

株 主 各 位

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号  
ト ー セ イ 株 式 会 社  
代表取締役社長 山 口 誠 一 郎

## 第63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、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第63回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、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、平成25年2月25日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申しあげます。

敬 具

記

- |                 |                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 日 時          | 平成25年2月26日（火曜日）午前10時                                                                                                       |
| 2. 場 所          | 東京都中央区銀座五丁目15番8号<br>時事通信ホール（時事通信ビル2階）                                                                                      |
| 3. 目的事項<br>報告事項 | 1. 第63期（平成23年12月1日から平成24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<br>2. 第63期（平成23年12月1日から平成24年11月30日まで）計算書類報告の件 |
| 決議事項            |                                                                                                                            |
| 第1号議案           | 剰余金処分の件                                                                                                                    |
| 第2号議案           | 監査役4名選任の件                                                                                                                  |
| 第3号議案           | 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件                                                                                                          |

以 上

- ~~~~~
- ・当日ご出席の際は、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あげます。
  - ・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（アドレス <http://www.toseicorp.co.jp/>）に掲載させていただきます。
- ~~~~~

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いたしますので、引き続きご参加くださいますようお願い申しあげます。

(提供書面)

## 事業報告

(平成23年12月1日から  
平成24年11月30日まで)

### 1. 企業集団の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過および成果

当連結会計年度(平成23年12月1日～平成24年11月30日)におけるわが国の経済は、各種政策や復興需要などにより回復傾向にありましたが、直近では欧州や中国など海外景気の減速を受け弱い動きとなっております。今後も金融資本市場の変動、国内のデフレリスク等を背景に依然として不透明な状況が続くとみられております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、不動産市況の底入れ感から海外マネーが国内不動産市場へ流入していること等を背景に、J-REITなどの不動産ファンドによる物件取得が活発となり、平成24年1月～10月末までに取得した累計額は約7,500億円に達するなど、4年ぶりの高水準で推移しました。これら等により、平成24年度上期の不動産取引件数は329件、取引額は8,533億円と東日本大震災前にあたる平成22年度上期の水準まで戻りました(民間調査機関調べ)。また、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成22年以降、平成24年10月に至るまで、好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移し、平成24年1月～10月までの供給戸数は累計33,763戸となり、昨年を2,074戸上回って推移しております(民間調査機関調べ)。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平成24年度の平均空室率は緩やかに上昇を続け、6月末には9.43%とピークに達しましたが(前年同月比0.62%増)、新築、既存ともに成約が進んだこと等により7月以降4ヶ月連続で改善し、10月末は8.74%となりました。一方、同地区の平均募集賃料は緩やかな下落傾向が続いており、平成24年10月末は前年同月比383円低下の16,628円/坪となりました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場においては、投資用不動産市場の活性化や資金調達環境の改善等により、平成24年6月末時点の不動産ファンド運用資産額が、平成23年12月末時点と比較してJ-REITで0.4兆円増の8.7兆円、私募ファンドで0.5兆円増の18.3兆円、全体では0.9兆円増の27.0兆円となりました(民

間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループでは、不動産流動化事業において一部のRestyling物件で販売遅行がありましたが、バリューアップ物件は5棟を販売いたしました。不動産開発事業では主に2棟の分譲マンションの引き渡しと戸建住宅の契約が好調に推移いたしました。仕入におきましては、以前より堅調な需要のある居住用不動産ならびに住宅開発用地の取得を進めてまいりましたが、これに加え不動産流動化事業に供するオフィスビル等への投資も本格的に再開しております。また、当社グループ初となる海外拠点としてシンガポールに現地法人を設立したほか、全世界の商用不動産ブローカレッジ会社で組織される「NAI Global」との間でメンバーシップ契約を締結し、加盟いたしました。今後も、海外投資家とのリレーション強化を図ってまいります。

これらにより、当連結会計年度は、売上高24,539百万円(前連結会計年度比0.9%減)、営業利益3,030百万円(同26.9%増)、経常利益2,274百万円(同44.5%増)、当期純利益1,405百万円(同86.9%増)となりました。

セグメント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、Restyling物件では、「ヒルトップ横濱根岸」(神奈川県横浜市)、「ヒルトップ横濱東寺尾」(神奈川県横浜市)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)、「グレンパーク池田山」(東京都品川区)等で106戸の販売を行ったことに加え、「内神田北原ビル」(東京都千代田区)、「ヴェルミドール恵比寿」(東京都渋谷区)等、5棟のバリューアップ物件の販売を行いました。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は5,980百万円(前連結会計年度比50.3%減)となりました。

また、2棟のオフィスビルにおいて、空室部分の想定賃料を引き下げたこと等により、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、265百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、セグメント利益は390百万円(前連結会計年度比79.3%減)となりました。

#### (不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス月島ルナガーデン」(東京都中央区)、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)等において、154戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)、「パームスコート初台」(東京都渋谷区)、「パームスコート小石川」(東京都文京区)等において、24戸を販売いたしました。

オフィスビルでは、「日本橋本石町トーセイビル」(東京都中央区)を販売いたしました。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は10,985百万円(前連結会計年度比109.0%増)、セグメント利益は2,318百万円(前連結会計年度はセグメント損失22百万円)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動に注力し、稼働率の維持に努め、ほぼ前連結会計年度と同水準の収益計上となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,446百万円(前連結会計年度比0.5%減)、セグメント利益は1,192百万円(前連結会計年度比0.8%増)となりました。

#### (不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、アセットマネジメント受託資産残高は順調に積みあがったものの、フィー水準の低下に伴い、アセットマネジメントフィーが減少いたしました。

以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は776百万円（前連結会計年度比44.4%減）、セグメント利益は184百万円（前連結会計年度比71.8%減）となりました。

前連結会計年度と比較して大幅に減少した主な要因は、前連結会計年度に大型案件の売買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。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は、311,335百万円であります。

(注) アセットマネジメント受託資産残高には、当社ルールに基づき、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、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前連結会計年度に比べ2棟減少し306棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前連結会計年度に比べ13棟増加し216棟となり、合計管理棟数は、522棟（前連結会計年度比11棟増）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は3,512百万円（前連結会計年度比2.5%増）と前連結会計年度を上回りましたが、一部の取引において貸倒引当金を一般管理費に計上したため、セグメント利益は68百万円（前連結会計年度比34.7%減）となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。

以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は838百万円（前連結会計年度比363.7%増）、セグメント利益は59百万円（前連結会計年度はセグメント損失190百万円）となりました。

事業区分	売上高
不動産流動化事業	5,980百万円
不動産開発事業	10,985
不動産賃貸事業	2,446
不動産ファンド事業	776
不動産管理事業	3,512
オルタナティブ インベストメント事業	838
合計	24,539

② 設備投資等の状況

当連結会計年度において実施いたしました企業集団の設備投資の総額は140百万円であります。

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15,777百万円を調達いたしました。

## (2) 直前3事業年度の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 60 期 (平成21年11月期)	第 61 期 (平成22年11月期)	第 62 期 (平成23年11月期)	第 63 期 (当連結会計年度) (平成24年11月期)
売 上 高(千円)	33,629,805	26,449,540	24,759,291	24,539,823
経 常 利 益(千円)	656,285	803,134	1,574,500	2,274,369
当 期 純 利 益(千円)	108,249	421,606	751,982	1,405,395
1株当たり当期純利益 (円)	285.38	974.63	1,646.05	3,076.34
総 資 産 額(千円)	62,235,110	62,682,616	59,967,603	64,732,965
純 資 産 額(千円)	22,253,707	24,455,632	24,976,051	26,152,100
1株当たり純資産額 (円)	56,151.60	53,532.16	54,671.33	57,245.65

