

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60期 (日本基準)	第61期 (日本基準)	第62期 (日本基準)	第63期 (日本基準)	第64期 (日本基準)	第63期 (IFRS)	第64期 (IFRS)
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	33,629,805	26,449,540	24,759,291	24,195,800	35,070,345	24,195,800	35,070,345
経常利益 (千円)	656,285	803,134	1,574,500	2,323,108	3,105,842	—	—
税引前利益 (千円)	—	—	—	—	—	2,218,631	3,217,272
当期純利益又は親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	108,249	421,606	751,982	1,466,225	1,890,083	1,465,284	2,003,480
包括利益又は親会社の所有者に帰属する当期包括利益 (千円)	—	—	748,839	1,465,299	1,894,728	1,464,358	2,008,124
純資産額又は資本合計 (千円)	22,253,707	24,455,632	24,976,051	26,569,743	30,122,824	26,543,892	30,102,468
総資産額 (千円)	62,235,110	62,682,616	59,967,603	65,352,734	71,265,154	65,363,083	71,276,894
1株当たり純資産額又は1株当たり親会社所有者帰属持分 (円)	56,151.60	53,532.16	54,671.33	581.60	623.87	581.03	623.45
1株当たり当期純利益又は基本的1株当たり当期利益 (円)	285.38	974.63	1,646.05	32.09	40.56	32.07	42.99
潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は希薄化後1株当たり当期利益 (円)	—	—	—	—	—	—	—
自己資本比率又は親会社所有者帰属持分比率 (%)	35.7	39.0	41.6	40.7	42.3	40.6	42.2
自己資本利益率又は親会社所有者帰属持分当期利益率 (%)	0.5	1.8	3.0	5.6	6.7	5.7	7.1
株価収益率 (倍)	74.99	33.30	11.36	11.17	19.16	11.18	18.07
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	12,233,935	△1,625,695	6,017,729	△325,054	2,772,614	△325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	392,585	△178,765	△116,149	56,228	△940,724	56,228	△940,724
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△12,090,510	735,439	△4,416,563	1,316,359	3,456,677	1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,890,310	6,821,288	8,306,305	9,410,622	14,711,997	9,410,622	14,711,997
従業員数 (人)	191	206	220	220	227	220	227
〔外、平均臨時雇用数〕 (人)	〔146〕	〔167〕	〔200〕	〔228〕	〔228〕	〔228〕	〔228〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は希薄化後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。

3. 第64期より国際会計基準（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。また、第63期のIFRSに基づいた指標も併せて記載しております。

4. 第64期（日本基準）の指標については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。

5. 第64期より、日本基準に基づく連結財務諸表は、より適切な期間損益を開示するため、会計方針を変更しております。これに伴い、第63期の日本基準に基づく連結財務諸表は、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

6. 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63期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額又は1株当たり親会社所有者帰属持分及び1株当たり当期純利益又は基本的1株当たり当期利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	30,524,223	23,230,287	20,719,445	19,431,692	30,044,918
経常利益 (千円)	671,986	809,414	1,601,947	2,016,138	2,654,711
当期純利益 (千円)	133,714	433,363	993,517	1,198,413	1,656,236
資本金 (千円)	4,452,807	5,454,673	5,454,673	5,454,673	6,421,392
発行済株式総数 (株)	395,840	456,840	456,840	456,840	48,284,000
純資産額 (千円)	21,406,799	23,620,480	24,382,434	25,699,023	29,015,893
総資産額 (千円)	58,198,165	58,871,182	56,313,964	61,460,079	67,207,256
1株当たり純資産額 (円)	54,012.08	51,704.06	53,371.94	562.54	600.94
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額)	500.00 (円)	500.00 (円)	500.00 (円)	600.00 (円)	8.00 (円)
1株当たり当期純利益 (円)	352.51	1,001.81	2,174.76	26.23	35.54
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	36.7	40.1	43.3	41.8	43.2
自己資本利益率 (%)	0.6	1.9	4.1	4.8	6.1
株価収益率 (倍)	60.71	32.39	8.60	13.67	21.86
配当性向 (%)	141.8	49.9	23.0	22.9	22.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数)	114 (人)	116 (人)	123 (人)	116 (人)	120 (人)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第64期より、より適切な期間損益を開示するため、会計方針を変更しております。これに伴い、第63期の財務諸表は、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

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63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	LB0（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

