

第 71 回

定時株主総会 招集ご通知

■ 日時

2021年2月25日（木曜日）午前10時
（受付開始 午前9時）

■ 場所

東京都中央区銀座五丁目15番8号
時事通信ホール（時事通信ビル2階）

書面または電磁的方法（インターネット等）による議決権行使期限

2021年2月24日（水曜日）午後6時まで

新型コロナウイルス感染症拡大リスクを避けるため、本株主総会につきましては、株主様の健康状態に関わらず、当日のご来場を見合わせ、書面または電磁的方法（インターネット等）による事前の議決権行使を強くお願い申し上げます。

■ 目次

第71回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	6
第1号議案 剰余金処分の件	6
第2号議案 監査役3名選任の件	7
第3号議案 当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）更新の件	10

（提供書面）

事業報告	25
連結計算書類	50
計算書類	53
監査報告書	56

T O S E I
トーセイ株式会社

証券コード：8923

証券コード 8923
2021年2月4日

株主各位

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
トーセイ株式会社
代表取締役社長 山口 誠一郎

第71回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第71回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

株主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、本定時株主総会につきましては、極力、書面または電磁的方法（インターネット等）により事前の議決権行使をいただき、株主総会当日のご来場をお控えいただくよう強くお願い申し上げます。

お手数ながら、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2021年2月24日（水曜日）午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。

なお、多くの株主の皆様にご自宅等から株主総会の模様をご覧いただくため、株主総会のライブ中継を行うことといたしました。ライブ中継上ではチャット機能を利用してコメントを送信いただくことが可能ですが、コメントの送信機能により会社法上のご質問、議決権行使や動議提出をすることはできませんので、ご留意ください。

ライブ中継やご来場における注意事項および電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の方法等につきましては、2ページから5ページをご参照ください。

敬 具

記

1. 日 時	2021年2月25日（木曜日）午前10時（受付開始午前9時）
2. 場 所	東京都中央区銀座五丁目15番8号 時事通信ホール（時事通信ビル2階）
3. 目的事項 報告事項	1. 第71期（2019年12月1日から2020年11月30日まで）事業報告、 連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監 査結果報告の件 2. 第71期（2019年12月1日から2020年11月30日まで）計算書類 報告の件
決議事項 第1号議案	剰余金処分の件
第2号議案	監査役3名選任の件
第3号議案	当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）更新の件

以 上

《インターネットによる開示について》

- 株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類および連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.toseicorp.co.jp/>) に掲載させていただきます。
- 本招集ご通知に添付すべき書類のうち、以下書類につきましては、法令および当社定款第16条の定めにより、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://www.toseicorp.co.jp/>）に掲載しておりますので、本提供書面には記載いたしていません。
 - ① 事業報告の「業務の適正を確保するための体制」「会社の支配に関する基本方針」
 - ② 連結計算書類の「連結注記表」
 - ③ 計算書類の「個別注記表」
 なお、監査役が監査報告書を、会計監査人が会計監査報告書をそれぞれ作成するに際して監査した事業報告、連結計算書類および計算書類には、本提供書面記載のもののほか、これらの事項も含まれております。

《ライブ中継について》

- ライブ中継をご視聴の株主様は、会社法上、株主総会への出席とは認められません。そのため、ライブ中継上では、株主総会において株主様に認められている質問、議決権行使や動議提出を行うことはできません。議決権行使は、行使期限にご留意いただいたうえ、議決権行使書の郵送や電磁的方法（インターネット等）による議決権行使、または委任状等で代理権を授与する代理人による当日投票をご活用ください。
- ライブ中継のご視聴方法等につきましては、同封別紙（株主総会ライブ中継のご案内）をご参照ください。
- ご使用のパソコン環境（機種、性能等）やインターネットの接続環境（回線状況、接続速度等）により、映像や音声に不具合が生じる場合がございます。当社はこれらの不具合によって株主様が被った不利益に関しては、一切の責任を負いかねますことを予めご了承ください。また、ご視聴いただくための通信料金等は、各株主様のご負担となります。

《当日のご来場を検討される株主様へのご理解とご協力をお願い》

- 当社は、会場での新型コロナウイルス感染拡大防止のための対策を可能な限り徹底して講じてまいります。当日のご来場を検討される株主様におかれましては、次のとおりご理解とご協力をお願い申し上げます。
 - ・ 当社スタッフが、配置場所等に応じて、マスク等を着用して対応させていただく場合がございます。また、可能な限り、スタッフは少人数とし、株主様との距離を保って対応させていただきます。（なお、スタッフは健康を十分に確認して参加いたします。）
 - ・ 当社による入場時・入場後の確認により、発熱や咳など体調不調が認められる場合、マスクを入場から退出まで常時ご着用いただけない場合、入場をお断り、または入場後ご退会いただく場合がございます。
 - ・ 消毒や検温その他、当社が株主様全体の安全のために必要と認めた措置にご協力をお願い申し上げます。なお、もしご協力いただけない場合には、入場をお断りさせていただく場合がございます。
 - ・ 本株主総会では、感染拡大防止のため、座席の間隔を拡げることから、ご用意できる座席数が例年より大幅に減少しております。
- 当日ご来場の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 本株主総会はライブ中継を予定しております。当日の会場撮影は、ご来場株主様のプライバシーに配慮し、議長席および役員席付近のみとしますが、やむを得ずご来場株主様が映り込んでしまう場合がございます。予めご了承ください。
- 本株主総会終了後、同会場において「事業戦略説明会」を開催（ライブ中継も実施）いたします。

株主総会当日までの新型コロナウイルス感染拡大の状況や政府等の発表内容により上記対応を変更する場合がございます。株主様にお知らせすべき事項が発生した場合には、適宜、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.toseicorp.co.jp/>) に掲載させていただきます。

《議決権行使のご案内》

株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権の行使をお願い申し上げます。
議決権行使には以下の3つの方法がございます。



■ 郵送による議決権行使

行使期限

2021年2月24日（水曜日）
午後6時まで

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、行使期限までに到着するようご郵送ください。



■ インターネットによる議決権行使

行使期限

2021年2月24日（水曜日）
午後6時まで

インターネットによる議決権行使に際しましては、後記の「インターネット等による議決権行使のご案内」をご確認いただき、行使期限までに行ってください。



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



■ 株主総会ご出席による議決権行使

株主総会開催日時

2021年2月25日（木曜日）
午前10時（受付開始：午前9時）

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。
また、株主総会招集ご通知（本書）をお持ちください。

システム等に関するお問い合わせ

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（ヘルプデスク）

フリーダイヤル：0120-173-027（受付時間 9:00～21:00、通話料無料）

インターネット等による議決権行使のご案内

インターネットによる議決権行使は、スマートフォンまたはパソコン等から議決権行使サイトにアクセスいただき、画面の案内に従って行使していただきますようお願いいたします。

議決権行使期限

2021年2月24日（水曜日）
午後6時まで



スマートフォンの場合 QRコードを読み取る方法

「ログイン用QRコード」を読み取りいただくことで、「ログインID」および「仮パスワード」が入力不要でログインいただけます。

※下記方法での議決権行使は1回に限ります。

1 QRコードを読み取る

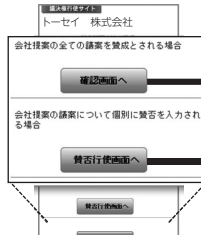


議決権行使書副票（右側）

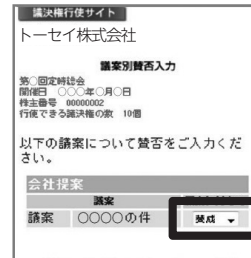
お手持ちのスマートフォンにて、同封の議決権行使書副票（右側）に記載の「ログイン用QRコード」を読み取る。

2 議決権行使方法を選ぶ

議案賛否方法の選択画面が表示されるので、議決権行使方法を選ぶ。



3 各議案の賛否を選択



画面の案内に従って各議案の賛否を選択。

画面の案内に従って行使完了です。

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

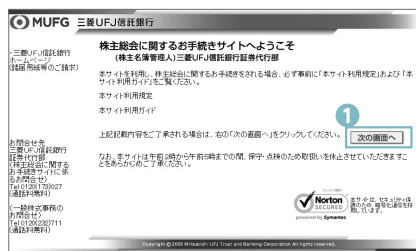


ログインID・仮パスワードを入力する方法

議決権行使サイト (<https://evote.tr.mufig.jp/>) において、議決権行使書用紙に記載された「ログインID」および「仮パスワード」をご利用いただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。



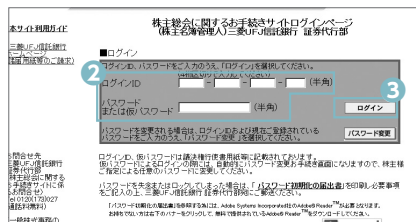
1 議決権行使サイトへアクセスする



「議決権行使サイト」トップページ

①「次の画面へ」をクリック

2 ログインする

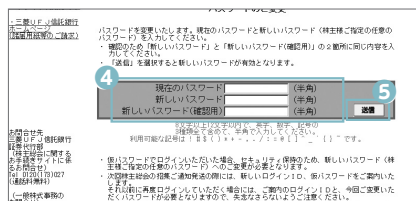


「ログインID、仮パスワード」入力画面

②お手元の議決権行使書用紙の右下に記載された「ログインID」および「仮パスワード」を入力

③「ログイン」をクリック

3 パスワードを登録する



4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

④現在のパスワードを「現在のパスワード入力欄」に、新しいパスワードを「新しいパスワード入力欄」と「新しいパスワード(確認用)入力欄」の両方に入力。パスワードはお忘れにならないようご注意ください。

⑤「送信」をクリック

ご注意

■ 複数回にわたり行使された場合の議決権の取り扱い

郵送とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱わせていただきますのでご了承ください。

インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。また、パソコン、スマートフォンと携帯電話で重複して議決権を行使された場合も、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。

■ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用について

議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（インターネット接続料金等）は、株主様のご負担となります。また、携帯電話等をご利用の場合は、パケット通信料・その他携帯電話等利用による料金が必要になりますが、これらの料金も株主様のご負担となります。

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

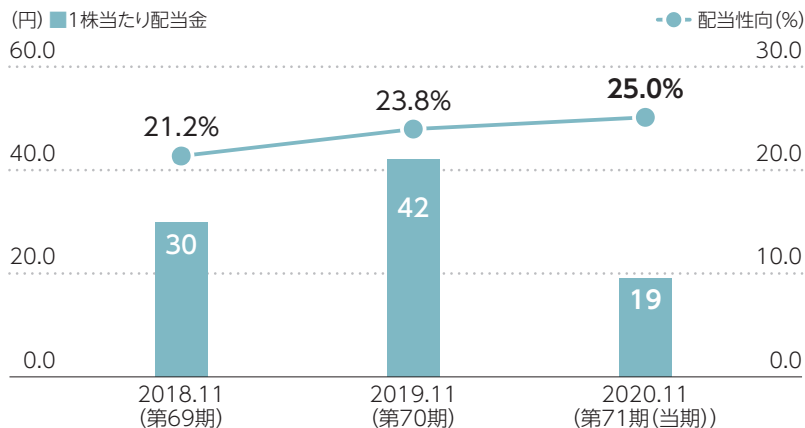
剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

第71期の期末配当につきましては、当期の業績ならびに今後の事業展開等を勘案いたしまして以下のとおりといたしたいと存じます。

- ① 配当財産の種類
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当てに関する事項およびその総額
当社普通株式1株につき金19円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は896,333,493円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2021年2月26日といたしたいと存じます。