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。

### ② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 60 期 (平成21年11月期)	第 61 期 (平成22年11月期)	第 62 期 (平成23年11月期)	第 63 期 (当事業年度) (平成24年11月期)
売 上 高(千円)	30,524,223	23,230,287	20,719,445	19,423,088
経 常 利 益(千円)	671,986	809,414	1,601,947	1,975,626
当 期 純 利 益(千円)	133,714	433,363	993,517	1,141,163
1株当たり当期純利益 (円)	352.51	1,001.81	2,174.76	2,497.95
総 資 産 額(千円)	58,198,165	58,871,182	56,313,964	61,016,621
純 資 産 額(千円)	21,406,799	23,620,480	24,382,434	25,296,620
1株当たり純資産額 (円)	54,012.08	51,704.06	53,371.94	55,373.04

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。

### (3) 重要な親会社および子会社の状況

#### ① 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金または 出 資 金	当社の出資比率 (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 事 業
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	300,000 シンガポールドル	100.0	不 動 産 フ ァ ン ド 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	オルタナティブインベストメント事業
有限会社ヘスティア・キャピタル	3,000千円	(100.0)	オルタナティブインベストメント事業
グリーンハウス有限会社	24,600千円	(100.0)	オルタナティブインベストメント事業

(注) グリーンハウス有限会社は、現在、清算中であります。

#### ② 企業結合の成果

当連結会計年度の企業結合の成果につきましては、前記「1. 企業集団の現況 (1) 当事業年度の事業の状況 ①事業の経過および成果」に記載のとおりであります。

#### (4) 対処すべき課題

当社グループが属する不動産業界は、東日本大震災を発端とした首都圏市場の停滞は概ね回復し、不動産市況の底入れ感から海外マネーが不動産へ流入するなど不動産売買市場の回復傾向が強まっております。

このような事業環境の下、当社グループは平成24年11月期を初年度とする3ヵ年の中期経営計画「Next Stage 2014」を策定し、活動を推進いたしました。

当社グループは、この中期経営計画において、“既存6事業の拡充と成長”、“グローバルなフィールドへの進出”、“経営インフラストラクチャーの革新”を三大方針に掲げており、世界に通用する不動産事業グループを目指してまいります。

“既存6事業の拡充と成長”を達成するための課題は、日々変化する市場動向を注視するとともに、顧客ニーズに絶えず応えていくことであり、不動産流動化事業、不動産開発事業を一層強化し、特にエンドユーザーおよび投資家向け事業の規模拡大を図ることであります。また、不動産ファンド事業においても、投資市場の好転に鑑み、アセットマネジメント受託資産残高の

増加とフィー収入の拡大、とりわけ新規ファンド組成の機会獲得に向けて取り組むことが課題であります。

“グローバルなフィールドへの進出”に向けた課題は、不動産ファンド事業をはじめとする各セグメントにおいて、グローバルな投資家とのリレーションを強化することにあります。初年度は平成24年1月にシンガポール現地法人“TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.”を設立したほか、11月にはポートフォリオの多様化に向けた取り組みとして、全世界の商用不動産ブローカレッジ会社で組織される「NAI Global」との間で、メンバーシップ契約を締結し、加盟いたしました。今後は、これらの施策の収益化に向けた取り組みを強化してまいります。

“経営インフラストラクチャーの革新”を果たすための課題は、人材育成および戦略実行に相応しい組織・インフラの構築、健全性を備えた財務体質の維持、そしてグローバル化の流れに対応できる組織とディスクローズ体制の確立にあると考えております。

これらの三大方針についての課題に対処するとともに、引き続き「コンプライアンス」「リスク管理」「適時適切な情報開示」を三大重点項目に掲げ、世界に通用する経営品質を備えるべく、グループ全体を挙げてコーポレートガバナンスの充実に向けた取り組みを一層強化してまいり所存であります。

(5) 主要な事業内容 (平成24年11月30日現在)

区 分	事 業 内 容
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「バリュアアッププラン」を検討し、最適と判断したバリュアアップを施した「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いる。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アアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売している（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、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いる。開発メニューは、オフィスビル、商業・複合ビル、マンション、戸建住宅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いる。
不動産賃貸事業	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いる。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「バリュアアッププラン」の一層の充実に結びついている。
不動産ファンド事業	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展開している。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いる。当社グループの持つバリュアアップ機能、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いる。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・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いる。
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により取得している。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アアップを実施し、売却している。

(6) 主要な営業所（平成24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
有限会社ヘスティア・キャピタル	本社：東京都港区
グリーンハウス有限会社	本社：東京都港区
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	本社：シンガポール

(7) 使用人の状況（平成24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	35名	4名増
不動産開発事業	24名	9名増
不動産賃貸事業	13名	2名減
不動産ファンド事業	45名	13名減
不動産管理事業	65名	1名減
オルタナティブインベストメント事業	1名	－
全社（共通）	37名	3名増
合計	220名	－

（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228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
116名	7名減	36.5歳	5.0年

（注）使用人数は、就業員数であります。

(8) 主要な借入先（平成24年11月30日現在）

借 入 先	借 入 金 残 高（ 百 万 円 ）
株 式 会 社 商 工 組 合 中 央 金 庫	4,647
株 式 会 社 関 西 ア ー バ ン 銀 行	3,539
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	2,775
株 式 会 社 横 浜 銀 行	2,161
オ リ ッ ク ス 銀 行 株 式 会 社	2,047

(9) 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. 会社の現況

### (1) 株式の状況（平成24年11月30日現在）

- ① 発行可能株式総数 1,500,000株
- ② 発行済株式の総数 456,840株
- ③ 株主数 6,003名
- ④ 大株主（上位10名）

株 主 名	所 有 株 式 数	持 株 比 率
山 口 誠 一 郎	138,855株	30.39%
有 限 会 社 ゼ ウ ス キ ャ ピ タ ル	60,000	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	40,446	8.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13,482	2.95
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウト ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイーイーエイシー	11,527	2.52
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	10,297	2.25
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104	7,630	1.67
R B C I S B A / C L U X N O N R E S I D E N T / D O M E S T I C R A T E	4,176	0.91
株 式 会 社 S B I 証 券	4,053	0.88
住友生命保険相互会社（特別勘定）	3,976	0.87

### (2) 新株予約権等の状況

- 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（平成24年11月30日現在）  
該当事項はありません。
- 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。

### (3) 会社役員 の 状況

#### ① 取締役および監査役の状況（平成24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	小 菅 勝 仁	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業1部、2部、 3部、推進部担当 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	平 野 昇	専務執行役員 管理部門統括 経営企画部、総務人事部担当 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 トセイ・リアル・インベストメント株式会社代表取締役
取 締 役	神 野 吾 郎	株式会社カーラボレーション代表取締役社長 カステックサービス株式会社代表取締役社長 カーカスジャパン株式会社代表取締役会長 中部瓦斯株式会社代表取締役社長 サーラ住宅株式会社社外取締役 豊橋ケーブルネットワーク株式会社社外取締役 日本郵政株式会社社外取締役 武蔵精密工業株式会社社外取締役
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 株式会社ロキテクノ監査役
常 勤 監 査 役	本 田 安 弘	
常 勤 監 査 役	原 田 公 雄	
監 査 役	山 岸 茂	
監 査 役	永 野 竜 樹	R G アセット・マネジメント・カンパニ ーリミテッドマネージングダイレクター レファレンス・グループ・ホールディン グス・リミテッド取締役 R G アセットマネジメント株式会社代表 取締役

