

# 第 73 回

## 定時株主総会 招集ご通知

### ■ 日時

2023年2月24日（金曜日）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）

### ■ 目次

第73回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	9
第1号議案 剰余金処分の件	9
第2号議案 定款一部変更の件	10
第3号議案 監査役1名選任の件	13

（提供書面）

事業報告	15
連結計算書類	45
計算書類	48
監査報告書	51

新型コロナウイルス感染症拡大リスクを避けるため、本株主総会へのご来場はお控えいただき、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お願い申し上げます。

なお、会場では以下の感染予防措置を予定しております。当日のご来場を検討される株主様におかれましては、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

- 会場内の座席の間隔を拡げておりますので、前年同様ご用意できる席数が限られております。
- 当社による確認により、発熱や咳など体調不調が認められる場合、マスクを入场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、または入場後ご退出いただくことがございます。
- 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きます。

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。

**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  
2023年2月3日

株主各位

東京都港区芝浦四丁目5番4号  
トーセイ株式会社  
代表取締役社長 山口 誠一郎

## 第73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73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、2023年2月22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います。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。また、専用サイトで事前に本定時株主総会の目的事項に関するご質問もお受けいたします。

電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の方法ならびに事前質問の受付およびライブ中継に関する注意事項等につきましては、4頁から8頁をご参照ください。

敬 具

記

1. 日 時	2023年2月24日（金曜日）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73期（2021年12月1日から2022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73期（2021年12月1日から2022年11月30日まで）計算書類 報告の件
決 議 事 項 第1号議案 第2号議案 第3号議案	剰余金処分の件 定款一部変更の件 監査役1名選任の件

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。

## 《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。

## 《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。



### ■ 株主総会ご出席による議決権行使

株主総会開催日時

2023年2月24日（金曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時）

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



### ■ 郵送による議決権行使

行使期限

2023年2月22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

2023年2月22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」のが不要**になりました！

## システム等に関するお問い合わせ

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（ヘルプデスク）

フリーダイヤル：0120-173-027（受付時間 午前9時から午後9時まで、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

2023年2月22日（水曜日）  
午後6時まで



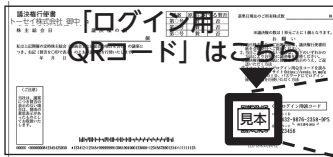
### スマートフォンの場合 QRコードを読み取る方法

「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。

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。

#### 1 QRコードを読み取る

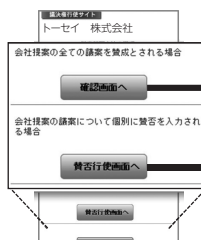


議決権行使書副票（右側）

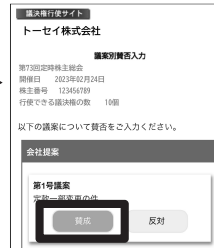
お手持ちのスマートフォンにて、同封の議決権行使書副票（右側）に記載の「ログイン用QRコード」を読み取る。

#### 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。

※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

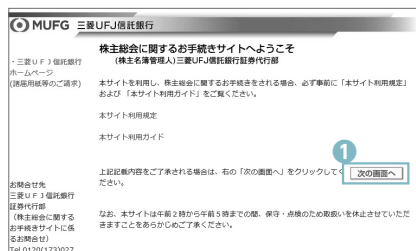


# ログインID・仮パスワードを入力する方法

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



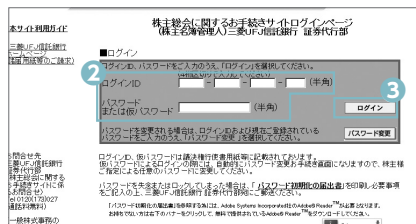
## 1 議決権行使サイトへアクセスする



「議決権行使サイト」トップページ

## 1 「次の画面へ」をクリック

## 2 ログインする

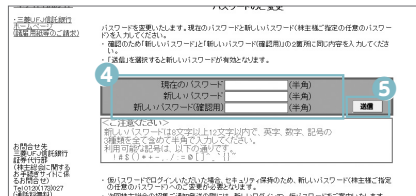


「ログインID、仮パスワード」入力画面

## 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 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

## 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

### ご注意

- 毎日午前2時から午前5時までは、議決権行使サイトの保守・点検のため接続いただくことができません。
- 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（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。

## 事前質問受付およびライブ中継のご案内

株主総会の開催に先立って、本総会の目的事項に関する事前のご質問を株主総会オンラインサイトよりお受けいたします。また、当日の株主総会の模様をご自宅等でご視聴いただけるよう、株主総会オンラインサイトにライブ中継を行います。

### 1. 株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」

URL <https://engagement-portal.tr.mufg.jp/>

**株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」のご案内**  
 本サイトでは株主総会等へのご参加や手続を簡単に行うことができます。詳しくは総務課ご担当者、当社からのご案内をご確認ください。

パソコン ID/パスワードを入力してログイン  
 9999-9999-9999-9999  
 99999999

スマートフォン QRコード読み取り  
 スマートフォン、タブレットから有線接続で読み取り  
 (ID/パスワードの入力は不要です)

読み取り

〇このほかには、切手を貼る「手紙」でお出しください。  
 〇議決権行使用紙記載の株主総会IDは、総会ご使用にならないようにお願いいたします。

株主総会参考書類  
 新株予約権  
 137-8683  
 郵 箱 は か せ  
 三菱UFJ信託銀行株式会社  
 証券代行部 気付

※議決権行使サイトでパスワード変更した後も、議決権行使書裏面に記載のパスワードをご利用ください。  
 ※議決権行使書を返送される前に「ログインID」と「パスワード」をお手元にお控えください。

#### <推奨環境>

株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」の推奨環境は以下のとおりです。  
 なお、Internet Explorerはご利用いただけませんので以下ブラウザをご利用ください。

	PC		モバイル		
	Windows	Macintosh	iPad	iPhone	Android
OS	Windows10以降	MacOS X 10.13(High Sierra)以降	iPadOS 14.0以降	iOS 14.0以降	Android 9.0以降
ブラウザ 各種最新※	Google Chrome、 Microsoft Edge(Chromium)	Safari、 Google Chrome	Safari	Safari	Google Chrome

※上記環境においても通信環境や端末により正常に動作しない場合がございます。

### 株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」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

0120-676-808 (通話料無料)

受付時間 午前9時から午後5時まで(土日祝日除く)

株主総会当日は午前9時から本株主総会終了時まで

## 2. 事前質問の受付について

以下の受付期間と受付方法をご確認のうえ、ご利用くださいますようお願い申し上げます。

### (1) 受付期間

2023年2月3日（金曜日）午前5時から2023年2月17日（金曜日）午後5時まで

### (2) 受付方法

- ①株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」へアクセスしてください。
- ②株主様認証画面（ログイン画面）で、招集通知に同封されている議決権行使書裏面に記載の「ログインID」と「パスワード」を入力し、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「ログイン」ボタンをクリックしてください。
- ③なお、議決権行使書裏面に印字されたQRコードをスマートフォンなどで読み取っていただくと、「ログインID」と「パスワード」の入力を省略してログインいただくことが可能です。
- ④ログイン後、「事前質問」ボタンをクリックしてください。
- ⑤ご質問カテゴリを選択し、ご質問内容等を入力した後、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし「確認画面へ」ボタンをクリックしてください。
- ⑥ご質問内容等をご確認後、「送信」ボタンをクリックしてください。

### (3) ご留意事項

- ①事前に頂戴したご質問のうち、本株主総会の目的事項に関連し、かつ、多くの株主様のご関心が高いと思われるものについて、株主総会当日にご回答させていただく予定です。なお、頂戴したご質問全てにご回答することをお約束するものではありません。また、ご回答に至らなかった場合においても、個別の対応はいたしかねますので、併せてご了承ください。
- ②ご利用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。

