

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月	2014年11月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月
売上高 (千円)	49,981,563	43,006,964	49,818,113	57,754,328	61,543,319
税引前利益 (千円)	4,663,706	6,040,311	8,450,048	9,049,467	10,171,017
親会社の所有者に 帰属する当期利益 (千円)	2,874,226	4,135,816	5,547,469	6,155,169	6,852,237
親会社の所有者に 帰属する当期包括利益 (千円)	3,021,682	4,081,386	5,509,307	6,165,615	6,856,712
資本合計 (千円)	32,727,836	36,228,378	41,010,083	46,158,867	52,021,782
総資産額 (千円)	80,858,080	93,196,052	121,276,292	122,550,281	138,768,538
1株当たり 親会社所有者帰属持分 (円)	677.82	750.32	849.35	955.99	1,071.63
基本的1株当たり 当期利益 (円)	59.53	85.66	114.89	127.48	141.36
希薄化後 1株当たり当期利益 (円)	—	—	—	127.41	141.12
親会社所有者帰属持分 比率 (%)	40.5	38.9	33.8	37.7	37.5
親会社所有者帰属持分 当期利益率 (%)	9.2	12.0	14.4	14.1	14.0
株価収益率 (倍)	12.10	8.84	7.23	8.59	7.28
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	344,537	△4,443,093	△7,472,487	7,089,159	7,615,322
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,878,766	481,605	△8,193,818	△18,800	△10,786,784
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,891,894	6,661,097	18,522,496	△4,962,180	5,941,884
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	16,100,795	18,791,081	21,640,866	23,750,239	26,520,569
従業員数 (人)	263	301	368	386	431
〔外、平均臨時 雇用数〕 (人)	[226]	[163]	[155]	[156]	[139]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第65期の希薄化後1株当たり当期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第66期及び第67期の希薄化後1株当たり当期利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月	2014年11月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月
売上高 (千円)	45,361,084	37,242,841	41,965,432	45,491,580	48,061,639
経常利益 (千円)	4,130,769	5,553,118	7,123,434	7,218,097	6,770,624
当期純利益 (千円)	2,439,091	3,906,732	4,734,766	5,449,682	5,370,323
資本金 (千円)	6,421,392	6,421,392	6,421,392	6,421,392	6,554,139
発行済株式総数 (株)	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,544,800
純資産額 (千円)	31,131,670	34,478,314	38,455,373	42,889,054	47,281,601
総資産額 (千円)	76,218,316	88,071,296	114,085,085	115,196,337	128,160,896
1株当たり純資産額 (円)	644.76	714.06	795.50	886.38	973.16
1株当たり配当額 (円)	12.00	16.00	22.00	25.00	30.00
(うち1株当たり 中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	50.52	80.91	98.06	112.87	110.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	112.81	110.60
自己資本比率 (%)	40.8	39.1	33.7	37.2	36.9
自己資本利益率 (%)	8.1	11.9	13.0	13.4	11.9
株価収益率 (倍)	14.25	9.36	8.47	9.70	9.29
配当性向 (%)	23.8	19.8	22.4	22.1	27.1
従業員数 (人)	131	140	152	159	181
(外、平均臨時 雇用者数) (人)	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第65期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第66期及び第67期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

