

第 72 回

定時株主総会 招集ご通知

■ 日時

2022年2月25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72回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	6
第1号議案 剰余金処分の件	6
第2号議案 取締役9名選任の件	7

（提供書面）

事業報告	16
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、マスクを入場から退出まで常時ご着用いただけない場合、入場をお断り、または入場後ご退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
2022年2月4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72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72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、2022年2月24日（木曜日）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ご質問もお受けいたします。

事前質問の受付およびライブ中継に関する注意事項ならびに電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の方法等につきましては、2頁から5頁をご参照ください。

敬 具

記

1. 日 時	2022年2月25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72期（2020年12月1日から2021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72期（2020年12月1日から2021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	剰余金処分の件 取締役9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。

《事前質問の受付について》

- 本株主総会の開催に先立って、本株主総会の目的事項に関するご質問をお受けいたします。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、頂戴したご質問すべ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。
- 事前質問の登録方法等につきましては、同封別紙（第72回定時株主総会 事前質問受付およびライブ中継のご案内）をご参照ください。

《ライブ中継について》

- ライブ中継をご視聴の株主様は、会社法上、株主総会への出席とは認められません。そのため、ライブ中継上では、株主総会において株主様に認められている質問、議決権行使や動議提出を行うことはできません。議決権行使は、行使期限にご留意いただいたうえ、議決権行使書の郵送や電磁的方法（インターネット等）による議決権行使、または委任状等で代理権を授与する代理人による当日投票をご活用ください。
- ライブ中継のご視聴方法等につきましては、同封別紙（第72回定時株主総会 事前質問受付およびライブ中継のご案内）をご参照ください。
- 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。
- ご使用のパソコン環境（機種、性能等）やインターネットの接続環境（回線状況、接続速度等）により、映像や音声に不具合が生じる場合がございます。当社はこれらの不具合によって株主様が被った不利益に関しては、一切の責任を負いかねますことを予めご了承ください。また、ご視聴いただくための通信料金等は、各株主様のご負担となります。

《当日のご来場を検討される株主様へのご理解とご協力をお願い》

- 当日ご来場の際は、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

2022年2月25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

2022年2月24日（木曜日）
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

2022年2月24日（木曜日）
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 9:00～21:00、通話料無料）

インターネット等による議決権行使のご案内

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

議決権行使期限

2022年2月24日（木曜日）
午後6時まで

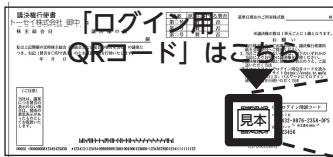


スマートフォンの場合 QRコードを読み取る方法

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

※下記方法での議決権行使は1回に限ります。

1 QRコードを読み取る

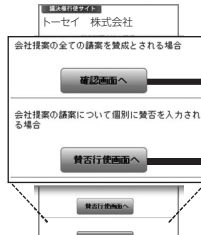


議決権行使書副票（右側）

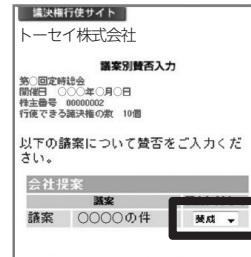
お手持ちのスマートフォンにて、同封の議決権行使書副票（右側）に記載の「ログイン用QRコード」を読み取る。

2 議決権行使方法を選ぶ

議案賛否方法の選択画面が表示されるので、議決権行使方法を選ぶ。



3 各議案の賛否を選択



画面の案内に従って各議案の賛否を選択。

画面の案内に従って行使完了です。

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

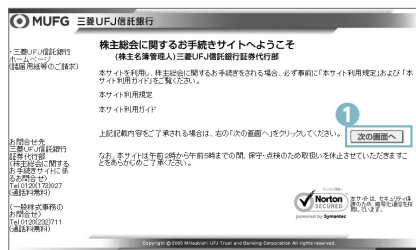


ログインID・仮パスワードを入力する方法

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



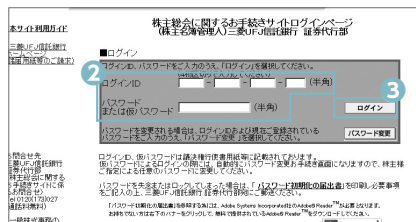
1 議決権行使サイトへアクセスする



「議決権行使サイト」トップページ

1 「次の画面へ」をクリック

2 ログインする

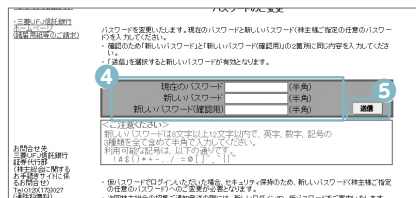


「ログインID、仮パスワード」入力画面

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。

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

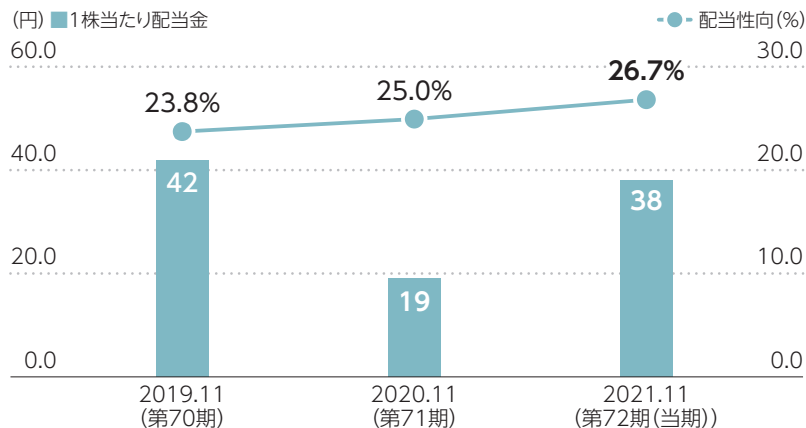
剰余金処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

第72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38円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は1,815,783,564円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2022年2月28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 取締役9名選任の件

取締役全員（9名）は、本株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役9名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号		氏 名	現在の当社における 地位および担当	当期開催の取締役会 への出席状況
1	再任	やま ぐち せい いちろう 山 口 誠一郎	代表取締役社長 執行役員社長	19回／19回 (出席率100%)
2	再任	ひら の のぼる 平 野 昇	取締役 専務執行役員 管理部門統括 人事部担当	19回／19回 (出席率100%)
3	再任	なか にし ひで き 中 西 秀 樹	取締役 専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション第4本部兼 アセットソリューション事業推進部担当	19回／19回 (出席率100%)
4	再任	わた なべ まさ あき 渡 辺 政 明	取締役 常務執行役員 事業部門副統括 アセットソリューション第5本部担当	19回／19回 (出席率100%)
5	再任	やま ぐち しゅん すけ 山 口 俊 介	取締役 執行役員 財務部兼総務部担当	19回／19回 (出席率100%)
6	再任	おお しま ひとし 大 島 均	取締役 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	19回／19回 (出席率100%)
7	再任	しょう とく けん いち 少 徳 健 一	社外取締役	19回／19回 (出席率100%)
8	再任	こ ばやし ひろ ゆき 小 林 博 之	社外取締役	19回／19回 (出席率100%)
9	再任	やま なか まさ お 山 中 雅 雄	社外取締役	19回／19回 (出席率100%)