- (注) 1. 取締役神野吾郎氏および少徳健一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. 取締役少徳健一氏は、公認会計士の資格を有しております。  
 4. 取締役神野吾郎氏および少徳健一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 事業年度中に退任した監査役

氏 名	退 任 日	退 任 事 由	退 任 時 の 地 位 お よ び 重 要 な 兼 職 の 状 況
磯 田 誠 一 郎	平成24年2月24日	辞任	社外監査役 G B I キ ャ ピ タ ル 株 式 会 社 代 表 取 締 役 西 本 貿 易 ホ ー ル デ ィ ン グ ス 株 式 会 社 取 締 役

③ 取締役および監査役の報酬等の総額

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役	5名	121,706千円
監 査 役	5	27,180
合 計 (うち社外役員)	10 (7)	148,886 (34,886)

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成19年2月27日開催の第57回定時株主総会において年額240百万円以内(ただし、使用人分給与とは含まれておりません。)と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、平成16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いただいております。
3. 上記には、平成24年2月24日開催の第62回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名を含んでおります。
4. 上記の報酬等の額には、以下のものが含まれております。
- ・当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額20,445千円(取締役5名に対して18,506千円(うち社外取締役2名に対し506千円)、監査役4名に対し1,939千円(うち社外監査役4名に対し1,939千円))

ロ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金

平成24年2月24日開催の第62回定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した監査役に対し支払った役員退職慰労金は以下のとおりであります。

- ・監査役1名に対し720千円(うち社外監査役1名に対し720千円)

(当該金額には、過年度の事業報告において役員報酬等の総額に含めた役員退職慰労金の繰入額として、監査役1名679千円が含まれております。)

#### ④ 社外役員に関する事項

イ. 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

- ・取締役神野吾郎氏は、株式会社サーラコーポレーションの代表取締役社長、ガステックサービス株式会社の代表取締役社長、サーラカーズジャパン株式会社の代表取締役会長、中部瓦斯株式会社の代表取締役社長をそれぞれ兼務しております。また、サーラ住宅株式会社、豊橋ケーブルネットワーク株式会社、日本郵政株式会社、武蔵精密工業株式会社それぞれの社外取締役であります。なお、当社は株式会社サーラコーポレーション、ガステックサービス株式会社、サーラカーズジャパン株式会社、中部瓦斯株式会社、サーラ住宅株式会社、豊橋ケーブルネットワーク株式会社、日本郵政株式会社、武蔵精密工業株式会社それぞれとの間に特別の関係はありません。
- ・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、株式会社ロキテクノの監査役をそれぞれ兼務しております。なお、SCS国際コンサルティング株式会社は、当社と海外事業展開等のコンサルティング業務委託契約を締結しております。また、当社は株式会社ロキテクノとの間に特別の関係はありません。
- ・監査役永野竜樹氏は、RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドのマネージングダイレクター、レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッドの取締役、RGアセットマネジメント株式会社の代表取締役をそれぞれ兼務しております。なお、当社はRGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッド、レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド、RGアセットマネジメント株式会社それぞれとの間に特別の関係はありません。

## ロ. 当事業年度における主な活動状況

	活 動 状 況
取締役 神野吾郎	当事業年度に開催された取締役会19回のうち15回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識をもとに主に社外の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。
取締役 少徳健一	当事業年度に開催された新規就任後の取締役会15回のうち15回に出席いたしました。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。
監査役 本田安弘	当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回に出席し、監査役会15回のうち15回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識のもとに、監査役会および取締役会において、適宜必要な発言を行うとともに、監査役会の議長として、事務局を指揮し、監査役会の事前準備、議事運営を行い、各監査役に対して監査状況の報告や意見を述べました。
監査役 原田公雄	当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回に出席し、監査役会15回のうち15回に出席いたしました。豊富な経営経験および実務知識ならびにこれらに基づく高い見識のもとに、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 山岸茂	当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回に出席し、監査役会15回のうち15回に出席いたしました。主に大手金融機関においての豊富な経験とその経験を通じて培われた高い見識に基づき、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	当事業年度に開催された新規就任後の取締役会15回のうち15回に出席し、監査役会11回のうち11回に出席いたしました。幅広い経験と専門的な高い見識から、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。

## ハ. 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。

#### (4) 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	31,000千円
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	34,000

(注) 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。

③ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

- イ. 当社は、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、監査役全員の合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します。
- ロ. 当社は、取締役会において、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合、監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合など、会計監査人の職務に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、当該会計監査人の解任または不再任について審議し、監査役会の同意を得たうえで、または監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の目的事項とします。
- ハ. イ. の場合のほか、当社は、監査役会において、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合、監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合など、会計監査人の職務に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、当該会計監査人の解任または不再任について審議し、取締役会に、会計監査人の解任または不再任を株主総会の目的事項とすることを請求します。

## (5) 業務の適正を確保するための体制

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制（いわゆる内部統制システム）について、その基本方針を以下のとおりといたしております。

### ① 法令等遵守に関する基本方針

- i) 法令等遵守に対する意識を徹底する
- ii) 法令等違反に対するチェック機能を強化する
- iii) 法令等違反が起こってしまった場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う
- iv) 反社会的勢力との取引を根絶する

### ② 情報の保存および管理に関する基本方針

- i) 情報保存管理の重要性の認識を徹底する
- ii) 重要情報の漏洩防止への取組みを強化する
- iii) 適時開示すべき情報の把握を徹底するとともに虚偽記載・重大な欠落を防止する

### ③ 損失の危険の管理に関する基本方針

- i) 企業活動の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底する
- ii) リスク管理状況のモニタリングを強化する
- iii) 不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制を充実させる
- iv) 不測の事態や事故等が発生した場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う

### ④ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

- i) 経営上の重要事項に関する審議、意思決定を適時適切かつ効率的に行う
- ii) 経営計画・事業目標における過度な効率性追求を排除し、会社の健全性とのバランスを認識した意思決定を行う
- iii) 業務権限規程に従い効率的な業務執行が行われるよう体制を整備する

- ⑤ グループ全体の業務の適正に関する基本方針
  - i) グループ全体の役職員に対し企業理念・コンプライアンス意識の浸透を徹底する
  - ii) グループ各社の経営課題の共有と解決に努める
  - iii) 適時適切な情報交換によるグループ各社の内部統制体制を強化する
  - iv) グループ全体にかかる財務報告の適正性を確保するための体制を強化する
  - v) グループを利用した不正な行為や通常でない取引を排除する
  
- ⑥ 監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針
  - i) 監査役の職務を補助するために取締役から独立した使用人を提供する
  - ii) 前項の使用人の人事異動・評価等に関しては監査役会の同意を得る
  - iii) 重大な損失発生およびそのおそれがある場合や法令等違反・不正行為を役職員が発見した場合の監査役会への速やかな報告を徹底する
  - iv) 取締役および重要な使用人から監査役への適時な報告を徹底する
  - v) 重要書類を適時に閲覧に供する
  - vi) 内部通報があった場合には速やかに監査役に報告する
  - vii) 取締役は監査役監査に対する理解と協力支援に努めるとともに、監査役からの指導事項について積極的に改善する
  - viii) グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、取締役は監査役に対して必要な協力をを行う