1株当たり配当金の推移



第2号議案 監査役3名選任の件

監査役の北村豊氏、永野竜樹氏および土井修氏は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
1	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">新任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">独立</div> くらだとしのり 黒田 俊典 (1960年1月9日生)	1982年 4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入 行 1989年 5月 米国パデュー大学経営学修士（MBA）取得 1991年11月 三和ビジネスクレジットコーポレーション（米国 シカゴ）駐在 1995年 8月 加州三和銀行（米国ロサンゼルス）駐在 2002年10月 株式会社UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）公 共法人部副部長 2007年 5月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ 銀行）監査部業務監査室次長 2012年 5月 三菱UFJニコス株式会社入社 2012年10月 同社コンプライアンス統括部部長 2017年 4月 同社内部監査部主査	一株

《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、1982年に株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）に入行後、国内業務を経て、約8年間の海外駐在を含む国際業務に従事し、その後、同行の公共取引部門や監査部門、そのグループ会社のコンプライアンス部門や内部監査部門において多くの役席を歴任し、幅広い経験を有しております。また、経営学修士（MBA）や公認内部監査人（CIA）の資格取得など、専門的な見識を有しており、豊富な経験や高い知見から、経営全般の監視と有用な助言を期待し、新任社外監査役候補者といたしました。なお、同氏は、会社経営に関与したことはありませんが、上記理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

《独立性に関する補足情報》

同氏は、2012年4月まで株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）の業務従事者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引（※）を行っており、また、同氏が同銀行の業務執行者でなくなってから8年以上が経過しており、同銀行の影響を受ける立場にないことから、社外監査役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出る予定であります。

※ご参考：2020年11月末時点（連結）における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約4.0%、また、総借入金額に占める比率は約7.1%となっております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
2	ながの たつき 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・サービス株式会社代 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 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 同社代表取締役副社長（現任）	一株

《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、大手金融機関および会社経営に基づく幅広い経験と専門的な高い見識を基に、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行うなど、当社の現任の社外監査役として監査役の職責を十分に果たしており、引き続き、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、再任候補者としております。

《独立性に関する補足情報》

同氏は、2000年6月まで中央信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）の業務従事者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引（※）を行っており、また、同氏が同銀行の業務執行者でなくなってから20年以上が経過しており、同銀行の影響を受ける立場にないことから、社外監査役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出ており、今回再任された場合も引き続き届け出る予定であります。

※ご参考：2020年11月末時点（連結）における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約3.5%、また、総借入金額に占める比率は約6.3%となっております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
3	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div> 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)	一株

《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、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、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行うなど、当社の現任の社外監査役として監査役の職責を十分に果たしており、引き続き、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、再任候補者としております。なお、同氏は、当社の社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

(注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

2. 黒田俊典氏、永野竜樹氏および土井修氏は、社外監査役候補者であります。当社は、永野竜樹氏および土井修氏を、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、同氏らが監査役に再任された場合には引き続き独立役員とする予定であります。また、黒田俊典氏が監査役に選任された場合は、同様に東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。

3. 社外監査役候補者が社外監査役に就任してからの年数について

(1) 永野竜樹氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって9年となります。

(2) 土井修氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって8年となります。

4. 社外監査役との責任限定契約の内容の概要は以下のとおりであります。

当社は永野竜樹氏および土井修氏と、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。本総会において、同氏らが監査役に再任された場合は、同契約を継続する予定であります。また、黒田俊典氏が監査役に選任された場合は、同様の契約を締結する予定であります。

第3号議案 当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）更新の件

2018年1月25日付取締役会決議により更新し、同年2月27日開催の当社定時株主総会において株主の皆様のご承認をいただきました当社株式の大量取得行為に関する対応策（以下「旧プラン」といいます。）につきましては、本株主総会の終結の時をもって有効期間が満了することとされています。

当社は、旧プランへの更新後も、社会・経済情勢の変化を踏まえ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上させる観点から、その継続の是非および見直しの要否を検討してまいりましたが、旧プラン有効期間の満了に先立ち、2021年1月25日開催の当社取締役会において、本株主総会において株主の皆様のご承認をいただくことを条件として、当社の財務およ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（会社法施行規則第118条第3号に規定されるものをいい、以下「基本方針」といいます。）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（会社法施行規則第118条第3号口）として、旧プランから一部改定の上で更新すること（以下「本更新」といい、更新後のプランを「本プラン」といいます。）を決議いたしました。

つきましては、当社定款第47条第1項に基づき、株主の皆様にご承認をお願いするものであります。

旧プランからの主な変更点は以下のとおりです。

- ・当社が買収者等に情報提供を求める期間の上限を60日と明確化しました。（主な該当ページ：14ページ）
- ・その他形式的な字句の修正・文言の整理等を行いました。

1. 提案の理由

(1) 当社の財務およ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、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と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」を可能とする多様な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の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。

(2) 本プランの目的

本プランは、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、向上させることを目的として、上記(1)に記載した基本方針に沿って更新されるものです。

当社取締役会は、基本方針に定めるとおり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない当社株券等の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ると考えています。本プランは、こうした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し、当社の企業価値・株主共同の利益に反する大量買付を抑止するとともに、大量買付が行われる際に、当社取締役会が株主の皆様へ代替案を提案したり、あるいは株主の皆様にかかる大量買付に応じるべきかを判断するために必要な情報や時間を確保すること、株主の皆様のために交渉を行うこと等を可能とすることを目的としております。

そして、当社は、買収防衛策は株主の皆様の合理的な意思に基づくものである必要があると考えており、本プランについて株主の皆様のご承認をお願いしたいと存じます。

2. 提案の内容

(1) 本プランの概要

本プランは、当社株券等（注1）の20%以上を買収しようとする者が現れた際に、買収者に事前の情報提供を求める等、上記1. (2)の目的を実現するために必要な手続を定めています。また、買収者等は、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、買収を実行してはならないものとされています。（詳細については下記(2)「本プランの発動に係る手続」をご参照下さい。）

買収者が本プランにおいて定められた手続に従わない場合や当社株券等の大量買付が当社の企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するおそれがある場合等（その要件の詳細については下記(3)「本新株予約権の無償割当ての要件」をご参照下さい。）には、当社は、買収者等による権利行使は（一定の例外事由が存する場合を除き）認められないとの行使条件および当社が買収者等以外の者から当社株式等と引換えに新株予約権を取得できる旨の取得条項が付された新株予約権（その主な内容は下記(4)「本新株予約権の無償割当ての概要」において述べるものとし、以下これを「本新株予約権」といいます。）を、その時点の当社を除く全ての株主に対して新株予約権無償割当ての方法により割り当てます。

本プランに従って本新株予約権の無償割当てがなされ、その行使または当社による取得に伴って買収者等以外の株主の皆様が当社株式が交付された場合には、買収者等の有する当社の議決権割合は、最大50%まで希釈化される可能性があります。

当社は、本プランに従った本新株予約権の無償割当ての実施、不実施または取得等の判断については、取締役の恣意的判断を排するため、独立委員会規程に従い、当社経営陣から独立した社外取締役等から構成される独立委員会の客観的な判断を経るものとしています。また、当社取締役会は、これに加えて、本プラン所定の場合には、株主意思確認総会を招集し、新株予約権の無償割当ての実施に関する株主の皆様意思を確認することがあります。

こうした手続の過程については、適宜株主の皆様への情報開示を通じてその透明性を確保することとしています。

(2) 本プランの発動に係る手続

(a) 対象となる買付等

本プランは、以下の①もしくは②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（これらの提案を含みます。）（当社取締役会が本プランを適用しない旨別途決定したものを除くものとし、以下「買付等」といいます。）がなされる場合を適用対象とします。買付等を行おうとする者（以下「買付者等」といいます。）には、予め本プランに定められる手続に従っていただきます。

記

- ① 当社が発行者である株券等（注2）について、保有者（注3）の株券等保有割合（注4）が20%以上となる買付その他の取得
- ② 当社が発行者である株券等（注5）について、公開買付け（注6）を行う者の株券等所有割合（注7）およびその特別関係者（注8）の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け

(b) 意向表明書の提出

買付者等は、買付等の開始または実行に先立ち、別途当社の定める書式により、本プランの手続を遵守する旨の誓約文言等を含む書面（買付者等の代表者による署名または記名捺印のなされたもの）および当該署名または捺印を行った代表者の資格証明書（以下、これらをあわせて「意向表明書」といいます。）を当社に対して提出していただきます。意向表明書には、買付者等の氏名または名称、住所または本店、事務所等の所在地、設立準拠法、代表者の氏名、日本国内における連絡先および企図されている買付等の概要等を明示していただきます。なお、意向表明書および下記(c)に定める買付説明書における使用言語は日本語に限ります。

(c) 買付者等に対する情報提供の要求

当社は、意向表明書を受領した日から10営業日以内に、買付説明書（以下に定義されます。）の様式（買付者等が当社に提供すべき情報のリストを含みます。）を買付者等に対して交付いたします。買付者等は、当社が交付した書式に従い、下記の各号に定める情報（以下「本必要情報」といいます。）等を記載した書面（以下「買付説明書」と総称します。）を当社取締役会に対して提出していただきます。

当社取締役会は、買付説明書を受領した場合、速やかにこれを独立委員会（独立委員会の委員の選任基準、決議要件、決議事項等については（注9）を、本更新時における独立委員会の委員の略歴等については（注10）を、それぞれご参照下さい。）に送付します。当社取締役会および独立委員会は、当該買付説明書の記載内容が本必要情報として不十分であると判断した場合には、買付者等に対し、適宜回答期限を定めた上、追加的に情報を

提供するよう求めることがあります。この場合、買付者等においては、当該期限までに、かかる情報を追加的に提供していただきます。

なお、当社取締役会が最初に買付説明書の様式を買付者等に交付した日の翌日から起算して60日を、当社取締役会および独立委員会が買付者等に対して情報提供を要請し、買付者等が回答を行う期間（以下「情報提供期間」といいます。）の上限として設定し、仮に本必要情報が十分に提供されない場合であっても、情報提供期間が上限に達したときは、当該時点までに提供された情報をもって直ちに「独立委員会検討期間」((d)②にて後述いたします。)を開始するものいたします（ただし、買付者等からの合理的な理由に基づく要請がある場合には、当社取締役会および独立委員会は、必要な範囲でこれを延長することがあります。）。

記

- ① 買付者等およびそのグループ（共同保有者（注11）、特別関係者、（ファンドの場合は）各構成員および買付者等を被支配法人等（注12）とする者の特別関係者を含みます。）の詳細（名称、資本構成、財務内容、経営成績、法令遵守状況、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）（注13）
 - ② 買付等の目的、方法および具体的内容（対価の価額・種類、時期、関連する取引の仕組み、方法の適法性、条件、実行の蓋然性等を含みます。）
 - ③ 買付等の価額およびその算定根拠（前提等を含みます。）
 - ④ 買付等の資金の裏付け（資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の名称、調達方法および関連する取引の内容等を含みます。）
 - ⑤ 買付等に関して第三者との間における意思連絡の有無およびその内容
 - ⑥ 買付等の後における当社および当社グループの経営方針、経営体制、事業計画、資本政策、配当政策、および資産運用方針
 - ⑦ 買付等の後における当社の株主（買付者等を除く。）、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針
 - ⑧ 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
 - ⑨ その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報
- (d) 買付等の内容の検討・買付者等との交渉・代替案の検討
- ① 当社取締役会に対する情報提供の要求
独立委員会は、買付者等から買付説明書および独立委員会が追加的に提出を求めた

情報（もしあれば）が提出された場合、当社取締役会に対しても、当社取締役会による情報収集や企業評価等の検討（必要に応じ、第三者専門家による検討を含みます。）等に必要な時間を考慮して適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定め、買付者等の買付等の内容に対する意見（留保する旨の意見を含むものとします。以下同じとします。）およびその根拠資料、代替案（もしあれば）その他独立委員会が適宜必要と認める情報を提供するように要求することができます。

