093	1,533	-	-	2,560
役員長期未払金	160,043	50,155	-	-	109,887
繰越欠損金	317,346	111,727	-	-	429,074
その他	108,729	86,335	1,232	-	196,296
小計	1,289,242	110,489	1,232	-	1,400,963
評価性引当額	314,436	8,721	-	-	323,158
合計	974,805	101,767	1,232	-	1,077,805
繰延税金負債					
その他の金融資産評価 損益	31,040	-	107,158	-	138,199
固定資産圧縮積立金	-	-	-	679,277	679,277
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	437,378	59,491	-	-	377,887
合計	468,418	59,491	107,158	679,277	1,195,364
繰延税金資産(負債) (純額)	506,386	161,258	105,926	679,277	117,559

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金に関して将来課税所得に対して利用できる可能性を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される繰延税金負債の取り崩し、予測される将来課税所得及びタックスプランニングを考慮しております。

上記の繰延税金資産の回収可能性の評価の結果から、当社グループは将来減算一時差異及び繰越欠損金の一部について、繰延税金資産を認識しておりません。繰延税金資産が認識されていない将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の金額(税効果会計適用後)は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
将来減算一時差異	10,563	6,724
税務上の繰越欠損金	303,873	316,434
合計	314,436	323,158

繰延税金資産が認識されていない税務上の繰越欠損金の繰越期限は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
1年目	-	86,344
2年目	87,916	-
3年目	-	65,811
4年目	65,811	92,791
5年目以降	733,946	677,801
合計	887,673	922,747

子会社に対する投資にかかる将来加算一時差異に対しては当該一時差異の解消をコントロールできる立場にあり、かつ予見可能な期間内に当該一時差異が解消されない可能性が高いため繰延税金負債を認識しておりません。当該将来加算一時差異の金額は、それぞれ前連結会計年度末6,733,994千円、当連結会計年度末7,443,182千円であります。

## (2) 法人所得税

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社は、主に法人税、住民税及び事業税を課されており、これらを基礎として計算した法定実効税率はそれぞれ30.86%及び30.62%となっております。ただし、海外子会社についてはその所在地における法人税等が課されております。

当期税金費用及び繰延税金費用の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
当期税金費用		
当期利益に対する当期税金費用	3,748,528	3,126,089
当期税金費用合計	3,748,528	3,126,089
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	437,939	516,973
税率の変更による差異	8,190	-
繰延税金費用合計	429,748	516,973
法人所得税	3,318,779	3,643,062

当期税金費用には、税金費用を減少させるために使用された従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

繰延税金費用には、従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

法定実効税率による法人所得税と連結包括利益計算書で認識された法人所得税の金額との差異は以下のとおりであります。なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の法定実効税率は、それぞれ30.86%及び30.62%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
税引前当期利益	10,171,017	12,090,095
法定実効税率による法人所得税	3,138,775	3,701,987
調整		
永久に損金(益金)に算入されない項目	27,076	35,778
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	745	25,389
税率の変更による差異	8,190	-
子会社の税率差異	203,889	123,860
税額控除	68,884	-
子会社株式売却の連結消去による影響額	-	240,170
その他	8,985	3,782
法人所得税	3,318,779	3,643,062

## 16. 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,186,431	1,268,751
未払金	827,755	812,455
前受金	1,358,417	2,830,635
預り敷金保証金	3,194,533	3,389,107
その他	1,217,410	1,909,186
合計	7,784,548	10,210,136

流動負債	4,075,579	6,448,300
非流動負債	3,708,969	3,761,836

## 17. 借入金

借入金の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	219,000	1,995,500	1.24	
1年以内返済予定の長期借入金	7,085,840	14,286,638	1.13	
リース債務	3,654	9,109	-	
合計	7,308,494	16,291,247		
非流動負債				
長期借入金	67,714,333	73,533,291	1.03	2020年～2047年
リース債務	2,419	18,730	-	2020年～2024年
合計	67,716,752	73,552,021		

(注) 1. 平均利率は、当連結会計年度末残高に対する表面利率の加重平均であります。

2. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入金には、担保付の債務がそれぞれ74,772,773千円及び89,614,307千円含まれております。

一部の棚卸資産、有形固定資産及び投資不動産を担保に供しております。

## 18. 引当金

引当金の内訳及び増減は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	賞与引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業 損失引当金	完成工事 補償引当金	合計
期首残高 2017年12月1日	444,079	36,619	19,197	3,573	400	503,868
期中増加額	551,529	40,829	-	1,060	-	593,419
期中減少額(目的使用)	444,079	36,619	-	3,573	-	484,271
期中減少額(戻入)	-	-	12,530	-	150	12,680
割引計算の期間利息費用	-	-	150	-	-	150
期末残高 2018年11月30日	551,529	40,829	6,817	1,060	250	600,487

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	賞与引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業 損失引当金	完成工事 補償引当金	合計
期首残高 2018年12月1日	551,529	40,829	6,817	1,060	250	600,487
期中増加額	608,919	46,402	-	-	210	655,532
期中減少額(目的使用)	551,529	38,927	-	1,060	-	591,517
期中減少額(戻入)	-	1,901	-	-	-	1,901
割引計算の期間利息費用	-	-	154	-	-	154
期末残高 2019年11月30日	608,919	46,402	6,971	-	460	662,753

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
流動負債	593,669	655,782
非流動負債	6,817	6,971

資産除去債務は、当社が保有する投資不動産の一部で、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、P C Bが含まれているものがあるため、当該処理費用を認識しております。

これらの費用は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

その他の引当金については、主に翌連結会計年度の費用と見込まれております。

#### 19. 従業員給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	481,719	505,157
経営幹部に対する退職給付に係る負債	11,834	16,056
合計	493,554	521,213

##### (1) 従業員に対する退職給付

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。給付額は、退職時の給与水準、勤務期間等の要因により決定されます。確定給付制度は、数理計算上のリスクに晒されております。

確定給付制度

従業員に対する退職給付に係る負債の内訳

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	481,719	505,157
連結財政状態計算書上の 確定給付制度債務	481,719	505,157