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

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

（注）1. 株式会社アーバンホームは、2019年2月27日付でトーセイ・アーバンホーム株式会社に商号を変更しております。

2. トーセイホテル上野株式会社は、2018年12月13日付でトーセイホテル幕張株式会社に商号を変更しております。

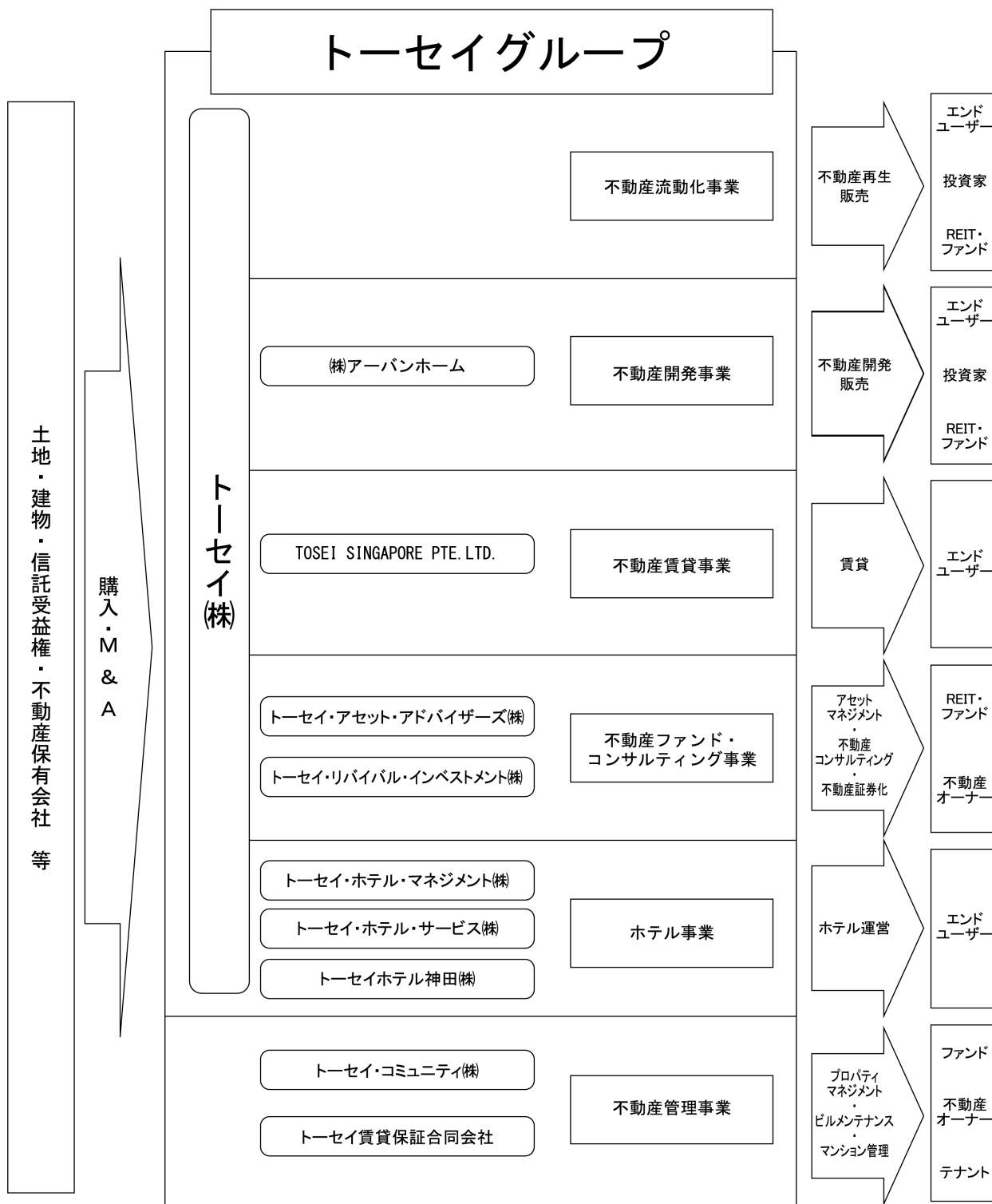
3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(トーセイ株式会社)及び連結子会社16社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」を主たる業務としております。

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

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

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株 式会社	東京都港区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管理 をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・アセット・アド バイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド・ コンサルティング 事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・リバイバル・イ ンベストメント株式会社	東京都港区	50,000	不動産コンサルテ ィング事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社アーバンホーム	東京都町田 市	100,000	不動産開発事業	100.0	
岸野商事株式会社	東京都港区	10,000	不動産流動化事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社フォー・ビック	東京都港区	80,000	不動産流動化事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社KSプロパティーズ	東京都港区	100	不動産流動化事業	100.0	役員の兼任あり
株式会社増田建材店	東京都港区	60,500	不動産流動化事業	100.0	
三起商事株式会社	東京都港区	30,000	不動産流動化事業	100.0	
トーセイ・ホテル・マネジ メント株式会社	東京都港区	100,000	ホテル運営	100.0	
トーセイホテル神田株式会 社	東京都港区	10,000	ホテル運営	100.0 (100.0)	
トーセイホテル上野株式会 社	東京都港区	10,000	ホテル運営	100.0 (100.0)	
トーセイ・ホテル・サービ ス株式会社	東京都港区	10,000	ホテル運営	100.0	
トーセイ賃貸保証合同会社	東京都港区	3,000	不動産管理事業	100.0	
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	シンガポ ール	322,787	不動産賃貸事業	100.0	
株式会社C S C	東京都港区	35,000	その他事業	100.0	

- (注) 1. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
2. 当連結会計年度中に、株式会社増田建材店および三起商事株式会社をM&Aにより取得、トーセイホテル上野株式会社およびトーセイ・ホテル・サービス株式会社を設立し、連結の範囲に含めております。
3. 株式会社アーバンホームは、2019年2月27日付でトーセイ・アーバンホーム株式会社に商号を変更しております。
4. トーセイホテル上野株式会社は、2018年12月13日付でトーセイホテル幕張株式会社に商号を変更しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2018年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産流動化事業	78	(一)
不動産開発事業	73	(3)
不動産賃貸事業	20	(一)
不動産ファンド・コンサルティング事業	69	(一)
不動産管理事業	124	(136)
その他	11	(一)
全社(共通)	56	(一)
合計	431	(139)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
 3. 前連結会計年度末に比べ、従業員数が45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によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2018年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
181	37.0	5.5	7,758

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	75
不動産開発事業	35
不動産賃貸事業	14
不動産ファンド・コンサルティング事業	1
全社(共通)	56
合計	181

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は安定しております。