

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61回定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、当社第61回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、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、平成23年2月22日（火曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- |                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 1. 日            | 時 | 平成23年2月23日（水曜日）午前10時   |
| 2. 場            | 所 | 東京都中央区銀座五丁目15番8号<br>時事通信ホール（時事通信ビル2階）  |
| 3. 目的事項<br>報告事項 |   | 1. 第61期（平成21年12月1日から平成22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<br>2. 第61期（平成21年12月1日から平成22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           |   | 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件  |

以 上

- ~~~~~
- ・当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
  - ・株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類および連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.toseicorp.co.jp/>）に掲載させていただきます。
- ~~~~~

本株主総会終了後、同会場において事業戦略説明会を開催いたしますので、引き続きご参加くださいますようお願い申し上げます。

(提供書面)

## 事業報告

(平成21年12月1日から  
平成22年11月30日まで)

### 1. 企業集団の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過および成果

当連結会計年度（平成21年12月1日～平成22年11月30日）におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善により、輸出が増加に転じて企業収益は伸長し、これらを背景に設備投資や個人消費が持ち直すなど、回復に向けた動きが見られました。一方で、年後半には、急激な円高の進行にも起因して景況が弱含み、また、雇用情勢の厳しさや持続的なデフレを背景とした下振れ懸念があることから、景気の自律的な回復に向けては弱さが見られました。

当社グループが属する不動産業界は、金融収縮が後退するとともに、不動産市場安定化政策や住宅取得時の減税措置実行ならびに住宅エコポイント制度促進等がなされ、さらに政府の新成長戦略に中古住宅流通市場の拡大が掲げられるなど、前連結会計年度に比して事業環境の緩和が進みました。また、国土交通省の実施する地価調査においては、住宅地地価の下げ止まりの傾向が鮮明となりました。一方で、企業等によるオフィスビルの需要は、前連結会計年度までの企業における事業縮小・撤退の動向や景況の先行き不透明感等を背景に弱含んで推移し、厳しい状況が続きました。

不動産売買市場は、金融危機以降急激に冷え込んでおりましたが、金融環境に一定の改善が見られたことや、J-REIT市場における不動産取得の再開等が寄与し、平成22年度上半期（平成22年4月～9月）の上場企業等による不動産取引件数は前年同期比94%増の310件、取引額は同59%増の8,942億円となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場においては、平成22年10月の発売戸数は9ヶ月連続で前年同期比プラスに転じており、年間発売戸数では平成21年の36,376戸に対し、平成22年は約2割増の43,000戸に達する見通しとなっております。また、契約率は平成22年に入り10ヶ月連続で好不調の目安とされている70%を超えて推移し、さらに需要の好転も追い風に販売在庫の減

少が進展し、平成22年10月末では4,743戸となりました。これらの需給の改善を背景に平成22年1月～10月の都心部マンション平均価格も前年の水準を上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

首都圏中古マンション市場は、金融危機以降いち早く需要が回復し、成約件数は四半期当たり7千～8千件前後で安定的に推移しており、平成22年の年間成約件数は前年と同水準となる3万戸程度となるものと見られております（民間調査機関調べ）。

また、一戸当たり価格（70㎡換算価格）も平成22年は全体的に上昇傾向にあり、同年6月には20ヶ月ぶりに3,000万円台を上回りました（10月末2,996万円）（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成22年6月末時点の運用資産額は、私募ファンドで15.0兆円（平成21年末比1.1兆円増）、J-REITで7.8兆円（同0.2兆円増）、グローバルファンド（注）で1.1兆円（同1.2兆円減）、合計23.9兆円（同0.1兆円増）となりました。金融環境の改善等から私募ファンドの新規組成が再開されるなど、停滞から上向きに転じる動きが見られております。なお、J-REITの時価総額は、直近の平成22年9月末には24ヶ月ぶりに3兆円台まで持ち直しております（民間調査機関調べ）。

東京都心5区のオフィスビル市場においては、平成22年11月末時点の平均募集賃料は前年同月比1,671円減の17,635円/坪となり調整局面が続いております。また空室率は、平成22年は上昇鈍化の傾向が見られ8月に9.17%を記録した後は一旦低下に向かったものの、同年11月には再度上昇に転じ9.04%となりました。また、今後東京の外縁部を中心にオフィスビルの大量供給が見込まれていること等を鑑みると、市況の改善には一定の時間を要すると見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、平成21年度のビル管理市場規模が前年度比2.8%減の2兆9,184億円となりました。これは、市場の冷え込みによりビルオーナーや管理組合等における経費削減傾向が強まり、価格の下落や修繕工事受注の延期が多発したことが要因と見られております。また、平成22年度も同様の傾向が続き、平成21年度比4.9%減の2兆7,746億円と予測されております（民間調査機関調べ）。

M&A市場は、平成22年1月～9月において日本企業が当事者となったM&Aの件数は1,265件（前期比13.1%減）、金額は4兆8,871億円（同9.4%減）となりました。なかでも国内企業間のM&Aの件数は890件（同21.4%減）、金額は2兆736億円（同25.8%減）と停滞が続いております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは「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。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、不動産の付加価値向上を行う不動産流動化事業および不動産開発事業、安定収益源である不動産ファンド事業および不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら不動産ポートフォリオマネージャーとして事業を推進してまいりました。

当連結会計年度においては、金融危機以前より保有していた不動産の販売を促進する一方で今後の収益に寄与する新たな不動産の仕入を積極的に行い、棚卸資産の入れ替えを進めることで将来の収益力の源泉を蓄えてまいりました。また、海外機関投資家との関係強化を図り、アセットマネジメント受託資産残高の拡大を図ってまいりました。

なお、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用した結果、主に、新規に竣工したなどの事由で未稼働のオフィスビル等において昨今の賃料水準が評価に反映され、また、新規に稼働を開始した物件においては成約賃料も評価に反映されたことから、評価損2,131百万円を売上原価に計上しました。

これらにより、当連結会計年度は、売上高26,449百万円（前期比21.4%減）、営業利益1,726百万円（前期比7.5%増）、経常利益803百万円（前期比22.4%増）、当期純利益421百万円（前期比289.5%増）となりました。

(注) 外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメント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、前連結会計年度後半より本格的に着手したRestyling事業において、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）、「THEグリーンハウス白台」（東京都港区）、「コンフォール四谷」（東京都新宿区）、「エコロジー落合レジデンスⅠ・Ⅱ」（東京都新宿区）等で63戸の販売を行ったことに加え、「上落合ビル」（東京都新宿区）、「池尻2丁目マンション」（東京都世田谷区）、「王子スカイパレス」（東京都北区）等、11棟