純損益で認識した退職給付費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
勤務費用	66,077	66,055
利息費用	1,692	1,975
退職給付費用合計(注)	67,769	68,030

(注) 退職給付費用は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

確定給付制度債務の現在価値の変動は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
期首残高	442,900	481,719
当期勤務費用	66,077	66,055
利息費用	1,692	1,975
給付支払額	44,892	36,776
財務上の仮定の変更により生じた 数理計算上の差異	15,941	7,816
期末残高	481,719	505,157

当社グループの確定給付制度債務に係る加重平均期間は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ9.7年及び9.7年であります。

数理計算に用いた主要な仮定は、以下のとおりであります。

(単位：%)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
割引率	0.41	0.35
昇給率	4.02	4.02

当連結会計年度末において、割引率が変動した場合の確定給付制度債務に与える影響額は次のとおりであります。なお、本分析では割引率以外の変動要因は一定であることを前提としております。

マイナスは確定給付制度債務の減少を、プラスは確定給付制度債務の増加を表しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
割引率0.5%上昇	22,072	22,896
割引率0.5%低下	23,843	24,734

#### 確定拠出制度

当社グループ全体の拠出額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
拠出額	31,172	37,796

#### (2) 経営幹部に対する退職給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
期首残高	29,674	11,834
繰入額	6,998	6,021
支払額	24,838	1,800
期末残高	11,834	16,056

上記金額は内規に基づいて算定された期末要支給額をもって計上しております。

経営幹部に対する退職給付に係る負債については、当社グループの退職給付の対象となる経営幹部の人数が少数であり、また年齢に偏りがあることなどから、高い水準の信頼性をもって数理計算上の見積り及び割引計算を行うことが困難であります。そのため当社グループとしては、内規に基づいて算定された期末要支給額が経営幹部に対する退職給付に係る負債の最善の見積りであると判断しております。

## 20. 資本及びその他の資本項目

### (1) 資本金及び資本剰余金

	発行可能株式総数 (株)	発行済株式総数 (株)	資本金(千円)	資本剰余金(千円)
2017年12月1日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,464,240
増減	-	260,800	132,747	80,683
2018年11月30日残高	150,000,000	48,544,800	6,554,139	6,544,924
増減	-	50,500	25,704	30,315
2019年11月30日残高	150,000,000	48,595,300	6,579,844	6,575,240

- (注) 1. 当社の発行する株式は、無額面普通株式であります。  
2. 発行済株式は、全額払込済であります。  
3. 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。  
4. 新株の発行(新株予約権の行使)による増加であります。

### (2) 自己株式

	株式数(株)	金額(千円)
2017年12月1日残高	-	-
増減	105	128
2018年11月30日残高	105	128
増減	1,008,700	999,909
2019年11月30日残高	1,008,805	1,000,037

- (注) 期中増減は、単元未満株式の買取及び会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく取得によるものであります。なお、当社は2019年2月5日開催の取締役会において下記のとおり決議し、実施しております。

取得した株式の種類	普通株式
取得した株式の総数	1,008,700株
株式の取得価額の総額	999,909千円
取得期間	2019年2月7日 ~ 2019年4月23日
取得方法	証券会社による投資一任方式

### (3) 資本剰余金

資本剰余金は資本準備金及びその他資本剰余金から構成されます。会社法では、株式の発行に際しての払込み又は給付に係る額の2分の1以上を資本金に組み入れ、資本金として計上しないこととした金額は資本準備金として計上することが規定されております。

### (4) 利益剰余金

利益剰余金は利益準備金及びその他利益剰余金から構成されます。会社法では、剰余金の配当に際し、減少する剰余金の額の10分の1を、資本準備金及び利益準備金の合計額が資本金の4分の1に達するまで資本準備金又は利益準備金として積み立てることが規定されております。

(5) その他の資本の構成要素

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能 金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
2017年12月1日残高	10,717	56,852	3,545	64,024
その他の包括利益	881	13,480	2,913	15,513
2018年11月30日残高	9,836	70,332	631	79,537

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位:千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能 金融資産の 公正価値の純変動	その他の包括利益 を通じて測定する 金融資産の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
2018年12月1日残高	9,836	70,332	-	631	79,537
会計方針の変更による 累積的影響額	-	70,332	70,332	-	-
会計方針の変更を 反映した当期首残高 (2018年12月1日)	9,836	-	70,332	631	79,537
その他の包括利益	7,352	-	242,805	2,961	232,491
2019年11月30日残高	2,483	-	313,137	3,592	312,028

在外営業活動体の換算差額

外貨建てで作成された在外活動体の財務諸表を連結する際に発生した換算差額であります。

その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動

その他の包括利益を通じて測定する金融資産の評価差額であります。

キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたデリバティブ取引の公正価値の変動額のうち有効と認められる部分であります。

21. 配当金

(1) 配当金支払額

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30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
2018年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	2017年11月30日	2018年2月28日

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30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
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日



## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30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
2020年2月26日 定時株主総会	42	1,998,632	2019年11月30日	2020年2月27日

## 22. 売上収益

## (1) 売上収益

前連結会計年度の売上収益の内訳は以下のとおりであります。なお、当連結会計年度については、IFRS第15号を適用しているため、記載をしておりません。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
販売用不動産売上高	48,055,190
サービス売上高	13,488,128
合計	61,543,319

(注) サービス売上高には、IAS第17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。

## (2) 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」及び「ホテル事業」の6つを主な事業としており、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開していることから、これらの事業を報告セグメントとし、各報告セグメントで計上する収益を売上収益としております。

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。

当連結会計年度(自2018年12月1日 至2019年11月30日)

(単位：千円)

	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	ホテル事業	合計
不動産の販売	31,012,030	14,346,337	-	-	-	-	45,358,368
サービスの提供	-	-	642,976	3,740,070	4,586,096	961,947	9,931,091
その他の源泉から 認識した収益	-	-	5,301,135	12,803	-	124,305	5,438,244
合計	31,012,030	14,346,337	5,944,112	3,752,874	4,586,096	1,086,252	60,727,704

(注) その他の源泉から認識した収益には、IAS第17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。