② 独立委員会による検討等

独立委員会は、買付者等および（当社取締役会に対して上記①記載のとおり情報の提供を要求した場合には）当社取締役会からの情報等（追加的に提供を要求したものも含みます。）を受領した日または情報提供期間が終了した日のいずれか早い日から原則として最長60日が経過するまでの間、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を行います（以下、かかる独立委員会による情報収集および検討に要する時間を「独立委員会検討期間」といいます。）。また、独立委員会は、当社の企業価値ひいては株主共同の利益の確保・向上という観点から当該買付等の内容を改善させるために必要であれば、直接または間接に、当該買付者等と協議・交渉等を行うものとします。

独立委員会の判断が当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するようになされることを確保するために、独立委員会は、当社の費用で、独立した第三者（ファイナンシャル・アドバイザー、弁護士、公認会計士、税理士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得ることができるものとします。買付者等は、独立委員会が、直接または間接に、検討資料その他の情報提供、協議・交渉等を求めた場合には、速やかにこれに応じなければならないものとします。

(e) 独立委員会の勧告

独立委員会は、上記の手続を踏まえて、以下のとおり当社取締役会に対する勧告等を行うものとします。

① 本プランの発動を勧告する場合

独立委員会は、買付等について、下記(3)「本新株予約権の無償割当ての要件」において定められる発動事由（以下「発動事由」と総称します。）に該当すると判断した場合、引き続き買付者等より情報提供や買付者等との間で協議・交渉等を行う必要がある等の特段の事情がある場合を除き、当社取締役会に対して、本新株予約権（そ

の主な内容は下記(4)の「本新株予約権の無償割当ての概要」に定めるとおりとします。)の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。なお、独立委員会は、買付等について下記(3)「本新株予約権の無償割当ての要件」に定める発動事由のうち発動事由その2の該当可能性が問題となっている場合には、当該実施に関して予め株主意思の確認を得るべき旨の留保を付すことができるものとします。

上記にもかかわらず、独立委員会は、一旦本新株予約権の無償割当ての実施の勧告をした後も、以下のいずれかの事由に該当すると判断した場合には、本新株予約権の無償割当てに係る権利落ち日の前々営業日までにおいては本新株予約権の無償割当てを中止し、または本新株予約権の無償割当ての効力発生日以降本新株予約権の行使期間の開始日の前日までにおいては本新株予約権を無償にて取得すべき旨の新たな勧告を行うことができるものとします。

- (i) 当該勧告後に買付者等が買付等を撤回した場合その他買付等が存しなくなった場合
 - (ii) 当該勧告の判断の前提となった事実関係等に変動が生じる等の理由により、発動事由が存しなくなった場合
- ② 本プランの不発動を勧告する場合

独立委員会は、買付等について発動事由に該当しないと判断した場合には、独立委員会検討期間の終了の有無を問わず、当社取締役会に対して、本新株予約権の無償割当てを実施すべきでない旨の勧告を行います。

上記にもかかわらず、独立委員会は、一旦本新株予約権の無償割当ての不実施の勧告をした後も、当該勧告の判断の前提となった事実関係等に変動が生じ、発動事由が存することとなった場合には、本新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の新たな勧告を行うことができるものとします。

- ③ 独立委員会検討期間の延長を行う場合

独立委員会が、当初の独立委員会検討期間中に、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施の勧告を行うに至らない場合には、独立委員会は、買付者等の買付等の内容の検討・代替案の検討・買付者等との協議・交渉等に必要とされる合理的な範囲内（ただし、原則として30日間を上限とするものとします。）で、独立委員会検討期間を延長することができるものとします。

上記決議により独立委員会検討期間が延長された場合、独立委員会は、引き続き、情報収集、検討等を行うものとし、延長期間内に本新株予約権の無償割当ての実施ま

たは不実施の勧告を行うよう最大限努めるものとします。

(f) 取締役会の決議

当社取締役会は、独立委員会により上記勧告がなされた場合、当該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す。ただし、下記の(g)に基づき株主意思確認総会を開催する場合には、当社取締役会は、当該株主意思確認総会の決議に従い決議を行うものとします。

(g) 株主意思確認総会の開催

当社取締役会は、本プランに従った本新株予約権の無償割当てを実施するに際して、(i)上記(e)①に従い、独立委員会が本新株予約権の無償割当ての実施に際して、予め株主意思の確認を得るべき旨の留保を付した場合、または(ii)ある買付等について発動事由その2の該当可能性が問題となっている場合で、取締役会が善管注意義務に照らし株主意思確認総会の開催に要する時間等を勘案した上で株主意思を確認することが適切と判断する場合には、株主総会（以下「株主意思確認総会」といいます。）を招集し、本新株予約権の無償割当ての実施に関する株主の皆様の意思を確認することができるものとします。

(h) 情報開示

当社は、本プランの運用に際しては、適用ある法令または金融商品取引所の規程等に従い、本プランの各手続の進捗状況（意向表明書・買付説明書が提出された事実、および独立委員会検討期間が開始した事実および独立委員会検討期間の延長が行われた場合には、かかる事実、延長期間およびその理由を含みます。）、独立委員会による勧告等の概要、当社取締役会の決議の概要、株主意思確認総会の決議の概要その他当社取締役会が適切と考える事項について、適時に情報開示を行います。

(3) 本新株予約権の無償割当ての要件

本プランの発動として本新株予約権の無償割当てを実施するための要件は、下記のとおりです。なお、上記(2)「本プランの発動に係る手続」(e)のとおり、下記の要件の該当性については、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることとなります。

記

発動事由その1

本プランに定められた手続に従わない買付等であり（買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる時間や情報の提供がなされない場合を含む。）、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

発動事由その2

以下の各号のいずれかに該当し、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

- (a) 以下に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益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る場合
- ① 株券等を買占め、その株券等について当社または当社の関係者に対して高値で買取りを要求する行為
 - ② 当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ④ 当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (b) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- (c) 買付等の条件（対価の価額・種類、時期、方法の適法性、実行の蓋然性、買付等の後の経営方針または事業計画、および当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み不十分または不適当な買付等である場合
- (d) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力または企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合
- (e) 買付者等の経営者または主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(4) 本新株予約権の無償割当ての概要

本プランに基づき実施する予定の本新株予約権の無償割当ての概要は、以下のとおりです。

(a) 本新株予約権の数

本新株予約権の無償割当てに関する取締役会決議または株主総会決議（以下「本新株予約権無償割当て決議」といいます。）において別途定める一定の日（以下「割当期日」といいます。）における当社の最終の発行済株式総数（ただし、同時点において当社の有する当社株式の数を控除します。）と同数とします。

(b) 割当対象株主

割当期日における当社の最終の株主名簿に記録された当社以外の株主に対し、その有する当社株式1株につき本新株予約権1個の割合で、本新株予約権を割り当てます。

(c) 本新株予約権の無償割当ての効力発生日

本新株予約権無償割当て決議において別途定める日とします。

(d) 本新株予約権の目的である株式の数

本新株予約権1個の目的である当社株式（注14）の数（以下「対象株式数」といいます。）は、原則として1株とします。

(e) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

本新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、本新株予約権の行使に際して出資される財産の当社株式1株当たりの価額は、1円を下限とし当社株式1株の時価の2分の1の金額を上限とする金額の範囲内で本新株予約権無償割当て決議において別途定める価額とします。なお、「時価」とは、本新株予約権無償割当て決議に先立つ3ヶ月間（取引が成立しない日を除きます。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の各日の終値の平均値（気配表示を含みます。）に相当する金額とし、1円未満の端数は切り上げるものとします。

(f) 本新株予約権の行使期間

本新株予約権無償割当て決議において別途定める日を初日（以下、かかる行使期間の初日を「行使期間開始日」といいます。）とし、原則として1ヶ月間から6ヶ月間までの範囲で本新株予約権無償割当て決議において別途定める期間とします。

(g) 本新株予約権の行使条件

(Ⅰ)特定大量保有者（注15）、(Ⅱ)特定大量保有者の共同保有者、(Ⅲ)特定大量買付者（注16）、(Ⅳ)特定大量買付者の特別関係者、もしくは(Ⅴ)上記(Ⅰ)ないし(Ⅳ)に該当する者から本新株予約権を当社取締役会の承認を得ることなく譲り受けもしくは承継した者、または、(Ⅵ)上記(Ⅰ)ないし(Ⅴ)に該当する者の関連者（注17）（以下、(Ⅰ)ないし(Ⅵ)に該当する者を「非適格者」と総称します。）は、一定の例外事由（注18）が存する場合

を除き、本新株予約権を行使することができません。

また、外国の適用法令上、本新株予約権の行使にあたり所定の手続が必要とされる非居住者も、原則として本新株予約権を行使することができません（ただし、非居住者の保有する本新株予約権も、適用法令に従うことを条件として、下記(i)項②のとおり、当社による当社株式を対価とする取得の対象となります。）。さらに、本新株予約権の行使条件を充足していること等についての表明保証条項、補償条項その他の誓約文言を含む当社所定の書式による誓約書を提出しない者も、本新株予約権を行使することができません。

(h) 本新株予約権の譲渡

本新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。

(i) 当社による本新株予約権の取得

- ① 当社は、行使期間開始日の前日までの間いつでも、当社が本新株予約権を取得することが適切であると当社取締役会が認める場合には、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、全ての本新株予約権を無償で取得することができるものとします。
- ② 当社は、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、非適格者以外の者が有する本新株予約権のうち当該当社取締役会が別途定める日の前日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、本新株予約権1個につき対象株式数に相当する数の当社株式を交付することができます。

また、当社は、かかる取得がなされた日以降に、本新株予約権を有する者のうち非適格者以外の者が存在すると当社取締役会が認める場合には（注19）、上記の取得がなされた日より後の当社取締役会が定める日の到来日をもって、当該者の有する本新株予約権のうち当該当社取締役会が定める日の前日までに未行使のものを全て取得し、これと引換えに、本新株予約権1個につき対象株式数に相当する数の当社株式を交付することができるものとし、その後も同様とします。

(j) 合併、吸収分割、新設分割、株式交換および株式移転の場合の新株予約権の交付
本新株予約権無償割当て決議において別途定めるものとします。

(k) 新株予約権証券の発行

本新株予約権に係る新株予約権証券は発行しません。

(l) その他

上記に定めるほか、本新株予約権の内容の詳細は、本新株予約権無償割当て決議にお

いて別途定めるものとします。

(5) 本プランの有効期間および廃止・修正・変更

本プランの有効期間（以下「有効期間」といいます。）は、本株主総会終結後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。ただし、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。また、当社取締役会は、本プランの有効期間中であっても、本プランに関する法令、金融商品取引所の規程・規則等の新設もしくは改廃が行われ、かかる新設もしくは改廃を反映することが適切である場合、誤字脱字等の理由により字句の修正を行うのが適切である場合、または当社株主に不利益を与えない場合には、独立委員会の承認を得た上で、本プランを修正し、または変更する場合があります。当社は、本プランが廃止、修正または変更等がなされた場合には、当該廃止、修正または変更の事実および（修正・変更の場合には）修正・変更の内容その他の事項について、情報開示を速やかに行います。

(6) 法令の改正等による修正

本プランで引用する法令の規定は、2021年1月25日現在施行されている規定を前提としているものであり、同日以後、法令の新設または改廃により、上記各項に定める条項ないし用語の意義等に修正を加える必要が生じた場合には、当該新設または改廃の趣旨を考慮の上、上記各項に定める条項ないし用語の意義等を適宜合理的な範囲内で読み替えることができるものとします。

(注1) 当社は、株券電子化の実施に伴い株券不発行会社となっていますが本プランにおいては、金融商品取引法の規定に準拠した記載をすることが明確性・客観性に資するという観点から、適宜、同法の規定に準拠して「株券等」の用語を使用しています。