3【事業の内容】

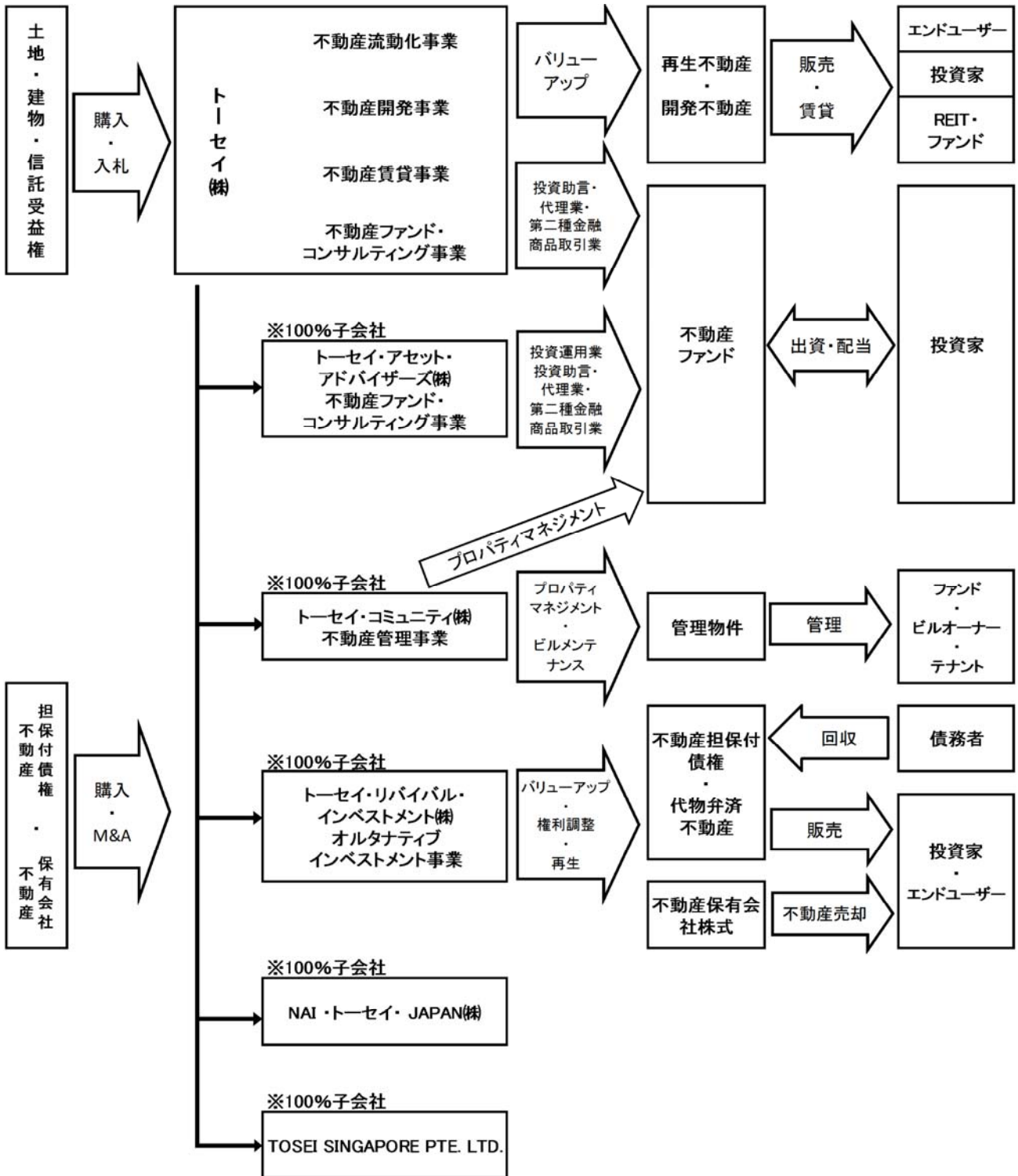
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）及び子会社7社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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（※）」を検討し、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・自己利用目的のエンドユーザー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（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</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>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</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、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）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
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・代理業及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、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の削減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアクイジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>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、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスを行い、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> <p>ビル管理においては、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・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、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>	トーセイ・コミュニティ(株)

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント(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 (注2)	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
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	シンガポール	18,747	不動産コンサルティ ング事業	100.0	
NAI・トーセイ・JAPAN株式 会社	東京都港区	70,000	不動産仲介・コンサ ルティング事業	100.0	
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	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注1)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	

(注) 1. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

2. トーセイ・コミュニティ株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。日本において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づいて作成された同社の財務諸表における主要な損益情報等は次のとおりであります。

主要な損益情報等	(1) 売上高	3,541,908千円
	(2) 経常利益	118,392千円
	(3) 当期純利益	68,954千円
	(4) 純資産額	636,051千円
	(5) 総資産額	1,606,523千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25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	27	(－)
不動産開発事業	43	(－)
不動産賃貸事業	8	(－)
不動産ファンド・コンサルティング事業	45	(－)
不動産管理事業	68	(228)
オルタナティブインベストメント事業	2	(－)
全社（共通）	34	(－)
合計	227	(228)

- (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25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）
120	36.8	5.6	6,908

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	27
不動産開発事業	43
不動産賃貸事業	8
不動産ファンド・コンサルティング事業	8
全社（共通）	34
合計	120

- (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。