## (3) 履行義務

当社グループが履行義務を充足する通常の時点等については、「重要な会計方針(15)収益」に記載のとおりであります。当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(4) 契約残高

(単位：千円)

	2018年12月1日時点	2019年11月30日時点
顧客との契約から生じた債権	928,435	2,106,441
契約負債	1,358,417	2,830,635

- (注) 1. 顧客との契約から生じた債権は、連結財政状態計算書において「営業債権及びその他の債権」に含まれており、契約負債は、「営業債務及びその他の債務」に含まれております。
2. 契約負債は主に顧客からの前受金に関するものであります。当連結会計年度に認識した収益のうち、2018年12月1日現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,162,193千円であります。

(5) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、個別の契約が1年を超える重要な取引はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要なものはありません。

(6) 契約コスト

当社グループにおいては、顧客との契約の獲得又は履行のために発生したコストから認識した資産はありません。

23. 売上原価

売上原価の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
棚卸資産取得価額	36,332,783	32,816,715
減価償却費	533,733	776,332
棚卸資産評価損益	456,914	400,879
外注費その他	5,496,790	5,892,846
合計	42,820,221	39,886,774

24. 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
従業員給付費用	4,120,507	4,425,496
販売経費(流動化)	655,740	491,968
販売経費(開発)	948,176	896,613
広告宣伝費	217,269	239,422
支払報酬	133,030	141,468
支払手数料	423,005	549,444
租税公課	657,601	548,522
交通費	79,696	80,028
通信費	60,364	62,349
事務用品費	58,221	54,160
減価償却費及び償却費	87,375	97,501
貸倒引当金繰入額	948	18,091
その他	420,031	598,329
合計	7,860,072	8,203,399

25. 人件費

人件費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
給与手当及び賞与手当	3,311,489	3,572,447
退職給付費用	107,379	112,302
法定福利費	440,153	489,787
株式報酬費用	4,935	18,521
その他の短期従業員給付	256,549	232,437
合計	4,120,507	4,425,496

26. その他の収益

その他の収益の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
負ののれん発生益	87,970	-
固定資産売却益	-	2,228
雑収入	59,061	62,106
合計	147,032	64,335

(注) 前連結会計年度の「負ののれん発生益」は、主に(株)増田建材店の株式取得に伴う支払対価が同社の識別可能資産及び引受負債の正味価額を下回ったことによるものであります。

27. その他の費用

その他の費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
固定資産除却損	791	-
株式取得関連費用	77,220	-
関係会社株式売却損	-	2,045
雑損失	56,237	8,862
合計	134,249	10,907

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の「雑損失」には、それぞれ為替差損が469千円及び3,024千円が含まれております。

28. 金融収益・費用

金融収益・費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
受取利息		
償却原価で測定する金融資産	462	1,124
受取配当金		
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	85,281	153,341
金融収益合計	85,743	154,466
支払利息		
償却原価で測定する金融負債	790,534	755,329
金融費用合計	790,534	755,329

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の純損益を通じて公正価値で測定されていない金融負債から生じる手数料費用は、それぞれ95,127千円及び41,052千円であります。

## 29. その他の包括利益

各連結会計年度の「その他の包括利益」に含まれている、各包括利益項目の当期発生額及び損益への組替調整額、並びに税効果の影響は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	15,941	-	15,941	4,902	11,038
純損益に振り替えられない項目の合計	15,941	-	15,941	4,902	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	-	881	-	881
売買可能金融資産の公正価値の純変動	19,322	143	19,465	5,985	13,480
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	4,300	-	4,300	1,386	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	22,741	143	22,885	7,371	15,513
合計	6,799	143	6,943	2,469	4,474

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
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	349,963	-	349,963	107,158	242,805
確定給付制度の再測定	7,816	-	7,816	2,392	5,423
純損益に振り替えられない項目の合計	357,780	-	357,780	109,551	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	-	7,352	-	7,352
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	4,193	-	4,193	1,232	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	11,545	-	11,545	1,232	10,313
合計	346,234	-	346,234	108,319	237,914

## 30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	6,852,237	8,447,032
希薄化後1株当たり当期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	6,852,237	8,447,032
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,472,355	47,884,495
希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株)	85,411	156,333
希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,557,766	48,040,828
基本的1株当たり当期利益(円)	141.36	176.40
希薄化後1株当たり当期利益(円)	141.12	175.83

(注) 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、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。

## 31. 金融商品

## (1) 資本管理

当社グループは、持続的な成長の実現のための機動的な投資を実施するため、十分な資金調達余力の確保が必要であると認識しております。そのため、当社グループは、将来の事業投資に対する財務の健全性・柔軟性の確保及び資本収益性のバランスある資本構成を目指しております。

当社グループでは、現金及び現金同等物、有利子負債及び資本のバランスに注意しております。

各連結会計年度末時点のそれぞれの残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
現金及び現金同等物	26,520,569	31,998,929
有利子負債	75,025,247	89,843,269
資本	52,021,782	58,306,499

なお、当社の一部の銀行借入には、一定の資本水準の維持等を要求する財務制限条項が付されております。当社グループは、当該条項にて必要とされる水準を維持するようにモニタリングしております。

## (2) リスク管理に関する事項

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク(為替リスク、金利リスク、信用リスク、流動性リスク、価格リスク)に晒されております。当社グループは、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。リスク発生要因の根本からの発生を防止(リスク回避)、又は回避できないリスクについてはその低減を図るようにしております。また、当社グループの方針として、投機目的のデリバティブ及び株式等の取引は行っておりません。

## (3) 為替リスク

為替リスクは、当社グループの機能通貨以外の通貨による取引から生じます。当社グループの営業活動においては、重要な外貨建取引がないことから、重要な為替リスクには晒されております。

また、当社グループの在外営業活動体の財務諸表換算に伴い、その他の包括利益が変動しますが、その影響は当社グループにとって重要なものではないと考えております。

## (4) 金利リスク

金利リスクは、主として金融機関からの変動金利による借入から生じます。当該リスクの管理に関して、金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

## 金利感応度分析

当社グループが各連結会計年度末において保有する変動金利の借入金において、金利が1.0%上昇した場合の、連結包括利益計算書の税引前利益に与える影響額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
税引前利益に与える影響額	723,472	863,502