当社グループが整備している「会社の業務の適正を確保するための体制」および当期（平成24年11月期）に実施した新たな整備内容は、以下のとおりであります。

- ① 法令等遵守
  - i) 業務執行を行う取締役の監督のため、新たに社外取締役1名が選任され、合計2名の社外取締役が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東証の定めに従い、社外取締役2名、社外監査役4名の合計6名を、「独立役員」として届け出ております。
  - ii) 常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレートガバナンス会議を、毎月定期に開催し、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております（当期：13回開催）。また、部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成さ

れるコンプライアンス委員会において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っており（当期：12回開催）、その内容は毎月の取締役会において報告されております。

- iii) 法令違反に対する意識の徹底とチェック機能強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております（定例研修：コンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修）。

当期は、職層に合わせたコンプライアンス研修を行っております。一方で、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、リーガルマインド醸成のための小冊子「コンプライアンスマインド」の配付を行っております。

- iv) コンプライアンス意識の浸透状況を確認するために、コンプライアンスアンケートを実施いたしました。

- v) アセットソリューション事業各部およびグループ会社担当で構成される事業法務連絡会議を開催し、実務的な法務懸念事項の聞き取りおよび顧客勧誘に関する注意事項の取りまとめ、周知等を実施しております（毎月1回、計12回開催）。

- vi) 反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。

当期は、東京都暴力団排除条例に基づき、各種の契約書等における暴力団排除条項の記載について点検・確認を行っております。

- vii) 社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。

## ② 情報の保存および管理

- i) 取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存管理の徹底を図っております。

- ii) 各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：18回開催）において、東証からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議するほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。

- iii) 重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。

当期は、情報セキュリティの保護を継続したほか、各部で情報資産の棚卸を行い作成した文書保存件名簿兼機密情報件名簿を総務人事部で一括管理を行う等、各情報の閲覧可能範囲を明確化し、情報管理（個人情報を含む）態勢の整備を図っております。

- iv) 第62回定時株主総会における議決権行使結果について関東財務局長に対して臨時報告書を提出するとともに、E D I N E T（金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム）により開示いたしました。

### ③ 損失の危険の管理

- i) 各部署長およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会において、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っております（当期：12回開催）。なお、リスク情報についてはコーポレートガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告し、また、リスク管理委員会の協議内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ii) 財務報告に係るリスク評価項目について、四半期ごとに検証を実施しております。
- iii) 不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。
- iv) 当期は、地震対策や人事労務関連リスクを「リスク・サーベイシート」にて管理しております。
- v) リスク管理体制の見直し等に伴い、「リスク管理&危機管理ガイドブック」を改訂し、全社員に配付いたしました。
- vi) 各部署の個別状況を加味して、事業継続計画（BCP）を改定いたしました。
- vii) 労務管理問題について各部署長に周知するとともに、社外にメンタルヘルス相談窓口を設置して、メンタルヘルス対策を強化いたしました。
- viii) 不測の事態に備え、防災訓練等を実施いたしました。

#### ④ 取締役の効率的職務執行

- i) グループ全役職員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するため  
に企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業  
計画を定めております。経営計画や事業目標を達成するために、四  
半期ごとに単年度計画の進捗を確認しており、また、半期ごとの進捗  
確認会議には中堅リーダーであるマネージャー層を参加させて経営方  
針の周知を図っております。
- ii) 毎月定時に開催される取締役会のほか、四半期決算を承認する臨時取  
締役会をはじめ、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を必要に  
応じて開催しております（当期：定時12回、臨時（四半期決算含む）  
7回開催）。
- iii) 取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締  
役会開催前に全執行役員ならびに監査役（陪席）が参加する経営会議  
を行い、詳細検討に努めております（当期：定時24回、臨時2回開  
催）。
- iv) 経営体制の強化を図るために、社外取締役1名を増員いたしました。

#### ⑤ グループ全体の業務の適正

- i) グループ各社に対して、当社（親会社）と同レベルの内部管理体制の  
構築を求め、必要に応じて支援策を講じており、併せて財務報告の適  
正性確保のための当社内部監査部による独立性評価を充実させており  
ます。また、グループ社員に対しても、一部当社と同様の研修を実施  
し、コンプライアンス意識の浸透を徹底しております。
- ii) グループ各社の経営状況につき毎月の経営会議で報告を受け、また、  
経営企画部主催の関係会社会議において毎月の詳細状況や個別問題を  
把握しております。さらに、当社内で行っているグループ会社の業務  
支援プロジェクトを実施し、経営課題の解決に注力しております。ま  
た、グループ各社に事故等が発生した場合は、リスク管理委員長への  
適時報告を義務付けております。
- iii) グループ会社に外部有識者を顧問として招聘し、内部統制構築、収益  
性向上に向けた経営・事業戦略等の助言・指導を仰いでおります。
- iv) 実務的な法務懸念事項の聞き取りおよび顧客勧誘に関する注意事項の  
取りまとめ、周知等を実施する事業法務連絡会議にグループ会社担当  
者も参加させております（毎月1回、計12回）。

- v) 当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
- vi) 各種研修、リスク診断などは原則としてグループ全社、全役職員を対象に実施しております。また、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ各社の責任者を出席させております。
- vii) グループ間での重要な取引は当社取締役会に事前報告させるルールを整備しております（当期は該当なし）。

⑥ 監査役が監査を実効的に行われるための体制

- i) 監査役が職務を補助するために内部監査部を担当部署と定め、監査役が職務を補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。
- ii) 上記 i) の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また、人事評価、賞罰や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
- iii) 定時・臨時の取締役会のほか、毎月 2 回定時および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3 ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
- iv) 常勤監査役に対して、コーポレートガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告しているほか、代表取締役は毎月 1 回、他の取締役は四半期ごとに 1 回、その他の重要な使用人は半期に 1 回の面談において担当職務に関する報告を実施し、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各 1 回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- v) 取締役は、年度ごとの監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
- vi) 四半期決算ごとに実施される「監査法人からの取締役への監査結果説明会」に監査役が陪席し、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認しております。

- vii) 三様監査の充実のため、定期的に「会計監査人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」が開催されております（当期：会計監査人と6回、内部監査部と6回開催）。
- viii) グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ix) 内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備し、内部通報が無い場合でもその旨を月例報告しております。
- x) 社外取締役と監査役の懇談会を開催いたしました（当期：2回開催）。
- xi) 当社グループが関与する法律事案の状況を理解いただくため、顧問弁護士との懇談会を実施いただきました（当期：2回開催）。

## (6) 会社の支配に関する基本方針

### ① 基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様の共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づいて行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式の大量買付であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値や株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

特に、当社グループの能力の最大化につながる「不動産と金融の融合」を可能とする6つの事業領域を自社でカバーする体制、並びにそれを支える不動産と金融の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用及び総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務及び事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになりません。

当社としては、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

## ② 基本方針実現のための取組み

### (イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

当社グループは、今後、東証一部上場企業として外部から求められる行動や品格などがより一層高い水準となることを十分に意識して、さらに一段上の立ち位置（Next Stage）を目指し、新中期経営計画『Next Stage 2014』（2011年12月～2014年11月の3ヶ年計画）を策定し、第63期より取組みを開始いたしました。当中計では、金融危機や東日本大震災に伴い激動する外部環境下にあるものの、連続的なイノベーションを志す企業として更なる飛躍を実現するために『既存6事業の拡充と成長』、『グローバルなフィールドへの進出』、『経営インフラストラクチャーの革新』に取り組んでおります。

