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64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月		平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月	平成29年11月
売上高	(千円)	35,070,345	49,981,563	43,006,964	49,818,113	57,754,328
税引前利益	(千円)	3,222,127	4,663,706	6,040,311	8,450,048	9,049,467
親会社の所有者に帰属する当期利益	(千円)	2,006,471	2,874,226	4,135,816	5,547,469	6,155,169
親会社の所有者に帰属する当期包括利益	(千円)	2,011,780	3,021,682	4,081,386	5,509,307	6,165,615
資本合計	(千円)	30,092,426	32,727,836	36,228,378	41,010,083	46,158,867
総資産額	(千円)	71,283,073	80,858,080	93,196,052	121,276,292	122,550,281
１株当たり親会社所有者帰属持分	(円)	623.24	677.82	750.32	849.35	955.99
基本的１株当たり当期利益	(円)	43.05	59.53	85.66	114.89	127.48
希薄化後１株当たり当期利益	(円)	―	―	―	―	127.41
親会社所有者帰属持分比率	(%)	42.2	40.5	38.9	33.8	37.7
親会社所有者帰属持分当期利益率	(%)	7.1	9.2	12.0	14.4	14.1
株価収益率	(倍)	18.05	12.10	8.84	7.23	8.59
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,772,614	344,537	△4,443,093	△7,472,487	7,089,159
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△940,724	△2,878,766	481,605	△8,193,818	△18,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,456,677	3,891,894	6,661,097	18,522,496	△4,962,180
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	14,711,997	16,100,795	18,791,081	21,640,866	23,750,239
従業員数	(人)	227	263	301	368	386
〔外、平均臨時雇用数〕	(人)	〔228〕	〔226〕	〔163〕	〔155〕	〔156〕

(注) １．売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．第64期及び第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。
４．当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、第64期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり親会社所有者帰属持分及び基本的１株当たり当期利益を算定しております。
５．当社グループは、第65期より、会計方針の一部を変更し、第64期の関連する主要な経営指標等について、遡及修正を行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月		平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月	平成29年11月
売上高	(千円)	30,044,918	45,361,084	37,242,841	41,965,432	45,491,580
経常利益	(千円)	2,654,711	4,130,769	5,553,118	7,123,434	7,218,097
当期純利益	(千円)	1,656,236	2,439,091	3,906,732	4,734,766	5,449,682
資本金	(千円)	6,421,392	6,421,392	6,421,392	6,421,392	6,421,392
発行済株式総数	(株)	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,284,000
純資産額	(千円)	29,015,893	31,131,670	34,478,314	38,455,373	42,889,054
総資産額	(千円)	67,207,256	76,218,316	88,071,296	114,085,085	115,196,337
１株当たり純資産額	(円)	600.94	644.76	714.06	795.50	886.38
１株当たり配当額 (うち１株当たり中間配当額)	(円) (円)	8.00 (－)	12.00 (－)	16.00 (－)	22.00 (－)	25.00 (－)
１株当たり当期純利益	(円)	35.54	50.52	80.91	98.06	112.87
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	－	－	－	－	112.81
自己資本比率	(%)	43.2	40.8	39.1	33.7	37.2
自己資本利益率	(%)	6.1	8.1	11.9	13.0	13.4
株価収益率	(倍)	21.86	14.25	9.36	8.47	9.70
配当性向	(%)	22.5	23.8	19.8	22.4	22.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人) (人)	120 〔－〕	131 〔－〕	140 〔－〕	152 〔－〕	159 〔－〕

(注) １．売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．第64期及び第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。
３．当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、第64期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しておりますが、発行済株式総数及び１株当たり配当額については、当該株式分割の影響は考慮しておりません。

２　【沿革】

年月	概要
昭和25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)
昭和27年４月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年６月	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
昭和43年５月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年７月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和48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)
昭和58年３月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年４月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成６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
平成７年９月	株式会社神田淡路町ビルを設立
平成８年３月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成８年４月	不動産流動化事業を開始
平成８年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成９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)
平成11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
平成13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)
平成13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
平成13年４月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第46219号)
平成13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
平成13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
平成14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
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16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
平成16年９月	不動産特定共同事業許可(東京都知事許可第58号)
平成16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(平成20年１月上場廃止)
平成17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
平成17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
平成17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
平成18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
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19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)
平成21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
平成23年９月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成24年１月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立
平成24年12月	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社を設立(平成28年８月清算結了)
平成25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
平成26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
平成27年12月	株式会社アーバンホームの株式を取得し連結子会社化
平成28年２月	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社を設立
平成29年６月	連結子会社トーセイホテル神田株式会社を設立
平成29年12月	トーセイホテルココネ神田を開業