## (5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制となっております。

金融資産の信用リスクに係る最大のエクスポージャーは、連結財政状態計算書に表示されている減損後の金融資産の帳簿価額であります。

## 前連結会計年度

## 期日経過した金融資産

連結会計年度末において期日が経過しているが、減損はしていない営業債権及びその他の債権の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)
期日経過3ヶ月以内	55,239
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	546
期日経過6ヶ月超	419
合計	56,205

## 減損が生じている金融資産

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。

連結会計年度末において減損していると個別に判断された営業債権及びその他の債権は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)
営業債権及びその他の債権	8,612
貸倒引当金	8,431
合計	180

貸倒引当金の増減

当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
期首残高	10,195
当期計上額	230
期中減少額(戻入)	166
期中減少額(目的使用)	1,416
期末残高	8,843

当連結会計年度

予想信用損失から生じた金額に関する定量的・定性的情報

金融資産の年齢分析

連結会計年度末における営業債権及びその他の債権の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
期日以内	3,305,139	-	-	3,305,139
3か月以内	145,411	-	-	145,411
3か月超1年以内	1,624	170	16,956	18,750
1年超	419	-	7,705	8,124
合計	3,452,595	170	24,661	3,477,426

貸倒引当金の増減

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。また、当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	貸倒引当金を12ヶ月の予想信用損失に等しい金額で算定している金融資産	全期間の予想信用損失		合計
		常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失に等しい金額で測定している金融資産	信用減損金融資産	
2018年12月1日残高	411	180	8,250	8,843
期中新規発生または回収	720	85	16,956	17,761
期中減少(戻入)	-	-	-	-
期中減少(目的使用)	-	-	726	726
信用減損金融資産への振替	-	180	180	-
2019年11月30日残高	1,132	85	24,661	25,878



(6) 流動性リスク

当社グループは、金融機関からの借入により資金を調達しているため、資金調達環境の悪化などにより支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されております。当社は、定期的に、手許流動性及び有利子負債の状況等を把握・集約し、経営会議に報告しております。金融負債の期日別残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
前連結会計年度(2018年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	2,439,178	3,478,724	220,775	6,138,677
借入金	7,308,494	46,648,296	21,068,456	75,025,247
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	9,469	-	9,469
当連結会計年度(2019年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	2,695,818	3,517,073	231,099	6,443,992
借入金	16,291,247	50,849,480	22,702,541	89,843,269
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	13,663	-	13,663

(7) 価格リスク

当社グループは、その他の金融資産に分類される投資から生じる金融商品の価格リスクに晒されております。これらの金融商品は主として上場有価証券及び私募ファンドへの出資額であります。当該金融商品から生じる価格リスクを管理するため、定期的に、保有する上場有価証券及び私募ファンドへの出資額を経営会議へ報告しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、税率を含むその他すべての変動要因が一定であるとして、上場有価証券の価格が10%変動した場合には、当期包括利益及び資本への影響は、それぞれ、111,913千円、261,041千円変動します。

(8) その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に対する投資

当社グループは、事業上のノウハウ蓄積や情報収集などを目的として保有する資本性金融商品に対する投資について、その保有目的に鑑み、その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に指定しております。

主な銘柄ごとの公正価値

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品に対する投資の主な銘柄ごとの公正価値は次のとおりであります。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2019年11月30日)
トーセイ・リート投資法人	3,651,885
その他	179,705
合計	3,831,590

受取配当金

当連結会計年度の受取配当金のうち、連結会計年度末日で保有している投資に関するものと期中に認識の中止を行った投資に関するものの内訳は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
当連結会計年度末で保有している投資に関するもの	153,122
期中に認識の中止を行った投資に関するもの	215
合計	153,337

期中に認識を中止したその他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品

当社グループは、業務上の関係の見直し等により、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の一部を売却により処分し、認識を中止しております。期中で売却した銘柄の売却時における公正価値、売却に係る累積利得又は損失の合計額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
公正価値	151,509
累積利得(損失)	-

(9) 公正価値

公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び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 (2018年11月30日)		当連結会計年度 (2019年11月30日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
<b>金融資産</b>				
貸付金及び債権				
現金及び現金同等物	26,520,569	26,520,569	-	-
営業債権及びその他の債権(注) 1	3,955,472	3,955,472	-	-
売却可能資産				
売却可能金融資産	2,244,831	2,244,831	-	-
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	-	-	31,998,929	31,998,929
営業債権及びその他の債権(注) 1	-	-	4,850,060	4,850,060
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	-	-	3,831,590	3,831,590
純損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	-	-	421,101	421,101
<b>金融負債</b>				
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(注) 2	7,784,548	7,784,548	10,210,136	10,210,136
借入金	75,025,247	75,035,318	89,843,269	89,851,347

(注) 1. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融資産は、前連結会計年度2,751,391千円、当連結会計年度3,451,548千円であります。

2. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融負債は、前連結会計年度6,138,677千円、当連結会計年度6,443,992千円であります。

## 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、短期借入金)

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。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、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。

## 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

(単位：千円)

	前連結会計年度(2018年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,613,044	-	631,787	2,244,831
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)(注)	-	9,469	-	9,469

(単位：千円)

	当連結会計年度(2019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	3,762,485	-	69,105	3,831,590
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	-	-	421,101	421,101
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)(注)	-	13,663	-	13,663

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。なお、指定されたキャッシュ・フロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より5年以内であります。

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から期末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
期首残高	475,145	631,787
取得	152,799	5,357
包括利益		
損益(注)1	5,749	13,722
その他の包括利益(注)2	-	6,313
処分	1,907	166,973
期末残高	631,787	490,206

(注)1.すべて不動産ファンド・コンサルティング事業にかかる損益であり、各連結会計年度の「売上高」又は「売上原価」に含まれております。

2.その他の包括利益に認識した利得又は損失は、連結包括利益計算書上の「その他の包括利益を通じて測定する金融資産の純変動」に表示しております。

### 32. オペレーティング・リース

#### (1) 借手側

当社グループは、非関連当事者より、事務所等をオペレーティング・リース契約により賃借しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低支払リース料は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1年以内	508,659	558,370
1年超5年以内	504,237	167,107
合計	1,012,897	725,477