のバリューアップ物件の販売を行いました。これらにより不動産流動化事業の売上高は8,149百万円（前期比18.2%減）となりました。

また、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、611百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は408百万円（前期は営業損失164百万円）となりました。

#### （不動産開発事業）

当連結会計年度は、マンションでは、「THEパームス日本橋横山町」（東京都中央区）、「THEパームス新小岩」（東京都葛飾区）、「THEパームス国立」（東京都国立市）、「THEパームス門前仲町」（東京都江東区）、「THEパームス潮見」（東京都江東区）の5棟の賃貸用マンションの販売を行いました。オフィスビル・商業施設では、「神田トーセイビル」（東京都千代田区）、「池袋トーセイビル」（東京都豊島区）、「T'S BRIGHTIAときわ台」（東京都板橋区）の3棟の販売を行いました。これらにより不動産開発事業の売上高は11,682百万円（前期比29.4%減）となりました。

また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、1,404百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は599百万円（前期比5.7%減）となりました。

#### （不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、長引く不況の影響による事務所の縮小・移転等により厳しい状況が続いております。また、不動産流動化事業および不動産開発事業において、物件売却による賃料収入の減少が、新規仕入による賃料収入の増加を上回ったことにより、不動産賃貸事業の売上高は2,587百万円（前期比23.9%減）、営業利益は1,295百万円（前期比30.8%減）となりました。

#### （不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、アセットマネジメントの受託替えを中心にアセットマネジメント受託資産残高を積上げた結果、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は1,124百万円（前期比25.4%増）、営業利益は500百万円（前期比61.6%増）となりました。

なお、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（注）は、264,135百万円であります。

（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、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ21棟増加し312棟（平成22年10月31日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ19棟増加し199棟（平成22年10月31日現在）となり、合計管理棟数は、511棟（前期比40棟増）となりました。

以上の結果、管理棟数の増加により、売上高は増加しましたが、利益率の高い物件の解約やファンド物件増加に伴う人件費の増加等により、不動産管理事業の売上高は2,735百万円（前期比3.9%増）、営業利益は120百万円（前期比49.4%減）となりました。

#### （オルタナティブインベストメント事業）

当連結会計年度は、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益および金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。これらにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は170百万円（前期比6.9%減）となりました。また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、115百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は57百万円（前期比60.5%減）となりました。

事業区別	売上高
不動産流動化事業	8,149百万円
不動産開発事業	11,682
不動産賃貸事業	2,587
不動産ファンド事業	1,124
不動産管理事業	2,735
オルタナティブ インベストメント事業	170
合計	26,449

② 設備投資等の状況

当連結会計年度中において実施いたしました企業集団の設備投資の総額は22百万円であります。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度において、新たに長期借入金により17,099百万円、新株予約権の権利行使による新株の発行により1,965百万円を調達いたしました。

(2) 直前3事業年度の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 58 期 (平成19年11月期)	第 59 期 (平成20年11月期)	第 60 期 (平成21年11月期)	第 61 期 (当連結会計年度) (平成22年11月期)
売 上 高(千円)	40,085,596	51,041,015	33,629,805	26,449,540
経 常 利 益(千円)	7,949,862	6,376,990	656,285	803,134
当 期 純 利 益(千円)	4,557,882	3,463,965	108,249	421,606
1株当たり当期純利益 (円)	12,095.04	9,192.14	285.38	974.63
総 資 産 額(千円)	86,922,374	78,309,499	62,235,110	62,682,616
純 資 産 額(千円)	19,252,435	21,887,249	22,253,707	24,455,632
1株当たり純資産額 (円)	51,089.15	58,081.02	56,151.60	53,532.16

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。

② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 58 期 (平成19年11月期)	第 59 期 (平成20年11月期)	第 60 期 (平成21年11月期)	第 61 期 (当事業年度) (平成22年11月期)
売 上 高(千円)	31,690,048	41,085,825	30,524,223	23,230,287
経 常 利 益(千円)	7,821,860	5,647,430	671,986	809,414
当 期 純 利 益(千円)	4,228,893	3,056,390	133,714	433,363
1株当たり当期純利益 (円)	11,222.02	8,110.58	352.51	1,001.81
総 資 産 額(千円)	77,992,976	74,012,141	58,198,165	58,871,182
純 資 産 額(千円)	18,787,636	21,014,875	21,406,799	23,620,480
1株当たり純資産額 (円)	49,855.74	55,766.04	54,012.08	51,704.06

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。

### (3) 重要な親会社および子会社の状況

#### ① 重要な子会社の状況

会社名	資本金または 出資金	当社の出資比率 (間接出資比率)	主要な事業内容
トーセイ・コミュニティ株式会社	99,500千円	100.0%	不動産管理事業
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	100,000	100.0	不動産ファンド事業
トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	50,000	100.0	オルタナティブインベストメント事業
有限会社ヘスティア・キャピタル	3,000	(100.0)	オルタナティブインベストメント事業
株式会社メティス・キャピタル	1,000	(100.0)	オルタナティブインベストメント事業
グリーンハウス有限会社	24,600	(100.0)	オルタナティブインベストメント事業

(注) グリーンハウス有限会社は、平成22年9月に解散をしております。

#### ② 企業結合の成果

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

### (4) 対処すべき課題

#### ① 事業の推進

金融危機により深刻な状況に陥った不動産業界は、最悪期を脱して徐々に持ち直しの動きが見られております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたっております。現在保有している棚卸資産のうち、中小型物件については実需に基づく個人や事業法人等を顧客としており底堅い需要がある一方で、一定規模を有するオフィスビルについては、投融資の停滞などにより需給が不均衡な状況が続いております。これに対し当社は、多くの取引先の中から有力プレーヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワークリスト(200社500人)」を最大限に活用し、とりわけ金融危機以前より保有している物件の早期売却に努めてまいります。

一方で、将来の収益源となる新規物件の仕入に関しましては、当社の安定的な財務基盤を強みとして慎重かつ大胆な投資活動を推進し、厳選した優良な物件の仕入を行ってまいります。

さらに、当社グループの不動産ファンド事業においてはアセットマネジメント受託資産残高の伸長を課題としており、グループの総合力を発揮してアセットマネジメントフィー等のフィー収入を拡充し、事業のポートフ