## 3. ライブ中継について

以下のとおり、インターネットによるライブ中継を行います。

### (1) 配信日時

2023年2月24日（金曜日）午前10時から株主総会（事業戦略説明会）終了時刻まで

- ①ライブ配信サイトは、開始時刻30分前の午前9時30分頃にアクセス可能となります。
- ②ライブ中継を担うスタッフの新型コロナウイルス感染等により、ライブ中継を配信できなくなる可能性がございます。配信可否、状況等につきましては、随時当社ウェブサイト（<https://www.toseicorp.co.jp/>）等にてご案内いたしますので、ご確認いただきますようお願い申し上げます。



## (2) 視聴方法

- ①株主総会オンラインサイト「Engagement Portal」へアクセスしてください。
- ②株主様認証画面（ログイン画面）で、招集通知に同封されている議決権行使書裏面に記載の「ログインID」と「パスワード」を入力し、利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「ログイン」ボタンをクリックしてください。
- ③なお、議決権行使書裏面に印字されたQRコードをスマートフォンなどで読み取っていただくと、「ログインID」と「パスワード」の入力を省略してログインいただくことが可能です。
- ④ログイン後、「当日ライブ視聴」ボタンをクリックし、当日ライブ視聴などに関するご利用規約をご確認のうえ、「利用規約に同意する」にチェックし、「視聴する」をクリックしてください。

## (3) ご留意事項

- ①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。
- ②ライブ中継中にご送信いただいたコメントは、株主総会終了後に当社ウェブサイト上でご紹介させていただく場合がございますので予めご了承ください。
- ③ライブ中継を通じて株主総会にご参加いただけるのは株主様本人のみに限定させていただき、代理人等によるご参加はご遠慮いただきますようお願い申し上げます。また、ライブ中継の映像や音声データの第三者への提供や公開等は一切禁止いたします。
- ④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は、各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

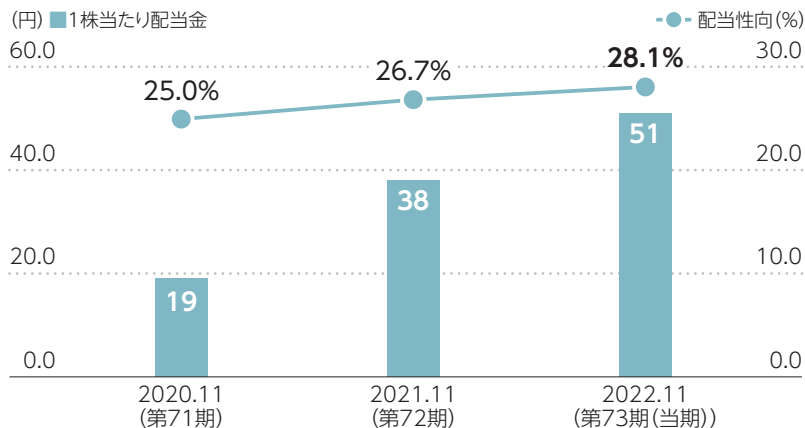
剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

### 期末配当に関する事項

第73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51円といたしたいと存じます。  
なお、この場合の配当総額は2,410,243,578円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
2023年2月27日といたしたいと存じます。

## 1株当たり配当金の推移



## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 変更の理由

(1) 2021年6月16日付で「産業競争力強化法等の一部を改正する等の法律」が施行され、場所の定めのない株主総会（いわゆるバーチャルオンリー株主総会）を開催することが可能となりました。当社といたしましては、居住地にかかわらず多くの株主様が出席しやすくなることで、株主総会の活性化・効率化・円滑化につながり、また、各種の感染症や大規模自然災害発生時等のリスク低減にも資すると考えていることから、場所の定めのない株主総会を開催できるよう、現行定款第12条を変更するものであります。

なお、本議案が承認可決された場合においても、株主総会の開催方法の決定にあたっては、開催の都度、株主様の権利を最優先に考え、また、社会的な要請を踏まえたくて当社取締役会の決議により決定いたします。

また、当社は、当該変更に必要なとされている経済産業省令・法務省令で定める要件の該当性にかかる経済産業大臣および法務大臣の確認を受けております。

(2) 「会社法の一部を改正する法律」附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されましたので、株主総会資料の電子提供制度導入に備えるため、次のとおり当社定款を変更するものであります。

- ① 変更案第16条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。
- ② 変更案第16条第2項は、書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。
- ③ 株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供の規定（現行定款第16条）は不要となるため、これを削除するものであります。
- ④ 上記の新設・削除に伴い、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
<p>第1条～第11条 (条文省略)</p> <p>(招集)</p> <p>第12条 当会社の定時株主総会は、毎年2月にこれを招集し、臨時株主総会は、必要に応じて招集する。</p> <p>2 当会社の株主総会は、東京都各区内において開催する。</p> <p>(新 設)</p>	<p>第1条～第11条 (現行どおり)</p> <p>(招集)</p> <p>第12条 当会社の定時株主総会は、毎年2月にこれを招集し、臨時株主総会は、必要に応じて招集する。</p> <p>2 当会社の株主総会は、東京都各区内において開催する。<u>ただし、次項に基づき、株主総会を場所の定めのない株主総会とする場合はこの限りでない。</u></p> <p><u>3 当会社は、株主総会を場所の定めのない株主総会とすることができる。</u></p>
<p>第13条～第15条 (条文省略)</p> <p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</p> <p>第16条 当会社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、<u>法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</u></p> <p>(新 設)</p>	<p>第13条～第15条 (現行どおり)</p> <p>(削 除)</p> <p>(電子提供措置等)</p> <p>第16条 当会社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>2 当会社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、<u>議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
第17条～第47条 (条文省略)  (新 設)  (新 設)	第17条～第47条 (現行どおり)  附則 1. 2022年9月1日(以下「施行日」という)から6か月以内の日を株主総会の日とする株主総会については、定款第16条(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)はなお効力を有する。 2. 本附則は、施行日から6か月を経過した日又は前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。

### 【ご参考】電子提供制度に関するご案内

2022年9月1日に株主総会資料の電子提供制度が施行されました。

電子提供制度とは、株主総会資料を当社ウェブサイトに掲載し、株主の皆様に対し、当該ウェブサイトのアドレス等を書面で通知する方法により、株主総会資料を提供することができる制度です。

本制度は、上場会社に対して強制適用されることから、当社では、次回(2023年3月以降)開催の株主総会から適用となります。

2023年3月以降の株主総会において、株主総会資料を書面で受領したい株主様におかれましては、「書面交付請求」のお手続きをお取りいただくことができます。

「書面交付請求」のお手続きにつきましては、口座を開設している証券会社、もしくは当社の株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行までお問い合わせください。

### 第3号議案 監査役1名選任の件

監査役の八木仁志氏は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

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
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</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> やぎひとし 八木仁志 (1958年10月2日生)	1982年 4月 株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら銀行） 入行 1999年 4月 同行営業企画第二部不動産調査室長 2000年 8月 同行投資銀行部不動産ファイナンスグループ主任調査 役 2004年 8月 同行営業第五部担当部長 2009年 8月 同行人事部担当部長 2011年 10月 同行監査部担当部長 2019年 2月 当社常勤監査役（現任） 2020年 2月 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社監査役（現 任） トーセイ・ホテル・サービス株式会社監査役	一株

#### 《社外監査役候補者とした理由》

同氏は、当社の現任の社外監査役として独立性を保ちつつも、常勤監査役として監査役会の議長を務めるほか、取締役会その他重要な会議において、適宜必要な発言を積極的に行うなど、監査役の職責を十分に果たしております。今後も、引き続き大手金融機関の監査部門における豊富な経験、および公認内部監査人（CIA）や公認情報システム監査人（CISA）の資格に基づく専門的な知識に基づき、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、2019年1月まで、当社と取引のある株式会社あおぞら銀行の業務従事者でありましたが、その取引規模等に照らし、当社における同行への経済的依存度は低いことからすれば社外監査役としての独立性に影響を与えるものではないと判断しております。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：2022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4.7%、また総借入金額に占める比率は約7.9%となっております。