(注2) 金融商品取引法第27条の23第1項に定義されます。本議案において別段の定めがない限り同じとします。

(注3) 金融商品取引法第27条の23第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含みます。）。本議案において同じとします。

(注4) 金融商品取引法第27条の23第4項に定義されます。本議案において同じとします。

(注5) 金融商品取引法第27条の2第1項に定義されます。

(注6) 金融商品取引法第27条の2第6項に定義されます。本議案において同じとします。

(注7) 金融商品取引法第27条の2第8項に定義されます。本議案において同じとします。

(注8) 金融商品取引法第27条の2第7項に定義されます（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含みます。）。ただし、同項第1号に掲げる者については、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関

する内閣府令第3条第2項で定める者を除きます。本議案において同じとします。

(注9) 独立委員会規程の概要は以下のとおりです。

- ・独立委員会は当社取締役会の決議により設置される。
- ・独立委員会の委員は、3名以上とし、当社の業務執行を行う経営陣から独立している、(i)当社社外取締役、(ii)当社社外監査役、または(iii)社外の有識者のいずれかに該当する者の中から、当社取締役会が選任する。ただし、有識者は、実績ある会社経営者、官庁出身者、投資銀行業務に精通する者、当社の事業に精通する者、弁護士、公認会計士もしくは会社法等を主たる研究対象とする研究者またはこれらに準ずる者でなければならず、また、別途当社取締役会が指定する当該有識者の当社に対する善管注意義務条項等を含む契約を当社との間で締結した者でなければならない。
- ・独立委員会委員の任期は、本株主総会終結後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する。ただし、当社取締役会の決議により別段の定めをした場合はこの限りでない。また、当社社外取締役または当社社外監査役であった独立委員会委員が、取締役または監査役でなくなった場合（ただし、再任された場合を除く。）には、独立委員会委員としての任期も同時に終了するものとする。任期の満了前に退任した独立委員会委員の補欠として選任された独立委員会委員の任期は、退任した独立委員会委員の任期の満了するときまでとする。
- ・独立委員会は、以下の各号に記載される事項等について決定その他所定の事項を行う。
 - ① 本新株予約権の無償割当ての実施または不実施
 - ② 本新株予約権の無償割当ての中止または本新株予約権の無償取得
 - ③ その他当社取締役会が判断すべき事項のうち、当社取締役会が独立委員会に諮問した事項
- ・独立委員会の決議は、原則として、独立委員会委員の全員が出席（テレビ会議または電話会議による出席を含む。）し、その過半数をもってこれを行う。ただし、やむを得ない事由があるときは、独立委員会委員の過半数が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行うことができる。

(注10) 本プラン更新時における独立委員会の委員は、以下の3名であります。

少徳健一

1995年10月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所

1999年9月 アーサーアンダーセン クアラルンプール事務所出向

2002年9月 エス・シー・エス国際会計事務所（現SCS国際コンサルティング株式会社）入所

2003年11月 同社代表取締役（現任）

2005年9月 株式会社オーリッド取締役

2010年12月 株式会社ロキテクノ社外監査役

2012年2月 当社取締役（現任）

2013年1月 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役（現任）

※少徳健一氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

同氏と当社との間に特別の利害関係はなく、取引関係もございません。

小林博之

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 東都水産株式会社社外監査役（現任）
2019年 8月 有限会社セイワ工業（現株式会社セイワホールディングス）取締役（現任）
2020年12月 株式会社WATASU代表取締役（現任）

※小林博之氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
同氏と当社との間に特別の利害関係はなく、取引関係もございません。

山中雅雄

1997年 4月 弁護士登録（第二東京弁護士会）
2003年 1月 山中総合法律事務所開設
2008年 4月 ルネス総合法律事務所入所（現任）
2012年 5月 株式会社チヨダ社外監査役（現任）
2015年 6月 システム・ロケーション株式会社社外監査役（現任）
2018年 6月 エース証券株式会社社外取締役（現任）
2020年 2月 当社取締役（現任）

※山中雅雄氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
同氏と当社との間に特別の利害関係はなく、取引関係もございません。

(注11) 金融商品取引法第27条の23第5項に規定される共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含みます。）。本議案において同じとします。

(注12) 金融商品取引法施行令第9条第5項に定義されます。

(注13) 買付者等がファンドの場合は、各組合員その他の構成員について①に準じた情報を含みます。

- (注14) 将来、当社が種類株式発行会社（会社法第2条第13号）となった場合においても、①本新株予約権の行使により交付される当社株式および②本新株予約権の取得と引換えに交付する株式は、いずれも当社が本総会開催時において、現に発行している株式（普通株式）と同一の種類の株式を指すものとします。
- (注15) 原則として、当社が発行者である株券等の保有者で、当該株券等に係る株券等保有割合が20%以上である者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含みます。）をいいます。ただし、その者が当社の株券等を取得・保有することが当社の企業価値または株主共同の利益に反しないと当社取締役会が認めた者その他本新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定める所定の者は、特定大量保有者に該当しないものとします。本議案において同じとします。
- (注16) 原則として、公開買付けによって当社が発行者である株券等（金融商品取引法第27条の2第1項に定義されます。以下本注において同じとします。）の買付け等（同法第27条の2第1項に定義されます。以下本注において同じとします。）を行う旨の公告を行った者で、当該買付け等の後におけるその者の所有（これに準ずるものとして金融商品取引法施行令第7条第1項に定める場合を含みます。）に係る株券等の株券等所有割合がその者の特別関係者の株券等所有割合と合計して20%以上となる者（当社取締役会がこれらに該当すると認めた者を含みます。）をいいます。ただし、その者が当社の株券等を取得・保有することが当社の企業価値または株主共同の利益に反しないと当社取締役会が認めた者その他本新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定める所定の者は、特定大量買付者に該当しないものとします。本議案において同じとします。
- (注17) ある者の「関連者」とは、実質的にその者を支配し、その者に支配されもしくはその者と共同の支配下にある者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含みます。）、またはその者と協調して行動する者として当社取締役会が認めた者をいいます。なお、「支配」とは、他の会社等の「財務および事業の方針の決定を支配している場合」（会社法施行規則第3条第3項に定義されます。）をいいます。
- (注18) 具体的には、(x)買付者等が本新株予約権無償割当て決議後に買付等を中止もしくは撤回または爾後買付等を実施しないことを誓約するとともに、買付者等その他の非適格者が当社が認める証券会社に委託をして当社株式を処分した場合で、かつ、(y)買付者等の株券等保有割合（ただし、株券等保有割合の計算に当たっては、買付者等やその共同保有者以外の非適格者についても当該買付者等の共同保有者とみなして算定を行うものとし、また、非適格者の保有する本新株予約権のうち行使条件が充足されていないものは除外して算定するものとします。）として当社取締役会が認めた割合（以下「非適格者株券等保有割合」といいます。）が20%を下回っている場合は、当該処分を行った買付者等その他の非適格者は、当該処分がなされた株式の数に相当する株式の数を目的とする本新株予約権につき、当該20%を下回る割合の範囲内で行使することができることなどが例外事由として定められることが予定されています。なお、かかる非適格者による本新株予約権の行使の条件および手続等の詳細については、別途当社取締役会が定めるものとします。
- (注19) 例えば、当初、特定大量買付者の特別関係者であった者が、本プランの発動の後に、当該特定大量買付者との関係を解消し、非適格者に該当しないこととなった場合等が考えられます。

以上

1 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過および成果

当連結会計年度（2019年12月1日～2020年11月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況が続いております。各種政策の効果や海外経済の改善もあり、持ち直しの動きが見られていましたが、足元では国内外で感染症が再拡大しており、動向を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界では、2020年1～9月の国内不動産投資額は一時落ち込みを見せたものの、物流施設とレジデンスを中心に回復し、累計期間では3.4兆円と前年同期比2%の減少にとどまりました。投資市場の先行きに不透明感はありますが、相対的に新型コロナウイルス感染症の影響が軽微な日本市場は海外投資家から人気が高く、インバウンド投資の増加により、世界の都市別投資額では東京が1位となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年1～10月の新規供給戸数は、17,000戸と前年同期比20.7%減となりました。緊急事態宣言下での販売自粛の影響で4、5月は大きく落ち込みましたが、9、10月は2ヵ月連続で前年実績を上回り、また、初月契約率も好不調の目安となる70%を上回って推移するなど、持ち直しの動きが見られます。分譲戸建市場では、2020年1～9月の住宅着工戸数は40,000戸と前年同期比で14.2%減少しました（民間調査機関調べ）。

2020年4～10月の建設工事受注高（大手50社）は、6兆4,449億円となりました（前年同期比7.8%減）。公共工事は1兆7,148億円（前年同期比28.1%増）となり9ヵ月連続で増加していますが、新型コロナウイルス感染症の影響による工事遅延等により、民間工事が4兆3,616億円（前年同期比14.6%減）と前年を大きく下回って推移しています。一方、2020年1～10月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費坪単価が908,000円/坪と前年同期からは下落しましたが（前年同期935,000円、2.9%減）、依然として高い水準で推移しています。木造は569,000円/坪（前年同期562,000円、1.2%増）と緩やかに上昇を続けています（国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、2020年3月から空室率が上昇に転じ、2020年10月時点の平均空室率は3.93%（前年同期比2.30ポイントの上昇）となりました。2020年10月時点の平均賃料は、前年同月では424円上回っているものの、2020年8月から3ヵ月連続で下落し22,434円/坪となりました。経済の先行き懸念から、拡張の鈍化とオフィス集約や縮小の動きによる解約が見られており、今後の需給動向が注視されます（民間調査機関調べ）。また、首都圏物流施設賃貸市場では、2020年10月の賃貸ストックは632万坪（前年同期比10.8%の増加）となりました。空室率は0.4%と2008年の調査開始以降で最も低い水準を維持しており、需給が逼迫する状況が続いています。今後も、Eコマースの利用拡大継続などにより、空室率は低い水準で推移すると見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、緩やかに市場規模が拡大しています。J-REITでは物流施設を中心に取得が進み、2020年10月のJ-REIT運用資産額は20.1兆円（前年同期比1.1兆円の増加）となりました。2020年6月時点の私募ファンドの運用資産額21.1兆円と合わせると、不動産証券化市場の規模は41.2兆円となりました（民間調査機関調べ）。

東京都ビジネスホテル市場では、2020年8月の客室稼働率は23.6%（前年同期は84.4%）となりました。2020年7月よりGoToトラベルキャンペーンが開始されましたが、対象地域から東京都が除外されたこと等の影響により回復は限定的となりました。また、2020年1～8月の東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は1,948万人泊（前年同期比62.3%減）となりました。渡航制限継続による訪日外国人の大幅な減少や新型コロナウイルス感染者数再増加の影響を受け、当面は厳しい状況が続くと予想されます（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、物流施設の販売を推進しました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高63,939百万円（前連結会計年度比5.3%増）、営業利益6,427百万円（前連結会計年度比49.4%減）、税引前利益5,901百万円（前連結会計年度比51.2%減）、当期利益3,602百万円（前連結会計年度比57.4%減）となりました。