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
1	再任 やまぐち せいいちろう 山口 誠一郎 (1961年1月5日生)	1983年 4月 三井不動産販売株式会社入社 1986年 4月 東誠商事株式会社入社 1990年 8月 当社取締役 1994年 6月 当社代表取締役社長 (現任) 1995年 12月 パームス管理株式会社 (現トーセイ・コミュニティ株式会社) 代表取締役 2004年 7月 当社執行役員社長 (現任)	12,885,500株
《取締役候補者とした理由》 同氏は、1994年に当社の代表取締役に就任後、現在まで当社および当社グループを牽引し、事業規模と事業領域の拡大に尽力するなど、当社グループの経営に欠くことができない存在であります。また、取締役会の議長として、効率的な議事運営に注力しながらも、社外取締役および監査役からも積極的に意見を求めるなど、当社およびグループのガバナンスの強化、推進において最も重要な役割を果たしております。今後も当社グループの持続的成長と企業価値向上に資するものと判断し、再任候補者としております。			
2	再任 ひらの のぼる 平野 昇 (1959年10月17日生)	1982年 4月 国分株式会社入社 1991年 4月 東誠商事株式会社入社 1995年 5月 同社取締役 2001年 3月 当社経理部財務担当部長 2002年 10月 当社常務取締役 2004年 7月 当社常務執行役員 2005年 3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社監査役 2005年 4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 2005年 9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 (現トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社) 代表取締役 2006年 2月 当社取締役専務執行役員管理部門統括 2007年 12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 2013年 1月 同社取締役 2013年 2月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 2016年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 (現任) 2017年 4月 当社取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当 (現任) 2020年 2月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 (現任)	60,000株
《取締役候補者とした理由》 同氏は、2002年に当社の取締役に就任後、現在まで当社の経営全般に亘り山口代表取締役を補佐し、また、内部管理部門およびグループ各社のガバナンス全般を管掌し、当社グループの成長に尽力しております。今後の当社グループの持続的成長、経営品質の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。			

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
3	再任 中西秀樹 (1967年6月17日生)	1990年 4月 安田信託銀行株式会社 (現みずほ信託銀行株式会社) 入行 1999年 6月 株式会社ゴールドクレスト入社 2001年 10月 株式会社ヒューザー入社 2006年 4月 当社入社 2013年 3月 当社執行役員 2016年 2月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 (現任) 2017年 3月 当社常務執行役員 2018年 2月 当社取締役常務執行役員 2018年 12月 当社取締役常務執行役員事業部門副統括 2021年 3月 当社取締役専務執行役員事業部門統括アセットソリューション第4本部兼アセットソリューション事業推進部担当 (現任)	20,100株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2006年に当社に入社後、一貫して不動産再生事業^(※)および同ファンド・コンサルティング事業に従事し、2013年に執行役員に就任した後は、経営会議メンバーの一員として、担当事業のみならず、経営全般に関する審議にも参画し、2018年の取締役就任後は、当社および当社グループの経営課題にも真摯に取り組んでおります。現在は、事業部門統括として全事業部門を管掌し、当社の事業全体を牽引しており、今後の当社グループの事業面での拡大・成長において不可欠な存在であり、再任候補者としております。

※2022年11月期より不動産流動化事業の名称を「不動産再生事業」に改めております。

4	再任 渡辺政明 (1963年1月25日生)	1986年 4月 藤和不動産株式会社 (現三菱地所レジデンス株式会社) 入社 1990年 12月 平成興発株式会社入社 1993年 4月 株式会社王門倶楽部出向 1998年 2月 当社入社 2006年 8月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 2008年 3月 当社執行役員 2015年 6月 当社常務執行役員事業部門副統括 2018年 2月 当社取締役常務執行役員事業部門副統括 2019年 12月 当社取締役常務執行役員事業部門副統括アセットソリューション第5本部担当 (現任) 2021年 2月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 (現任)	36,100株
---	-----------------------------	--	---------

《取締役候補者とした理由》

同氏は、1998年に当社に入社後、一貫して不動産再生事業および同賃貸事業に従事し、2008年に執行役員に就任した後は、経営会議メンバーの一員として、担当事業のみならず、経営全般に関する審議にも参画し、2018年の取締役就任後は、当社および当社グループの経営課題にも真摯に取り組んでおります。今後の当社グループの事業面での拡大・成長において不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
5	再任 山口 俊介 (1964年7月26日生)	1988年 4月 東急建設株式会社入社 2001年 12月 当社入社 2006年 10月 株式会社フュージョンパートナー管理部門担当取締役 2007年 8月 当社入社 2007年 10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社取締役 2008年 4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 2012年 12月 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社取締役 2013年 3月 当社執行役員 2018年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社監査役 (現任) 2020年 2月 当社取締役執行役員 2021年 3月 当社取締役執行役員財務部兼総務部担当 (現任)	7,200株

《取締役候補者とした理由》

同氏は、2001年に当社に入社後、一貫して総務、法務、ITシステム、人事等の業務に従事し、上場会社として、また、宅地建物取引業者や金融商品取引業者としての当社およびグループ各社におけるコンプライアンス推進や内部統制機能強化の面で有用な役割を果たしております。今後の当社グループの拡大・成長を支える内部管理体制の構築に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
6	<div data-bbox="219 340 279 378" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再任</div> おおしま ひとし 大島 均 (1964年11月19日生)	1988年 4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2006年 6月 株式会社日本レップ（現グッドマンジャパン株式会社）入社 2009年 1月 株式会社学生情報センター入社 2011年 12月 当社入社 2012年 7月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 2014年 3月 トーセイ・コミュニティ株式会社常務取締役 2016年 12月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役 2017年 3月 当社執行役員 2020年 2月 当社取締役執行役員 2020年 12月 当社取締役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（現任） 2021年 9月 株式会社プリンセススクウェア取締役（現任） 株式会社レッツクリエイション取締役（現任）	1,700株

《取締役候補者としての理由》

同氏は、2011年に当社に入社後、複数の子会社の取締役を歴任し、各社の経営品質の向上に寄与しました。2016年にアセットソリューション部門の部門長就任後は不動産再生事業を中心に、同氏の経歴を活かした物流施設案件や不動産M&A案件にも積極的に関与するなどグループ業績への貢献は極めて大きく、今後の当社グループの事業面での拡大・成長において不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
7	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div> しょうとくけんいち 少徳健一 (1971年1月20日生)	1995年 10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 1999年 9月 アーサーアンダーセンクアラルンプル事務所出向 2002年 9月 エス・シー・エス国際会計事務所(現SCS国際コンサルティング株式会社)入所 2003年 11月 同社代表取締役(現任) 2005年 9月 株式会社オーリッド取締役 2010年 12月 株式会社ロキテクノ社外監査役 2012年 2月 当社取締役(現任) 2013年 1月 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役(現任)	一株

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、公認会計士として主に海外において会計コンサルティングファームを展開しており、その知見に基づく助言を当社の海外展開に活用すべく、2012年より当社の社外取締役に就任いただいております。社外取締役就任後は、当社取締役会はもとより、監査役との連絡会等の多様な機会における貴重な助言や、当社および当社グループのガバナンス強化、財務報告の適正性の確保に多大な協力をいただいております。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESGを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
8	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div> こばやし ひろ ゆき 小林博之 (1965年3月3日生)	1987年 4月 株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行 2002年 4月 みずほ証券株式会社出向 2003年 4月 同社アドバイザー第4部長 2005年 7月 株式会社ソフィア入社 2006年 4月 同社取締役副社長 2006年 12月 みずほ証券株式会社入社 2008年 6月 同社総合企画部副部長 2011年 12月 同社コーポレート・コミュニケーション部長 2014年 4月 同社国内営業部門長付シニアコーポレートオフィサー 2015年 4月 同社リテール・事業法人部門ウェルスマネジメント本部長 2017年 4月 株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント代表取締役社長(現任) 2018年 2月 当社取締役(現任) 2018年 4月 株式会社プレスク取締役副社長(現任) 2019年 6月 東都水産株式会社社外監査役(現任) 2019年 8月 有限会社セイワ工業(現株式会社セイワホールディングス)取締役(現任) 2020年 12月 株式会社WATASU代表取締役(現任)	一株