- (注) 1. 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. 八木仁志氏は、社外監査役候補者であります。当社は、同氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、同氏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。

3. 八木仁志氏は、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4年となります。
4. 八木仁志氏は、現在、当社の社外監査役であり、当社は同氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額としております。本総会において、同氏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。
5. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、被保険者のその職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生じることのある損害を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約のその他の内容については、事業報告（43頁）に記載のとおりであり、八木仁志氏が監査役に再任された場合は、当該保険契約の被保険者となります。なお、当社は、2023年3月に当該保険契約を同内容にて更新する予定であります。

以 上

## 1 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過および成果

当連結会計年度(2021年12月1日～2022年11月30日)における我が国経済は、水際対策の緩和をはじめとしたウィズコロナへの適応により社会経済活動の正常化が進み、持ち直しの動きが見られています。一方、世界的な金融引締めやロシア・ウクライナ情勢による資源の供給難および価格高騰を背景とした海外景気の下振れ、過度な円安による物価上昇が及ぼす影響については留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、売却案件の減少やJ-REITの物件取得減少の影響により2022年1月～9月の国内不動産投資額は1.9兆円(前年同期比38%減)となりました。しかしながら、安定性・流動性に優れる国内不動産の優位性は変わらないうえに、世界各国の利上げに対して金融緩和の継続かつ円安が進む日本の不動産投資市場はさらに魅力を増しており、海外投資家の投資意欲は堅調です(民間調査機関調べ)。

首都圏分譲マンション市場は、2022年1月～10月の新築発売戸数が20,946戸(前年同期比2.7%減)となりました。昨今の資材高の影響で、デベロッパーはなるべく値下げをせず販売に時間をかける傾向が見られますが、販売戸数は概ね底堅く推移しています。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～10月の成約戸数が29,797戸と前年同期比で11.1%減少しましたが、成約価格は引き続き上昇傾向にあり活況を呈しています。分譲戸建市場においては、2022年1月～10月の新設住宅着工戸数は49,452戸(前年同期比6.0%増)となりました(民間調査機関調べ)。

2022年1月～10月の建築費は、木造の平均坪単価は580千円/坪(前年同期比1.9%上昇)、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均坪単価が1,436千円/坪(前年同期比23.8%上昇)となりました。かつてウッドショックを引き起こした木材の供給不足は落ち着きを見せているものの、昨今の円安の影響により木材価格は値下げに至っておらず、木造建築費は高止まりしています。また、鋼材価格の高騰により、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は急上昇しています(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、2022年10月時点の平均空室率は6.44%（前年同月比0.03ポイント下落）、平均賃料は20,114円/坪（前年同月比3.3%下落）と下降傾向はゆるやかになっています。2023年には新築オフィスビルの大量供給が予定されており、引き続き需給動向の注視が必要です。一方、マンション賃貸市場は概ね堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2022年10月時点の平均募集賃料は10,879円/坪（前年同月比0.5%下落）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2022年8月末時点の平均稼働率は97.0%（前年同月比0.5ポイント上昇）となりました。東京23区のシングル向けマンションの賃料は、昨年までの下落基調は一服し、底打ち感が見られます（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年10月の賃貸ストックは821万坪（前年同月比13.5%増）となりました。空室率は4.0%と前年同月比で2.3ポイント上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。新規供給増加により短期的にはさらなる空室率の上昇が見込まれますが、中長期的にはEC需要の拡大に支えられ、堅調に推移する見通しです。（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2022年10月のJ-REITの運用資産額は21.7兆円（前年同月比0.4兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額26.5兆円（2022年6月末時点、前年同月比3.1兆円の増加）となり、両者を合わせた証券化市場の規模は48.2兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2022年1月～9月の平均客室稼働率は53.9%（前年同期は38.1%）、東京都の全施設タイプにおける同期間の延べ宿泊者数は3,874万人（前年同期比59.1%増）となりました。国内需要の回復に加え入国制限緩和により外国人宿泊者数の増加も見られはじめています（観光庁調べ）。

このような事業環境のなか、当社グループは不動産ファンド・コンサルティング事業において、アセットマネジメント受託資産残高を伸長させるとともに、不動産再生事業や不動産開発事業において、物件販売ならびに将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を進めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高70,953百万円（前連結会計年度比14.9%増）、営業利益13,514百万円（同23.2%増）、税引前利益12,753百万円（同23.8%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益8,607百万円（同28.1%増）となりました。

売上高

第72期

第73期

61,726 百万円



70,953 百万円

前期比 14.9 %増

営業利益

第72期

第73期

10,965 百万円



13,514 百万円

前期比 23.2 %増

税引前利益

第72期

第73期

10,302 百万円



12,753 百万円

前期比 23.8 %増

親会社の所有者に帰属する当期利益

第72期

第73期

6,721 百万円

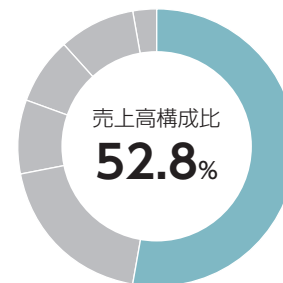
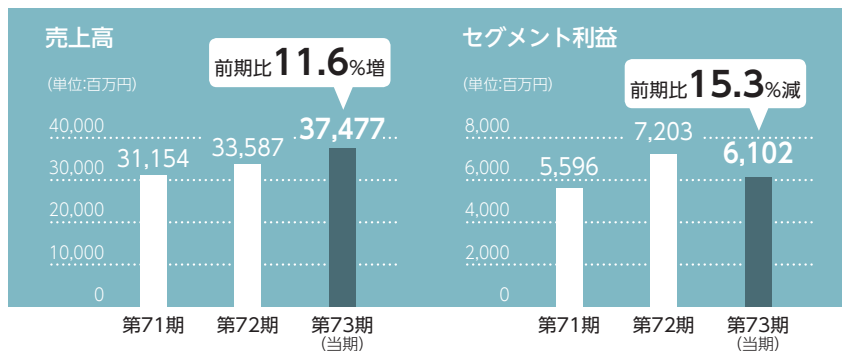


8,607 百万円

前期比 28.1 %増

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

## 不動産再生事業



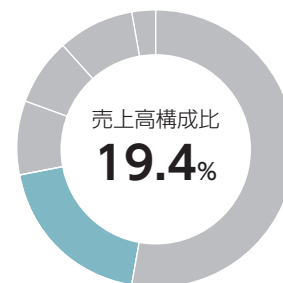
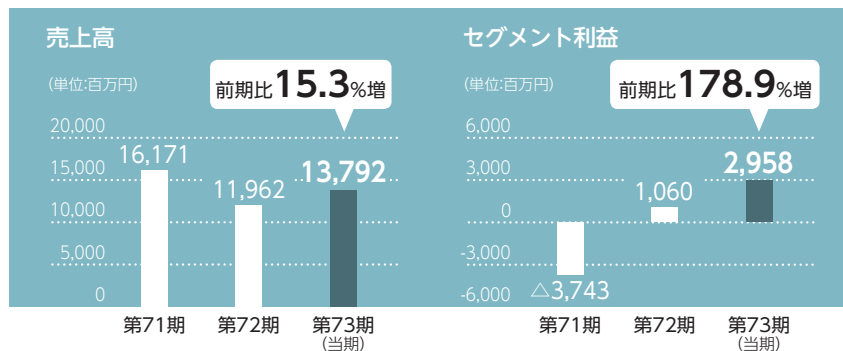
当連結会計年度は、「セントラル南大塚第一ビル」(東京都豊島区)、「NACビルディング」(東京都立川市)、「加須倉庫」(埼玉県加須市)等のバリューアップ物件38棟および中古区分マンション127戸を販売いたしました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等を合わせて33棟、土地4件および中古区分マンション125戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損502百万円および棚卸資産評価損の戻入を535百万円計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は37,477百万円(前連結会計年度比11.6%増)、セグメント利益は6,102百万円(前連結会計年度比15.3%減)となりました。