(注)1.前連結会計年度及び当連結会計年度において、解約可能または解約不能オペレーティング・リースに基づいて費用として認識したリース料は、それぞれ、621,398千円及び616,337千円であります。

2.前連結会計年度末及び当連結会計年度末における、解約不能サブリース契約に基づき将来受け取ると期待される最低サブリース料総額は、それぞれ158,587千円と117,130千円であります。

#### (2) 貸手側

当社グループは、非関連当事者に対して、事務所等をオペレーティング・リース契約により賃貸しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低受取りリース料は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1年以内	375,548	392,315
1年超5年以内	450,721	587,258
5年超	100,394	324,988
合計	926,664	1,304,562

(注)当連結会計年度において、収益として認識した変動リース料は、83,211千円であります。

## 33. 関連当事者

## (1) 関連当事者との取引

当社グループは、経営幹部との取引を以下のように行っております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
営業債権及びその他の債権	21	-
営業債務及びその他の債務	493,954	349,044
売上高	30	120
販売費及び一般管理費	1,785	1,296
合計	495,792	350,461

関連当事者との取引は、通常の事業取引と同様の条件で行われております。

なお、当社は、2015年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議し、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。「営業債務及びその他の債務」に含めて表示した未払分は、前連結会計年度348,641千円、当連結会計年度348,641千円であります。

## (2) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
短期従業員給付	430,555	410,613
退職給付	52,598	6,021
合計	483,154	416,635

## 34. ストラクチャード・エンティティ

当社及び一部の連結子会社は、不動産への投資を目的としたストラクチャード・エンティティに対し、投資及びアセットマネジメント業務等により関与しておりますが、連結しておりません。

当該連結していないストラクチャード・エンティティからの前連結会計年度末及び当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託資産残高はそれぞれ、499,184,396千円及び683,138,188千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、1,812,740千円及び2,851,866千円であります。

当該ストラクチャード・エンティティは、主として、不動産を担保とするノンリコースローンにより、資金調達を行っております。

連結していないストラクチャード・エンティティに対する関与に関連して、連結財政状態計算書において認識した資産の帳簿価額は以下のとおりであり、当該帳簿価額が最大エクスポージャーであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
営業債権及びその他の債権	329,318	1,376,423
その他の金融資産	426,667	432,122
合計	755,986	1,808,546

なお、最大エクスポージャーは、ストラクチャード・エンティティが保有する資産の価値の下落から発生する可能性のある損失の最大の金額であり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

## 35. 株式報酬

## (1) 株式報酬制度の内容

当社は、ストック・オプション制度を採用しており、当社の取締役、執行役員及び従業員並びに連結子会社の取締役に対してストック・オプションを付与しています。この制度は当社グループ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います。

ストック・オプションの行使期間は、新株予約権割当契約に定められた期間であり、その期間内に行使されない場合は、当該オプションは失効します。また、権利行使の時点において、当社グループの取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にあることを要します。ただし、任期満了による退任等、新株予約権割当契約で認められた場合は、この限りではありません。

当社の株式報酬制度は、持分決済型株式報酬として会計処理されており、前連結会計年度及び当連結会計年度の持分決済型株式報酬取引に関する費用は、それぞれ、4,935千円及び18,521千円であります。

当連結会計年度末において存在する当社グループのストック・オプション制度は、以下のとおりです。

	付与数(株)	付与日	行使期間	行使価格(円)
第5回新株予約権	506,000	2015年11月26日	2018年1月10日～ 2020年10月28日	803
第6回新株予約権	725,000	2019年5月27日	2021年5月1日～ 2024年4月25日	1,006

## (2) スtock・オプションの行使可能株式総数及び加重平均行使価格

## 第5回新株予約権

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
行使価格(円)	803	803
期首未行使残高(株)	506,000	245,200
期中の付与(株)		
期中の失効(株)		
期中の行使(株)	260,800	50,500
期中の満期消滅(株)		
期末未行使残高(株)	245,200	194,700
期末行使可能残高(株)	245,200	194,700

- (注) 1. 前連結会計年度及び当連結会計年度における期中に行使されたストック・オプションの権利行使日時点の加重平均株価は、それぞれ1,321円及び1,055円です。
2. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の期末未行使残高及び期末行使可能残高には、当社が保有している自己新株予約権がそれぞれ62,000株及び64,200株含まれております。
3. 未行使のストック・オプションの加重平均残存契約年数は、前連結会計年度及び当連結会計年度においてそれぞれ1.9年及び0.9年であります。

第6回新株予約権

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
行使価格(円)	1,006
期首未行使残高(株)	
期中の付与(株)	725,000
期中の失効(株)	
期中の行使(株)	
期中の満期消滅(株)	
期末未行使残高(株)	725,000
期末行使可能残高(株)	

(3) ストック・オプションの公正価値測定

ブラック・ショールズモデルを使用して持分決済型株式報酬の公正価値を評価しており、公正価値の測定に使用された仮定は以下のとおりです。

	第6回新株予約権
付与日の公正価値(円)	114
付与日の株価(円)	908
権利行使価格(円)	1,006
予想ボラティリティ(注)1	31.46%
予想残存期間(注)2	3.43年
予想配当(注)3	37円/株
無リスク利率(注)4	0.175%

(注) 1. 2015年10月から2019年4月までの株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積はなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 2018年11月30日を基準日とする配当によります。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

36. キャッシュ・フロー情報

財務活動から生じる負債の主な変動は、財務キャッシュ・フローによる変動であり、重要な非資金変動はありません。

37. 企業結合

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(株式会社増田建材店の取得)

当社は、2017年12月26日に埼玉県戸田市、東京都府中市等に収益不動産を保有し、賃貸事業を営む株式会社増田建材店の株式の100%を取得しました。

当社グループは、将来の収益の源泉となる仕入活動を強化しており、今般のM&Aもその仕入手法の一環として実施いたしました。

取得日現在における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値は次のとおりです。

	金額(千円)
支払対価の公正価値(注)	2,017,155
取得資産及び引受負債の公正価値	
流動資産	2,737,726
(うち、現金及び現金同等物)	(682,039)
非流動資産	15,251
流動負債	181,895
非流動負債	484,252
純資産	2,086,829
負ののれん発生益	69,674
合計	2,017,155