売上高

第70期

第71期

60,727 百万円 ▶ 63,939 百万円
前期比 5.3 %増 

営業利益

第70期

第71期

12,690 百万円 ▶ 6,427 百万円
前期比 49.4 %減 

税引前利益

第70期

第71期

12,090 百万円 ▶ 5,901 百万円
前期比 51.2 %減 

当期利益

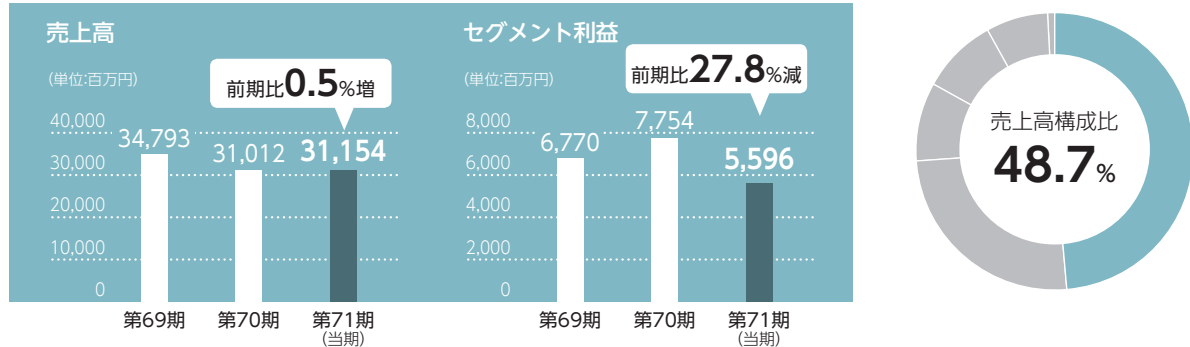
第70期

第71期

8,447 百万円 ▶ 3,602 百万円
前期比 57.4 %減 

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

不動産流動化事業



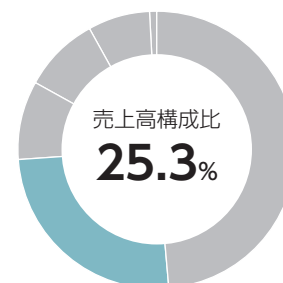
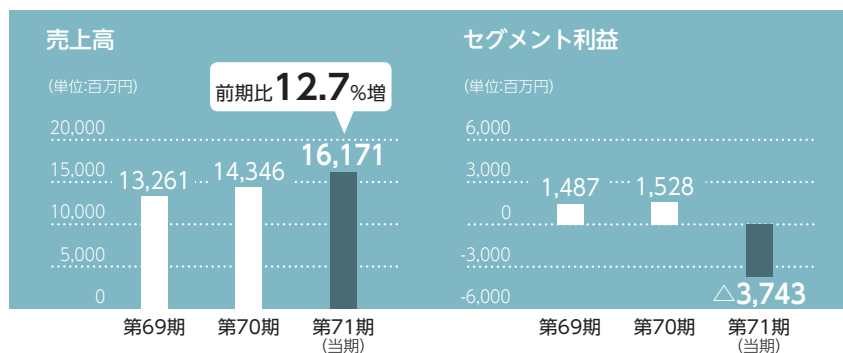
当連結会計年度は、「神楽坂プラザビル」(東京都新宿区)、「T's garden北柏」(千葉県柏市)、「駒込3丁目ビル」(東京都豊島区)等43棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「エコロジー落合レジデンス」(東京都新宿区)、「ヒルトップ横浜東寺尾」(神奈川県横浜市)等で4戸の販売を行いました。

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25棟、土地7件を取得しております。

また、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に1,531百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は31,154百万円(前連結会計年度比0.5%増)、セグメント利益は5,596百万円(前連結会計年度比27.8%減)となりました。

不動産開発事業



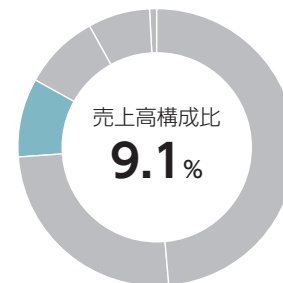
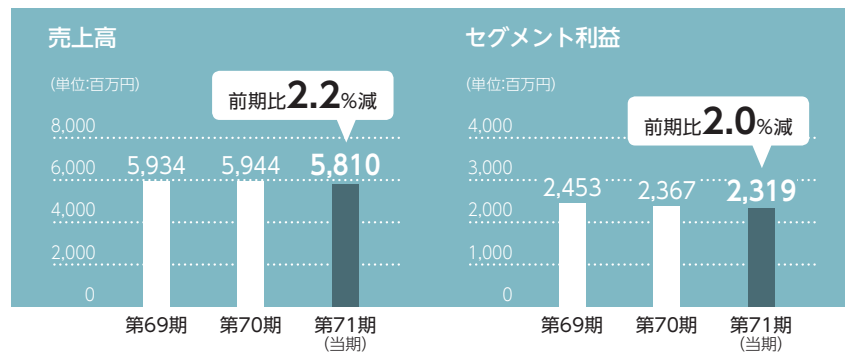
当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス相模原パークブライティア」（神奈川県相模原市）において243戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ」（神奈川県横浜市）、「THEパームスコート国分寺恋ヶ窪」（東京都国分寺市）等において、80戸を販売いたしました。その他、物流施設1件、商業施設1件、土地6件を販売いたしました。

当連結会計年度の仕入につきましては、賃貸マンション開発用地1件、商業施設開発用地1件、40戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、不動産開発事業においても、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に6,252百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は16,171百万円（前連結会計年度比12.7%増）、セグメント損失は3,743百万円（前連結会計年度は1,528百万円の利益）となりました。

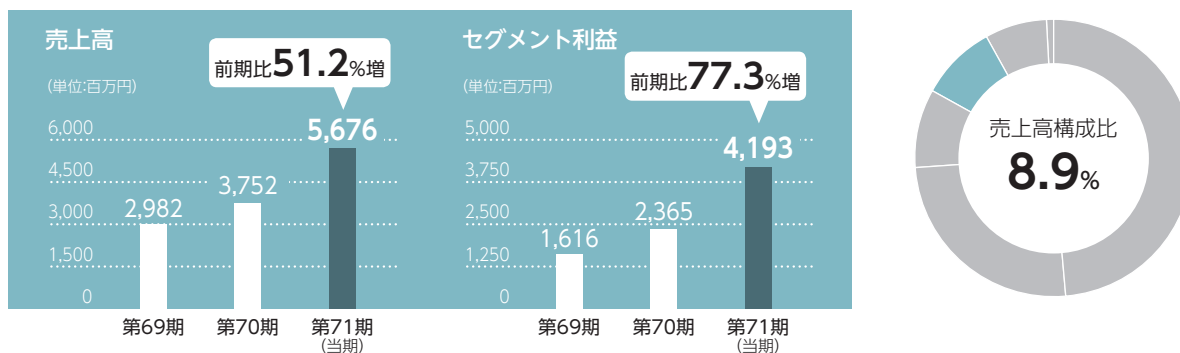
不動産賃貸事業



当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産21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17棟を取得し、また、取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は5,810百万円（前連結会計年度比2.2%減）、セグメント利益は2,319百万円（前連結会計年度比2.0%減）となりました。

不動産ファンド・コンサルティング事業

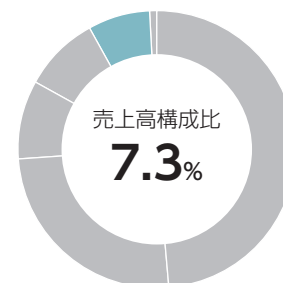
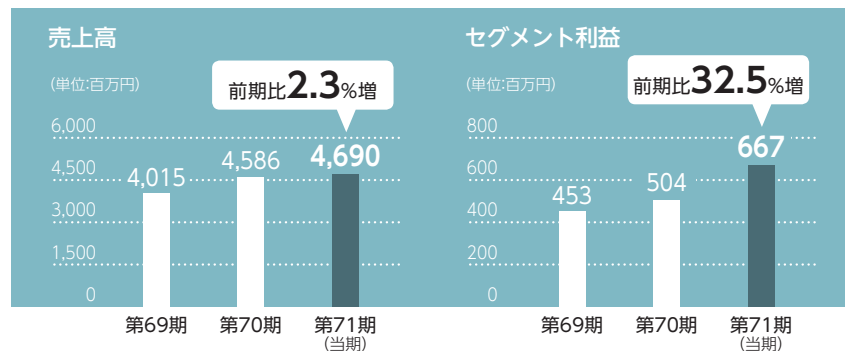


当連結会計年度は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）846,478百万円から、ファンドの物件売却等により69,998百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、346,926百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は1,123,406百万円となりました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は5,676百万円（前連結会計年度比51.2%増）、セグメント利益は4,193百万円（前連結会計年度比77.3%増）となりました。

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

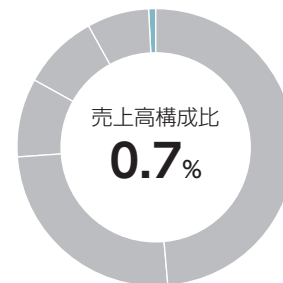
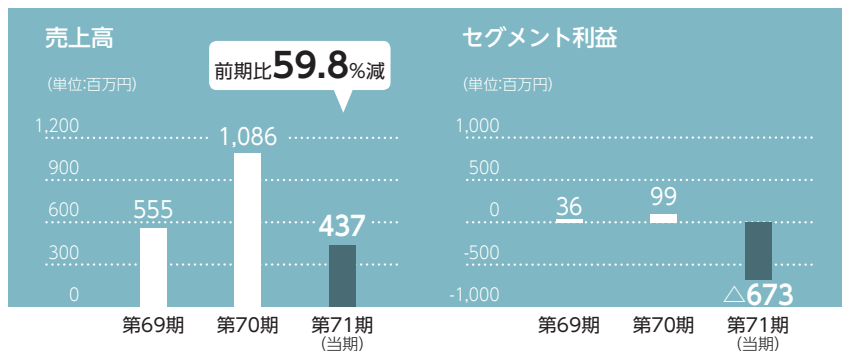
不動産管理事業



当連結会計年度は、新規契約の獲得および既存契約の維持に努め、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテルおよび物流施設等で449棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで246棟、合計695棟（前連結会計年度末比36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4,690百万円（前連結会計年度比2.3%増）、セグメント利益は667百万円（前連結会計年度比32.5%増）となりました。

ホテル事業



当連結会計年度は、「トーセイホテルコネ浅草蔵前」、「トーセイホテルコネ上野御徒町」を開業しました。お客様の安全、安心を第一に考え、営業活動にあたりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は大きく、売上高・セグメント損益とも想定を大きく下回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は437百万円（前連結会計年度比59.8%減）、セグメント損失は673百万円（前連結会計年度は99百万円の利益）となりました。

事業区分	売上高
不動産流動化事業	31,154百万円
不動産開発事業	16,171百万円
不動産賃貸事業	5,810百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,676百万円
不動産管理事業	4,690百万円
ホテル事業	437百万円
合計	63,939百万円

② 設備投資等の状況

当連結会計年度において実施した企業集団の設備投資の総額は3,696百万円でありませす。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度において、新たに長期借入金により33,963百万円を調達いたしました。

(2) 財産および損益の状況

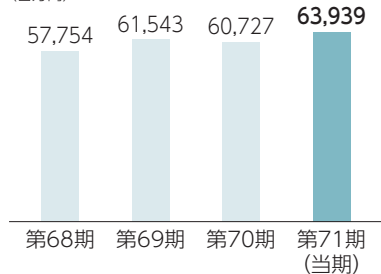
① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (2018年11月期)	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (当連結会計年度) (2020年11月期)
売上高 (千円)	57,754,328	61,543,319	60,727,704	63,939,781
税引前利益 (千円)	9,049,467	10,171,017	12,090,095	5,901,313
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	6,155,169	6,852,237	8,447,032	3,602,339
基本的 1 株当たり 当期利益 (円)	127.48	141.36	176.40	76.05
資産合計 (千円)	122,550,281	138,768,538	161,894,056	161,684,503
資本合計 (千円)	46,158,867	52,021,782	58,306,499	58,969,524

