

(提供書面)

事業報告

(平成26年12月1日から
平成27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26年12月1日～平成27年11月30日）におけるわが国の経済は、一部に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善傾向の中で緩やかな回復基調が続いています。米国の金融政策が正常化に向かう中で、アジア新興国等の景気下振れリスクなどが懸念されますが、個人消費は総じて底堅く推移し、住宅建設においても持ち直しの動きが見られます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、賃料上昇の期待や良好な資金調達環境を背景に、J-REITや私募ファンドによる投資が活発に行われ、外資系法人による取引額も高水準となりました。民間企業の調査によると、平成27年度上期（4月～9月）の上場企業等による国内不動産取引額は、2兆898億円と前年同期比2.5%減の微減ながらほぼ昨年並みとなり、上期実績としては過去3番目の高水準となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、都区内の人気エリアが市場を牽引し全体としては堅調に推移しているものの、首都圏郊外では建築費高騰を受けた供給減の動きが見られ、平成27年1月～10月における発売戸数は前年比4.4%減の30,000戸超となりました。契約率は好不調の目安とされる70%前後で推移しており、民間調査機関による平成27年通年の発売戸数予測も、現状では昨年並みの45,000戸とする見方が維持されていますが、杭打ち問題の影響もあり、今後の見通しは不透明な状況となっております（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲戸建市場においては、平成27年1月～9月の着工戸数は前年同期比4.2%減の41,987戸となりました。住宅ローン減税拡充など政策の後押しもあり、概ね底堅く推移しております（国土交通省調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、拡張や拠点統合などの強い需要を背景に空室率は低下傾向が続き、4%台半ばの水準となりました。好調なオフィス需要によって募集賃料の引き上げも進み、平均賃料は

平成26年1月以降より小幅な上昇が継続。平成26年末に17,000円程度であった坪単価は、平成27年秋時点において17,600円台となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、不動産価格の先高観から物件購入を急ぐ動きが見られたこともあり、平成27年1月～9月のJ-REIT物件取得額は、前年同期比19.9%増の1兆3千億円となりました（民間調査機関調べ）。

なお、平成27年6月末時点J-REIT運用資産額は13兆5千億円、私募ファンドは15兆1千億円となり、合計すると28兆6千億円の市場規模となっております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅の販売を推進したほか、商業施設等の開発案件への取り組みを進めました。また、将来の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を積極的に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43,006百万円（前連結会計年度比14.0%減）、営業利益6,891百万円（同23.9%増）、税引前利益6,040百万円（同29.5%増）、当期利益4,135百万円（同43.9%増）となりました。

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、「東陽町トーセイビル」（東京都江東区）、「新宿6丁目ビル」（東京都新宿区）、「小川町東誠ビル」（東京都千代田区）、「渋谷4丁目ビル」（東京都渋谷区）、「SEASCAPE千葉みなと」（千葉県千葉市）、「関内トーセイビルⅡ」（神奈川県横浜市）等24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「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）等で68戸の販売を行いました。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、商業施設、賃貸マンション合わせて25棟、土地8件を取得しております。また、連結子会社のTOSEI SINGAPORE PTE. LTD.が、マレーシアでの物件取得を開始し、クアラルンプールにおいて区分所有の収益オフィス・賃貸マンションを5戸取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は25,986百万円（前連結会計年度比25.2%減）、セグメント利益は4,187百万円（前連結会計年度比25.7%増）となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート三ッ池公園」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート文京本駒込」(東京都文京区)、「THEパームスコート川崎大師」(神奈川県川崎市)等において、105戸を販売いたしました。その他では、新築賃貸マンション「THEパームス西台」および6件の土地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、戸建住宅開発用地等8件を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は6,605百万円(前連結会計年度比8.1%増)、セグメント利益は534百万円(前連結会計年度比23.7%増)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14棟を売却したものの、新たに取得した収益オフィスビル、商業施設、賃貸マンション等20棟が収益に寄与しました。また、従来より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4,084百万円(前連結会計年度比1.7%減)、セグメント利益は1,730百万円(前連結会計年度比28.4%減)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、ファンドの物件売却等により182,329百万円のアセットマネジメント受託資産残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等に伴い、303,513百万円のアセットマネジメント受託資産残高が増加いたしました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