(注) 支払対価は現金です。

上記のとおり、負ののれん発生益69,674千円は、取得資産の公正価値から引受負債の公正価値を差し引いた純資産が、支払対価の公正価値を上回っていたため発生しており、連結包括利益計算書の「その他の収益」に計上しております。

取得資産及び引受負債の公正価値は、第三者によるデュー・デリジェンスを通じて精査した財務・資産状況等を総合的に勘案して算定しております。

当該企業結合に係る取得関連費用については、60,720千円を連結包括利益計算書の「その他の費用」として計上しております。

なお、当該企業結合に係る取得日以降の損益情報及びプロフォーム損益情報は、連結財務諸表に対する影響額に重要性がないため記載しておりません。

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

#### 38. 偶発事象

該当事項はありません。

#### 39. 後発事象

該当事項はありません。

#### 40. 重要な子会社

当社の重要な子会社は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

#### (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	17,059,457	34,452,685	45,742,345	60,727,704
税引前四半期利益 又は税引前利益 (千円)	2,987,175	7,634,835	11,163,236	12,090,095
親会社の所有者に 帰属する四半期 (当期)利益 (千円)	2,035,682	5,239,985	7,649,892	8,447,032
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	41.97	108.79	159.44	176.40

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
基本的1株当たり 四半期利益 (円)	41.97	66.92	50.69	16.76



## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,747,826	25,270,442
売掛金	2 119,547	2 145,048
販売用不動産	1 45,077,095	1 43,201,715
仕掛販売用不動産	1 10,917,460	1 27,147,207
貯蔵品	5,761	6,774
関係会社短期貸付金	70,000	55,000
未収入金	2 938,635	2 419,524
前渡金	500,205	227,625
前払費用	259,258	348,259
その他	2 278,280	2 546,144
貸倒引当金	471	428
流動資産合計	76,913,598	97,367,313
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 16,434,105	1 15,895,418
構築物	28,956	33,463
機械及び装置	22,895	20,541
車両運搬具	12,128	8,089
工具、器具及び備品	33,502	31,679
土地	1 24,021,186	1 25,682,668
リース資産	5,624	6,345
建設仮勘定	400	173,110
有形固定資産合計	40,558,800	41,851,316
無形固定資産		
ソフトウェア	25,411	19,537
ソフトウェア仮勘定	23,105	45,105
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	50,405	66,531
投資その他の資産		
投資有価証券	2,194,930	4,192,054
関係会社株式	6,390,866	4,752,166
出資金	4,150	4,150
長期貸付金	2,910	89,838
関係会社長期貸付金	473,000	478,000
長期前払費用	195,863	254,744
長期未収入金	2 47,092	2 59,554
破産更生債権等	3,627	20,538
敷金及び保証金	603,566	693,363
繰延税金資産	405,748	-
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	3,645	21,077
投資その他の資産合計	10,322,125	10,527,347
固定資産合計	50,931,331	52,445,195
資産合計	127,844,930	149,812,509

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年11月30日)		当事業年度 (2019年11月30日)	
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
買掛金	2	810,375	2	837,386
短期借入金		-	1	1,978,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 4	6,283,260	1, 4	13,832,430
リース債務		3,654		3,629
未払金	2	540,829	2	534,705
未払費用		77,190		93,241
未払法人税等		837,448		889,324
未払消費税等		-		496,376
前受金		1,215,569		2,609,597
預り金	2	164,446	2	274,126
賞与引当金		281,962		316,888
賃貸事業損失引当金		1,060		-
<b>流動負債合計</b>		<b>10,215,798</b>		<b>21,865,706</b>
<b>固定負債</b>				
長期借入金	1, 4	66,853,583	1, 4	71,442,365
預り敷金保証金	2	3,081,544	2	3,309,553
リース債務		2,419		3,224
資産除去債務		6,817		6,971
退職給付引当金		366,943		391,525
役員長期未払金		348,641		348,641
デリバティブ負債		3,546		9,048
繰延税金負債		-		359,212
<b>固定負債合計</b>		<b>70,663,496</b>		<b>75,870,542</b>
<b>負債合計</b>		<b>80,879,295</b>		<b>97,736,249</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>株主資本</b>				
資本金		6,554,139		6,579,844
資本剰余金				
資本準備金		6,637,615		6,663,319
資本剰余金合計		6,637,615		6,663,319
<b>利益剰余金</b>				
利益準備金		7,250		7,250
<b>その他利益剰余金</b>				
固定資産圧縮積立金		-		1,539,134
別途積立金		15,000		15,000
繰越利益剰余金		33,644,067		37,921,787
<b>その他利益剰余金合計</b>		<b>33,659,067</b>		<b>39,475,921</b>
<b>利益剰余金合計</b>		<b>33,666,317</b>		<b>39,483,171</b>
自己株式		128		1,000,037
<b>株主資本合計</b>		<b>46,857,944</b>		<b>51,726,298</b>
<b>評価・換算差額等</b>				
<b>その他有価証券評価差額金</b>		<b>70,332</b>		<b>308,757</b>
繰延ヘッジ損益		2,460		6,277
<b>評価・換算差額等合計</b>		<b>67,871</b>		<b>302,479</b>
新株予約権		39,818		47,481
<b>純資産合計</b>		<b>46,965,634</b>		<b>52,076,260</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>127,844,930</b>		<b>149,812,509</b>