# 不動産開発事業



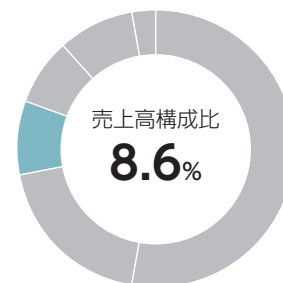
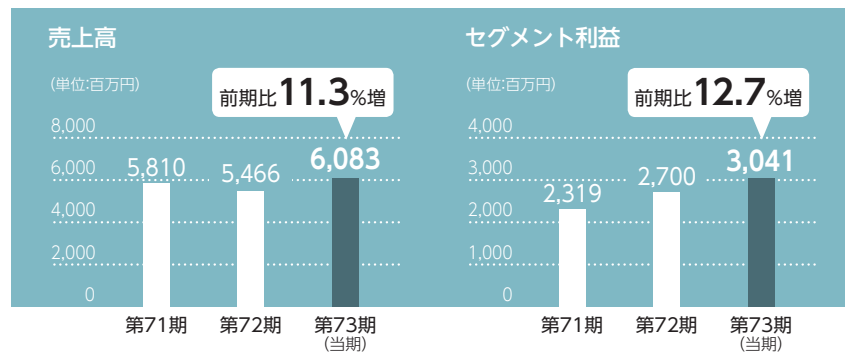
当連結会計年度は、「T'S BRIGHTIA南青山EAST」(東京都港区)を販売いたしました。また、新築分譲マンションでは、「THEパームス戸田マスターグレイス」(埼玉県戸田市)において、93戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート世田谷八幡山」(東京都世田谷区)、「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)等において、105戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地4件、賃貸アパート開発用地3件、収益オフィスビル開発用地2件、96戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入544百万円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13,792百万円(前連結会計年度比15.3%増)、セグメント利益は2,958百万円(前連結会計年度比178.9%増)となりました。

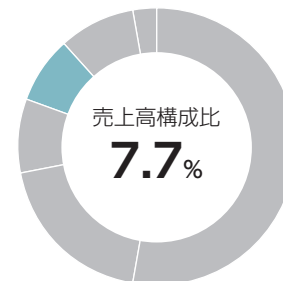
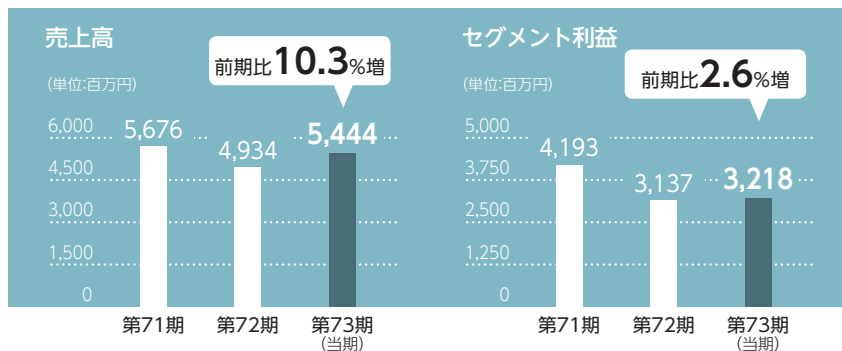
# 不動産賃貸事業



当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産25棟を売却した一方、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等26棟を取得し、また、取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,083百万円（前連結会計年度比11.3%増）、セグメント利益は3,041百万円（前連結会計年度比12.7%増）となりました。

# 不動産ファンド・コンサルティング事業

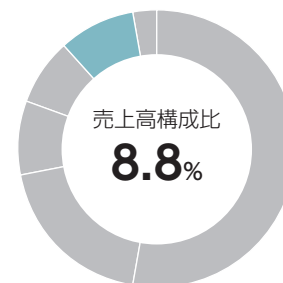
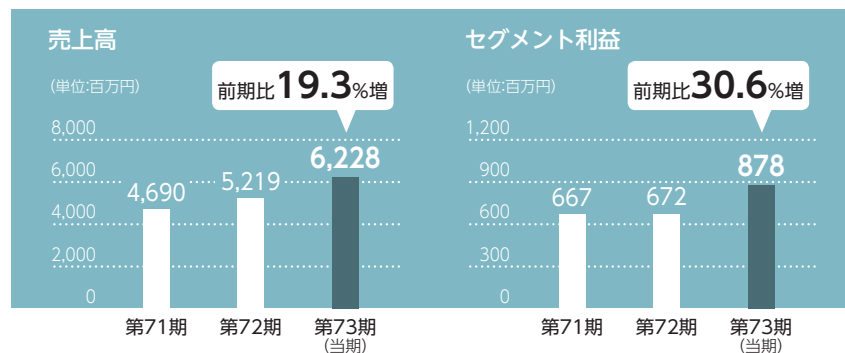


当連結会計年度は、前連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高（注）1,420,867百万円から、ファンドの物件売却等により184,413百万円の残高が減少したものの、新たにASETマネジメント契約を受託したことにより、486,442百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高は1,722,896百万円となりました。

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5,444百万円（前連結会計年度比10.3%増）、セグメント利益は3,218百万円（前連結会計年度比2.6%増）となりました。

（注）ASET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。

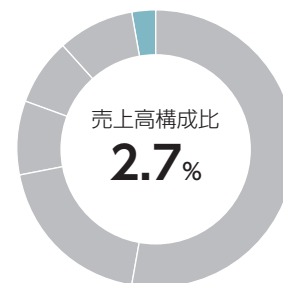
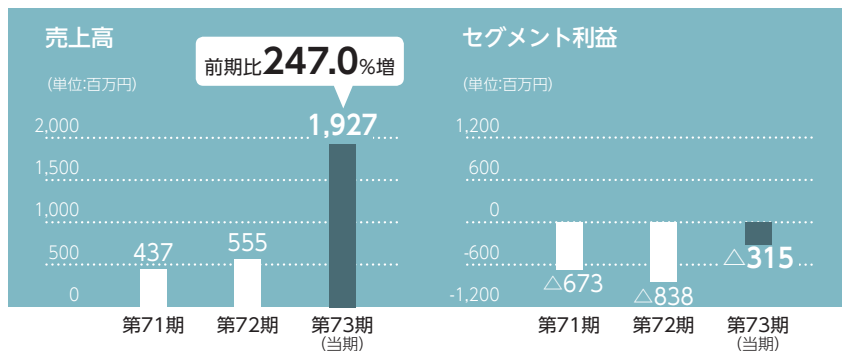
# 不動産管理事業



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ました。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478棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで315棟、合計793棟（前連結会計年度末比35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6,228百万円（前連結会計年度比19.3%増）、セグメント利益は878百万円（前連結会計年度比30.6%増）となりました。

# ホテル事業



当連結会計年度も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響は継続しておりますが、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組み、売上高・セグメント損益とも前年同期を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は1,927百万円（前連結会計年度比247.0%増）、セグメント損失は315百万円（前連結会計年度はセグメント損失838百万円）となりました。

事業区分	売上高
不動産再生事業	37,477百万円
不動産開発事業	13,792百万円
不動産賃貸事業	6,083百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,444百万円
不動産管理事業	6,228百万円
ホテル事業	1,927百万円
合計	70,953百万円