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、株式会社日本興業銀行での現業のほか、証券会社への出向を通じて、M&Aのアドバイス業務に従事した経験を有しており、現在は、法人向けの事業戦略、M&A、組織開発関連のコンサルティングファームを設立し、代表取締役に就任されております。同氏のこれらの豊富な経験や知見に基づく客観的な監視姿勢や提言・指摘により、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に貢献いただいております。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESGを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

《独立性に関する補足情報》

同氏は、2002年3月まで株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)の業務執行者でありましたが、当社は同銀行のほか多数の金融機関と取引^(※)を行っており、また、同氏が業務執行者でなくなってから約20年経過しており、同銀行の影響を受ける立場にはないことから、社外取締役としての独立性は担保されております。なお、同氏は東京証券取引所が定める独立役員としての届出基準を満たしていることから、後記(注)2のとおり、その旨を届け出ております。

※ご参考：2021年11月末時点(連結)における同銀行からの借入金残高の総資産に占める比率は約6.4%、また、総借入金額に占める比率は約11.0%となっております。

番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
9	再任 社外 独立 やま なか まさ お 山中雅雄 (1962年7月24日生)	1997年 4月 弁護士登録 (第二東京弁護士会) 2003年 1月 山中総合法律事務所開設 2008年 4月 ルネス総合法律事務所入所 (現任) 2012年 5月 株式会社チヨダ社外監査役 (現任) 2015年 6月 システム・ロケーション株式会社社外監査役 (現任) 2018年 6月 エース証券株式会社社外取締役 2020年 2月 当社取締役 (現任)	一株

《社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割》

同氏は、これまでに多数の企業に対して法的助言を行い、また複数の大型企業倒産事件に関与するなど弁護士としての豊富な経験と企業法務に関する高度な専門的知見を有しております。さらに複数の上場企業の社外監査役を兼職するなど、上場企業のガバナンスに関する知見は高く、グループ拡大戦略を指向する当社のグループガバナンスに関する監視において、極めて有用な存在であります。また、指名報酬諮問委員会の委員として客観的な立場から審議に参加し、取締役報酬等の適切性・公正性確保に寄与しております。今後一層のESGを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であり、再任候補者としております。

なお、同氏は、社外取締役または社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は、社外取締役候補者であります。少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、各氏が取締役に再任された場合には引き続き独立役員とする予定であります。
3. 少徳健一氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって10年となります。また、小林博之氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって4年となります。また、山中雅雄氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会の終結の時をもって2年となります。
4. 少徳健一氏、小林博之氏および山中雅雄氏は、現在当社の社外取締役であり、当社は各氏との間で、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。各氏が原案どおり再任されますと、当社は各氏との間の上記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、各候補者が取締役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。なお、当社は、2022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。

【ご参考】取締役候補者のスキル・マトリックス

番号	氏名	社内/社外	専門性・知見と経験								指名報酬諮問委員会	ESG推進委員会
			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		
1	山口 誠一郎	社内	●	●	●		●			●	○	
2	平野 昇	社内	●		●		●		●		○	○ (委員長)
3	中西 秀樹	社内		●			●					○
4	渡辺 政明	社内		●			●					○
5	山口 俊介	社内						●		●		
6	大島 均	社内		●				●				
7	少徳 健一	社外 (独立)	●		●	●					○ (委員長)	
8	小林 博之	社外 (独立)	●		●		●		●		○	(オブザーバー)
9	山中 雅雄	社外 (独立)			●					●	○	

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（2020年12月1日～2021年11月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されつつあるものの、持ち直しの動きは弱い状況にあります。昨年、新たに発足した岸田政権による大型経済政策の効果も今後期待されますが、世界的な各種資源の原材料価格動向や世界金融市場の変動等に注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、2021年1月～9月の国内不動産投資額は3.1兆円（前年同期比9%減）となりました。市場への物件の供給不足により投資額は減少したものの、東京都心5区の大型ビル取引をはじめとしてオフィスビルへの投資も回復傾向であり、依然として投資家の積極的な投資姿勢が見られています。2021年1月～9月の世界の都市別ランキングで東京は4位（前年同期では1位）に後退しましたが、不動産投資市場は引き続き活発であると予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は2019年並みに回復しており、2021年1月～10月の新築供給戸数は21,535戸と、前年同期比26.1%増となりました。その背景は、前期の緊急事態宣言下での大幅な販売減からの反動と見られます。初月契約率も好不調の目安となる70%前後で推移しており、好調な市況が見られています。また、中古マンションにおいても、2021年1月～10月の成約戸数は33,515戸と前年同期比で13.0%増となっています。一方、分譲戸建市場においては、分譲マンションのような大幅な販売減が2020年には見られなかったことから、2021年1月～9月の新設住宅着工戸数は4.1万戸（前年同期比1.8%増）と前年同期並みとなりました（民間調査機関調べ）。

2021年1月～10月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が963千円/坪（前年同期比6.0%増）、木造は平均569千円/坪（前年同期と変わらず）となりました。足元では米国、中国の需要拡大をはじめとした世界経済の復調による鋼材系資材や木材の価格高騰が見られ、一部建築費への影響も出てきております（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、オフィスの拡張鈍化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小の動きを背景に、2021年10月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比2.5ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、20,804円/坪（前年同月比1,630円の減少）と都心部オフィス賃貸マーケットは下降局面に入っており、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堅調に推移しており、首都圏マンションにおける2021年10月時点の平均募集賃料は10,935円/坪（前年同月比4.6%の上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2021年8月末時点の平均稼働率は96.6%（前年同月比0.1ポイントの減少）となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年10月の賃貸ストックは723万坪（前年同期比14.4%増）となりました。空室率は1.7%と2021年7月の1.3%から僅かに上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けており、依然としてひっ迫した需給環境が続いています。コロナ禍による特需は一旦落ち着いたものの、賃貸需要は当面堅調であると見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2021年10月のJ-REITの運用資産額は21.2兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額23.4兆円（2021年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は44.6兆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、2021年1月～9月の平均客室稼働率は38.2%（コロナ禍前の2019年同期は83.6%）となりました。また、東京都の全施設タイプにおける2021年1月～9月の延べ宿泊者数は2,434万人（2019年同期は5,832万人）となりました。2021年10月から緊急事態宣言が解除されるなど、国内の新型コロナウイルス感染状況が収束に向かうなかで、インバウンドを含めた今後のホテル市場復調が期待されます（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流動化事業において収益オフィスビルや賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅や物流施設の販売を推進しました。また、仕入活動においては、将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を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61,726百万円（前連結会計年度比3.5%減）、営業利益10,965百万円（同70.6%増）、税引前利益10,302百万円（同74.6%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益6,721百万円（同86.6%増）となりました。