オリオ全体による営業収益の確保・拡大をなすとともに、コスト意識の徹底をもって販売費および一般管理費の統制に努め、企業体質の強化を図ってまいります。

② ガバナンス体制の更なる強化

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継続することにより、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に対して信頼ある態勢の構築に向け、経営トップからグループ社員の全員に至るまでグループ一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。

③ 財務健全性の堅持

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等の仕入、保有にかかる資金を必要としております。これらの事業推進に向けて外部借入をより効率的かつ安定的に利用するため、金融機関との更なる取引ならびに信頼関係の強化を戦略的に検討し、実行してまいります。

④ 環境負荷低減の取組み

世の中の環境意識が高揚を続け、企業においては環境配慮型の事業展開が不可欠と判断しております。そのため当社グループでは、環境関連法令に基づいた展開にとどまらず、不動産のハード面およびソフト面における両面から、環境負荷低減に寄与する商品の提供ならびに低減を事業に取り入れ、積極的に推進してまいります。また、当社グループでは、環境に優しい企業活動を行う旨の「トーセイグループエコ宣言」を公表しております。この方針に基づき、環境負荷低減に寄与する各種取組みを進めてまいります。

(5) 主要な事業内容 (平成22年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
不動産流動化事業	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリュアアッププランを検討し、最適と判断したバリュアアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。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アアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、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、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。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリュアアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上にも結びつけている。
不動産ファンド事業	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・代理業および運用業に基づく事業。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブ インベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、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&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリュアアップを実施し、売却。

(6) 主要な営業所 (平成22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
有限会社ヘスティア・キャピタル	本社：東京都港区
株式会社メティス・キャピタル	本社：東京都港区
グリーンハウス有限会社	本社：東京都港区

(7) 使用人の状況（平成22年11月30日現在）

① 企業集団の使用人の状況

使用人数	前連結会計年度末比増減
206名	+15名

(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167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
116名	+2名	36.5歳	4.3年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(8) 主要な借入先（平成22年11月30日現在）

借入先	借入金残高（百万円）
株式会社商工組合中央金庫	4,832
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,645
株式会社みずほ銀行	3,337
株式会社東日本銀行	2,261
株式会社横浜銀行	2,243

(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（平成22年11月30日現在）

- |              |            |
|--------------|------------|
| ① 発行可能株式総数   | 1,500,000株 |
| ② 発行済株式の総数   | 456,840株   |
| ③ 株主数        | 7,008名     |
| ④ 大株主（上位10名） |            |

株主名	所有株式数	持株比率
山口 誠一郎	138,855株	30.39%
有限会社ゼウスキャピタル	60,000	13.13
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウト ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイーーエイシー	32,584	7.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	27,069	5.92
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	10,297	2.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,139	2.21
株 式 会 社 S B I 証 券	6,043	1.32
パークレイズ キャピタル セキュリティーズ ロンドン ケイマン クライアント	5,975	1.30
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアント 613	5,187	1.13
ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリー ティー アカウト	4,284	0.93

### (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（平成22年11月30日現在）
- 平成18年2月24日開催の取締役会決議による新株予約権
    - 新株予約権の数  
600個（新株予約権1個につき1株）
    - 新株予約権の目的である株式の数  
600株
    - 新株予約権の払込金額  
1個当たり 無償
    - 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 164,685円（1株当たり 164,685円）

- ・新株予約権の行使に際して株式を発行する場合の資本組入額  
1株当たり 82,343円
- ・新株予約権を行使することができる期間  
平成20年3月1日から平成23年2月28日まで
- ・新株予約権の行使の条件
  - イ. 新株予約権の割当てを受けた者は、新株予約権の行使時において、当社または当社の子会社の取締役または従業員でなければならない。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りでない。
  - ロ. 新株予約権の割当てを受けた者が死亡した場合、相続人による新株予約権の行使は認めない。
  - ハ. 新株予約権の質入れその他一切の処分は認めない。
  - ニ. その他の新株予約権の行使の条件は、株主総会および取締役会の決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
- ・当社役員の保有状況

	新株予約権	目的である株式の数	保有者数
取締役 (社外取締役を除く)	600個	600株	4名

- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- ③ その他新株予約権に関する重要事項  
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（平成22年11月30日現在）

会社における地位	氏 名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	山 口 誠 一 郎	執行役員社長
取 締 役	小 菅 勝 仁	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業4部担当
取 締 役	平 野 昇	専務執行役員 管理部門統括 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 トセイパル・インベストメント株式会社代表取締役
取 締 役	内 藤 俊 一 郎	常務執行役員 管理部門副統括 経営企画部、総務人事部担当 総務人事部長
取 締 役	神 野 吾 郎	株式会社サーフォーホーション代表取締役社長 中部瓦斯株式会社代表取締役 カステックサービス株式会社代表取締役社長 サーフォー・ジャパン株式会社代表取締役会長 サーラ住宅株式会社社外取締役 豊橋ケーブルネットワーク株式会社社外取締役 システム・ロケーション株式会社社外取締役 日本郵政株式会社社外取締役
常 勤 監 査 役	本 田 安 弘	
常 勤 監 査 役	原 田 公 雄	
監 査 役	山 岸 茂	
監 査 役	磯 田 誠 一 郎	西本株式会社取締役 G B I キャピタル株式会社代表取締役

- (注) 1. 取締役の神野吾郎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。

#### ② 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	5名	88,997千円
監 査 役	4	21,840
合 計 (うち社外役員)	9 (5)	110,837 (25,098)

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成19年2月27日開催の第57回定時株主総会において年額240百万円以内（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。  
2. 監査役の報酬限度額は、平成16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 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
- ・取締役神野吾郎氏は、株式会社サーラコーポレーションの代表取締役社長、ガステックサービス株式会社の代表取締役社長、サーラカーズジャパン株式会社の代表取締役会長、中部瓦斯株式会社の代表取締役をそれぞれ兼務しております。また、サーラ住宅株式会社、豊橋ケーブルネットワーク株式会社、システム・ロケーション株式会社、日本郵政株式会社それぞれの社外取締役であります。なお、当社は株式会社サーラコーポレーション、ガステックサービス株式会社、サーラカーズジャパン株式会社、中部瓦斯株式会社、サーラ住宅株式会社、豊橋ケーブルネットワーク株式会社、システム・ロケーション株式会社、日本郵政株式会社それぞれとの間に特別の関係はありません。
  - ・監査役磯田誠一郎氏は、G B I キャピタル株式会社の代表取締役、西本株式会社の取締役をそれぞれ兼務しております。なお、当社はG B I キャピタル株式会社、西本株式会社それぞれとの間に特別の関係はありません。