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	1 48,061,639	1 48,861,295
売上原価	1 36,911,353	1 34,513,514
売上総利益	11,150,286	14,347,781
販売費及び一般管理費	1, 2 4,819,863	1, 2 4,709,542
営業利益	6,330,422	9,638,238
営業外収益		
受取利息	1 14,436	1 7,913
受取配当金	1 1,142,368	1 788,700
貸倒引当金戻入額	921	-
雑収入	1 53,448	1 62,578
営業外収益合計	1,211,174	859,191
営業外費用		
支払利息	758,957	719,259
株式交付費	1,335	491
為替差損	359	2,966
雑損失	10,320	4,330
営業外費用合計	770,973	727,047
経常利益	6,770,624	9,770,383
特別利益		
投資有価証券売却益	-	95,083
特別利益合計	-	95,083
特別損失		
固定資産売却損	304	-
固定資産除却損	568	-
特別損失合計	872	-
税引前当期純利益	6,769,751	9,865,466
法人税、住民税及び事業税	1,781,756	1,930,851
法人税等調整額	66,361	661,419
法人税等合計	1,715,394	2,592,271
当期純利益	5,054,356	7,273,194

【売上原価明細書】

不動産流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		14,318,421	57.6	14,574,428	68.6
建物取得費・バリューアップコスト		10,089,348	40.6	6,401,217	30.1
収益性低下による簿価切下額		454,496	1.8	272,406	1.3
計		24,862,265	100.0	21,248,052	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		4,761,566	54.7	4,893,052	50.6
建築費		3,944,623	45.3	4,760,973	49.2
収益性低下による簿価切下額		-	-	14,962	0.2
計		8,706,190	100.0	9,668,988	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		579,168	18.3	598,067	18.4
諸経費		2,584,055	81.7	2,648,075	81.6
(うち租税公課)		(401,873)		(427,948)	
(うち減価償却費)		(441,745)		(539,773)	
(うち水道光熱費)		(534,968)		(544,357)	
計		3,163,224	100.0	3,246,143	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		942	100.0	6,383	100.0
計		942	100.0	6,383	100.0

ホテル事業原価明細書

--	--	--	--	--	--

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		3,516	2.0	11,855	3.4
諸経費		175,214	98.0	332,091	96.6
(うち租税公課)		(64,976)		(83,096)	
(うち減価償却費)		(72,636)		(217,165)	
(うち水道光熱費)		(5,330)		(9,713)	
計		178,730	100.0	343,947	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
				固定資産圧縮 積立金	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							5,054,356	5,054,356
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	-	-	-	3,847,256	3,847,256
当期末残高	6,554,139	6,637,615	6,637,615	7,250	-	15,000	33,644,067	33,666,317

	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		5,054,356					5,054,356
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	4,112,622	13,329	1,763	15,093	51,136	4,076,579
当期末残高	128	46,857,944	70,332	2,460	67,871	39,818	46,965,634

当事業年度(自 2018年12月 1 日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
				固定資産圧縮 積立金	別途積立金	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	33,644,067	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
自己株式の取得								
固定資産圧縮積立金の 積立					1,539,134		1,539,134	-
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	1,539,134	15,000	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	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
自己株式の取得	999,909	999,909					999,909
固定資産圧縮積立金の 積立		-					-
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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。また、一部の資産については、定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

・自社利用のソフトウェア

社内における見積利用可能期間に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、費用処理することとしております。

(4) 賃貸事業損失引当金

転貸借契約等に係る損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入等総額を控除した金額を計上しております。



#### 4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### (1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

##### (2) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

##### (3) ヘッジ会計の方法

###### ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

###### ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段・・・金利スワップ
- ・ヘッジ対象・・・借入金に係る利息

###### ヘッジ方針

借入金利変動リスク低減並びに金融収支改善のため、ヘッジ対象の範囲内で金利変動リスクをヘッジしております。

###### ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を半期毎に比較し、両者の変動額等を基にヘッジの有効性を評価しております。

#### (会計方針の変更)

##### (収益認識に関する会計基準等の適用)

『「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号平成30年3月30日。以下、「収益認識会計基準」)』及び『「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号平成30年3月30日)』が2018年4月1日以後開始する事業年度の期首から適用できることになったことに伴い、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。なお、これによる重要な影響はありません。

##### (「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」等の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号平成30年2月16日)等を当事業年度より適用しており、繰延税金資産の回収可能性の判断を見直しました。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については、遡及適用後の財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度末における貸借対照表は、繰延税金資産、繰越利益剰余金が315,966千円減少しております。また、前事業年度における損益計算書は法人税等調整額が315,966千円増加し、当期純利益が315,966千円減少しております。これに伴い、当事業年度の期首の繰越利益剰余金は315,966千円減少しております。なお、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の1株当たり純資産額6円51銭、1株当たり当期純利益は6円52銭減少しております。

#### (表示方法の変更)

##### (「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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)等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」196,562千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」405,748千円に含めて表示しております。

#### (追加情報)

##### (資産の保有目的の変更)

従来、有形固定資産として保有していた賃貸物件29,567千円を、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。また、従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件1,723,423千円を、事業方針の変更に伴い有形固定資産へ振り替えております。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

## 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
販売用不動産	43,417,765千円	42,165,097千円
仕掛販売用不動産	10,717,994	26,356,800
建物	15,009,633	13,580,540
土地	18,755,471	18,948,339
計	87,900,865	101,050,777

## 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
短期借入金	- 千円	1,978,000千円
1年内返済予定の長期借入金	6,283,260	13,832,430
長期借入金	66,853,583	71,442,365
計	73,136,843	87,252,795

## 2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
短期金銭債権	33,685千円	127,387千円
長期金銭債権	46,892	59,554
短期金銭債務	73,383	94,793
長期金銭債務	154,742	159,137

## 3 偶発債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベ ストメント(株)	729,640千円	668,320千円
トーセイ・コミュニティ(株)	62,346	56,164
トーセイ・アーバンホーム(株)	-	370,000
岸野商事(株)	-	673,600

## 4 財務制限条項

前事業年度(2018年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計1,200,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

総有利子負債額 = 社債 + 借入金 + 営業債務及びその他の債務

(2) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計605,750千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2014年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値 = 総有利子負債額 ÷ 資本合計

総有利子負債額 = 社債 + 借入金 + リース債務

(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計683,088千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値 = 総有利子負債額 ÷ 資本合計

総有利子負債額 = 社債 + 借入金 + リース債務

(4) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計9,578,020千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計670,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2017年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