### (ロ) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、平成24年2月24日開催の第62回定時株主総会の承認を得て、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を更新しました（以下、更新後の買収防衛策を「本プラン」といいます。）。

#### (i) 本プランの目的

本プランは、当社株式の大量取得が行われる場合に、株主の皆様が適切な判断をするために必要・十分な情報と時間を確保するとともに、買収者との交渉の機会を確保すること等を通じて、当社の企業価値・株主共同の利益に反する買収を抑止し、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させることを目的としております。

#### (ii) 対象となる買付等

本プランは、①当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、又は②当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合及びその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付けに該当する行為もしくはこれに類似する行為又はこれらの提案（当社取締役会が別途認めたものを除くものとし、以下「買付等」といい、買付等を行おうとする者を「買付者等」といいます。）がなされる場合を対象とします。

#### (iii) 意向表明書の提出

買付者等は、買付等の開始又は実行に先立ち、別途当社の定める書式により、本プランの手続を遵守する旨の誓約文言等を含む書面（買付者等の代表者による署名又は記名捺印のなされたもの）及び当該署名又は捺印を行った代表者の資格証明書（以下これらをあわ

せて「意向表明書」といいます。)を当社に対して提出していただきます。意向表明書には、買付者等の氏名又は名称、住所又は本店、事務所等の所在地、設立準拠法、代表者の氏名、日本国内における連絡先及び企図されている買付等の概要等を明示していただきます。

(iv) 買付者等に対する情報提供の要求

当社は、意向表明書を受領した日から10営業日以内に、買付説明書の様式を買付者等に対して交付いたします。買付者等は、当社が交付した書式に従い、下記の各号に定める情報等を記載した書面を当社取締役会に対して提出していただきます。

- (a) 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者、（ファンドの場合は）各構成員及び買付者等を被支配法人等とする者の特別関係者を含みます。）の詳細（名称、資本構成、財務内容、経営成績、法令遵守状況、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）
- (b) 買付等の目的、方法及び具体的内容（対価の価額・種類、時期、関連する取引の仕組み、方法の適法性、条件、実行の蓋然性等を含みます。）
- (c) 買付等の価額及びその算定根拠（前提等を含みます。）
- (d) 買付等の資金の裏付け（資金の提供者（実質的提供者を含みません。）の名称、調達方法及び関連する取引の内容等を含みます。）
- (e) 買付等に関して第三者との間における意思連絡の有無及びその内容
- (f) 買付等の後における当社及び当社グループの経営方針、経営体制、事業計画、資本政策、配当政策、及び資産運用方針
- (g) 買付等の後における当社の株主（買付者等を除く。）、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針
- (h) 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
- (i) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

(v) 独立委員会による検討等

独立委員会は、買付者等及び（当社取締役会に対して情報の提供を要求した場合には）当社取締役会からの情報等（追加的に提供を要求したものも含みます。）を受領してから原則として最長60日が経過するまでの間、買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会

の経営計画・事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等を行います。また、独立委員会は、当社の企業価値ひいては株主共同の利益の確保・向上という観点から当該買付等の内容を改善させるために必要であれば、直接又は間接に、当該買付者等と協議・交渉等を行うものとします。

独立委員会は、買付者等による買付等が下記の（ix）記載の要件のいずれかに該当すると判断した場合、引き続き買付者等より情報提供や買付者等との間で協議・交渉等を行う必要がある等の特段の事情がある場合を除き、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。

（vi）取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施又は不実施等の決議を行うものとします。但し、下記の（vii）に基づき株主意思確認総会を開催する場合には、当社取締役会は、当該株主意思確認総会の決議に従い決議を行うものとします。

（vii）株主意思確認総会の開催

当社取締役会は、本プランに従った新株予約権の無償割当てを実施するに際して、①独立委員会が新株予約権の無償割当ての実施に際して、予め株主意思の確認を得るべき旨の留保を付した場合、又は②ある買付等について発動事由その2の該当可能性が問題となっている場合で、取締役会が善管注意義務に照らし株主意思確認総会の開催に要する時間等を勘案した上で株主意思を確認することが適切と判断する場合には、株主総会（以下「株主意思確認総会」といいます。）を招集し、新株予約権の無償割当ての実施に関する株主の皆様の意思を確認することができるものとします。

（viii）情報開示

当社は、本プランの各手続の進捗状況、独立委員会による勧告等の概要、当社取締役会の決議の概要、株主意思確認総会の決議の概要その他当社取締役会が適切と考える事項について、適時に情報開示を行います。

（ix）新株予約権無償割当ての要件

本プランの発動として新株予約権の無償割当てを実施するための要件は、下記のとおりです。なお、下記の要件の該当性については、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることとなります。

## 記

### 発動事由その1

本プランに定められた手続に従わない買付等であり（買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる時間や情報の提供がなされない場合を含む。）、かつ新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合

### 発動事由その2

以下の各号のいずれかに該当し、かつ新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合

- (a) 以下に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
- ・株券等を買収し、その株券等について当社又は当社の関係者に対して高値で買取りを要求する行為
  - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
  - ・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
  - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高価資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (b) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- (c) 買付等の条件（対価の価額・種類、時期、方法の適法性、実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、及び当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み不十分又は不適当な買付等である場合
- (d) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に反

する重大なおそれをもたらす買付等である場合

- (e) 買付者等の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(x) 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、1円を下限として当社株式1株の時価の2分の1の金額を上限とする金額の範囲内において、当社取締役会が決定した金額を払い込むことにより行使し、原則として当社株式1株を取得することができ、また、買付者等を含む非適格者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が非適格者等以外の者から原則として当社株式1株と引換えに新株予約権1個を取得することができる旨の取得条項が付されております。

(xi) 本プランの有効期間

本プランの有効期間は、第62回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることとなります。

(xii) 株主に対する影響

本プラン導入後であっても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様が直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、株主の皆様が新株予約権行使の手続を行わないとその保有する株式が希釈化される場合があります（但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、株式の希釈化は生じません。）。

③ 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中期経営計画及びコーポレート・ガバナンス強化等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させるための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランは、買収防衛策に関する指針（経済産業省等）の定める三原則を充足していること、そ

の更新について株主総会の承認を得ており、また、有効期間が最長約3年間と定められた上、取締役会によりいつでも廃止できるとされていること、独立性の高い社外取締役等によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、発動の内容として合理的な客観的要件が設定されていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用することができるとされていること、取締役会は一定の場合に本プランの発動の是非について株主意思確認総会において株主の皆様意思を確認することとしていること、取締役会の構成員の過半数を交替させてもなお発動を阻止できない買収防衛策（デッドハンド型）ではなく、また取締役の期差選任制により取締役会の構成員の過半数を交替させるのに時間を要する買収防衛策（スローハンド型）ではないことなどにより、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、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ありません。