## ロ. 当事業年度における主な活動状況

	活 動 状 況
取締役 神野吾郎	当事業年度に開催された取締役会18回のうち14回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識をもとに主に社外の客観的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
監査役 本田安弘	当事業年度に開催された取締役会18回のうち18回に出席し、監査役会17回のうち17回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識のもとに、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 原田公雄	当事業年度に開催された取締役会18回のうち18回に出席し、監査役会17回のうち17回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識のもとに、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 山岸茂	当事業年度に開催された取締役会18回のうち18回に出席し、監査役会17回のうち17回に出席いたしました。主に大手金融機関においての豊富な経験とその経験を通じて培われた高い見識に基づき、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 磯田誠一郎	当事業年度に開催された取締役会18回のうち13回に出席し、監査役会17回のうち14回に出席いたしました。幅広い経験と専門的な高い見識から、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。

## ハ. 責任限定契約の内容の概要

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



#### (4) 会計監査人の状況

① 名称 新創監査法人

② 報酬等の額

区 分	支 払 額
当事業年度に係る報酬等の額	28,000千円
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	28,000

(注) 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。

③ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

- イ. 当社は、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、監査役全員の合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します。
- ロ. 当社は、取締役会において、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合、監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合など、会計監査人の職務に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、当該会計監査人の解任または不再任について審議し、監査役会の同意を得たうえで、または監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の目的事項とします。
- ハ. イ. の場合のほか、当社は、監査役会において、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合、監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合など、会計監査人の職務に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、当該会計監査人の解任または不再任について審議し、取締役会に、会計監査人の解任または不再任を株主総会の目的事項とすることを請求します。

## (5) 業務の適正を確保するための体制

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）について、その基本方針を以下のとおりといたしております。

### ① 法令等遵守に関する基本方針

- i) 法令等遵守に対する意識を徹底する
- ii) 法令等違反に対するチェック機能を強化する
- iii) 法令等違反が起こっ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
- iv) 反社会的勢力との取引を根絶する

### ② 情報の保存および管理に関する基本方針

- i) 情報保存管理の重要性の認識を徹底する
- ii) 重要情報の漏洩防止への取組みを強化する
- iii) 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

### ③ 損失の危険の管理に関する基本方針

- i) 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
- ii) リスク管理状況のモニタリングを強化する
- iii) 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
- iv) 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

### ④ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

- i) 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
- ii) 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
- iii) 業務権限規程に従い効率的な業務執行が行われるよう体制を整備する

- ⑤ グループ全体の業務の適正に関する基本方針
  - i) 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徹底する
  - ii) グループ各社の経営課題の共有と解決に努める
  - iii) 適時適切な情報交換によるグループ各社の内部統制体制を強化する
  - iv) グループ全体にかかる財務報告の適正性を確保するための体制を強化する
  - v) 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
  
- ⑥ 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
  - i) 監査役の職務を補助するために取締役から独立した使用人を提供する
  - ii) 前項の使用人の人事異動・評価等に関しては監査役会の同意を得る
  - iii) 重大な損失発生およびそのおそれがある場合や法令等違反・不正行為を役職員が発見した場合の監査役会への速やかな報告を徹底する
  - iv) 取締役および重要な使用人から監査役への適時な報告を徹底する
  - v) 重要書類を適時に閲覧に供する
  - vi) 内部通報があった場合には速やかに監査役に報告する
  - vii) 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
  - viii) 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

当社グループが整備している「会社の業務の適正を確保するための体制」および当期（平成22年11月期）に実施した新たな整備内容は、以下のとおりであります。

- ① 法令等遵守
  - i) 業務執行を行う取締役の監督のため、社外取締役1名が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役1名、社外監査役4名の合計5名を、「独立役員」として届出済であります。
  - ii) 常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレートガバナンス会議を、毎月定期に開催し、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております（当期：12回開催）。また、部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成さ

れるコンプライアンス委員会において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っており（当期：10回開催）、その内容は毎月の取締役会において報告されております。

- iii) 法令違反に対する意識の徹底とチェック機能強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております（定例研修：コンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修）。

当期は、コンプライアンス委員を対象とした研修（「今求められるコンプライアンス・内部統制、CSRの統合的取組み」）を実施しております。また、「コンプライアンス規程」「インサイダー取引防止規程」の改定、「経営危機管理規程」「コンプライアンス委員会規程」の制定を行ったほか、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、社内規程解説メルマガの配信を行っております。

- iv) 反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。

当期は、管理部門の反社チェック体制の整備など、反社チェック手法の更なる強化をいたしました。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を改訂しております。

- v) 社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。

## ② 情報の保存および管理

- i) 取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存・管理の徹底を図っております。

- ii) 各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：15回開催）において、東京証券取引所からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議するほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。

- iii) 重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。

当期は、前期に引き続き、情報セキュリティの強化を行ったほか、第三者機関による金融商品取引法上の内部管理態勢に係るアセスメントを実施し、各種規程の整備を行っております（「個人情報保護規則」の

- 改定、「情報資産管理の基本方針」「人事情報管理規則」「機密情報管理規則」「個人情報漏洩事故等にかかる危機管理細則」の制定)。
- iv) 情報保存・管理の重要性の認識を徹底し、重要情報の漏洩防止への取り組みを強化するため、また、前記iii)の規程整備の周知のため、「情報資産管理研修」を実施いたしました。
  - v) 当期は、義務化前の任意開示として、「株主総会における議決権行使の結果」を開示いたしました。

### ③ 損失の危険の管理

- i) 各部署担当執行役員およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会において、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っております(当期：12回開催)。なお、リスク情報についてはコーポレートガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告し、また、リスク管理委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ii) 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のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。  
当期は、財務報告に係るリスク評価項目の検証(四半期ごと実施)のほか、外部コンサルタントによるリスクアセスメントの実施と分析を行い、事業継続計画(BCP)の検討を開始いたしました。
- iii) リスク管理規程の定めに従い、平時ならびに緊急時の対応方法をルール化しております。  
当期は、「震災対策マニュアル」「消防計画・防火管理組織」を改訂し、事故発生時に対応すべき「緊急時の連絡ルール」を徹底いたしました。

### ④ 取締役の効率的職務執行

- i) グループ全役職員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するために企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業計画を定めております。  
経営計画や事業目標を達成するために、四半期ごとに単年度計画の進捗を確認しており、その内半期ごとの確認会には中堅リーダーである