売上高

第71期

第72期

63,939 百万円



61,726 百万円

前期比 3.5 %減

営業利益

第71期

第72期

6,427 百万円



10,965 百万円

前期比 70.6 %増

税引前利益

第71期

第72期

5,901 百万円



10,302 百万円

前期比 74.6 %増

親会社の所有者に帰属する当期利益

第71期

第72期

3,602 百万円

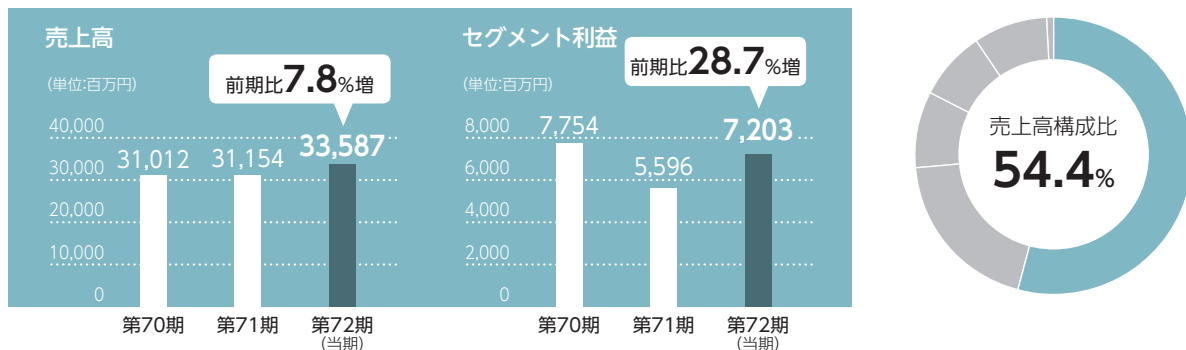


6,721 百万円

前期比 86.6 %増

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

不動産流動化事業



当連結会計年度は、「関内トーセイビルⅢ」(神奈川県横浜市)、「T's garden清瀬」(東京都清瀬市)、「市川島村ビル」(千葉県市川市)等46棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「伊皿子プレース」(東京都港区)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等で4戸の販売を行いました。また、当連結会計年度より連結の範囲に含めております株式会社アイ・カンパニーならびにその子会社4社(以下総称して「プリンセスグループ」といいます。)において、中古区分マンション19戸を販売いたしました。

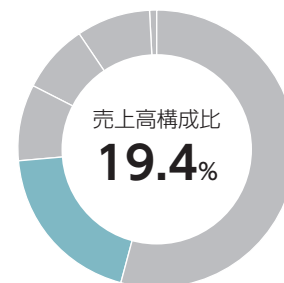
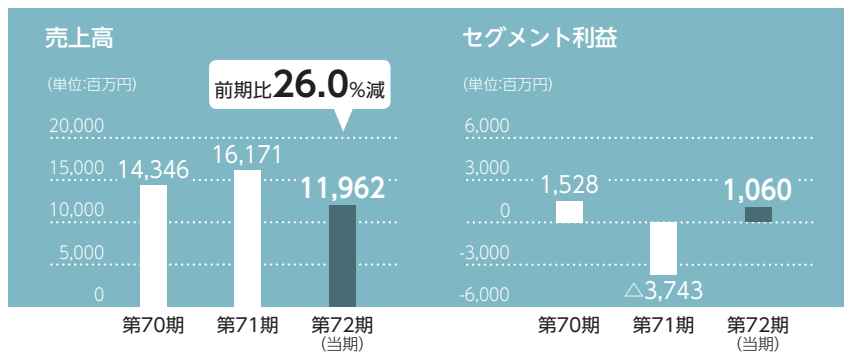
当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション等31棟、土地2件を取得いたしました。加えて、プリンセスグループを連結子会社化したことに伴い、当連結会計年度末において、収益オフィスビル、賃貸マンション等25棟、中古区分マンション127戸等の棚卸資産が増加しております。

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を1,408百万円計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は33,587百万円(前連結会計年度比7.8%増)、セグメント利益は7,203百万円(前連結会計年度比28.7%増)となりました。

(注) 2022年11月期より不動産流動化事業の名称を「不動産再生事業」に改めております。当社グループの不動産再生事業は、資産価値の劣化した不動産を取得し、デザイン性向上・利便性向上・セキュリティの向上・環境配慮仕様導入などの「バリューアッププラン」についてエリアの特性やテナントニーズを取り込んで検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施し、「再生不動産」として様々な投資家の皆様に販売する事業です。様々な不動産再生を通じ建物の長期活用に繋げ、環境負荷軽減を推進してまいります。

不動産開発事業



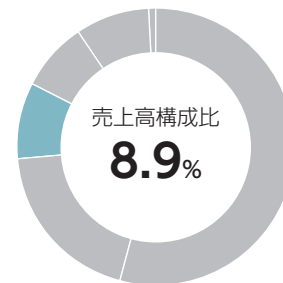
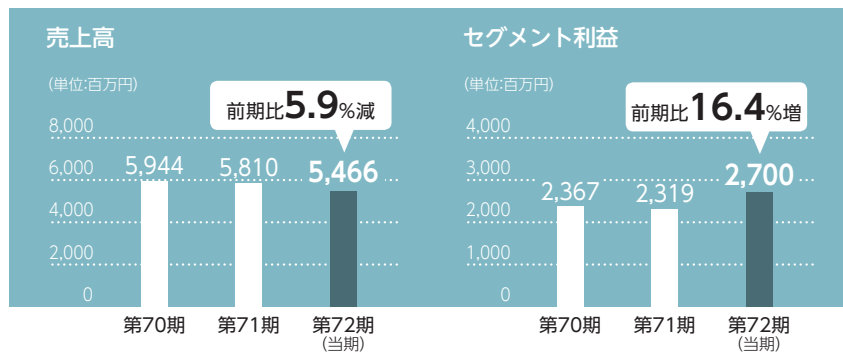
当連結会計年度は、新設物流施設「T's Logi蓮田」(埼玉県蓮田市)、新設商業施設「THE パームス相模原パークブライティア(店舗部分)」(神奈川県相模原市)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)、「THEパームスコートひばりヶ丘」(東京都西東京市)等において、84戸を販売いたしました。

当連結会計年度の仕入につきましては、賃貸マンション開発用地3件、商業施設開発用地1件、収益オフィスビル開発用地3件、物流施設開発用地2件および67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156百万円および棚卸資産評価損の戻入283百万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11,962百万円(前連結会計年度比26.0%減)、セグメント利益は1,060百万円(前連結会計年度はセグメント損失3,743百万円)となりました。

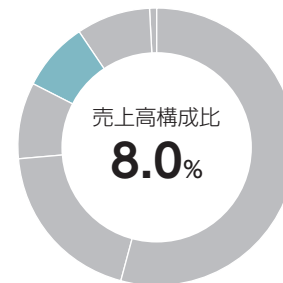
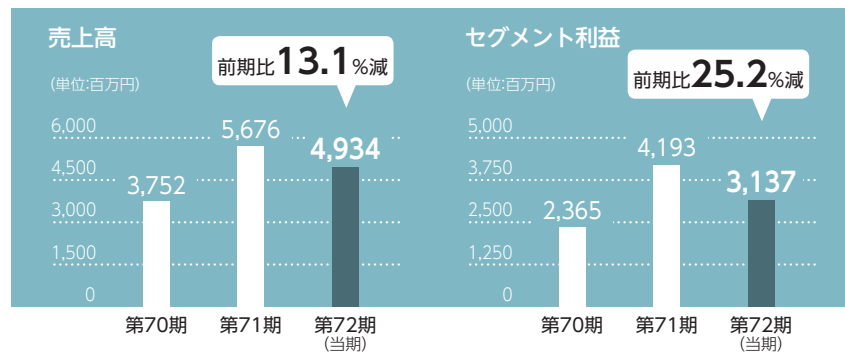
不動産賃貸事業