## (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3,341百万円であります。

## (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37,857百万円を調達いたしました。



#### (4) 対処すべき課題

不動産投資市場は世界経済の動向や金融政策に左右されやすい市場であり、当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場においても、インフレ進行や欧米の金融引き締めを背景とした景気後退懸念により不透明感が増しています。足元では国内外投資家の旺盛な投資需要継続により不動産の流動性は高く、取引価格も高止まりで推移していますが、2022年12月に実施された日銀による長期金利の変動幅の拡大に伴う不動産投資家の姿勢変化、国内金融政策のさらなる変更、金融機関の融資姿勢の厳格化など、不動産市況に調整局面が訪れる可能性に留意が必要です。また、新型コロナウイルス対策として実施された中小企業向けの実質無利子・無担保融資（ゼロゼロ融資）が終了し、2023年夏に向けて返済期限のピークが到来するため、動向を注視する必要があると認識しています。

このような事業環境のなか、当社グループは、企業価値の向上を果たすべく、3ヵ年の中期経営計画を策定し事業を推進しております。2021年11月期を初年度とする中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）では、『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。』ことを大方針に掲げ、グループのさらなる成長に向けて既存事業の拡大とDX推進による既存事業拡充、ESG経営の実践に取り組んでおります。最終年度となる2023年11月期も、本計画に基づき成長戦略を推進してまいります。

#### <中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）>

最終年度を迎えるにあたり、現時点における事業環境の見通しならびに業績動向、棚卸資産のポートフォリオ状況を鑑み、不動産再生事業・不動産開発事業における販売計画の見直しを行いました。不動産再生事業の想定利益率が上昇しており、従前計画の税引前利益は維持したまま、売上高は計画を下方修正いたします。

(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。』

(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

(定量計画) ※下線部を修正しております。

- 成長性 : 最終年度連結売上高 850億円  
最終年度連結税引前利益 140億円
- 資本効率 : 最終年度ROE 12%以上
- 安定性 : 安定事業比率(営業利益ベース) 42%以上
- 財務健全性 : 自己資本比率 35%程度  
ネットD/Eレシオ 1.3倍程度
- 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、不動産再生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、不動産再生事業・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。
不動産再生事業	1 出口戦略（規模別・エリア別等）ごとの仕入方針の定期的な改訂と投資対象物件の拡大、効率的な情報収集とアクイジションの強化、DXを活用した出口戦略の多様化
	2 付加価値創造に資するバリューアップガイドラインの見直しと、E分野・S分野における課題解決および物件特性・顧客ニーズに即した最適バリューアップの実施
	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、投資判断者の育成
	5 グループの連携強化による区分マンション販売事業の強化
	6 E分野・S分野を意識したバリュー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定期的な改訂、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 高価格帯戸建の事業拡大に向けた商品化・販売手法の調査・研究
	4 E分野・S分野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 アセットマネジメント専任部署による賃貸運営の高度化、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 IT活用促進による業務品質の向上およびグループの連携強化による投資家リターンを最大化
	3 不動産アセットマネジメント会社に求められるESG、SDGsへの継続的な取り組み
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向上への取り組み、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活用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 インバウンド需要の取り込み強化による早期営業利益の黒字化、新規開業ホテルの早期安定化
	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、グリーンローンの活用）
	2 成長投資、財務規律、株主還元を両立させたキャピタルアロケーション（自己資本比率35%程度、ネットD/Eレシオ1.3倍程度、安定事業比率（営業利益ベース）42%以上、配当性向30.2%）
	3 資本コストを上回るROE12%以上の実現（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

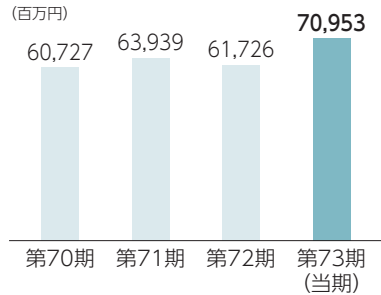
## (5) 財産および損益の状況

### ① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

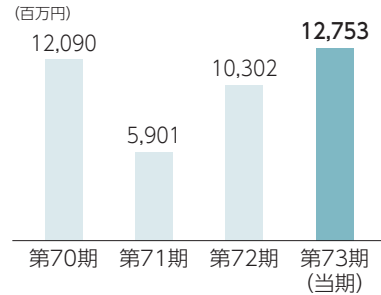
区 分	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (当連結会計年度) (2022年11月期)
売上高 (千円)	60,727,704	63,939,781	61,726,449	<b>70,953,486</b>
税引前利益 (千円)	12,090,095	5,901,313	10,302,616	<b>12,753,538</b>
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	8,447,032	3,602,339	6,721,305	<b>8,607,088</b>
基本的 1 株当たり 当期利益 (円)	176.40	76.05	142.56	<b>181.66</b>
資産合計 (千円)	161,894,056	161,684,503	195,010,899	<b>210,955,801</b>
資本合計 (千円)	58,306,499	58,969,524	65,958,740	<b>72,290,677</b>

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

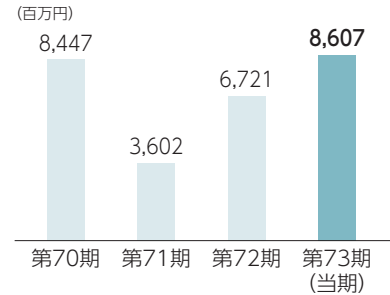
#### 売上高



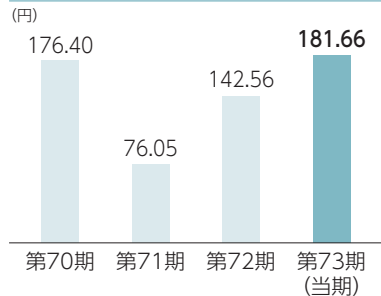
#### 税引前利益



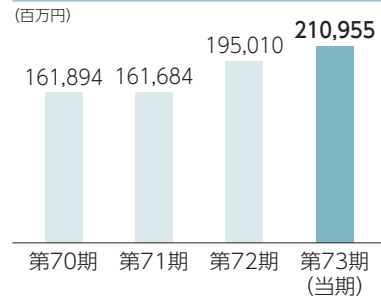
#### 親会社の所有者に帰属する当期利益



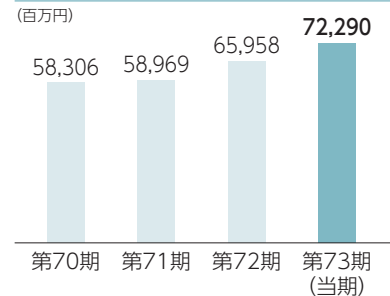
#### 基本的 1 株当たり当期利益



#### 資産合計



#### 資本合計



② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (2021年11月期)	第 73 期 (当事業年度) (2022年11月期)
売 上 高 (千円)	48,861,295	51,958,230	47,452,190	<b>43,063,515</b>
経 常 利 益 (千円)	9,770,383	3,382,780	9,690,159	<b>10,678,418</b>
当 期 純 利 益 (千円)	7,273,194	2,594,607	7,452,678	<b>8,687,116</b>
1 株当たり当期純利益 (円)	151.89	54.77	158.08	<b>183.35</b>
総 資 産 額 (千円)	149,812,509	148,071,547	171,076,831	<b>189,896,706</b>
純 資 産 額 (千円)	52,076,260	51,737,131	59,467,346	<b>65,863,314</b>

(注) 日本基準に基づいて作成しております。

## (6) 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金または 出 資 金	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・ロジ・マネジメント株式会社	50,000千円	100.0	不動産コンサルティング事業
トーセイ・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
株式会社プリンセススクウェア	96,000千円	100.0	不動産再生事業
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
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	不動産再生事業
三起商事株式会社	30,000千円	100.0	不動産再生事業
磯子アセットマネジメント株式会社	15,000千円	100.0	不動産再生事業