マネージャー層を参加させて経営方針の周知を図っております。

- ii) 毎月定時に開催される取締役会のほか、四半期決算を承認する臨時取締役会をはじめ、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を必要に応じて開催しております（当期：定時12回、臨時（四半期決算含む）6回開催）。
- iii) 取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締役会開催前に全執行役員ならびに監査役（陪席）が参加する経営会議を行い、詳細検討に努めております（当期：定時24回、臨時3回開催）。
- iv) 金融商品取引法上の内部管理態勢強化のため、内部管理業務の所管部署を総務人事部に変更し、関連規程を改定しております。

#### ⑤ グループ全体の業務の適正

- i) グループ各社に対して、当社（親会社）と同レベルの内部管理体制の構築を求め、必要に応じて支援策を講じており、財務報告の適正性確保のための当社内部監査部による独立性評価や、臨時内部監査を実施しております。  
当期は、グループ間の連携強化・業務効率化のため、拠点の異なっていた子会社を当社と同じ拠点に集約するとともに、同社に当社から社外取締役を派遣した結果、グループ全社への取締役派遣となりました。
- ii) グループ各社の経営状況は毎月の経営会議で報告を受け、また、経営企画部主催の関係会社会議において毎月の詳細状況や個別問題を把握しております。
- iii) 当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
- iv) 各種研修、リスク診断など、グループ全社、全役職員を対象に実施しております。また、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ各社の責任者を出席させております。
- v) グループ間での重要な取引は当社取締役会に事前報告させるルールを整備しております（当期は該当なし）。

#### ⑥ 監査役の監査が実効的に行われるための体制

- i) 監査役の職務を補助するために内部監査部を担当部署と定め、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。

- ii) 上記 i) の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また、人事評価や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
- iii) 定時・臨時の取締役会のほか、毎月 2 回定時および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3 ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
- iv) 常勤監査役に対して、コーポレートガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告しているほか、代表取締役は毎月 1 回、他の取締役は四半期ごとに 1 回、その他の重要な使用人は半期に 1 回の面談において担当職務に関する報告を実施し、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各 1 回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- v) 取締役は、年度ごとの監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
- vi) 四半期決算ごとに実施される「監査法人から取締役への監査結果説明会」に監査役が陪席し、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認しております。
- vii) 三様監査の充実のため、定期的に「会計監査人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」が開催されております（当期：会計監査人と 6 回、内部監査部と 6 回開催）。
- viii) グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ix) 内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備しております（内部通報が無い場合はその旨を月例報告）。

## (6) 会社の支配に関する基本方針

### ① 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と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。

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6つの事業領域を自社でカバーする体制、ならびにそれを支える不動産と金融の専門的な知識・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あれば、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になりません。

当社は、このような当社の企業価値・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 基本方針実現のための取組み

### イ. 基本方針の実現に資する特別な取組み

当社グループでは、現在の激動の環境を乗り切り、更なる発展を目指し、中期経営計画『Charge up 2011』（2008年12月～2011年11月の3ヶ年計画）を策定し、第60期より取組みを開始致しました。当中計では、世界経済や国内経済は当面停滞するという予測の下、この低迷期を体力強化、体質強化の好機ととらえ、来るべき好況期に向けて『企業経営』『人財』『事業・内部管理のインフラ』の三つの観点から、現状点検、改革、強化を行ってまいります。

### ロ. 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

当社は、平成20年1月11日開催の当社取締役会の決議および平成20年2月26日開催の第58回定時株主総会の決議により、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「旧プラン」といいます。）について導入し、平成21年2月25日開催の第59回定時株主総会において、旧プランの更新（更新された後の「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を「本プラン」といいます。）につき承認を得ております。

#### (i) 本プランの目的

本プランは、当社株式の大量取得が行われる場合に、株主の皆様が適切な判断をするために必要・十分な情報と時間を確保するとともに、買収者との交渉の機会を確保すること等を通じて、当社の企業価値・株主共同の利益に反する買収を抑止し、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させることを目的としております。

#### (ii) 対象となる買付等

本プランは、①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、または②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行為もしくはこれに類似する行為またはこれらの提案（当社取締役会が別途認めたものを除くものとし、以下「買付等」といい、買付等を行おうとする者を「買付者等」といいます。）がなされる場合を対象とします。

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

当社の株券等について買付等が行われる場合、当該買付等に係る買付者等には、以下の各号に定める情報および本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を記載した書面の提出を求めます。

- (a) 買付者等およびそのグループ（共同保有者、特別関係者および（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、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。）
- (b) 買付等の目的、方法および内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）
- (c) 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報および買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）およびその算定根拠等を含みます。）
- (d) 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）
- (e) 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策および資産運用方針
- (f) 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針
- (g) 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
- (h) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

(iv) 独立委員会による検討等

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が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見およびその根拠資料等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等および当社取締役会からの情報を受領してから原則として最長60日が経過するまでの間（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとしま

す。）、買付内容の検討、当社取締役会の提示した代替案の検討、買付者等との協議・交渉等を行います。また、独立委員会は、独立委員会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等による買付等が（vi）記載の要件のいずれかに該当し、新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、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。

（v）取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施または不実施等の決議を行うものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合、速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

（vi）新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。なお、以下の要件に該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当か否かについては、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることになります。

- （a）本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合
- （b）下記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
  - ・株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
  - ・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
  - ・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
  - ・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

- (c) 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合
- (d) 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
- (e) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
- (f) 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針または事業計画、買付等の後における当社の他の株主、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方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付等である場合
- (g) 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、当社の企業価値また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
- (h) 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

(vii) 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、1円を下限として当社株式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において、当社取締役会が決定した金額を払い込むことにより行使し、原則として当社株式1株を取得することができ、また、買付者等を含む非適格者等による権利行使が認められないという行使条件、および当社が非適格者等以外の者から原則として当社株式1株と引換えに新株予約権1個を取得することができる旨の取得条項が付されております。

(viii) 本プランの有効期間

本プランの有効期間は、第59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

までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により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ことになります。

(ix) 株主に対する影響

本プラン導入後であっても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様には直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、株主の皆様が新株予約権行使の手続を行わないとその保有する株式が希釈化される場合があります（但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、株式の希釈化は生じません。）。

③ 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

当社の中期経営計画およびコーポレート・ガバナンス強化等の各施策は、当社の企業価値・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、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させるための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランは、買収防衛策に関する指針（経済産業省等）の定める三原則を充足していること、その更新について株主総会の承認を得ており、また、有効期間が最長約3年間と定められた上、取締役会によりいつでも廃止できるとされていること、独立性の高い社外取締役等によって構成される独立委員会が設置され、本プラン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、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用することができるとされていること、取締役会の構成員の過半数を交替させてもなお発動を阻止できない買収防衛策（デッドハンド型）ではなく、また取締役の期差選任制により取締役会の構成員の過半数を交替させるのに時間を要する買収防衛策（スローハンド型）ではないことなどにより、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