当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産24棟を売却した一方で、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等40棟を取得し、また、取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は5,466百万円（前連結会計年度比5.9%減）、セグメント利益は2,700百万円（前連結会計年度比16.4%増）となりました。

不動産ファンド・コンサルティング事業



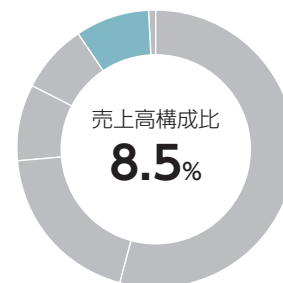
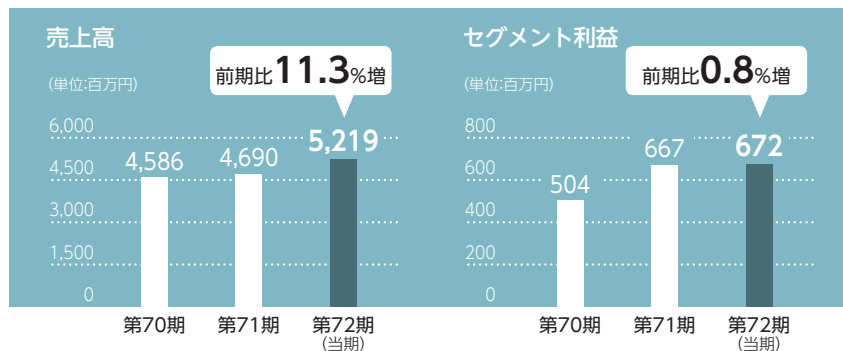
当連結会計年度は、前連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高（注）1,123,406百万円から、ファンドの物件売却等により121,111百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のASETマネジメント業務を受託したこと等により、418,571百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のASETマネジメント受託資産残高は1,420,867百万円となりました。

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4,934百万円（前連結会計年度比13.1%減）、セグメント利益は3,137百万円（前連結会計年度比25.2%減）となりました。

前連結会計年度と比較して減収減益となった主な要因は、前連結会計年度に大型案件の売りに係る仲介手数料収入等が当セグメントに計上されていたためであります。

（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。

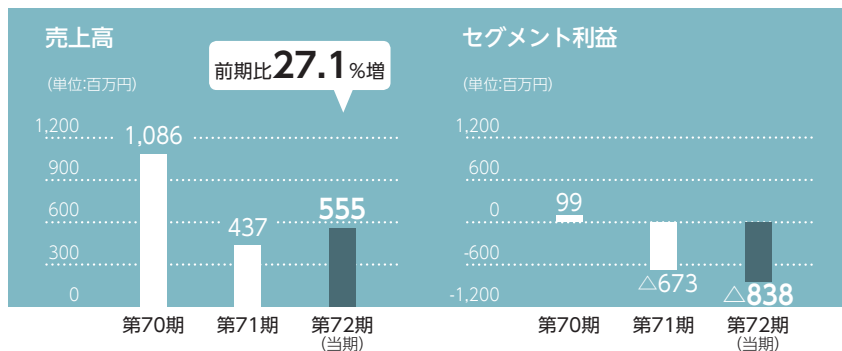
不動産管理事業



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、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470棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで288棟、合計758棟（前連結会計年度末比63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5,219百万円（前連結会計年度比11.3%増）、セグメント利益は672百万円（前連結会計年度比0.8%増）となりました。

ホテル事業



当連結会計年度は、2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」、2021年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」を開業しました。また、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組みましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、一部のホテルを休館する等、厳しい状況が続きました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は555百万円（前連結会計年度比27.1%増）、セグメント損失は838百万円（前連結会計年度はセグメント損失673百万円）となりました。

事業区分	売上高
不動産流動化事業	33,587百万円
不動産開発事業	11,962百万円
不動産賃貸事業	5,466百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,934百万円
不動産管理事業	5,219百万円
ホテル事業	555百万円
合 計	61,726百万円

(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13,265百万円であります。

(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49,831百万円を調達いたしました。

(4) 対処すべき課題

日本の新型コロナウイルス感染症は一旦沈静化の様相を見せつつも、世界では感染が再拡大しており、当初2年程度で収束すると予想されていたパンデミックは未だ収束時期が見通せない状況にあります。

一方、当社の主力市場である首都圏不動産投資市場では、世界的に低金利環境が長期化するなかで国内外不動産投資家の旺盛な投資姿勢が継続しており、堅調に取引が行われています。テレワーク進展等によりオフィス賃貸市場で空室率上昇と賃料下落が見られている一方で、投資市場では物件供給不足を背景に不動産取引価格は高値で推移しており、なかでも安定した収益性で投資家に選好されている収益マンションは、投資家の不動産期待利回りのさらなる低下が見られました。今後も活発な取引が期待されますが、オフィス市況のさらなる悪化や金融機関の融資姿勢の変化、アフターコロナを見据えた欧米の金融政策変更などにより、不動産市況に調整局面が訪れる可能性に留意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ヶ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。2年目となる2022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）>

※コロナ禍の影響が不透明であったため、中期経営計画策定当初において2年目以降の売上高および利益計画を非公表としておりましたが、現時点における事業環境の見通し、ならびに初年度業績動向を鑑み計画の見直しを行いました。下線部を追加記載もしくは修正しております。

(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)

- 成長性 : 最終年度連結売上高 1,000億円
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) 50%程度
- 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 ^(注)	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
	2 バリュア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アアップの実施
	3 販売ルート・販売手法の拡充および効率性の追求
	4 IT活用による投資判断力の強化、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アアッププランの研究と販売価格向上・ブランド価値向上
不動産開発事業	1 物件タイプ、用途ごとの仕入方針の定期的な改訂、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 トーセイオリジナルの中・小型オフィスビル開発に向けた最新仕様・テナントニーズ研究
	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 建物オーナーとしての物件マネジメント力の強化、IT利用促進とDX活用による業務プロセスの変革
不動産ファンド・コンサルティング事業	1 受託資産残高の拡大（REIT、私募ファンド、CRE）
	2 グループの連携強化による投資家リターンの最大化
	3 不動産アセットマネジメント会社に求められるESG、SDGsへの取組体制構築
不動産管理事業	1 管理物件数拡大に向けた新規案件獲得力の強化および業務品質・CS向上への取組み、プロパティマネジメント（PM）、建物管理（BM）をワンストップで行う管理会社としてのSDGs取組体制の確立
	2 物流施設のプロパティマネジメント（PM）拡大に向けた受託力の強化
	3 IT促進による業務効率化と原価削減による利益率の引き上げ
ホテル事業	1 早期稼働回復および営業利益の黒字化、価格以外での訴求力向上による稼働率引き上げ（販売チャネル拡大、ブランド認知向上、競合との差別化）
	2 ホテル事業拡大に向けた管理体制の構築と強化
	3 E分野・S分野を意識した訴求力あるメニュー提供、リピーター顧客の拡大、客室単価引き上げ

(注) 2022年11月期より不動産流動化事業の名称を「不動産再生事業」に改めております。

2. 財務上の課題

区分	優先的に対処すべき課題
財務戦略	1 事業拡大に伴う資金調達力の強化 (与信枠拡大、固定資産向け調達条件の改善、バンクフォーメーション戦略)
	2 成長投資、財務規律、株主還元のバランスを図ったキャピタルアロケーション（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）50%程度）
	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