- (注) 1. 前連結会計年度において子会社であったトーセイ・アーバンホーム株式会社は、当連結会計年度に清算が終了したことにより、連結の範囲から除外しております。
2. トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社は、2022年4月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社から名称変更しております。
3. 2022年3月18日付で、磯子アセットマネジメント株式会社（取得時の商号：横浜スバル自動車株式会社）の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
4. 株式会社アイ・カンパニーは、2022年4月25日付で株式会社プリンセススクウェアを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年6月1日付で消滅しております。
5. 株式会社レッツクリエイションは、2022年8月25日付で株式会社ジー・ピー・アセットを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年11月1日付で消滅しております。
6. 株式会社ジー・ピー・アセットは、2022年8月25日付で株式会社プリンセススクウェアを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年11月1日付で消滅しております。

## (7) 主要な事業内容 (2022年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
不 動 産 再 生 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&amp;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>



## (8) 主要な営業所（2022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 ・ ロ ジ ・ マ ネ ジ ム エ ン ト 株 式 会 社	本社：東京都港区
ト ー セ イ ・ ホ テ ル ・ マ ネ ジ ム エ 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
株 式 会 社 プ リ ン セ ス ス ク ウ エ ア ー	本社：東京都渋谷区
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
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
磯 子 ア セ ッ ト マ ネ ジ ム エ ン ト 株 式 会 社	本社：東京都港区

- (注) 1. 前連結会計年度において子会社であったトーセイ・アーバンホーム株式会社は、当連結会計年度に清算が終了したことにより、連結の範囲から除外しております。
2. トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社は、2022年4月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社から名称変更しております。
3. 2022年3月18日付で、磯子アセットマネジメント株式会社（取得時の商号：横浜スバル自動車株式会社）の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。
4. 株式会社アイ・カンパニーは、2022年4月25日付で株式会社プリンセススクウェアを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年6月1日付で消滅しております。
5. 株式会社レッツクリエイションは、2022年8月25日付で株式会社ジー・ピー・アセットを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年11月1日付で消滅しております。
6. 株式会社ジー・ピー・アセットは、2022年8月25日付で株式会社プリンセススクウェアを存続会社とした吸収合併契約を同社との間で締結し、その効力発生日である2022年11月1日付で消滅しております。

## (9) 使用人の状況 (2022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
不動産再生事業	111名	35名減
不動産開発事業	58名	9名減
不動産賃貸事業	19名	2名増
不動産ファンド・コンサルティング事業	149名	28名増
不動産管理事業	156名	24名増
ホテル事業	72名	4名減
全社(共通)	98名	19名増
合計	663名	25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193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
244名	29名増	36.1歳	5.2年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

## (10) 主要な借入先 (2022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	18,798百万円
株式会社三菱UFJ銀行	11,892百万円
株式会社みずほ銀行	11,673百万円
株式会社あおぞら銀行	9,802百万円
農林中央金庫	7,384百万円

## (11) 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 会社の株式に関する事項

- (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1,424,122株)  
 (3) 株主数 19,643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	27.26%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000株	12.69%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,296,900株	9.09%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,813,502株	3.83%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,350,000株	2.85%
S M B C日興証券株式会社	1,184,000株	2.50%
出口 博俊	1,030,000株	2.17%
GOVERNMENT OF NORWAY	965,350株	2.04%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505303	554,300株	1.17%
株式会社あおぞら銀行	502,900株	1.06%

(注) 持株比率は、自己株式 (1,424,122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) 当該事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況  
 該当事項はありません。

## (6) その他株式に関する重要な事項

- ① 当社は、2022年1月12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および数	普通株式 475,700株
取得価額の総額	499,895,700円
取得期間	2022年1月13日から2022年3月25日まで
取得方法	証券会社による投資一任方式

- ② 当社は、2022年7月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議しました。なお、当該決議に基づき2022年11月30日までに取得した当社普通株式の累計は、総数：298,600株、取得価額の総額：386,076,300円となります。

取得対象株式の種類および取得し得る株式の総数	普通株式 600,000株
取得価額の総額	500,000,000円（上限）
取得期間	2022年7月6日から2022年12月31日まで
取得方法	証券会社による投資一任方式

### 3 会社の新株予約権等に関する事項

#### (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 (2022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）	497個	普通株式 49,700株	5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。

## 4 会社役員に関する事項

### (1) 取締役および監査役の氏名等（2022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・ロジ・マネジメント株式会社代表取締役 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	中西 秀樹	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション第4本部兼アセットソリューション事業推進部担当 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社取締役
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 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役
取締役	山口 俊介	執行役員 財務部兼総務部担当 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1本部兼クラウドファンディング事業部担当 株式会社プリンセススクウェア取締役
取締役	少徳 健一	SCS国際コンサルティング株式会社代表取締役 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
取締役	小林 博之	株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント代表取締役社長 株式会社プレスク取締役副社長 東都水産株式会社社外監査役 株式会社セイワホールディングス取締役 株式会社WATASU代表取締役 太平洋建設工業株式会社社外監査役 太平洋レミコン株式会社社外監査役
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
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
常勤監査役	黒田 俊典	トーセイ・コミュニティ株式会社監査役
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、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) 取締役および監査役の報酬等

### ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

#### イ. 決定方針の決定方法

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会の決議により決定しております。

#### ロ. 決定方針の内容の概要

##### i. 構成

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。

固定報酬と業績連動報酬の比率は概ね60：40としており、当事業年度（第73期）の比率は56：44であります。

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。

##### ii. 固定報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

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

##### iii. 業績連動報酬（業績評価報酬＋役員賞与）に関する事項

###### ・業績評価報酬

常勤取締役個人の単年度の業績目標達成度に応じた業績評価報酬は、固定報酬の33%を標準評価報酬額とし、取締役会での決議を経て毎月の固定報酬とともに支給し、目標達成状況に応じた加減算（標準評価報酬の+55%～△50%）がある場合は、当該年度の定時株主総会終了後に役員賞与に追加して支給し、または役員賞与から控除することとしております。

###### ・役員賞与

単年度の連結税引前利益に連動する役員賞与は、予め定めた税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の税引前利益目標を達成した場合の追加係数を加算した係数を固定報酬（年額）に乗じて決定し、当該年度の定時株主総会終了後に一時金として支給することとしております。なお、連結経営に携わる上場会社の取締役として、連結税引前利益水準の維持、向上および毎期の税引前利益目標達成は重要な使命であるとの考えから、当該指標を採用しております。個人ごとの評価について

は、当社およびグループ全体のガバナンスへの貢献度、担当部門の業績達成度、連結経営指標（ROE、株価等）の維持・向上度の要素ごとに指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で評価を決定しております。当事業年度を含む連結税引前利益の推移は、1-(5)-①「企業集団の営業成績および財産の状況の推移」に記載のとおりです。

#### iv. ストックオプション（非金銭報酬）の内容

中長期的な企業価値向上を意識した企業経営を実践するため、中期経営計画ごとに、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく付与数を代表取締役社長が提案し、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会で個人ごとに決定しております。また、企業価値向上に向けた経営の監視・監督機能の重要性に鑑み、社外取締役に対し、一定数を付与しております。当該ストックオプションの内容および交付状況は、3-(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」に記載のとおりです。

#### ハ. 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が、決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬額の内容については、指名報酬諮問委員会が決定方針との整合性を含めた多角的な協議を行っているため、取締役会も基本的にその協議結果を尊重し、決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、上記口.に記載のとおり、当社は、取締役の個人別の報酬等の内容については、取締役会で決議しており、取締役その他の第三者に委任しておりません。

#### ② 取締役および監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の限度額は、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。）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は9名（うち社外取締役3名）であります。また、当該金銭報酬とは別枠で、2019年2月27日開催の第69回定時株主総会において、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）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は7名（うち社外取締役2名）であります。