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2,339百万円(前連結会計年度比146.4%増)、セグメント利益は1,373百万円(前連結会計年度比685.1%増)となりました。

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(注)は、421,792百万円であります。

(注) アセットマネジメント受託資産残高には、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、管理物件の売却等による解約があった中、新規契約の獲得および既存契約の維持に努めたことにより、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、駐車場および学校等で351棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで196棟、合計547棟(前連結会計年度末比3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3,069百万円(前連結会計年度比4.3%増)、セグメント利益は146百万円(前連結会計年度比35.4%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、スポーツクラブ運営に伴う会費収入が収益に寄与しました。また、代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等にも注力いたしました。

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921百万円(前連結会計年度比14.6%減)、セグメント利益は322百万円(前連結会計年度比50.9%増)となりました。

事業区別	売上高
不動産流動化事業	25,986百万円
不動産開発事業	6,605
不動産賃貸事業	4,084
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,339
不動産管理事業	3,069
オルタナティブインベストメント事業	921
合計	43,006

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858百万円であります。

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31,627百万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 63 期 (平成24年11月期)	第 64 期 (平成25年11月期)	第 65 期 (平成26年11月期)	第 66 期 (当連結会計年度) (平成27年11月期)
売 上 高(千円)	24,195,800	35,070,345	49,981,563	43,006,964
親会社の所有者に 帰属する当期利益(千円)	1,465,284	2,006,471	2,874,226	4,135,816
基本的1株当たり 当 期 利 益 (円)	3,207.44	43.05	59.53	85.66
資 産 合 計(千円)	65,363,083	71,283,073	80,858,080	93,196,052
資 本 合 計(千円)	26,543,892	30,092,426	32,727,836	36,228,378

- (注) 1. 第64期より国際会計基準に基づいて作成しております。なお、第63期は、国際会計基準に準拠した数値を記載しております。
2. 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基本的1株当たり当期利益を算定しております。
3. 第64期の各財務数値は、IAS19号「従業員給付」を適用し、経過措置に従い遡及修正を行っております。

② 当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 63 期 (平成24年11月期)	第 64 期 (平成25年11月期)	第 65 期 (平成26年11月期)	第 66 期 (当事業年度) (平成27年11月期)
売 上 高(千円)	19,431,692	30,044,918	45,361,084	37,242,841
経 常 利 益(千円)	2,016,138	2,654,711	4,130,769	5,553,118
当 期 純 利 益(千円)	1,198,413	1,656,236	2,439,091	3,906,732
1株当たり当期純利益 (円)	2,623.27	35.54	50.52	80.91
総 資 産 額(千円)	61,593,045	67,207,256	76,218,316	88,071,296
純 資 産 額(千円)	25,699,023	29,015,893	31,131,670	34,478,314

- (注) 1. 日本基準に基づいて作成しております。
2. 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期も当該会計方針の変更を遡及適用した数値を記載しております。
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株当たり当期純利益を算定しております。

(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・コンサルティング事業
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	4,000,000 シンガポールドル	100.0	不動産コンサルティング事業
NAI・トーセイ・JAPAN株式会社	70,000千円	100.0	不動産仲介・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	オルタナティブインベストメント事業
株式会社クリスタルスポーツクラブ	35,000千円	100.0	オルタナティブインベストメント事業

(注) 前連結会計年度まで連結子会社でありました有限会社ヘスティア・キャピタルは、平成27年6月1日付で、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。

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) 中期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

当社グループの存在理念「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」の下、当社グループの企業価値の向上を目指し3ヶ年の中期経営計画を定めております。

平成27年11月期を初年度とする中期経営計画「Advancing Together 2017」では、

- ① 既存事業のさらなる拡大・周辺事業領域の検討と進出
- ② 最適ガバナンスおよび効率的組織運営体制の構築
- ③ 人材育成およびグループ社員の従業員満足度の向上
- ④ 顧客満足度の向上とトーセイブランドの確立

を四大方針として掲げ、競争優位性を維持できる組織と経営品質を備えた不動産事業グループを目指すことを中期的な経営戦略としております。

中期経営計画の達成に向けての対処すべき課題は、

- (1) 既存6事業のさらなる拡大に向け、再生用および開発用の不動産・事業用地仕入の強化と再生力・開発力・販売力・リーシング力の向上、賃貸用不動産・アセットマネジメント受託資産・不動産管理受託資産の残高の拡大、そのための不動産投資市場・住宅市場・内外金融市場の動向の見極めと不動産市場の変化に対する迅速な対応