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

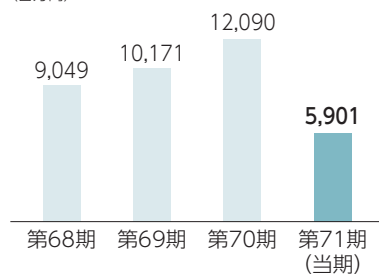
売上高

(百万円)



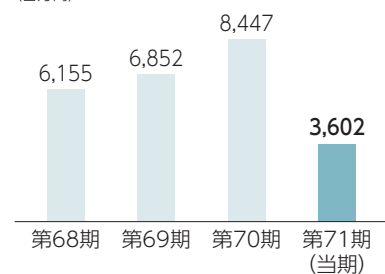
税引前利益

(百万円)



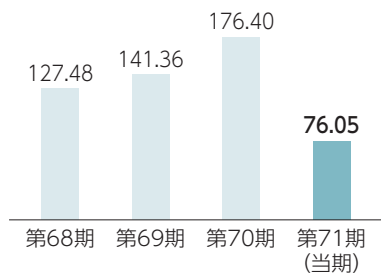
親会社の所有者に帰属する当期利益

(百万円)



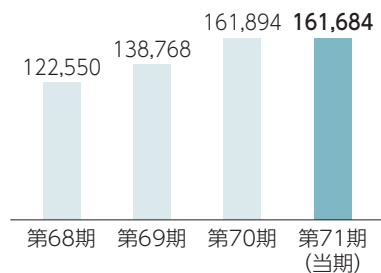
基本的 1 株当たり当期利益

(円)



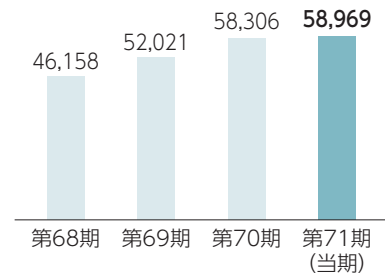
資産合計

(百万円)



資本合計

(百万円)



② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 68 期 (2017年11月期)	第 69 期 (2018年11月期)	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (当事業年度) (2020年11月期)
売 上 高 (千円)	45,491,580	48,061,639	48,861,295	51,958,230
経 常 利 益 (千円)	7,218,097	6,770,624	9,770,383	3,382,780
当 期 純 利 益 (千円)	5,449,682	5,054,356	7,273,194	2,594,607
1 株当たり当期純利益 (円)	112.87	104.27	151.89	54.77
総 資 産 額 (千円)	115,196,337	127,844,930	149,812,509	148,071,547
純 資 産 額 (千円)	42,889,054	46,965,634	52,076,260	51,737,131

(注) 1. 日本基準に基づいて作成しております。

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

(3) 重要な親会社および子会社の状況

① 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金または 出 資 金	当社の出資比率 (間接出資比率)	主 要 な 事 業 内 容
トーセイ・コミュニティ株式会社	99,500千円	100.0%	不 動 産 管 理 事 業
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	100,000千円	100.0	不動産ファンド・コンサルティング事業
トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	50,000千円	100.0	不動産コンサルティング事業
トーセイ・アーバンホーム株式会社	100,000千円	100.0	不 動 産 開 発 事 業
岸 野 商 事 株 式 会 社	10,000千円	100.0	不 動 産 賃 貸 事 業
株 式 会 社 増 田 建 材 店	60,500千円	100.0	不 動 産 流 動 化 事 業
三 起 商 事 株 式 会 社	30,000千円	100.0	不 動 産 流 動 化 事 業
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	100,000千円	100.0	ホ テ ル 事 業
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	10,000千円	100.0	ホ テ ル 事 業
ト ー セ イ 賃 貸 保 証 合 同 会 社	3,000千円	100.0	不 動 産 管 理 事 業
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	4,000,000 シンガポールドル	100.0	不 動 産 賃 貸 事 業

- (注) 1. トーセイホテル神田株式会社およびトーセイホテル幕張株式会社は、2020年4月1日付でトーセイ・ホテル・マネジメント株式会社と合併し、消滅しております。
2. 株式会社CSCは、2020年5月25日において清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

② 企業結合の成果

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

未だ新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない環境下ではありますが、当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場は一時的に停滞を見せたものの、各国の金融緩和政策による世界的な低金利環境と金融機関による融資下支えを背景に、足元の不動産取引量は概ね前期並み水準に回復しています。特に、コロナ禍でも安定稼働している物流施設や投資用マンションに海外投資家の投資資金が流入しており、引き続き需要の増加が期待されます。また、取引価格においては、稼働率回復に時間を要するホテルを除き、投資家の不動産期待利回りに大きな変化はなく流通価格の下落は軽微であります。しかしながら、低水準で推移していた首都圏オフィスで空室率上昇と賃料反落が観測されており、今後、コロナ禍を背景とした企業の業績不振や一部企業による大規模なテレワーク移行などがもたらすオフィス需要動向への影響、金融機関の融資姿勢の変化を慎重に注視する必要があります。

このような事業環境のなか、当社グループは2021年11月期を初年度とする新中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）を策定いたしました。不動産業界を取り巻く環境変化として、地球温暖化や企業の社会的責任に対する意識の高まり、少子高齢化社会の進行、DXやITを含むテクノロジーの急速な進展による新しい働き方やライフスタイルの多様化が挙げられます。不動産は暮らしを支える社会的インフラであることを認識し、当社グループは、不動産に関わる社会的課題に真摯に取り組むとともに、グループの無限大の成長可能性を追求し、邁進してまいります。

<中期経営計画「Infinite Potential 2023」大方針>

『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』

<中期経営計画「Infinite Potential 2023」基本方針>

- 基本方針 1. 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大
- 基本方針 2. DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出
- 基本方針 3. 事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略
- 基本方針 4. ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略
- 基本方針 5. IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上
- 基本方針 6. サステナビリティを意識した事業、マネジメント、ESG経営の推進

<中期経営計画「Infinite Potential 2023」定量計画>

資本効率：最終年度ROE 12%以上

財務健全性：自己資本比率 35%程度

ネットDEレシオ 1.0倍程度

売買事業：安定事業比率（営業利益ベース）50：50

株主還元：3年間で配当性向25%から30%へ段階的に引き上げを目指す
資本効率を意識した自社株買いの実施検討

当社グループは、グループの無限大の成長可能性を具現化すべく、さらなる事業成長と、デジタル技術活用によるビジネスの変革および事業を通じたSDGsへの貢献、ESG経営の推進に取り組んでまいります。具体的には、環境・社会的課題への取組みを各事業の個別施策へ盛り込むことによりグループ一体で取組みを進めることを目指し、不動産流動化事業では既存不動産の再生によりビルの活用年数を延ばし、快適性・安全性を意識したバリューアップによる付加価値創造で商品の差別化と収益向上を追求してまいります。不動産開発事業においては商品企画に環境への配慮や、防犯・災害への備えなどを盛り込むなど、顧客に支持される商品企画で各商品ブランド価値の向上を目指し、不動産流動化事業・不動産開発事業ともにITを活用した販売活動、投資判断力の強化、グループ連携促進により、事業規模拡大に向けて体制強化を図ります。また、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、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の各事業でESGを意識した高品質なサービスの提供と顧客満足度の向上、ITを活用した業務プロセスの見直し等により、事業規模拡大と収益性向上を目指します。また、DXと不動産の融合を新たな事業機会と認識し、クラウドファンディング事業の運用資産拡大やセキュリティトークンによる投資スキームの事業化など、新たな収益モデルの創出に向けて取組みを進めます。

財務面につきましては、事業規模および資産残高の拡大を下支えすべく、資金調達力を強化し、健全な財務体質を維持しながら、効果的な投資を図ってまいります。また、事業規模の拡大・多様化に伴うグループ組織戦略として、組織の機能整理と再構成、内部統制のより一層の質的な充実、最適なコーポレート・ガバナンス体制を維持し、グループの連携と総合力増大を目指します。さらに、当社グループの最重要財産である人材を活かすため、グループ全体の従業員満足度の向上を図りながら、全役員・従業員の成長、生産性向上のための人材育成を推進してまいります。

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

1. 事業上の課題

区分	優先的に対処すべき課題 ※以下記載のE分野・S分野とは、ESGにおけるE(環境)分野、S(社会)分野を示しています。
不動産流動化事業	1 物件規模、エリアごとの仕入方針の明確化と投資対象物件の拡大、主要取引先とのネットワークを活用した効率的な情報収集とアクイジションの強化
	2 バリュアアップガイドラインの見直しと、物件特性・顧客ニーズに即した最適バリュアアップの実施
	3 販売ルート・販売手法の拡充および効率性の追求
	4 IT活用による投資判断力の強化 (T-Map価格可視化システムの構築)、投資判断者の育成
	5 E分野・S分野を意識したバリュアアッププランの研究と販売価格向上・ブランド価値向上
不動産開発事業	1 物件タイプ、用途ごとの仕入方針の明確化、主要取引先とのネットワークを活用した効率的な情報収集とアクイジションの強化
	2 物件タイプ、出口戦略 (規模別・エリア別・顧客別等) に即した販売ルート・販売手法の拡充および効率的な販売の実践
	3 開発収益物件における優良テナントの誘致、早期稼働率向上
	4 E分野・S分野およびIoT、5Gを意識した商品企画の追求と供給
不動産賃貸事業	1 固定資産の積み上げおよび、E分野・S分野を意識した物件運用、環境認証取得
	2 早期の稼働率引き上げおよび安定稼働の維持
	3 建物オーナーとしての物件マネジメント力の強化、IT利用促進とDX活用による業務プロセスの変革
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 高品質サービスの提供による顧客 (投資家) 利益の最大化
	3 不動産アセットマネジメント会社に求められるESG、SDGsへの取組体制構築
不動産管理事業	1 管理物件数拡大に向けた新規案件獲得力の強化および業務品質・CS向上への取組み、プロパティマネジメント (PM)、建物管理 (BM) をワンストップで行う管理会社としてのSDGs取組体制の確立
	2 物流施設のプロパティマネジメント (PM) 拡大に向けた受託力の強化
	3 IT促進による業務効率化と原価削減による利益率の引き上げ
ホテル事業	1 早期稼働回復および営業利益の黒字化、価格以外での訴求力向上による稼働率引き上げ (販売チャネル拡大、ブランド認知向上、コト消費やエモーショナル・バリュアの提供による競合との差別化)
	2 ホテル事業拡大に向けた管理体制の構築と強化
	3 E分野・S分野を意識した訴求力あるメニュー提供、リピーター顧客の拡大、客室単価引き上げ

2. 財務上の課題

区分	優先的に対処すべき課題
財務戦略	1 事業拡大に伴う資金調達力の強化 (与信枠拡大、固定資産向け調達条件の改善、バンクフォーメーション戦略)
	2 成長投資、財務規律、株主還元のバランスを図ったキャピタルアロケーションによる自己資本比率35%維持、ネットDEレシオ1.0倍程度、安定事業比率 (営業利益ベース) 50%以上
	3 資本コストを上回るROE12%超の実現 (中期経営計画 最終年度目標)
	4 グループ全体の効率的な資金管理によるコスト・事務負担の軽減