# 連結貸借対照表

(平成24年11月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	<b>49,133,960</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>11,284,548</b>
現金及び預金	9,430,622	支払手形及び買掛金	1,670,415
受取手形及び売掛金	314,348	短期借入金	384,400
有価証券	10,000	1年内返済予定の長期借入金	7,356,272
販売用不動産	31,502,387	未払法人税等	72,921
仕掛販売用不動産	5,675,757	前受金	990,100
買取債権	2,951	賞与引当金	125,659
貯蔵品	2,426	その他	684,780
繰延税金資産	990,487	<b>固 定 負 債</b>	<b>27,296,315</b>
その他	1,211,089	長期借入金	24,654,459
貸倒引当金	△6,109	退職給付引当金	147,211
<b>固 定 資 産</b>	<b>15,599,004</b>	役員退職慰労引当金	328,667
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>14,552,308</b>	資産除去債務	24,842
建物及び構築物	4,472,533	預り敷金保証金	2,130,063
工具、器具及び備品	31,342	その他	11,071
土地	10,031,990	<b>負 債 合 計</b>	<b>38,580,864</b>
その他	16,441	<b>純 資 産 の 部</b>	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>389,256</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>26,155,396</b>
借地権	346,164	資本金	5,454,673
ソフトウェア	41,202	資本剰余金	5,538,149
電話加入権	1,889	利益剰余金	15,162,573
<b>投資その他の資産</b>	<b>657,440</b>	その他の包括利益累計額	△3,295
投資有価証券	403,001	その他有価証券評価差額金	△926
長期貸付金	3,355	繰延ヘッジ損益	△3,751
繰延税金資産	83,194	為替換算調整勘定	1,382
その他	254,175	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>26,152,100</b>
貸倒引当金	△86,286	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>64,732,965</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>64,732,965</b>		

# 連結損益計算書

（平成23年12月1日から  
平成24年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売 上 高		24,539,823
売 上 原 価		18,291,818
売 上 総 利 益		6,248,005
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,217,373
営 業 利 益		3,030,631
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1,679	
受 取 配 当 金	2,861	
雑 収 入	18,209	22,750
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	775,254	
為 替 差 損	1,448	
雑 損 失	2,310	779,013
経 常 利 益		2,274,369
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	18,874	
固 定 資 産 除 却 損	2,377	
厚 生 年 金 基 金 脱 退 拠 出 金	76,442	
会 員 権 評 価 損	4,366	102,061
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,172,307
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	110,535	
法 人 税 等 調 整 額	656,376	766,911
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益		1,405,395
当 期 純 利 益		1,405,395

## 連結株主資本等変動計算書

（平成23年12月1日から  
平成24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	株 主 資 本 合 計
平成23年12月1日 期首残高	5,454,673	5,538,149	13,985,597	24,978,420
連結会計年度中の変動額				
剰 余 金 の 配 当			△228,420	△228,420
当 期 純 利 益			1,405,395	1,405,395
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計	－	－	1,176,975	1,176,975
平成24年11月30日 期末残高	5,454,673	5,538,149	15,162,573	26,155,396

	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括 利益累計額合計	
平成23年12月1日 期首残高	△2,369	－	－	△2,369	24,976,051
連結会計年度中の変動額					
剰 余 金 の 配 当					△228,420
当 期 純 利 益					1,405,395
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）	1,442	△3,751	1,382	△926	△926
連結会計年度中の変動額合計	1,442	△3,751	1,382	△926	1,176,049
平成24年11月30日 期末残高	△926	△3,751	1,382	△3,295	26,152,100

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の数及び連結子会社の名称

- ・連結子会社の数 6社
- ・連結子会社の名称  
トーセイ・コミュニティ(株)  
トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)  
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.  
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)  
(有)ヘスティア・キャピタル  
グリーンハウス(有)

##### ② 連結の範囲の変更に関する事項

TOSEI SINGAPORE PTE. LTD. については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

また、前連結会計年度まで連結子会社でありました(株)メティス・キャピタルは、平成24年5月31日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

##### ③ 非連結子会社の名称等

- ・非連結子会社の名称 合同会社三宮不動産販売
- ・連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

#### (2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

なお、当連結会計年度において、企業集団の経営及び事業運営の効率化を図ることを目的として、トーセイ・コミュニティ(株)の決算日を10月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっており、損益計算書を通して調整しております。

#### (3) 会計処理基準に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

###### その他有価証券

- ・時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

- ・時価のないもの 移動平均法による原価法

###### ロ. デリバティブ

時価法

#### ハ、たな卸資産

評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

- |           |         |
|-----------|---------|
| ・販売用不動産   | 個別法     |
| ・仕掛販売用不動産 | 個別法     |
| ・買取債権     | 個別法     |
| ・貯蔵品      | 最終仕入原価法 |

#### ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ、有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

ロ、無形固定資産（リース資産を除く）

- ・自社利用のソフトウェア 社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

#### ハ、リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

#### ③ 重要な引当金の計上基準

##### イ、貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

##### ロ、賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

##### ハ、退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づく期末要支給額を計上しております。

##### ニ、役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

#### ④ 重要なヘッジ会計の方法

##### イ、ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

##### ロ、ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

- ハ、ヘッジ方針 金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ、ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。
- ⑤ その他連結計算書類作成のための重要な事項
- イ、消費税等の会計処理 税抜方式によっております。  
ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。
- ロ、匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。
- ハ、買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。
- ニ、外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により、収益及び費用は、期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### (減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

### 3. 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

### 4. 連結貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保提供資産

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	485,750千円
販売用不動産	30,967,255千円
仕掛販売用不動産	5,585,460千円
建物及び構築物	4,238,783千円
土地	9,692,968千円
合計	50,970,218千円
担保に係る債務の金額	
短期借入金	384,400千円
1年内返済予定の長期借入金	7,286,312千円
長期借入金	24,613,619千円
合計	32,284,331千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,202,888千円

#### (3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。

個人 3名 4,071千円

#### (4) 資産の保有目的の変更

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物及び構築物:194,770千円、借地権:346,164千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

### 5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

#### (1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式	456,840株	—	—	456,840株

#### (2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

平成24年2月24日開催第62回定時株主総会決議による配当に関する事項

・配当金の総額	228,420千円
・1株当たり配当金額	500円
・基準日	平成23年11月30日
・効力発生日	平成24年2月27日

#### ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

平成25年2月26日開催予定の第63回定時株主総会において次のとおり付議いたします。

・配当金の総額	274,104千円
・1株当たり配当金額	600円
・配当の原資	利益剰余金
・基準日	平成24年11月30日
・効力発生日	平成25年2月27日

## 6. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産（預金等）で運用しております。また、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施しております。なお、デリバティブは借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制としております。

有価証券及び投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価を把握し、経営会議へ報告することとしております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に係る資金調達であり、ほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

なお、一部の借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しており、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の金利変動等を基礎にして有効性の評価をしております。

また、借入金は、金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況を的確に把握し、取引金融機関と随時リレーションに努め、資金調達手段の多様化を図っております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成24年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2）を参照ください。）。

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	9,430,622	9,430,622	—
(2) 受取手形及び売掛金	314,348	314,348	—
(3) 投資有価証券	20,643	20,643	—
資産計	9,765,614	9,765,614	—
(1) 支払手形及び買掛金	1,670,415	1,670,415	—
(2) 短期借入金	384,400	384,400	—
(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	32,010,731	32,019,976	9,245
負債計	34,065,547	34,074,792	9,245
デリバティブ取引（*）	(6,193)	(6,193)	—

（\*）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、（ ）で示しております。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

受取手形及び売掛金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

## 負債

### (1) 支払手形及び買掛金

支払手形及び買掛金の時価については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

### (2) 短期借入金

短期借入金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

### (3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利が反映されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

## デリバティブ取引

### (1) ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当する取引はありません。

### (2) ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
金利スワップの繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	491,760	466,800	△6,193