監査役の金銭報酬の限度額は、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されております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は2名であります。



③ 当事業年度に係る報酬等の総額

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬等		非金銭報酬等 ストック オプション	
			業績評価 報酬	役員賞与		
取締役 (うち社外取締役)	291,248 (20,850)	171,789 (20,850)	50,313 (-)	69,146 (-)	- (-)	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	33,060 (33,060)	33,060 (33,060)	- (-)	- (-)	- (-)	4 (4)

(3) 社外役員に関する事項

① 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、株式会社セイワホールディングスの取締役、株式会社WATASUの代表取締役、太平洋建設工業株式会社の社外監査役、太平洋レミコン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。

② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況	発言その他の活動状況および期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	少徳健一	取締役会 23/24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。また、指名報酬諮問委員会に出席し、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。
取締役	小林博之	取締役会 23/24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。また、指名報酬諮問委員会に出席し、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。
取締役	山中雅雄	取締役会 23/24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。また、指名報酬諮問委員会に出席し、取締役報酬の適切性につき意見提示し、その公正性の確保に寄与しております。

区分	氏名	出席状況	発言その他の活動状況
監査役	八木仁志	取締役会 24/24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	黒田俊典	取締役会 24/24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、公認内部監査人(CIA)等の資格保有者としての高い知見をもとに、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	永野竜樹	取締役会 21/24回 監査役会 13/16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 23/24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。

【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うえで独立性に疑いを生じさせる事情がないこと

【ご参考】 取締役のスキル・マトリックス

氏名	社内/社外	専門性・知見と経験								指名報酬諮問委員会	サステナビリティ委員会
		企業経営	不動産事業	財務・会計・ファイナンス	グローバル	ESG	IT・DX	人事・労務	コンプライアンス・リスクマネジメント		
山口 誠一郎	社内	●	●	●		●			●	○	
平野 昇	社内	●		●		●		●		○	○ (委員長)
中西 秀樹	社内		●			●					○
渡辺 政明	社内		●			●					○
山口 俊介	社内						●		●		
大島 均	社内		●				●				
少徳 健一	社外 (独立)	●		●	●					○ (委員長)	
小林 博之	社外 (独立)	●		●		●		●		○	(オファーバー)
山中 雅雄	社外 (独立)			●					●	○	

---

#### (4) 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。

#### (5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社の取締役、監査役および執行役員ならびに子会社の取締役および監査役を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約の概要は、被保険者のその職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生じることのある損害について保険会社が填補するものであり、1年毎に契約更新しております。

なお、被保険者の職務執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益または便宜を得た場合や、犯罪行為、不正行為、詐欺行為または法令違反を認識しながら行った場合は補填の対象外とする等、一定の免責事由があります。

## 5 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	45,000千円
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	62,400千円

- (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

(2022年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>137,131,544</b>	<b>流動負債</b>	<b>22,436,575</b>
現金及び現金同等物	31,767,008	営業債務及びその他の債務	5,681,615
営業債権及びその他の債権	10,038,132	有利子負債	13,739,325
棚卸資産	95,303,762	未払法人所得税等	1,935,664
その他の流動資産	22,640	引当金	1,079,970
<b>非流動資産</b>	<b>73,824,257</b>	<b>非流動負債</b>	<b>116,228,549</b>
有形固定資産	22,963,356	営業債務及びその他の債務	3,612,629
投資不動産	39,864,258	有利子負債	111,108,220
のれん	1,401,740	退職給付に係る負債	704,268
無形資産	205,354	引当金	15,449
営業債権及びその他の債権	1,457,809	繰延税金負債	787,980
その他の金融資産	7,219,963	<b>負債合計</b>	<b>138,665,124</b>
繰延税金資産	698,518	<b>(資本の部)</b>	
その他の非流動資産	13,254	<b>親会社の所有者に帰属する持分</b>	<b>72,290,677</b>
		資本金	6,624,890
		資本剰余金	6,775,532
		利益剰余金	60,029,994
		自己株式	△1,533,670
		その他の資本の構成要素	393,929
		<b>資本合計</b>	<b>72,290,677</b>
<b>資産合計</b>	<b>210,955,801</b>	<b>負債及び資本合計</b>	<b>210,955,801</b>

## 連結包括利益計算書

(2021年12月1日から  
2022年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	70,953,486
売上原価	45,686,452
売上総利益	25,267,033
販売費及び一般管理費	12,107,013
その他の費用	359,807
営業利益	5,624
金融収益	13,514,203
金融費用	377,620
税金引当	1,138,284
法人前期利益	12,753,538
所得税	4,146,450
その他の包括利益	8,607,088
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	105,128
確定給付制度の再測定	△11,680
純損益に振り替えられない項目の合計	93,447
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	38,663
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	45,168
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	83,832
税引後その他の包括利益	177,279
当期包括利益	8,784,368
当期利益の帰属者	
親会社の所有者	8,607,088
当期包括利益の帰属者	
親会社の所有者	8,784,368

## 連結持分変動計算書

(2021年12月1日から  
2022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					親会社の所有者に 帰属する持分合計	資 本 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	その他の資本の 構 成 要 素		
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
当期包括利益							
当期利益			8,607,088			8,607,088	8,607,088
その他の包括利益					177,279	177,279	177,279
当期包括利益合計	-	-	8,607,088	-	177,279	8,784,368	8,784,368
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,837		△885,972		△887,809	△887,809
自己株式の処分		△12,802		263,964		251,161	251,161
剰余金の配当			△1,815,783			△1,815,783	△1,815,783
その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替			△11,680		11,680	-	-
所有者との取引額合計	-	△14,640	△1,827,463	△622,007	11,680	△2,452,431	△2,452,431
2022年11月30日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	△1,533,670	393,929	72,290,677	72,290,677



# 計算書類

## 貸借対照表

(2022年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目		金 額	科 目		金 額
<b>(資産の部)</b>			<b>(負債の部)</b>		
<b>流 動 資 産</b>		<b>110,689,883</b>	<b>流 動 負 債</b>		<b>14,991,334</b>
現金及び預金		22,197,659	買掛金		925,996
売掛金		214,307	短期借入金		2,383,700
販売用不動産		58,060,988	1年内返済予定の長期借入金		6,882,952
仕掛販売用不動産		20,710,757	リース負債		4,004
貯蔵品		12,369	未払費用		3,190,848
関係会社短期貸付金		1,815,000	未払法人税等		104,425
未収入金		5,865,052	前払費用		205,812
前払費用		690,702	受取当金		622,101
その他金		363,750	引当金		5,871
倒引当金		760,071	事業引当金		271,320
		△776	貸倒引当金		375,667
<b>固 定 資 産</b>		<b>79,206,822</b>	<b>固 定 負 債</b>		<b>109,042,057</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>		<b>59,289,391</b>	長期借入金		104,767,667
建物		18,360,623	預り敷金		2,876,569
構築物		127,825	リース負債		3,291
機械及び装置		37,986	資産除却負債		7,456
車両運搬具		7,967	退職給付引当金		472,428
工具、器具及び備品		157,627	役員長期前受金		302,679
土地		40,584,328	繰上り引当金		43,054
建設仮勘定		6,645	繰上り引当金		568,911
<b>無 形 固 定 資 産</b>		<b>121,461</b>	<b>負 債 合 計</b>		<b>124,033,392</b>
ソフトウェア		119,572	<b>(純資産の部)</b>		
電話加入権		1,889	<b>株 主 資 本</b>		<b>65,484,017</b>
<b>投 資 其 他 の 資 産</b>		<b>19,795,968</b>	資本金		6,624,890
投資有価証券		7,132,898	資本剰余金		6,885,972
関係会社株式		11,064,247	資本準備金		6,708,366
出資金		6,221	利益剰余金		177,606
長期貸付金		25,066	利益準備金		7,250
関係会社長期貸付金		140,320	その他利益剰余金		53,499,574
長期前払費用		230,673	別途積立金		15,000
デリバティブ資産		63,749	固定資産縮立金		1,539,134
長期未収入金		108,157	繰上り利益剰余金		51,945,440
破産更生債権等		927	<b>自 己 株 式</b>		<b>△1,533,670</b>
敷金及び保証金		1,020,771	評価・換算差額等		348,625
倒引当金		4,014	その他有価証券評価差額金		304,396
		△1,077	繰上り引当金		44,229
<b>資 産 合 計</b>		<b>189,896,706</b>	<b>新 株 予 約 権</b>		<b>30,670</b>
			<b>純 資 産 合 計</b>		<b>65,863,314</b>
			<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>		<b>189,896,706</b>