## 連結貸借対照表

(平成22年11月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	<b>46,059,565</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>12,474,183</b>
現金及び預金	7,127,425	支払手形及び買掛金	368,162
受取手形及び売掛金	415,791	1年内返済予定の長期借入金	10,823,561
有価証券	10,000	未払法人税等	39,092
販売用不動産	27,197,076	前受金	285,505
仕掛販売用不動産	10,279,685	賞与引当金	110,113
買取債権	86,467	その他	847,748
貯蔵品	2,565	<b>固 定 負 債</b>	<b>25,752,800</b>
繰延税金資産	664,629	長期借入金	23,438,898
その他	292,357	繰延税金負債	14,922
貸倒引当金	△16,434	退職給付引当金	108,927
<b>固 定 資 産</b>	<b>16,623,050</b>	役員退職慰労引当金	301,253
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>14,398,868</b>	預り敷金保証金	1,886,524
建物及び構築物	4,313,737	負ののれん	1,490
工具、器具及び備品	31,220	その他	783
土地	10,051,371	<b>負 債 合 計</b>	<b>38,226,983</b>
その他	2,538	<b>純 資 産 の 部</b>	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>64,609</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>24,454,857</b>
ソフトウェア	62,720	資本金	5,454,673
電話加入権	1,889	資本剰余金	5,538,149
<b>投 資 其 他 の 資 産</b>	<b>2,159,573</b>	利益剰余金	13,462,034
投資有価証券	49,405	評価・換算差額等	774
長期貸付金	13,031	その他有価証券評価差額金	774
繰延税金資産	1,965,859	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>24,455,632</b>
その他	193,185	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>62,682,616</b>
貸倒引当金	△61,908		
<b>資 産 合 計</b>	<b>62,682,616</b>		

# 連 結 損 益 計 算 書

（平成21年12月1日から  
平成22年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売 上 高		26,449,540
売 上 原 価		22,056,551
売 上 総 利 益		4,392,989
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		2,666,444
営 業 利 益		1,726,544
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	9,611	
受 取 配 当 金	2,814	
負 の の れ ん 償 却 額	2,104	
雑 収 入	16,481	31,011
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	939,643	
株 式 交 付 費	11,261	
雑 損 失	3,516	954,421
経 常 利 益		803,134
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,184	1,184
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	4,688	
厚 生 年 金 基 金 脱 退 拠 出 金	55,032	59,720
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		744,598
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	34,625	
法 人 税 等 調 整 額	288,366	322,992
当 期 純 利 益		421,606

## 連結株主資本等変動計算書

（平成21年12月1日から）  
（平成22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	株 主 資 本 合 計
平成21年11月30日 残高	4,452,807	4,536,283	13,238,348	22,227,438
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	1,001,866	1,001,866		2,003,732
剰 余 金 の 配 当			△197,920	△197,920
当 期 純 利 益			421,606	421,606
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当 期 変 動 額 合 計	1,001,866	1,001,866	223,686	2,227,418
平成22年11月30日 残高	5,454,673	5,538,149	13,462,034	24,454,857

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		新 株 予 約 権	純 資 産 合 計
	その他有価証券評価差額金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
平成21年11月30日 残高	△388	△388	26,657	22,253,707
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行				2,003,732
剰 余 金 の 配 当				△197,920
当 期 純 利 益				421,606
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,162	1,162	△26,657	△25,494
当 期 変 動 額 合 計	1,162	1,162	△26,657	2,201,924
平成22年11月30日 残高	774	774	-	24,455,632



## 連結注記表

### 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の状況

・連結子会社の数	6社
・連結子会社の名称	トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル グリーンハウス(有)

なお、グリーンハウス(有)は、平成22年9月に解散しております。

##### ② 連結の範囲の変更

トーセイ・アセットマネジメント(株)、ヘスティア一般社団法人、(合)アトラス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

#### (2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結計算書類の作成に当たっては、決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

#### (3) 会計処理基準に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

###### その他有価証券

・時価のあるもの	連結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

###### ロ. たな卸資産

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	個別法
・仕掛販売用不動産	個別法
・買取債権	個別法
・貯蔵品	最終仕入原価法

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

ロ. 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（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ. リース資産

当社及び連結子会社は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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

③ 重要な繰延資産の処理方法

イ. 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

④ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、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。

ロ. 賞与引当金

当社及び連結子会社は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連結会計年度負担額を計上しております。

ハ. 退職給付引当金

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。

ニ. 役員退職慰労引当金

当社及び連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

⑤ 負ののれんの償却に関する事項

負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。

⑥ その他連結計算書類作成のための重要な事項

イ. 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。

ロ. 匿名組合出資の会計処理

投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

ハ. 買取債権の会計処理

買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。

(4) 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

## 2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保提供資産

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	30,000千円
販売用不動産	26,694,323千円
仕掛販売用不動産	10,062,575千円
建物及び構築物	4,135,122千円
土地	9,859,419千円
合計	50,781,440千円
担保に係る債務の金額	
1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円
長期借入金	23,258,138千円
合計	34,011,739千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

910,930千円

(3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。

個人 4名

9,190千円

#### (4) 資産の保有目的の変更

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

また、従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,053千円、土地：2,181,334千円）については、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。

### 3. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

#### (1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式	395,840株	61,000株	—	456,840株

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加61,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加61,000株であります。

#### (2) 自己株式の数に関する事項

該当事項はありません。

#### (3) 剰余金の配当に関する事項

##### ① 配当金支払額等

平成22年2月25日開催第60回定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 197,920千円
- ・1株当たり配当金額 500円
- ・基準日 平成21年11月30日
- ・効力発生日 平成22年2月26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になるもの

平成23年2月23日開催第61回定時株主総会において次のとおり付議いたします。

- ・配当金の総額 228,420千円
- ・1株当たり配当金額 500円
- ・配当の原資 利益剰余金
- ・基準日 平成22年11月30日
- ・効力発生日 平成23年2月24日

#### (4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	平成18年2月24日 定時株主総会決議分	平成18年2月24日 定時株主総会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	3,180株	450株
新株予約権の残高	3,180個	450個

#### 4. 金融商品に関する注記

##### (1) 金融商品の状況に関する事項

###### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産（預金等）で運用しております。デリバティブ取引は、行っておりません。

###### ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、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、取引先毎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しております。

有価証券及び投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価を把握し、経営会議へ報告することとしております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に係る資金調達であり、ほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、各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。

また、借入金は、金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況を的確に把握し、取引金融機関と随時リレーションに努め、資金調達手段の多様化を図っております。

###### ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2）をご参照ください。）。

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	7,127,425	7,127,425	—
(2) 受取手形及び売掛金	415,791	415,791	—
(3) 投資有価証券	23,396	23,396	—
資産計	7,566,613	7,566,613	—
(1) 支払手形及び買掛金	368,162	368,162	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,823,561	10,823,561	—
(3) 長期借入金	23,438,898	23,456,521	17,623
負債計	34,630,622	34,648,245	17,623

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

受取手形及び売掛金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金

支払手形及び買掛金の時価については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるもの時価については、短期間で市場金利が反映されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるもの時価については、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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) 非上場株式等	21,388
(2) 匿名組合出資	14,620
(3) 敷金及び保証金	97,628
(4) 預り敷金保証金	1,886,524

- (1) 非上場株式等については、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ため、時価開示の対象としておりません。
- (2) 匿名組合出資については、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ため、時価開示の対象としておりません。
- (3) 賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (4) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

## 5. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成22年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、771,009千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

これら賃貸等不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末における時価
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	10,327,181	1,621,931	11,949,112	13,994,083

(注1) 連結貸借対照表計上額は、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金額であります。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替(4,687,540千円)、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替(2,953,387千円)であります。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。

(注4) 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

6. 1株当たり情報に関する注記

- |                |            |
|----------------|------------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 53,532円16銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 974円63銭    |

7. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

8. その他の注記

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。



# 貸借対照表

(平成22年11月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	<b>42,164,549</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>9,781,154</b>
現金及び預金	6,012,754	買掛金	146,404
売掛金	97,036	1年内返済予定の長期借入金	9,015,083
有価証券	10,000	リース債務	1,567
販売用不動産	26,020,886	未払金	170,380
仕掛販売用不動産	9,290,934	未払費用	35,181
貯蔵品	1,489	未払法人税等	27,374
前渡金	5,669	前受金	274,060
前払費用	54,855	預り金	43,534
繰延税金資産	499,641	前受収益	800
その他	187,186	賞与引当金	66,767
貸倒引当金	△15,904	<b>固 定 負 債</b>	<b>25,469,546</b>
<b>固 定 資 産</b>	<b>16,706,632</b>	長期借入金	22,980,598
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>13,748,559</b>	預り敷金保証金	1,827,231
建物	4,105,305	リース債務	783
構築物	10,092	退職給付引当金	79,293
機械及び装置	372	役員退職慰労引当金	277,422
工具、器具及び備品	24,301	投資損失引当金	304,217
土地	9,606,248	<b>負 債 合 計</b>	<b>35,250,701</b>
リース資産	2,239	<b>純 資 産 の 部</b>	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>37,221</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>23,619,706</b>
ソフトウェア	35,332	資本金	5,454,673
電話加入権	1,889	資本剰余金	5,538,149
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,920,851</b>	資本準備金	5,538,149
投資有価証券	49,405	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>12,626,883</b>
関係会社株式	785,372	利益準備金	7,250
出資金	6,000	その他利益剰余金	12,619,633
長期貸付金	13,031	別途積立金	15,000
破産更生債権等	47,917	繰越利益剰余金	12,604,633
敷金及び保証金	92,817	<b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>	<b>774</b>
繰延税金資産	1,948,944	その他有価証券評価差額金	774
その他	25,357	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>23,620,480</b>
貸倒引当金	△47,995	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>58,871,182</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>58,871,182</b>		

# 損 益 計 算 書

（平成21年12月1日から  
平成22年11月30日まで）

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		23,230,287
売 上 原 価		19,795,993
売 上 総 利 益		3,434,294
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,767,475
営 業 利 益		1,666,819
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	9,399	
受 取 配 当 金	2,784	
雑 収 入	13,608	25,792
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	868,556	
株 式 交 付 費	11,261	
雑 損 失	3,379	883,197
経 常 利 益		809,414
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,184	1,184
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	1,504	
関 係 会 社 整 理 損	2,908	
厚 生 年 金 基 金 脱 退 拠 出 金	45,364	49,777
税 引 前 当 期 純 利 益		760,821
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	
法 人 税 等 調 整 額	323,657	327,457
当 期 純 利 益		433,363

# 株主資本等変動計算書

(平成21年12月1日から  
平成22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 準 備 金	利 益 剰 余 金			株 主 資 本 合 計
		資 本 準 備 金	資 本 剰 余 金 合 計		そ の 他 利 益 剰 余 金	利 益 剰 余 金 合 計		
				別 積 立 金	途 金	繰 越 利 益 剰 余 金		
平成21年11月30日 残高	4,452,807	4,536,283	4,536,283	7,250	15,000	12,369,189	12,391,439	21,380,530
当 期 変 動 額								
新 株 の 発 行	1,001,866	1,001,866	1,001,866					2,003,732
剰 余 金 の 配 当						△197,920	△197,920	△197,920
当 期 純 利 益						433,363	433,363	433,363
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当 期 変 動 額 合 計	1,001,866	1,001,866	1,001,866	—	—	235,443	235,443	2,239,175
平成22年11月30日 残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	12,604,633	12,626,883	23,619,706

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			新 株 予 約 権	純 資 産 合 計
	その他有価証券評価差額金	評 価 差 額	・ 換 算 等 合 計		
平成21年11月30日 残高	△388		△388	26,657	21,406,799
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行					2,003,732
剰 余 金 の 配 当					△197,920
当 期 純 利 益					433,363
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,162		1,162	△26,657	△25,494
当 期 変 動 額 合 計	1,162		1,162	△26,657	2,213,681
平成22年11月30日 残高	774		774	—	23,620,480

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項

#### (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 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）によりております。

・販売用不動産

個別法

・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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額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（5年）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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

#### (3) 繰延資産の処理方法

##### ① 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

#### (4) 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、支給見込額の当事業年度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見込額に基づき計上しております。
- ④ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。
- ⑤ 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。
- (5) その他計算書類作成のための重要な事項
- ① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。  
ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。
- ② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