(5) 主要な事業内容 (2020年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
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不動産売買や不動産保有会社のM&A等により取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（“デザイン性の向上”、“セキュリティ機能等の強化”、“エコフレンドリー”、“収益力改善”）」を検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的の事業法人等に販売しております。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p>
不 動 産 開 発 事 業	<p>事務所・商業・居住・物流・ホテル等のいずれのニーズも混在している東京都区部において、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行っております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（TS BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、ホテル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（THEパームスコートシリーズ、コモドカーサシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>
不 動 産 賃 貸 事 業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>
不 動 産 ファンド・ コンサルティング事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。</p> <p>具体的な事業内容としましては、トーセイ・リート投資法人のアセットマネジメント業務を受託するほか、不動産ファンドのアセットマネジメント業務として信託受益権の売買、売買の媒介、収益不動産の管理運用等のサービスを提供しております。</p> <p>また、事業法人が保有する企業不動産に関するコンサルティング業務や、不動産仲介などを行っております。</p>
不 動 産 管 理 事 業	<p>オフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、学校施設等の建物・設備管理、保安警備等（ビルメンテナンス）および、オーナー代行、テナント管理、テナント募集、建物管理（プロパティマネジメント）ならびに分譲マンションの管理業務を行っております。</p>
ホ テ ル 事 業	<p>首都圏を中心とした自社ブランド「TOSEI HOTEL COCONE」の企画、運営のほか、ホテル開発や中古オフィスビルのホテルコンバージョンを行っております。</p>

(6) 主要な営業所 (2020年11月30日現在)

名 称	営業所・所在地
ト ー セ イ 株 式 会 社 (当 社)	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ コ ミ ュ ニ テ ィ 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ ア セ ッ ト ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ リ バ イ バ ル ・ イ ン ベ ス ト メ ン ト 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ ア ー バ ン ホ ー ム 株 式 会 社	本社：東京都町田市
岸 野 商 事 株 式 会 社	本社：東京都港区
株 式 会 社 増 田 建 材 店	本社：東京都港区
三 起 商 事 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ ホ テ ル ・ マ ネ ジ メ ン ト 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ ホ テ ル ・ サ ー ビ ス 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ 賃 貸 保 証 合 同 会 社	本社：東京都港区
T O S E I S I N G A P O R E P T E . L T D.	本社：シンガポール

- (注) 1. トーセイホテル神田株式会社およびトーセイホテル幕張株式会社は、2020年4月1日付でトーセイ・ホテル・マネジメント株式会社と合併し、消滅しております。
2. 株式会社CSCは、2020年5月25日において清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

(7) 使用人の状況 (2020年11月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産流動化事業	73名	8名減
不動産開発事業	83名	3名増
不動産賃貸事業	18名	1名減
不動産ファンド・コンサルティング事業	83名	12名増
不動産管理事業	129名	5名増
ホテル事業	58名	34名増
全社(共通)	65名	7名増
合計	509名	52名増

(注) 使用人数は、就業員数であり、パートおよび嘱託社員が年間の平均人員で141名おります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
195名	4名増	37.9歳	5.7年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(8) 主要な借入先 (2020年11月30日現在)

借入先	借入金残高
株式会社三井住友銀行	12,442百万円
株式会社みずほ銀行	11,356百万円
株式会社三菱UFJ銀行	6,429百万円
株式会社東京スター銀行	5,987百万円
三井住友信託銀行株式会社	5,687百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2020年11月30日現在)

- ① 発行可能株式総数 150,000,000株
- ② 発行済株式の総数 48,683,800株 (うち自己株式1,508,353株)
- ③ 株主数 22,749名
- ④ 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
山 口 誠 一 郎	12,885,500株	27.31%
有 限 会 社 ゼ ウ ス キ ャ ピ タ ル	6,000,000株	12.71%
QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A. 107704	3,777,400株	8.00%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,804,400株	3.82%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,523,200株	3.22%
株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ ィ 銀 行 (信 託 口)	851,900株	1.80%
G O L D M A N S A C H S & C O. R E G	843,223株	1.78%
G O V E R N M E N T O F N O R W A Y	835,929株	1.77%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	778,400株	1.65%
S M B C 日 興 証 券 株 式 会 社	628,700株	1.33%

(注) 持株比率は、自己株式 (1,508,353株) を控除し、小数点以下第3位を切り捨てて算出しております。

⑤ その他株式に関する重要な事項

当社は、2020年4月6日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、以下のとおり取得いたしました。

取得した株式の種類	普通株式
取得した株式の数	499,500株
取得価額の総額	499,965,000円
取得期間	2020年4月8日から2020年7月7日まで
取得方法	証券会社による投資一任方式

(2) 新株予約権等の状況

- ① 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（2020年11月30日現在）
2019年4月25日開催の取締役会決議による新株予約権（第6回新株予約権）
- ・新株予約権の数
895個
 - ・新株予約権の目的となる株式の種類および数
普通株式 89,500株（新株予約権1個につき100株）
 - ・新株予約権の払込金額
1個当たり 11,400円（1株当たり114円）
 - ・新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
1個当たり 100,600円（1株当たり1,006円）
 - ・新株予約権の行使期間
2021年5月1日から2024年4月25日まで
 - ・新株予約権の行使条件
 - i. 新株予約権者は、権利行使時において当社取締役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が、任期満了による退任または会社都合により取締役の地位を失った場合はこの限りではない。
 - ii. 新株予約権の相続はこれを認めない。
 - iii. 新株予約権の質入れ、その他一切の処分はこれを認めない。
 - ・当社役員の保有状況

	新株予約権の数	目的となる株式の種類および数	保有者数
取締役（社外取締役を除く）	855個	普通株式 85,500株	6名
社外取締役	40個	普通株式 4,000株	2名

(注) 上記「取締役（社外取締役を除く）」の新株予約権には、取締役就任前に使用人分として交付されたものを含んでおります。

- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況該当事項はありません。
- ③ その他新株予約権等に関する重要事項該当事項はありません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役および監査役の状況（2020年11月30日現在）

会社における地位	氏名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	山口 誠一郎	執行役員社長
取締役	平野 昇	専務執行役員 管理部門統括 人事部担当 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役
取締役	渡辺 政明	常務執行役員 事業部門副統括 アセットソリューション第5本部担当
取締役	中西 秀樹	常務執行役員 事業部門副統括 アセットソリューション第1本部担当 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役
取締役	山口 俊介	執行役員 財務部担当 総務部担当 DX推進部担当 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社監査役
取締役	大島 均	執行役員 アセットソリューション第4本部担当
取締役	少徳 健一	S C S 国際コンサルティング株式会社代表取締役 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
取締役	小林 博之	株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント代表取締役社長 株式会社プレスク取締役副社長 東都水産株式会社社外監査役 株式会社セイワ工業（現株式会社セイワホールディングス）取締役
取締役	山中 雅雄	ルネス総合法律事務所 パートナー弁護士 株式会社チヨダ社外監査役 システム・ロケーション株式会社社外監査役 エース証券株式会社社外取締役
常勤監査役	北村 豊	
常勤監査役	八木 仁志	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社監査役 トーセイ・ホテル・サービス株式会社監査役
監査役	永野 竜樹	オールニッポン・アセットマネジメント株式会社代表取締役副社長 システム・ロケーション株式会社社外取締役
監査役	土井 修	

- (注) 1. 取締役の少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は社外取締役であります。
 2. いずれの監査役も社外監査役であります。
 3. 取締役少徳健一氏は、公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
 4. 取締役少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏ならびに監査役全員については、東京証券取引所規則の定める独立役員として、同取引所に対する届出を行っております。

② 事業年度中に退任した取締役

氏名	退任日	退任事由	退任時の地位・担当および重要な兼職の状況
小菅 勝仁	2020年2月26日	任期満了	取締役専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業推進部担当

③ 取締役および監査役の報酬等の総額
当事業年度に係る報酬等の総額

区分	支給人員	支給額
取締役	10名	239,967千円
監査役	4名	31,140千円
合計 (うち社外役員)	14名 (7名)	271,107千円 (49,076千円)

- (注) 1. 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。）と決議いただいております。また別枠で、2019年2月27日開催の第69回定時株主総会において、ストックオプション報酬額として年額100百万円以内（うち社外取締役分10百万円以内）と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、2004年2月28日開催の第54回定時株主総会において年額60百万円以内と決議いただいております。
3. 上記の支給額には、以下のものが含まれております。
・ストックオプションによる報酬額5,296千円（取締役7名に対して5,296千円（うち社外取締役2名に対し236千円））

④ 取締役および監査役の報酬等の決定に関する方針

イ. 取締役の報酬

取締役の報酬は、株主総会の決議により、金銭報酬総額、ストックオプション報酬総額の限度額を定めております。常勤取締役の報酬は、その職責に応じて定めた役位別倍率を基にした「固定報酬」、常勤取締役個人の業績等の目標達成度に応じた「業績評価報酬」、連結税引前利益に連動する「役員賞与」の金銭報酬と、中長期的な企業価値向上への貢献意欲や士気を高めることを目的とした「ストックオプション」で構成されております。社外取締役の報酬は、「固定報酬」および「ストックオプション」で構成されております。

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

ロ. 監査役の報酬

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

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役少徳健一氏は、SCS国際コンサルティング株式会社の代表取締役を兼務しております。また、ロキグループホールディングス株式会社の社外監査役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。
- ・取締役小林博之氏は、株式会社ソーシャルキャピタルマネジメントの代表取締役社長を兼務しております。また、株式会社プレスクの取締役副社長、東都水産株式会社の社外監査役、株式会社セイワ工業（現株式会社セイワホールディングス）の取締役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。
- ・取締役山中雅雄氏は、ルネス総合法律事務所のパートナー弁護士を兼務しております。また、株式会社チヨダの社外監査役、システム・ロケーション株式会社の社外監査役、エース証券株式会社の社外取締役であります。なお、当社は上記法律事務所および各社との間に特別の関係はありません。
- ・監査役永野竜樹氏は、オールニッポン・アセットマネジメント株式会社の代表取締役副社長を兼務しております。また、システム・ロケーション株式会社の社外取締役であります。なお、当社は上記各社との間に特別の関係はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

役職および氏名	出席状況	発言その他の活動状況
取締役 少 徳 健 一	取締役会 23/25回	公認会計士としての海外を含む幅広い経験および専門知識をもとに主に会計専門家としての客観的な立場から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役 小 林 博 之	取締役会 25/25回	大手金融機関勤務および会社経営に基づく豊富な経験と専門的知識をもとに客観的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役 山 中 雅 雄	取締役会 19/20回	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もとに主に法律専門家としての客観的な立場から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
監査役 北 村 豊	取締役会 25/25回 監査役会 16/16回	大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門知識をもとに、主に金融面およびグローバルな視点から監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役 八 木 仁 志	取締役会 25/25回 監査役会 16/16回	大手金融機関の監査部門における豊富な経験と専門的知識をもとに、主にリスク・マネジメントの観点から監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役 永 野 竜 樹	取締役会 21/25回 監査役会 14/16回	大手金融機関勤務および会社経営に基づく幅広い経験と専門的知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。
監査役 土 井 修	取締役会 20/25回 監査役会 16/16回	大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。

(注) 取締役山中雅雄氏につきましては、2020年2月26日就任後の状況を記載しております。

⑥ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額としております。

【ご参考】 社外取締役の独立性判断基準

当社における社外取締役の独立性判断基準は以下のとおりであります。

- ① 過去10年以内において当社グループの役員・従業員でなかったこと
- ② 当社グループとの取引額が当社連結売上高の2%以上を占める取引先に所属している者または出身者でないこと（出身者のうち、当該取引先に所属しなくなってから3年以上経過している場合を除く）
- ③ 当社の大株主（総議決権の10%以上）またはその業務執行者でないこと
- ④ 当社グループが総議決権の10%以上を保有している者またはその業務執行者でないこと
- ⑤ 当社グループから役員報酬以外に年額1,000万円以上の報酬を受けている弁護士、会計士、等でないこと
- ⑥ その他、独立社外取締役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

(4) 会計監査人の状況

- ① 名称 新創監査法人
- ② 報酬等の額

区 分	支 払 額
当事業年度に係る報酬等の額	39,000千円
当社および子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	50,800千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、職務遂行状況、監査報酬の推移ならびに報酬等の見積りの算出根拠などを確認し検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