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

## 損益計算書

(2021年12月1日から  
2022年11月30日まで)

(単位：千円)

科	目	金	額
売	上	高	<b>43,063,515</b>
売	上	原	<b>30,449,413</b>
売	上	総	<b>12,614,101</b>
販	費	及	5,438,984
販	費	一	
販	費	般	
販	費	管	
販	費	理	
販	費	費	
營	業	利	<b>7,175,116</b>
營	業	外	
營	業	収	
營	業	益	
受	取	利	32,250
受	取	息	
受	取	配	4,361,531
受	取	当	
受	取	金	
為	替	差	19,571
為	替	益	
雑		収	68,919
雑		入	
雑			4,482,272
營	業	外	
營	業	費	
營	業	用	
支	払	利	975,389
支	払	息	
株	式	交	778
株	式	付	
株	式	費	
雑		損	2,803
雑		失	
雑			978,970
経	常	利	<b>10,678,418</b>
経	常	益	
特	別	利	
特	別	益	
現	物	配	278,552
現	物	当	
現	物	に	
現	物	伴	
現	物	う	
現	物	交	
現	物	換	
現	物	利	
現	物	益	278,552
特	別	損	
特	別	失	
関	係	会	13,550
関	係	社	
関	係	整	
関	係	理	
関	係	損	13,550
税	引	前	
税	引	当	
税	引	期	
税	引	純	<b>10,943,421</b>
税	引	利	
税	引	益	
法	人	税、	2,023,716
法	人	住	
法	人	民	
法	人	税	
法	人	及	
法	人	び	
法	人	事	
法	人	業	
法	人	税	
法	人	等	232,588
法	人	調	
法	人	整	
法	人	額	2,256,304
当	期	純	
当	期	利	
当	期	益	<b>8,687,116</b>

## 株主資本等変動計算書

(2021年12月1日から  
2022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	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 剰 余 金 計	利 益 剰 余 金	そ の 他 利 益 剰 余 金			利 剰 余 金 計	
					別 途 積 立 金	固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金	繰 越 利 益 剰 余 金	繰 越 利 益 剰 余 金	繰 越 利 益 剰 余 金
当 期 首 残 高	6,624,890	6,708,366	161,346	6,869,713	7,250	15,000	1,539,134	45,074,107	46,635,491	
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当								△1,815,783	△1,815,783	
当 期 純 利 益								8,687,116	8,687,116	
自 己 株 式 の 取 得										
自 己 株 式 の 処 分			16,259	16,259						-
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)										
当 期 変 動 額 合 計	-	-	16,259	16,259	-	-	-	6,871,333	6,871,333	
当 期 末 残 高	6,624,890	6,708,366	177,606	6,885,972	7,250	15,000	1,539,134	51,945,440	53,506,824	

	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	△911,662	59,218,432	198,705	△8,984	189,720	59,193	59,467,346
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当		△1,815,783					△1,815,783
当 期 純 利 益		8,687,116					8,687,116
自 己 株 式 の 取 得	△885,972	△885,972					△885,972
自 己 株 式 の 処 分	263,964	280,224				△28,522	251,701
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)			105,690	53,213	158,904		158,904
当 期 変 動 額 合 計	△622,007	6,265,585	105,690	53,213	158,904	△28,522	6,395,967
当 期 末 残 高	△1,533,670	65,484,017	304,396	44,229	348,625	30,670	65,863,314

## 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

2023年1月17日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

#### 新創監査法人

東京都中央区

指定社員 公認会計士 相川 高志  
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2021年12月1日から2022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、上記の連結計算書類が、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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、連結計算書類を会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した会計の基準により作成し、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、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した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。

#### 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、会社計算規則第120条第1項後段の規定により定められた、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略した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

2023年1月17日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

#### 新創監査法人

東京都中央区

指定社員 公認会計士 相川 高志  
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2021年12月1日から2022年11月30日までの第73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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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、継続企業の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、2021年12月1日から2022年11月30日までの第73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。

2023年1月20日

トーセイ株式会社 監査役会

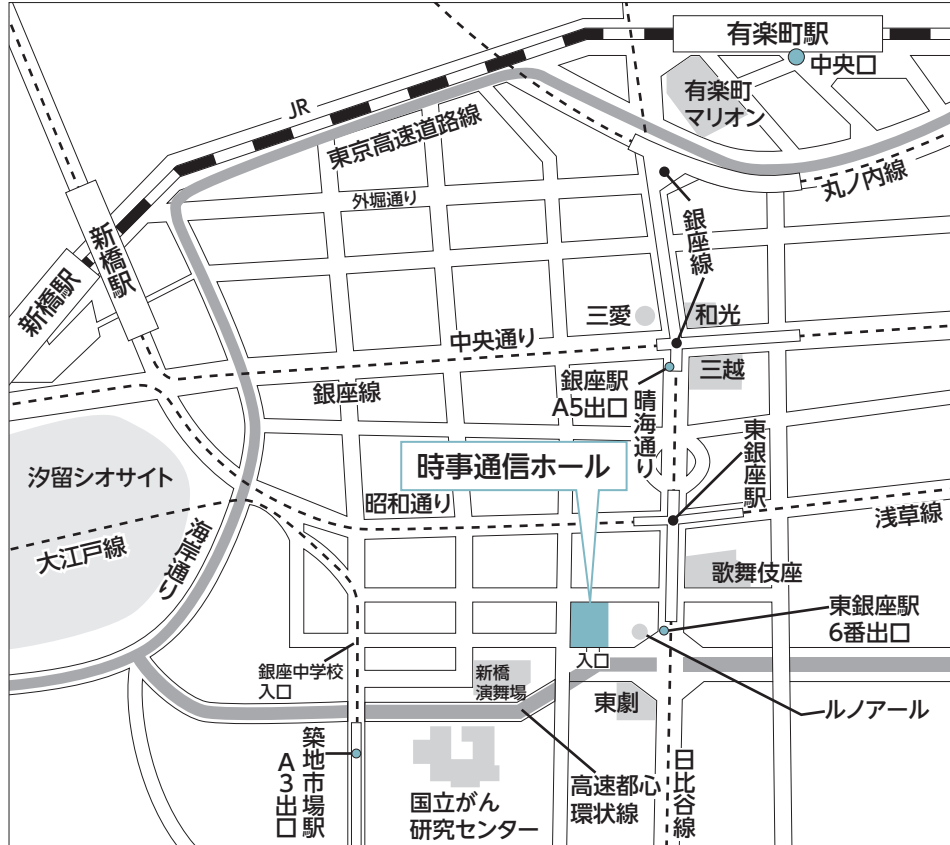
常勤監査役（社外監査役）	八	木	仁	志	Ⓣ
常勤監査役（社外監査役）	黒	田	俊	典	Ⓣ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	樹	Ⓣ
監査役（社外監査役）	土	井		修	Ⓣ
					以上

以上



# 株主総会会場ご案内図

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。



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。