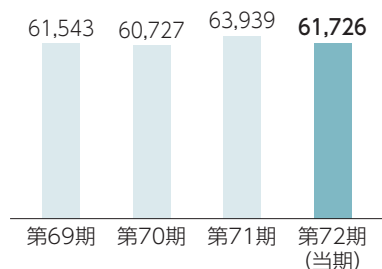
① 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 69 期 (2018年11月期)	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (当連結会計年度) (2021年11月期)
売 上 高 (千円)	61,543,319	60,727,704	63,939,781	61,726,449
税 引 前 利 益 (千円)	10,171,017	12,090,095	5,901,313	10,302,616
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	6,852,237	8,447,032	3,602,339	6,721,305
基本的 1 株当たり 当 期 利 益 (円)	141.36	176.40	76.05	142.56
資 産 合 計 (千円)	138,768,538	161,894,056	161,684,503	195,010,899
資 本 合 計 (千円)	52,021,782	58,306,499	58,969,524	65,958,740

(注) 国際会計基準に基づいて作成しております。

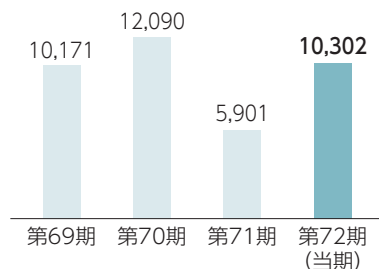
売上高

(百万円)



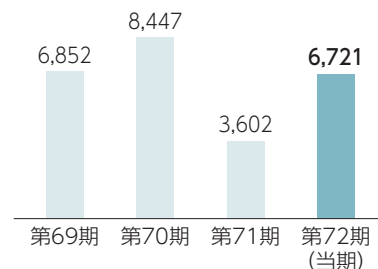
税引前利益

(百万円)



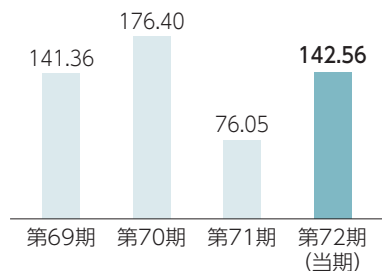
親会社の所有者に帰属する当期利益

(百万円)



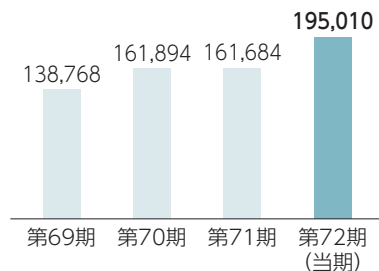
基本的 1 株当たり当期利益

(円)



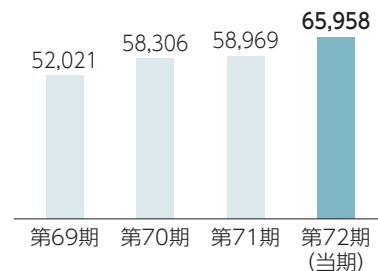
資産合計

(百万円)



資本合計

(百万円)



② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 69 期 (2018年11月期)	第 70 期 (2019年11月期)	第 71 期 (2020年11月期)	第 72 期 (当事業年度) (2021年11月期)
売 上 高 (千円)	48,061,639	48,861,295	51,958,230	47,452,190
経 常 利 益 (千円)	6,770,624	9,770,383	3,382,780	9,690,159
当 期 純 利 益 (千円)	5,054,356	7,273,194	2,594,607	7,452,678
1 株当たり当期純利益 (円)	104.27	151.89	54.77	158.08
総 資 産 額 (千円)	127,844,930	149,812,509	148,071,547	171,076,831
純 資 産 額 (千円)	46,965,634	52,076,260	51,737,131	59,467,346

(注) 1. 日本基準に基づいて作成しております。

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

(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・リバイバル・インベストメント株式会社	50,000千円	100.0	不動産コンサルティング事業
トーセイ・アーバンホーム株式会社	100,000千円	100.0	不動産開発事業
株式会社アイ・カンパニー	5,000千円	100.0	その他
株式会社プリンセスホールディングス	5,000千円	100.0 (74.3)	不動産流動化事業
株式会社プリンセススクウェア	96,000千円	100.0 (100.0)	不動産流動化事業
株式会社ジー・ピー・アセット	10,000千円	100.0 (100.0)	不動産流動化事業
株式会社レッツクリエイション	10,000千円	100.0 (100.0)	不動産流動化事業
岸野商事株式会社	10,000千円	100.0	不動産賃貸事業
株式会社増田建材店	60,500千円	100.0	不動産流動化事業
三起商事株式会社	30,000千円	100.0	不動産流動化事業
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	100,000千円	100.0	ホテル事業
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	10,000千円	100.0	ホテル事業
トーセイ賃貸保証合同会社	3,000千円	100.0	不動産管理事業
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	4,000,000 シンガポールドル	100.0	不動産賃貸事業

- (注) 1. 当連結会計年度中に、合同会社トレック・ムーンの匿名組合出資持分を取得したことにより、連結の範囲に含めておりましたが、当該出資が全額払戻しされたため、連結の範囲から除外しております。
2. 当連結会計年度中に、株式会社アイ・カンパニーの全株式、およびその子会社である株式会社プリンセスホールディングスの株式のうち株式会社アイ・カンパニーが保有していない発行済株式の全数を取得し、両社ならびに株式会社プリンセスホールディングスの子会社である株式会社プリンセススクウェア、株式会社ジー・ピー・アセットおよび株式会社レッツクリエイションを連結の範囲に含めております。
3. 株式会社プリンセスホールディングスは、2021年11月19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1月1日付で消滅しております。

(7) 主要な事業内容 (2021年11月30日現在)

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

(8) 主要な営業所 (2021年11月30日現在)

名 称	営業所・所在地
トーセイ株式会社 (当社)	本社：東京都港区
トーセイ・コミュニティ株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・アーバンホーム株式会社	本社：東京都町田市
株式会社 アイ・カンパニー	本社：東京都港区
株式会社 プリンセスホールディングス	本社：東京都渋谷区
株式会社 プリンセススクウェア	本社：東京都渋谷区
株式会社 ジー・ピー・アセット	本社：東京都渋谷区
株式会社 レッツクリエーション	本社：東京都港区
岸野商事株式会社	本社：東京都港区
株式会社 増田建材店	本社：東京都港区
三起商事株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	本社：東京都港区
トーセイ・ホテル・サービス株式会社	本社：東京都港区
トーセイ賃貸保証合同会社	本社：東京都港区
T O S E I S I N G A P O R E P T E . L T D .	本社：シンガポール

- (注) 1. 当社は、2021年4月14日付で本店所在地を「東京都港区虎ノ門四丁目2番3号」から「東京都港区芝浦四丁目5番4号」へ変更しております。また、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社、岸野商事株式会社、株式会社増田建材店、三起商事株式会社、トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・サービス株式会社、トーセイ賃貸保証合同会社においても、同時期に本店所在地を当社と同じく変更しております。
2. 当連結会計年度中に、株式会社アイ・カンパニーの全株式、およびその子会社である株式会社プリンセスホールディングスの株式のうち株式会社アイ・カンパニーが保有していない発行済株式の全数を取得し、両社ならびに株式会社プリンセスホールディングスの子会社である株式会社プリンセススクウェア、株式会社ジー・ピー・アセットおよび株式会社レッツクリエーションを連結の範囲に含めております。
3. 株式会社プリンセスホールディングスは、2021年11月19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1月1日付で消滅しております。