## 2. 貸借対照表に関する注記

- (1) 担保提供資産
- |               |              |
|---------------|--------------|
| 担保資産の内容及びその金額 |              |
| 現金及び預金        | 30,000千円     |
| 販売用不動産        | 25,517,975千円 |
| 仕掛販売用不動産      | 9,090,461千円  |
| 建物            | 3,936,073千円  |
| 土地            | 9,414,296千円  |
| 合計            | 47,988,807千円 |
| 担保に係る債務の金額    |              |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 8,945,123千円  |
| 長期借入金         | 22,799,838千円 |
| 合計            | 31,744,962千円 |
- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 881,333千円

(3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対し債務保証を行っております。

個人 4名	9,190千円
-------	---------

下記の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	1,926,777千円
----------------------	-------------

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

① 短期金銭債権	19,528千円
----------	----------

② 短期金銭債務	10,855千円
----------	----------

③ 長期金銭債務	22,376千円
----------	----------

(5) 資産の保有目的の変更

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：1,384,509千円、土地：3,306,256千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

また、従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,428千円、土地：2,181,334千円）については、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。

### 3. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

① 売上高	185,926千円
-------	-----------

② 仕入高	285,000千円
-------	-----------

③ その他営業取引高	12,953千円
------------	----------

④ 営業取引以外の取引高	4,448千円
--------------	---------

(2) 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

2,015,977千円

### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

該当事項はありません。

## 5. 税効果会計に関する注記

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

### 繰延税金資産

#### 流動資産

減価償却損金算入限度 超過額	167,849千円
繰越欠損金	253,608千円
その他	78,183千円
合計	499,641千円

#### 固定資産

退職給付引当金損金算 入限度超過額	32,445千円
役員退職慰労引当金損 金算入限度超過額	113,743千円
子会社株式評価損	124,729千円
減損損失	69,337千円
投資有価証券評価損	12,137千円
繰越欠損金	1,795,976千円
その他	1,419千円
合計	2,149,789千円
評価性引当額	△196,267千円
繰延税金資産合計	2,453,162千円

### 繰延税金負債

#### 固定負債

その他	△4,576千円
合計	△4,576千円
繰延税金負債合計	△4,576千円

### 繰延税金資産の純額

2,448,586千円

## 6. リースにより使用する固定資産に関する注記

(1) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

① 事業年度の末日における取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487
合計	16,462	10,975	5,487

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

② 事業年度の末日における未経過リース料期末残高相当額

未経過リース料期末残高相当額

1年内	2,743千円
1年超	2,743千円
合計	5,487千円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

③ 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	4,089千円
減価償却費相当額	4,089千円

④ 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(2) オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年内	2,153千円
1年超	1,974千円
合計	4,127千円

7. 関連当事者との取引に関する注記

属性	会社等の名称	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	トーセイ・リパイナル・インベストメント	50,000	オルタナティブインベストメント事業	所有直接100%	兼任1名	銀行借入についての債務保証	銀行借入についての債務保証	1,926,777	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	51,704円06銭
(2) 1株当たり当期純利益	1,001円81銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

10. その他の注記

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。



## 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

平成23年1月12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 公 認 会 計 士 柳 澤 義 一 ㊞  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

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平成21年12月1日から平成22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、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、トーセイ株式会社及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

平成23年1月12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 公認会計士 柳 澤 義 一 ㊞  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

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平成21年12月1日から平成22年11月30日までの第61期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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

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、平成21年12月1日から平成22年11月30日までの第61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

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、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。

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、職務の分担等に従い、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、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、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）の状況を監視及び検証いたしました。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。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。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について検討いたしました。

さらに、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」（平成17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（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等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

- 一 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。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 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。
- 四 事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号ロの各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員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。

平成23年1月20日

トーセイ株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役）	本	田	安	弘	Ⓔ
常勤監査役（社外監査役）	原	田	公	雄	Ⓔ
監査役（社外監査役）	山	岸	茂	Ⓔ	
監査役（社外監査役）	磯	田	誠一郎	Ⓔ	
				以	上

以上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 剰余金処分の件

剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

#### 期末配当に関する事項

第61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500円といたしたいと存じます。  
なお、この場合の配当総額は228,420,000円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
平成23年2月24日といたしたいと存じます。

## 第2号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

本総会終結の時をもって、取締役を辞任されます内藤俊一郎氏に対し、在任中の功労に報いるため、当社の定める一定の基準に従い相当額の範囲内において退職慰労金を贈呈することといたしたく、その具体的な金額、贈呈の時期、方法等は取締役会にご一任願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
内藤俊一郎	平成18年2月 当社取締役常務執行役員（現任）

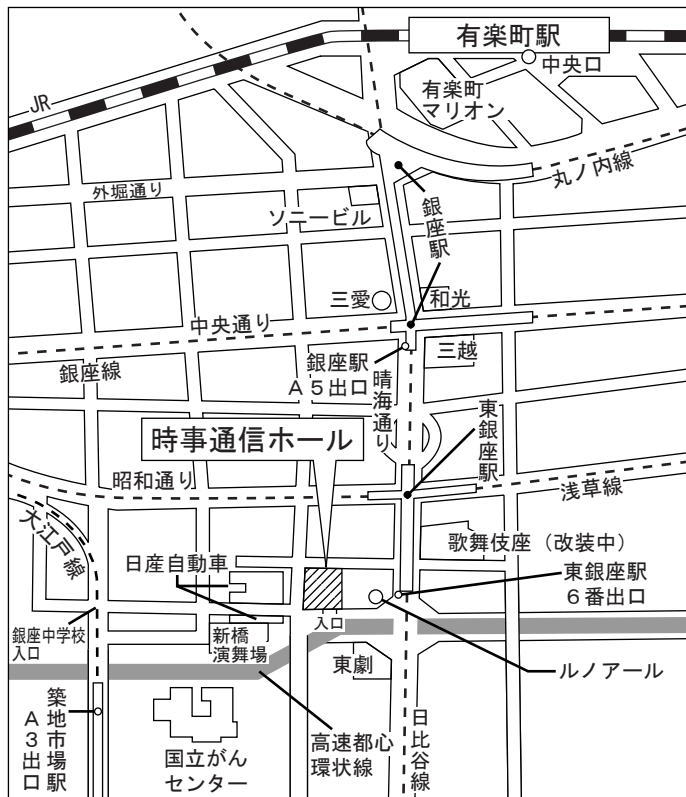
以上





# 株主総会会場ご案内図

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



## ■交通のご案内

東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線 東銀座駅 6番出口から徒歩1分  
都営地下鉄大江戸線 築地市場駅 A3出口から徒歩4分  
東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線 銀座駅 A5出口から徒歩7分  
JR山手線・京浜東北線 有楽町駅中央口から徒歩12分

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