当事業年度(2019年11月30日)

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計1,200,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース債務}$$

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計539,150千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2014年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{営業債務及びその他の債務}$$

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計655,404千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース債務}$$

(4) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約書(残高合計2,534,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2017年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース債務}$$

(5) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計691,252千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を2018年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。  
但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債額} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{リース債務}$$

(6) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計9,180,580千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2016年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。  
但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(7) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計670,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2017年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。  
但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(8) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計1,050,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・ 決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2018年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・ 連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(9) 当社の借入金のうち、㈱千葉興業銀行との個別金銭消費貸借契約書(残高合計700,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・ 決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2018年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は当該決算期末の前年度決算期末における連結財政状態計算書の資本合計の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・ 連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(10) 当社の借入金のうち、㈱千葉銀行との個別金銭消費貸借契約書(残高合計137,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・ 各年度の決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を当該決算期の直前の決算期の末日の資本合計又は2018年11月期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・ 連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(11) 当社の借入金のうち、㈱関西みらい銀行との個別金銭消費貸借契約書(残高合計567,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・ 決算期末の単体貸借対照表における純資産合計の金額を前年度決算期の末日における純資産合計の75%以上に維持すること。
- ・ 決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・ 単体損益計算書において、経常利益を2期連続して0円未満としてはならない。
- ・ 連結包括利益計算書において、税引前利益を2期連続して0円未満としてはならない。

(12) 当社の借入金のうち、㈱千葉銀行との個別金銭消費貸借契約書(残高合計560,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・ 決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を2017年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・ 連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	179,438千円	398,975千円
仕入高	1,111,964	1,077,717
その他の営業取引高	74,578	96,207
営業取引以外の取引高	1,084,578	662,525

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度36.1%、当事業年度32.8%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度63.9%、当事業年度67.2%であります。販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
販売経費(流動化)	633,212千円	495,996千円
販売経費(開発)	979,366	901,457
給料手当	1,007,898	1,089,777
賞与引当金繰入額	281,962	316,093
退職給付費用	56,270	58,050
貸倒引当金繰入額	-	17,945
租税公課	614,590	502,026
減価償却費	49,012	47,051

(有価証券関係)

前事業年度(2018年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額6,390,866千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額4,752,166千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税否認	60,212千円	66,376千円
賞与引当金	86,337	97,031
退職給付引当金	112,358	119,885
役員長期未払金	106,753	106,753
投資の払戻しとした受取配当金	315,966	523,727
その他	71,127	66,284
小計	752,755	980,058
評価性引当額	315,966	523,727
繰延税金資産合計	436,788	456,331
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	31,040	136,266
固定資産圧縮積立金	-	679,277
繰延税金負債合計	31,040	815,544
繰延税金資産及び負債の純額	405,748	359,212

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.18	0.23
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	9.07	6.82
税額控除	1.02	-
評価性引当額の増減	4.21	2.11
その他	0.18	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.34	26.28

(収益認識関係)

連結財務諸表「連結財務諸表注記 22.売上収益」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	16,434,105	232,096	4,067	766,715	15,895,418	2,684,034
	構築物	28,956	6,550	-	2,043	33,463	11,277
	機械及び装置	22,895	1,750	-	4,105	20,541	14,589
	車両運搬具	12,128	-	-	4,038	8,089	6,962
	工具、器具及び備品	33,502	8,916	-	10,740	31,679	89,562
	土地	24,021,186	1,686,982	25,500	-	25,682,668	-
	リース資産	5,624	4,478	-	3,757	6,345	11,668
	建設仮勘定	400	172,710	-	-	173,110	-
	計	40,558,800	2,113,484	29,567	791,401	41,851,316	2,818,095
無形固定資産	ソフトウェア	25,411	6,716	-	12,589	19,537	-
	ソフトウェア仮勘定	23,105	25,105	3,105	-	45,105	-
	電話加入権	1,889	-	-	-	1,889	-
	計	50,405	31,821	3,105	12,589	66,531	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 仕掛販売用不動産からの振替(2物件) 128,965千円

土地 仕掛販売用不動産からの振替(2物件) 1,594,508千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	4,116	17,945	555	21,506
賞与引当金	281,962	316,888	281,962	316,888
賃貸事業損失引当金	1,060	-	1,060	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行います。 公告掲載URL <a href="https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html">https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html</a> ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	株主優待制度の概要 (1) 対象となる株主様 毎年11月30日を基準日とし、当社株式1単元(100株)を保有されている株主様を対象といたします。 (2) 株主優待の内容 当社オリジナルのQ U Oカード1,000円分を年1回贈呈いたします。 (注)シンガポール証券取引市場における株主様には、シンガポール国内において利用できる1,000円相当額の商品券(Capital Voucher)を年1回贈呈いたします。 (3) 贈呈の時期 毎年2月下旬頃の発送を予定しております。

(注) 1. 当社定款の定めにより、当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
  - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
  - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利
2. 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年6月9日 法律第88号)の施行に伴い、単元未満株式の買取・売渡を含む株式の取扱は、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっています。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第69期(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)2019年2月28日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年2月28日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第70期第1四半期(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)2019年4月10日関東財務局長に提出

第70期第2四半期(自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)2019年7月10日関東財務局長に提出

第70期第3四半期(自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)2019年10月10日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

2019年2月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(議決権行使結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

2019年4月25日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2(新株予約権の発行)の規定に基づく臨時報告書であります。

2020年2月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(議決権行使結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (5) 臨時報告書の訂正報告書

2019年5月27日関東財務局長に提出

2019年4月25日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

#### (6) 自己株券買付状況報告書

2019年3月4日、2019年4月5日、2019年5月9日、2019年6月4日、2019年7月5日、2019年8月5日、2019年9月4日関東財務局長に提出

## 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。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年2月21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

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結財務諸表注記について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第93条の規定により国際会計基準に準拠して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。

#### 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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、国際会計基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の2019年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の2019年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 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内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告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、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告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、トーセイ株式会社が2019年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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

- 
- 1．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
  - 2．XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書

2020年2月21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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表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。

#### 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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、トーセイ株式会社の2019年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

- 
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
  2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。