(9) 使用人の状況 (2021年11月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産流動化事業	146名	73名増
不動産開発事業	67名	16名減
不動産賃貸事業	17名	1名減
不動産ファンド・コンサルティング事業	121名	38名増
不動産管理事業	132名	3名増
ホテル事業	76名	18名増
全社(共通)	79名	14名増
合計	638名	129名増

- (注) 1. 使用人数は、従業員数であり、パートおよび嘱託社員が年間の平均人員で175名おります。
 2. 前連結会計年度末に比べ、従業員数が129名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い、期中採用が増加したことおよび当連結会計年度よりプリンセスグループを連結範囲に含めていることによるものであります。

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
215名	20名増	38.7歳	5.4年

(注) 使用人数は、従業員数であります。

(10) 主要な借入先 (2021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	19,308百万円
株式会社みずほ銀行	12,495百万円
株式会社三菱UFJ銀行	12,177百万円
農林中央金庫	8,121百万円
株式会社東京スター銀行	6,563百万円

(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900,022株)
(3) 株主数 16,038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	26.96%
有限会社ゼウスケピタル	6,000,000株	12.55%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,986,500株	6.25%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,761,300株	3.68%
S M B C日興証券株式会社	1,076,600株	2.25%
出口 博俊	1,030,000株	2.15%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,021,200株	2.13%
GOVERNMENT OF NORWAY	941,644株	1.97%
MSIP CLIENT SECURITIES	790,300株	1.65%
みずほ証券株式会社	661,700株	1.38%

(注) 持株比率は、自己株式 (900,022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、2021年1月25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 466,100株
取得価額の総額	499,965,600円
取得期間	2021年2月1日から2021年7月6日まで
取得方法	証券会社による投資一任方式

- ② 当社は、2021年8月25日開催の取締役会において、第三者割当による自己株式の処分について決議し、以下のとおり処分いたしました。

処分した株式の種類および数	普通株式 1,030,000株
処分価額の総額	1,199,950,000円
処分の目的	M&Aを目的とした株式会社アイ・カンパニー株式の取得対価
処分期日	2021年9月30日

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 (2021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
 - ・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。
 - ・新株予約権の相続はこれを認めない。
 - ・新株予約権の質入れ、その他一切の処分はこれを認めない。
- ・当社役員の保有状況

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

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

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

該当事項はありません。

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（2021年11月30日現在）

会社における地位	氏名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	山口 誠一郎	執行役員社長
取締役	平野 昇	専務執行役員 管理部門統括 人事部担当 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 トーセイ・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・リバイバル・インベスト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 株式会社レッツクリエイション取締役
取締役	少徳 健一	S C S 国際コンサルティング株式会社代表取締役 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
取締役	小林 博之	株式会社ソーシャルキャピタルマネジメント代表取締役社長 株式会社プレスク取締役副社長 東都水産株式会社社外監査役 株式会社セイワホールディングス取締役 株式会社WATASU代表取締役
取締役	山中 雅雄	ルネス総合法律事務所 パートナー弁護士 株式会社チヨダ社外監査役 システム・ロケーション株式会社社外監査役
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	
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。
 4. 北村豊氏は、2021年2月25日開催の第71回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により監査役を退任いたしました。

(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72期）の比率は64：36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)	247,220 (20,197)	164,460 (20,100)	48,120 (-)	32,454 (-)	2,185 (97)	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	31,440 (31,440)	31,440 (31,440)	- (-)	- (-)	- (-)	5 (5)

(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 19/19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 19/19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 19/19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 19/19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 14/14回 監査役会 11/11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 19/19回 監査役会 15/16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 19/19回 監査役会 16/16回	大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識をもとに、監査役会および取締役会において、適宜、必要な発言を行っております。

(注) 監査役黒田俊典氏につきましては、2021年2月25日就任後の状況を記載しております。

【ご参考】 社外取締役の独立性判断基準

当社における社外取締役の独立性判断基準は以下のとおりであります。

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

(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	41,000千円
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	52,800千円

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

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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

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

連結計算書類

連結財政状態計算書

(2021年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	122,839,472	流動負債	19,822,944
現金及び現金同等物	33,560,679	営業債務及びその他の債務	4,976,342
営業債権及びその他の債権	4,021,040	有利子負債	11,432,641
棚卸資産	85,210,849	未払法人所得税等	2,625,593
その他の流動資産	46,903	引当金	788,366
非流動資産	72,171,427	非流動負債	109,229,215
有形固定資産	23,860,236	営業債務及びその他の債務	4,373,252
投資不動産	39,812,070	有利子負債	103,521,924
のれん	1,530,369	退職給付に係る負債	646,515
無形資産	191,758	引当金	15,284
営業債権及びその他の債権	1,509,310	繰延税金負債	672,238
その他の金融資産	4,511,800	負債合計	129,052,159
繰延税金資産	742,628	(資本の部)	
その他の非流動資産	13,254	親会社の所有者に帰属する持分	65,958,740
		資本金	6,624,890
		資本剰余金	6,790,172
		利益剰余金	53,250,370
		自己株式	△911,662
		その他の資本の構成要素	204,969
		資本合計	65,958,740
資産合計	195,010,899	負債及び資本合計	195,010,899

連結包括利益計算書

(2020年12月1日から
2021年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	61,726,449
売上原価	41,024,914
売上総利益	20,701,534
販売費及び一般管理費	9,778,616
その他の費用	177,190
営業利益	134,496
金融収益	10,965,612
金融費用	249,562
税金引当	912,557
法人前期利益	10,302,616
所得税	3,578,917
その他の包括利益	6,723,698
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	405,964
確定給付制度の再測定	△18,615
純損益に振り替えられない項目の合計	387,348
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	13,827
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	11,884
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	25,712
税引後その他の包括利益	413,061
当期包括利益	7,136,760
当期利益の帰属者	
親会社の所有者	6,721,305
非支配持分	2,393
当期利益	6,723,698
当期包括利益の帰属者	
親会社の所有者	7,134,366
非支配持分	2,393
当期包括利益	7,136,760

連結持分変動計算書

(2020年12月1日から
2021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	非支配持分	資 本 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	その他の資本の 構成要素			
2020年12月1日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524	－	58,969,524
当期包括利益								
当期利益			6,721,305			6,721,305	2,393	6,723,698
その他の包括利益					413,061	413,061		413,061
当期包括利益合計	－	－	6,721,305	－	413,061	7,134,366	2,393	7,136,760
所有者との取引額								
自己株式の取得		△5,295		△500,049		△505,345		△505,345
自己株式の処分		156,273		1,088,443		1,244,717		1,244,717
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
非支配持分に対する配当金						－	△2,771	△2,771
新規連結による変動額						－	117,600	117,600
連結範囲の変動			△378			△378	△117,221	△117,600
株式報酬		12,189				12,189		12,189
その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替			△16,596		16,596	－		－
所有者との取引額合計	－	163,167	△913,307	588,393	16,596	△145,150	△2,393	△147,544
2021年11月30日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	－	65,958,740