- ③ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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

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

連結計算書類

連結財政状態計算書

(2020年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	105,664,073	流動負債	18,786,795
現金及び現金同等物	37,039,600	営業債務及びその他の債務	5,466,127
営業債権及びその他の債権	3,192,248	借入金	11,794,730
棚卸資産	65,416,925	未払法人所得税等	925,671
その他の流動資産	15,298	引当金	600,264
非流動資産	56,020,429	非流動負債	83,928,183
有形固定資産	23,495,129	営業債務及びその他の債務	3,649,593
投資不動産	26,987,387	借入金	79,192,778
無形資産	209,663	退職給付に係る負債	546,421
営業債権及びその他の債権	779,470	引当金	7,129
その他の金融資産	3,972,309	繰延税金負債	532,260
繰延税金資産	572,454	負債合計	102,714,978
その他の非流動資産	4,014	(資本の部)	
資産合計	161,684,503	親会社の所有者に帰属する持分	58,969,524
		資本金	6,624,890
		資本剰余金	6,627,004
		利益剰余金	47,442,372
		自己株式	△1,500,055
		その他の資本の構成要素	△224,688
		資本合計	58,969,524
		負債及び資本合計	161,684,503

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

連結包括利益計算書

(2019年12月1日から
2020年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	63,939,781
売上原価	49,140,392
売上総利益	14,799,389
販売費及び一般管理費	8,401,897
その他の収益	116,612
その他の費用	86,349
営業利益	6,427,755
金融収益	268,037
金融費用	794,479
税引前利益	5,901,313
法人所得税	2,298,973
当期利益	3,602,339
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	△518,325
確定給付制度の再測定	△758
純損益に振り替えられない項目の合計	△519,083
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	△6,818
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△11,573
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	△18,391
税引後その他の包括利益	△537,474
当期包括利益	3,064,864
当期利益の帰属	
親会社の所有者	3,602,339
当期包括利益の帰属	
親会社の所有者	3,064,864

連結持分変動計算書

(2019年12月1日から
2020年11月30日まで)

(単位：千円)

	親会社の所有者に帰属する持分					資本合計
	資本金	資 剩 余 金	本 金 利 剩 余 金	益 剩 余 金	自 己 株 式	
2019年12月1日残高	6,579,844	6,575,240	45,839,423	△1,000,037	312,028	58,306,499
当期包括利益						
当期利益			3,602,339			3,602,339
その他の包括利益					△537,474	△537,474
当期包括利益合計	—	—	3,602,339	—	△537,474	3,064,864
所有者との取引額						
新株の発行	45,046	25,441				70,487
自己株式の取得		△7,232		△500,018		△507,250
剰余金の配当			△1,998,632			△1,998,632
株式報酬		33,556				33,556
その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替			△758		758	—
所有者との取引額合計	45,046	51,764	△1,999,390	△500,018	758	△2,401,839
2020年11月30日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524

計算書類

貸借対照表

(2020年11月30日現在)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
流動資産	92,899,932	流動負債	15,417,925
現金及び預金	27,846,843	買掛金	983,397
売掛金	104,703	短期借入金	183,000
仕入掛金	45,149,062	1年内返済予定の長期借入金	10,958,124
貯蔵品	16,552,152	リース負債	4,494
関係会社短期貸付金	7,821	未払費用	728,299
未収入金	1,425,000	前受り金	63,013
前払費用	1,055,163	賞与引当金	2,086,284
倒引当金	175,737	固定負債	208,059
固定資産	309,614	長期借入金	203,253
有形固定資産	274,691	長期預り敷金	80,916,489
建物	△857	リース負債	76,947,400
構築物	55,171,614	退職給付引当金	3,100,223
機械及び装置	45,674,909	リース負債	11,703
車両運搬具	17,569,128	資産除去債務	7,129
工具、器具及び備品	62,969	退職給付引当金	391,741
土地	55,612	デブリパテイル負債	304,034
建物	5,395	繰延税金負債	27,175
建設仮勘定	22,391		127,082
無形固定資産	27,730,892	負債合計	96,334,415
ソフトウェア	14,700	(純資産の部)	
その他の資産	213,820	株主資本	51,912,347
投資その他の資産	192,674	資本剰余金	6,624,890
投資有価証券	189,285	資本準備金	6,708,366
関係会社株	1,500	利益剰余金	40,079,146
長期前払費用	1,889	利益準備金	7,250
破産敷金	9,304,030	その他利益剰余金	40,071,896
倒引当金	3,821,115	別途積立金	15,000
	4,409,416	固定資産圧縮積立金	1,539,134
	6,150	繰越利益剰余金	38,517,762
	2,743	自己株式	△1,500,055
	250,320	評価・換算差額等	△227,293
	212,430	その他有価証券評価差額金	△208,439
	71,008	繰延ヘッジ損益	△18,854
	77	新株予約権	52,077
	526,848	純資産合計	51,737,131
	4,014	負債及び純資産合計	148,071,547
	△93		
資産合計	148,071,547		

損益計算書

(2019年12月1日から
2020年11月30日まで)

(単位：千円)

科	目	金	額
売	上	高	51,958,230
売	上	原	44,520,749
売	上	総	7,437,481
販	費	及	4,584,445
管	理	費	
管	業	利	2,853,035
管	業	外	
受	取	利	17,656
受	取	配	1,230,196
雑	収	入	56,005
管	業	外	
支	払	利	755,312
株	式	発	832
為	替	差	2,847
雑	損	失	15,121
経	常	利	3,382,780
税	引	前	3,382,780
法	人	税	786,493
法	人	税	1,679
当	期	純	2,594,607

株主資本等変動計算書

(2019年12月1日から
2020年11月30日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益		剰 余 金			利 剰 余 金 計
		資 準 備 金	資 剰 余 金 計	利 剰 余 金 計	そ の 他 利 益 剰 余 金	固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金			
当 期 首 残 高	6,579,844	6,663,319	6,663,319	7,250	15,000	1,539,134	37,921,787	39,483,171		
当 期 変 動 額										
新 株 の 発 行	45,046	45,046	45,046							
剰 余 金 の 配 当							△1,998,632	△1,998,632		
当 期 純 利 益							2,594,607	2,594,607		
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	45,046	45,046	45,046	-	-	-	595,974	595,974		
当 期 末 残 高	6,624,890	6,708,366	6,708,366	7,250	15,000	1,539,134	38,517,762	40,079,146		

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等			新 予 約 株 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 主 資 本 計	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
当 期 首 残 高	△1,000,037	51,726,298	308,757	△6,277	302,479	47,481	52,076,260
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行		90,093					90,093
剰 余 金 の 配 当		△1,998,632					△1,998,632
当 期 純 利 益		2,594,607					2,594,607
自 己 株 式 の 取 得	△500,018	△500,018					△500,018
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△517,197	△12,576	△529,773	4,595	△525,177
当 期 変 動 額 合 計	△500,018	186,049	△517,197	△12,576	△529,773	4,595	△339,128
当 期 末 残 高	△1,500,055	51,912,347	△208,439	△18,854	△227,293	52,077	51,737,131

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年1月15日

トーセイ株式会社
取締役会 御中

新創監査法人

東京都中央区

指 定 社 員	公認会計士	坂 下 貴 之	Ⓔ
業 務 執 行 社 員			
指 定 社 員	公認会計士	飯 島 淳	Ⓔ
業 務 執 行 社 員			

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、トーセイ株式会社の2019年12月1日から2020年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、会社計算規則第120条第1項後段の規定により国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成された上記の連結計算書類が、トーセイ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、連結計算書類を国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成することを認めている会社計算規則第120条第1項後段の規定により作成し、適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成することを認めている会社計算規則第120条第1項後段の規定に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成することを認めている会社計算規則第120条第1項後段の規定に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年1月15日

トーセイ株式会社
取締役会 御中

新創監査法人

東京都中央区

指 定 社 員	公認会計士	坂 下 貴 之	Ⓔ
業 務 執 行 社 員			
指 定 社 員	公認会計士	飯 島 淳	Ⓔ
業 務 執 行 社 員			

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、トーセイ株式会社の2019年12月1日から2020年11月30日までの第71期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業を前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2019年12月1日から2020年11月30日までの第71期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ① 取締役会、経営会議その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社の各部門において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
 - ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（会社計算規則第120条第1項後段の規定により、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成された連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号口の各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員としての地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2021年1月18日

トーセイ株式会社 監査役会

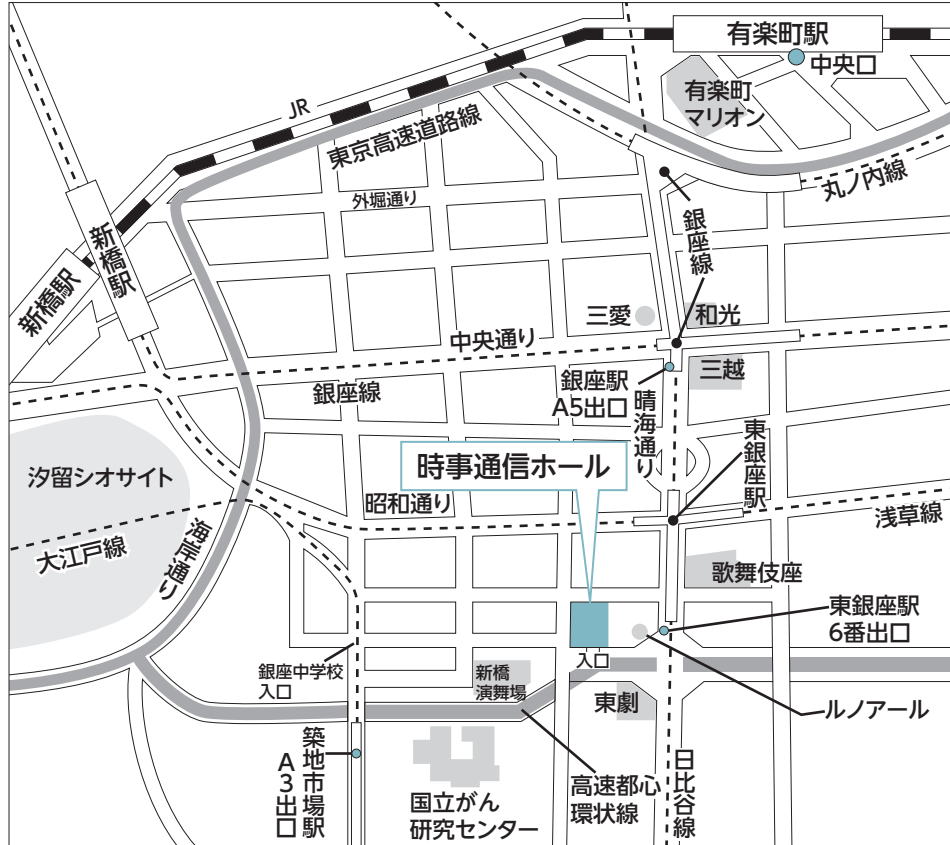
常勤監査役（社外監査役）	八	木	仁	志	Ⓜ
常勤監査役（社外監査役）	北	村		豊	Ⓜ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	樹	Ⓜ
監査役（社外監査役）	土	井		修	Ⓜ
				以	上

以 上

<メモ欄>

株主総会会場ご案内図

会場 東京都中央区銀座五丁目15番8号
時事通信ホール（時事通信ビル2階）
電話 03-3546-6606



交通のご案内

東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線
都営地下鉄大江戸線
東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線
JR山手線・京浜東北線

東銀座駅6番出口から徒歩1分
築地市場駅A3出口から徒歩4分
銀座駅A5出口から徒歩7分
有楽町駅中央口から徒歩12分

(注) 駐車場のご用意がございませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

UD
FONT

見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォントを
採用しています。