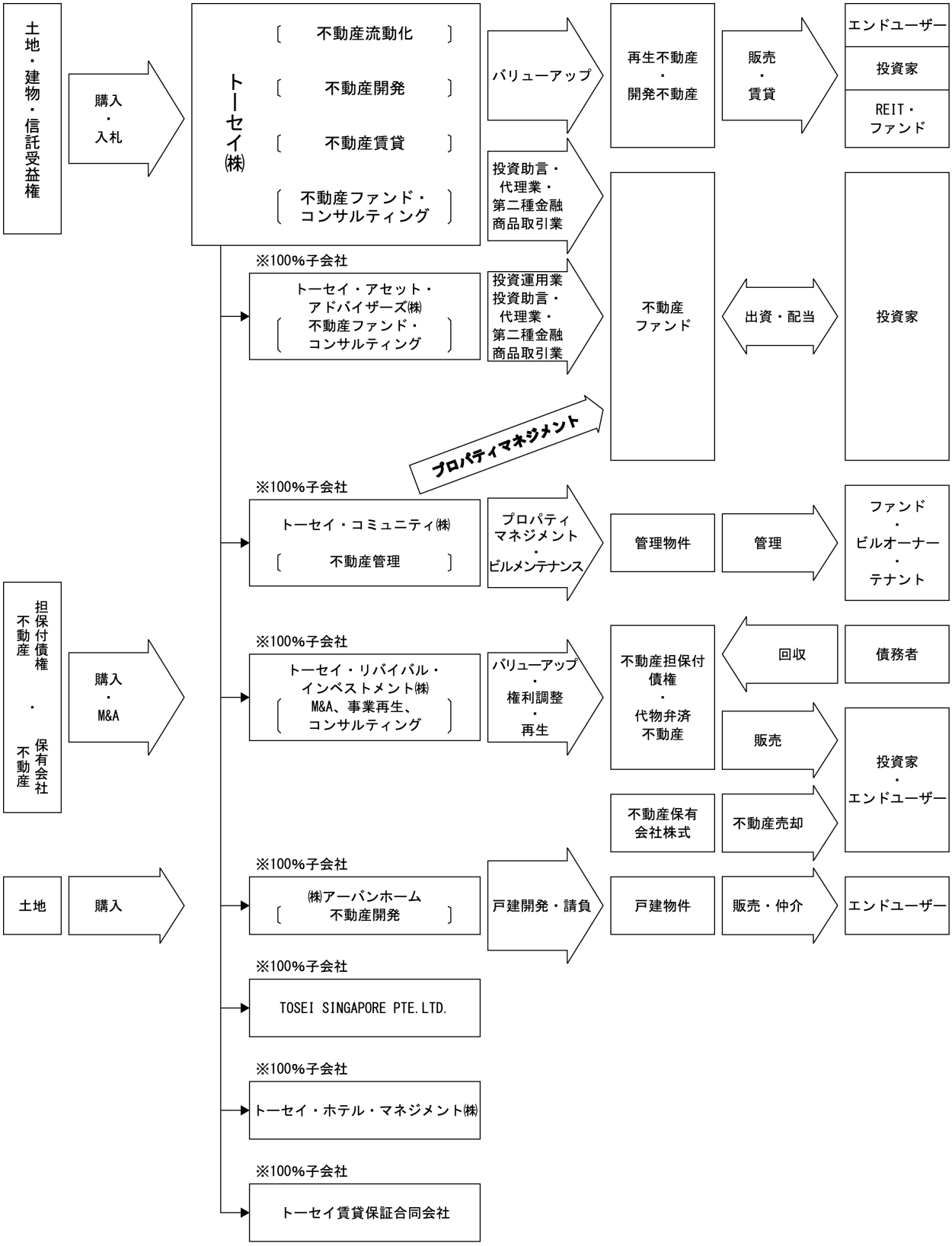
３　【事業の内容】

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12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	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。 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。 (※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。 (※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。	当社、 トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱
不動産開発事業	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。 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、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。	当社、㈱アーバンホーム
不動産賃貸事業	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。 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。	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	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。 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。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
不動産管理事業	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。 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して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。 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。 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。	トーセイ・コミュニティ㈱

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	
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	
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	
トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社	東京都港区	20,000	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ＣＳＣ	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ＫＳプロパティーズをＭ＆Ａにより取得、トーセイホテル神田株式会社を設立し、連結の範囲に含めております。また、連結子会社であった岸野不動産株式会社は、平成29年11月24日において清算結了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。
なお、株式会社ＣＳＣ（平成28年12月１日付で株式会社クリスタルスポーツクラブから商号を変更）を会社分割し、新たに設立した株式会社クリスタルスポーツクラブの株式を売却しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29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	55	(－)
不動産開発事業	80	(3)
不動産賃貸事業	23	(－)
不動産ファンド・コンサルティング事業	73	(－)
不動産管理事業	109	(139)
その他	－	(14)
全社(共通)	46	(－)
合計	386	(156)

(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。

(2) 提出会社の状況

平成29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)
159	36.7	5.9	7,811

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	53
不動産開発事業	37
不動産賃貸事業	20
不動産ファンド・コンサルティング事業	3
全社(共通)	46
合計	159

(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りませんが、労使関係は安定しております。