計算書類

貸借対照表

(2021年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目		金 額	科 目		金 額
(資産の部)			(負債の部)		
流 動 資 産		95,844,809	流 動 負 債		12,233,318
現金及び預金	金	23,178,593	買掛金	金	985,044
売掛金	金	115,399	短期借入金	金	1,375,500
販売用不動産	産	47,298,930	1年内返済予定の長期借入金	金	6,112,338
仕掛販売用不動産	産	21,585,864	リース負債	金	4,407
貯蔵品	品	10,402	未払費用	金	1,093,793
関係会社短期貸付金	金	1,715,000	未払法人税等	金	90,386
未収入金	金	922,300	前払受取	金	1,495,859
前払費用	用	186,811	前払受取当	金	616,603
そ の 引 当 金	金	327,508	固定負債		157,454
		504,993	長期借入金	金	296,050
		△994	長期リース負債	金	99,376,166
固 定 資 産		75,232,022	長期リース負債	金	94,723,211
有 形 固 定 資 産		58,374,883	長期リース負債	金	3,135,792
建物	物	18,845,284	退職給付引当	金	7,295
構築物	物	135,649	退職給付引当	金	7,291
機械及び装置	置	45,223	退職給付引当	金	415,329
車両運搬具	具	12,224	退職給付引当	金	456,500
工具器具及び備品	品	203,429	退職給付引当	金	302,679
土地	地	39,121,249	退職給付引当	金	12,950
建物	産	10,673	退職給付引当	金	48,925
建設仮勘定	定	1,150	退職給付引当	金	266,192
無 形 固 定 資 産		164,153	負 債 合 計		111,609,484
ソフトウェア	権	162,264	(純資産の部)		
電話加入権	権	1,889	株 主 資 本		59,218,432
投資その他の資産	産	16,692,985	資 本 金		6,624,890
投資有価証券	券	4,400,530	資 本 剰 余 金		6,869,713
関係会社株	式	10,000,725	資本剰余金	金	6,708,366
出資金	金	6,100	資本剰余金	金	161,346
長期貸付金	金	2,656	利益剰余金	金	46,635,491
関係会社長期貸付金	金	803,916	利益剰余金	金	7,250
長期前払費用	用	295,222	利益剰余金	金	46,628,241
長期未収入金	金	89,473	利益剰余金	金	15,000
破産更生債権等	等	1,890	利益剰余金	金	1,539,134
敷金及び保証金	金	1,090,362	利益剰余金	金	45,074,107
そ の 引 当 金	金	4,014	利益剰余金	金	△911,662
		△1,906	利益剰余金	金	189,720
資 産 合 計		171,076,831	評価・換算差額等		198,705
			その他の有価証券評価差額金		△8,984
			繰上り引当		59,193
			繰上り引当		59,467,346
			純 資 産 合 計		59,467,346
			負 債 及 び 純 資 産 合 計		171,076,831

招集通知

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

(2020年12月1日から
2021年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売上高		47,452,190
売上原価		34,775,562
売上総利益		12,676,627
販売費及び一般管理費		5,101,811
営業利益		7,574,816
営業外収益		
受取利息	22,851	
受取配当金	2,871,337	
為替差益	6,044	
雑収入	82,505	2,982,738
営業外費用		
支払利息	854,474	
株式交付費	508	
雑損失	12,413	867,396
経常利益		9,690,159
特別損失		
本社移転費用	90,035	
固定資産売却損	482	90,517
税引前当期純利益		9,599,641
法人税、住民税及び事業税	2,191,897	
法人税等調整額	△44,934	2,146,963
当期純利益		7,452,678

株主資本等変動計算書

(2020年12月1日から
2021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			
当 期 首 残 高	6,624,890	6,708,366	-	6,708,366	7,250	15,000	1,539,134	38,517,762		40,079,146
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当								△896,333		△896,333
当 期 純 利 益								7,452,678		7,452,678
自 己 株 式 の 取 得										
自 己 株 式 の 処 分			161,346	161,346						-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)										
当 期 変 動 額 合 計	-	-	161,346	161,346	-	-	-	6,556,344		6,556,344
当 期 末 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

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等			新 予 約 株 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 主 資 本 計	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
当 期 首 残 高	△1,500,055	51,912,347	△208,439	△18,854	△227,293	52,077	51,737,131
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当		△896,333					△896,333
当 期 純 利 益		7,452,678					7,452,678
自 己 株 式 の 取 得	△500,049	△500,049					△500,049
自 己 株 式 の 処 分	1,088,443	1,249,790				△5,073	1,244,717
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			407,144	9,869	417,014	12,189	429,203
当 期 変 動 額 合 計	588,393	7,306,084	407,144	9,869	417,014	7,116	7,730,215
当 期 末 残 高	△911,662	59,218,432	198,705	△8,984	189,720	59,193	59,467,346

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

2022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 坂 下 貴 之
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 飯 島 淳
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、トーセイ株式会社の2020年12月1日から2021年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

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

監査意見の根拠

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

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2022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 坂 下 貴 之
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 飯 島 淳
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、トーセイ株式会社の2020年12月1日から2021年11月30日までの第72期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業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、継続企業的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。継続企業的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、2020年12月1日から2021年11月30日までの第72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。

2022年1月20日

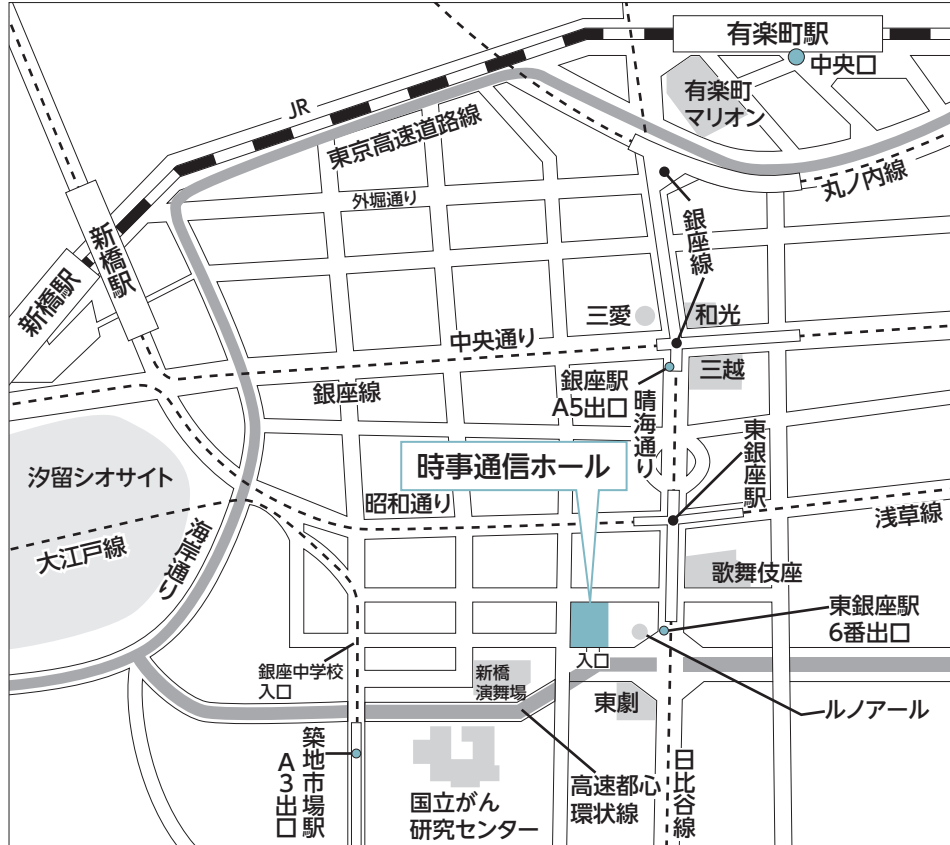
トーセイ株式会社 監査役会

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・丸の内線・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。