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額（千円）
(1) 非上場株式等	21,238
(2) その他（匿名組合出資・優先出資証券）	351,119
(3) 敷金及び保証金	154,296
(4) 預り敷金保証金	2,130,063

(1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められるため、時価開示の対象としておりません。

(2) 匿名組合出資・優先出資証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められるため、時価開示の対象としておりません。

(3) 賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見

積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

- (4) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成24年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、553,332千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であります。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

これら賃貸等不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	11,826,524	299,803	12,126,327	14,133,184

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（540,934千円）であり、主な減少額は、売却（235,840千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
4. 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 57,245円65銭
- (2) 1株当たり当期純利益 3,076円34銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 10. その他の注記

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 貸借対照表

(平成24年11月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	<b>46,095,853</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>10,349,128</b>
現金及び預金	8,113,658	支払手形	1,119,380
売掛金	17,700	買掛金	387,572
有価証券	10,000	短期借入金	384,400
販売用不動産	30,333,200	1年内返済予定の長期借入金	7,103,187
仕掛販売用不動産	5,444,385	リース債務	1,771
貯蔵品	1,228	未払金	211,599
関係会社短期貸付金	379,000	未払費用	28,953
未収入金	819,517	未払法人税等	25,021
前渡金	77,899	前受金	965,969
前払費用	62,805	預り金	31,446
繰延税金資産	735,230	賞与引当金	89,826
その他	104,755	<b>固 定 負 債</b>	<b>25,370,872</b>
貸倒引当金	△3,528	長期借入金	22,856,149
<b>固 定 資 産</b>	<b>14,920,767</b>	預り敷金保証金	2,045,612
<b>有形固定資産</b>	<b>13,466,809</b>	リース債務	4,878
建物	3,953,216	資産除去債務	24,842
構築物	7,787	退職給付引当金	108,045
機械及び装置	175	役員退職慰労引当金	302,747
車両運搬具	9,788	投資損失引当金	28,596
工具、器具及び備品	21,902	<b>負 債 合 計</b>	<b>35,720,000</b>
土地	9,467,606	<b>純 資 産 の 部</b>	
リース資産	6,333	<b>株 主 資 本</b>	<b>25,297,547</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>38,390</b>	資本金	5,454,673
ソフトウェア	36,501	資本剰余金	5,538,149
電話加入権	1,889	資本準備金	5,538,149
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,415,567</b>	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>14,304,724</b>
投資有価証券	383,001	利益準備金	7,250
関係会社株式	824,119	その他利益剰余金	14,297,474
出資金	6,000	別途積立金	15,000
長期貸付金	3,355	繰越利益剰余金	14,282,474
破産更生債権等	6,997	<b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>	<b>△926</b>
敷金及び保証金	148,995	その他有価証券評価差額金	△926
繰延税金資産	44,628	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>25,296,620</b>
その他	4,014	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>61,016,621</b>
貸倒引当金	△5,545		
<b>資 産 合 計</b>	<b>61,016,621</b>		

# 損 益 計 算 書

（平成23年12月1日から  
平成24年11月30日まで）

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		19,423,088
売 上 原 価		14,819,308
売 上 総 利 益		4,603,780
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,937,138
営 業 利 益		2,666,642
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	7,847	
受 取 配 当 金	2,821	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	457	
雑 収 入	18,959	30,086
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	717,431	
為 替 差 損	1,448	
雑 損 失	2,222	721,101
経 常 利 益		1,975,626
特 別 利 益		
投 資 損 失 引 当 金 戻 入 額	102,652	102,652
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	1,585	
会 員 権 評 価 損	4,366	5,951
税 引 前 当 期 純 利 益		2,072,326
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	
法 人 税 等 調 整 額	927,362	931,162
当 期 純 利 益		1,141,163

# 株主資本等変動計算書

(平成23年12月1日から)  
(平成24年11月30日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本							株主資本計 合
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 準 備 金	利 益 剰 余 金		利 益 剰 余 金 計 合	
		資本準備金	資本剰余金計 合		別 途 積 立 金	繰越利益 剰 余 金		
平成23年12月1日 期首残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	13,369,731	13,391,981	24,384,803
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						△228,420	△228,420	△228,420
当期純利益						1,141,163	1,141,163	1,141,163
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)								
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	912,743	912,743	912,743
平成24年11月30日 期末残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	14,282,474	14,304,724	25,297,547

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		純 資 産 合 計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成23年12月1日 期首残高	△2,369	△2,369	24,382,434
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△228,420
当期純利益			1,141,163
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	1,442	1,442	1,442
事業年度中の変動額合計	1,442	1,442	914,185
平成24年11月30日 期末残高	△926	△926	25,296,620

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

・時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

・時価のないもの

移動平均法による原価法

##### ② たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によりております。

・販売用不動産

個別法

・仕掛販売用不動産

個別法

・貯蔵品

最終仕入原価法

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウェア

社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

##### ③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

#### (3) 引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

##### ② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。

##### ③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づく期末要支給額を計上しております。

- ④ 役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。
- ⑤ 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。
- (4) その他計算書類作成のための重要な事項
- ① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。  
ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。
- ② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。
- ③ 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### （減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

### （貸借対照表）

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収入金」（前事業年度36,524千円）は、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

#### 4. 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

#### 5. 貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保提供資産

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	485,750千円
販売用不動産	30,092,608千円
仕掛販売用不動産	5,354,088千円
建物	3,741,423千円
土地	9,128,584千円
合計	48,802,455千円

担保に係る債務の金額

短期借入金	384,400千円
1年内返済予定の長期借入金	7,033,227千円
長期借入金	22,815,309千円
合計	30,232,936千円

##### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

1,113,710千円

##### (3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対し債務保証を行っておりません。

個人 3名 4,071千円

下記の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ 1,863,895千円

##### (4) 関係会社に対する金銭債権債務

① 短期金銭債権	3,547千円
② 長期金銭債権	917千円
③ 短期金銭債務	8,331千円
④ 長期金銭債務	28,173千円

## 6. 損益計算書に関する注記

### (1) 関係会社との取引高

① 売上高	473,367千円
② 仕入高	298,532千円
③ その他営業取引高	14,827千円
④ 営業取引以外の取引高	13,397千円

(2) 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

265,135千円

## 7. 株主資本等変動計算書に関する注記

該当事項はありません。

## 8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

### 繰延税金資産

#### 流動資産

減価償却損金算入限度 超過額	213,137千円
繰越欠損金	470,659千円
その他	61,683千円
合計	745,480千円

#### 固定資産

退職給付引当金損金算 入限度超過額	38,507千円
役員退職慰労引当金損 金算入限度超過額	107,899千円
子会社株式評価損	10,869千円
減損損失	58,447千円
投資有価証券評価損	10,550千円
その他	16,370千円
合計	242,644千円

評価性引当額  $\Delta$ 192,714千円

繰延税金資産合計 795,411千円

### 繰延税金負債

#### 流動負債

その他	$\Delta$ 10,249千円
合計	$\Delta$ 10,249千円

#### 固定負債

その他	$\Delta$ 5,302千円
合計	$\Delta$ 5,302千円

繰延税金負債合計  $\Delta$ 15,552千円

繰延税金資産の純額 779,858千円

## 9. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、工具、器具及び備品については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
工具、器具及び備品	16,462	16,462	—
合 計	16,462	16,462	—

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	2,743千円
減価償却費相当額	2,743千円

(3) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

## 10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	トーセイ・リバ イバル・インベ ストメント㈱	所有 直接100%	債務保証 役員の兼任 1名	債務保証	1,863,895	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 個人主要 株主	山口 誠一郎	被所有 直接30.39%	当社代表取締役	不動産売 買に係る 仲介	15,069	売上高	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

2. 取引金額には消費税等を含めておりません。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	55,373円04銭
(2) 1株当たり当期純利益	2,497円95銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

13. その他の注記

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 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

平成25年 1月15日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

### 新創監査法人

指 定 社 員 公 認 会 計 士 柳 澤 義 一 ㊞  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

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平成23年12月1日から平成24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、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

#### 連結計算書類に対する経営者の責任

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連結計算書類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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、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すべ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。

#### 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

# 会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成25年 1月15日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

### 新創監査法人

指 定 社 員 公認会計士 柳 澤 義 一 ㊞  
業 務 執 行 社 員  
指 定 社 員 公認会計士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

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平成23年12月1日から平成24年11月30日までの第63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について監査を行った。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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及びその附属明細書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及びその附属明細書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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

#### 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、平成23年12月1日から平成24年11月30日までの第63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

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。

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、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、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。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。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。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について検討いたしました。

さらに、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」（平成17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（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等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

- 一 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。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 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。
- 四 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号ロの各取組みは、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。

平成25年1月18日

トーセイ株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役）	本	田	安	弘	Ⓔ
常勤監査役（社外監査役）	原	山	公	茂	Ⓔ
監査役（社外監査役）	山	岸	茂	樹	Ⓔ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	以	上

以上

## 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63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600円といたしたいと存じます。  
なお、この場合の配当総額は274,104,000円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
平成25年2月27日といたしたいと存じます。

## 第2号議案 監査役4名選任の件

監査役全員（4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、監査役4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。

番号	ふりがな 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
1	ほんだ やすひろ 本田 安弘 (昭和15年6月20日生)	昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長（企画・管理担当） 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 平成15年4月 当社常勤監査役（現任）	-株
※2	きたむら ゆたか 北村 豊 (昭和25年2月27日生)	昭和47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 平成8年5月 同行シンガポール支店長 平成10年10月 同行審査第一部専任部長 平成11年10月 第一勧業富士信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社） 新潟支店長 平成17年3月 日本カーボン株式会社 常勤監査役 平成22年5月 株式会社ジェイ・コーチ 常勤顧問 平成22年6月 当社常勤監査役	-株
3	ながの たつき 永野 竜樹 (昭和34年4月16日生)	昭和58年4月 中央信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社） 入行 平成7年7月 同行本店総合企画部・財務企画室長 平成12年7月 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター（現任） 平成16年7月 レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役（現任） 平成16年8月 RGアセット・マネジメント・サービスズ株式会社（現RGアセットマネジメント株式会社） 代表取締役（現任） 平成24年2月 当社監査役（現任）	-株
※4	どい おさむ 土井 修 (昭和39年2月23日生)	昭和62年4月 日興証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社） 入社 平成5年7月 日興ヨーロッパPLC出向 平成10年2月 日興証券株式会社 復職 平成14年4月 フィンテックグローバル株式会社 入社 平成17年10月 同社ストラクチャードファイナンス部長 平成18年10月 同社投資銀行副本部長 平成19年4月 同社投資事業部長	-株

- (注) 1. ※印は、新任の監査役候補者であります。
2. 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。
3. 本田安弘氏、北村豊氏、永野竜樹氏および土井修氏は、社外監査役候補者であります。本田安弘氏および永野竜樹氏は、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、同氏ら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。また、北村豊氏および土井修氏が監査役に選任された場合は、同様に東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。北村豊氏は平成17年まで、当社と取引のあるみずほ信託銀行株式会社の業務執行者でありましたが、その取引規模等に照らし、当社における同社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。
4. 社外監査役候補者の選任理由
- (1) 本田安弘氏は、当社の現任の社外監査役として監査役の職責を十分に果たしており、引き続き、豊富な経営経験および実務経験に基づく高い見識を基に、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、社外監査役候補者とするものであります。
- (2) 北村豊氏は、主に大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門的知識を有しており、特に金融面およびグローバルな視点から、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、社外監査役候補者とするものであります。
- (3) 永野竜樹氏は、当社の現任の社外監査役として監査役の職責を十分に果たしており、引き続き、大手金融機関および企業経営の経験に基づく、幅広い経験と専門的な高い見識を基に、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、社外監査役候補者とするものであります。
- (4) 土井修氏は、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基に、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ております。なお、同氏は過去に会社の経営に関与した経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役としてその職務を適切に遂行できるものと判断し、社外監査役候補者とするものであります。
5. 社外監査役候補者が社外監査役に就任してからの年数について
- (1) 本田安弘氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役に就任後9年が経過しております。
- (2) 永野竜樹氏は、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、本株主総会の終結時をもって1年となります。
6. 社外監査役との責任限定契約の内容の概要は以下のとおりであります。当社は本田安弘氏および永野竜樹氏と、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、両氏が監査役に選任された場合は、同契約を継続する予定であります。また、北村豊氏および土井修氏が監査役に選任された場合は、同様の契約を締結する予定であります。

### 第3号議案 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件

監査役原田公雄氏および山岸茂氏は、本株主総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することといたしたく、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、監査役の協議によることにご一任願いたいと存じます。

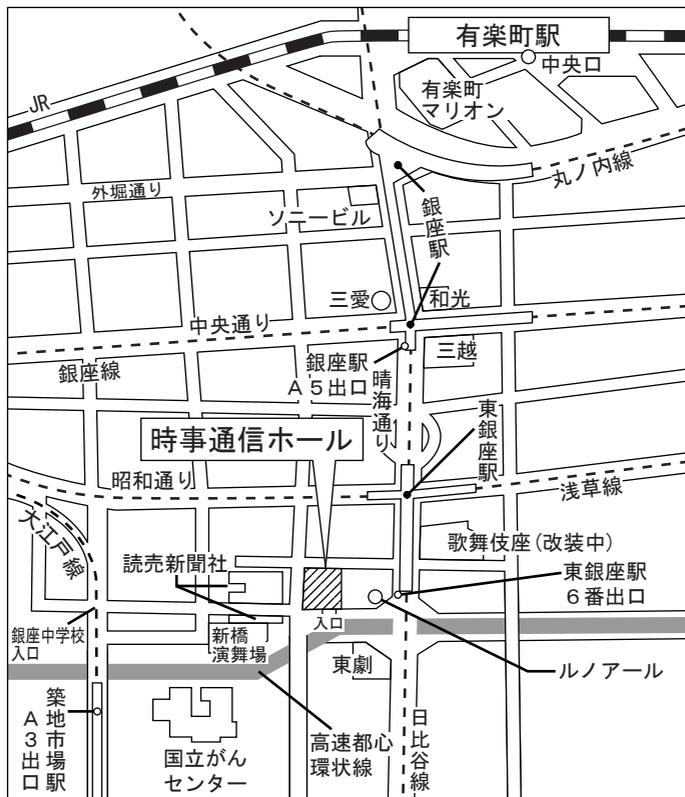
退任監査役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
原 田 公 雄	平成15年5月 当社常勤監査役（現任）
山 岸 茂	平成17年2月 当社監査役（現任）

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 東銀座駅 6番出口から徒歩1分  
都営地下鉄大江戸線 築地市場駅 A3出口から徒歩4分  
東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線 銀座駅 A5出口から徒歩7分  
JR山手線・京浜東北線 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。