- (2) グループの業容拡大、ガバナンス強化への社会的要請の高まりを受け、効果的かつ効率的なグループ全体の内部統制の再構築および内部管理部門の強化
- (3) 業容拡大に向けた多様な人材の確保と育成、そのための業務の高度化・権限委譲・新規業務の創出等による従業員満足度の向上
- (4) 「革新・挑戦」と「安心・信頼」を兼ね備えた『トーセイブランド』の確立に向けた継続的な取り組み（商品供給、サービス提供、社会貢献）のさらなる強化
- であります。

(5) 主要な事業内容（平成27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。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（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、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、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。
不 動 産 賃 貸 事 業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド・コンサルティング事業のアセットマネジメント能力の向上にも結びつけている。
不 動 産 ファンド・ コンサルティング事業	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。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
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・ビル専有部分の建物・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提供。
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、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、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。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。その他、スポーツクラブ運営。

(6) 主要な営業所（平成27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
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.	本社：シンガポール
NAI ・ ト ー セ イ ・ JAPAN 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
株式会社クリスタルスポーツクラブ	本社：東京都世田谷区

(7) 使用人の状況（平成27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	39名	7名増
不 動 産 開 発 事 業	37名	6名減
不 動 産 賃 貸 事 業	15名	1名増
不動産ファンド・コンサルティング事業	66名	27名増
不 動 産 管 理 事 業	81名	7名増
オルタナティブインベストメント事業	22名	1名減
全 社 （ 共 通 ）	41名	3名増
合 計	301名	38名増

- (注) 1. 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163名おります。
2. 第65期事業報告において開示した平成26年11月30日現在の使用人数に、当社の連結子会社である株式会社クリスタルスポーツクラブの従業員数（20名）が含まれていなかったことが判明いたしました。同社の従業員数を含めた平成26年11月30日現在のオルタナティブインベストメント事業の使用人数は23名であり、合計は263名でありました。上記の前連結会計年度末比増減は同社の従業員数を含めた使用人数からの増減です。

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
140名	9名増	36.8歳	5.4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27年11月30日現在)

借 入 先	借入金残高 (百万円)
株式会社みずほ銀行	6,747
株式会社三井住友銀行	4,920
株式会社商工組合中央金庫	4,177
株式会社あおぞら銀行	3,600
株式会社りそな銀行	3,304

(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27年11月30日現在）

- ① 発行可能株式総数 150,000,000株
- ② 発行済株式の総数 48,284,000株
- ③ 株主数 6,818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	12,885,500株	26.68%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.42
KBL EPB ORDINARY ACCOUNT 107501	2,412,700	4.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,250,300	4.66
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	1,577,988	3.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,415,200	2.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,168,500	2.42
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS	775,000	1.60
HSBC - FUND SERVICES, SPARX ASSET MANAGEMENT CO LTD	736,700	1.52
MSCO CUSTOMER SECURITIES	610,700	1.26

(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27年11月30日現在）

平成27年10月28日開催の取締役会決議による新株予約権（第5回新株予約権）

- ・新株予約権の数
340個
- ・新株予約権の目的となる株式の種類及び数
普通株式 34,000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 21,500円（1株当たり215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 80,300円（1株当たり803円）
- ・新株予約権の行使期間
平成30年1月10日から平成32年10月28日まで

- ・新株予約権の行使条件

- イ．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。
- ロ．新株予約権の相続はこれを認めない。
- ハ．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	目的となる株式の数	保有者数
取締役（社外取締役を除く）	300個	30,000株	3名
社外取締役	40個	4,000株	2名

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

平成27年10月28日開催の取締役会決議による新株予約権（第5回新株予約権）

- ・新株予約権の数

4,720個

- ・新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式 472,000株（新株予約権1個につき100株）

- ・新株予約権の払込金額

新株予約権と引換えの金銭の払込みはこれを要しない。

- ・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 80,300円（1株当たり803円）

- ・新株予約権の行使期間

平成30年1月10日から平成32年10月28日まで

- ・新株予約権の行使条件

- イ．新株予約権者は、新株予約権の権利行使の時点において、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員のいずれかの地位にあることを要する。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役の任期満了による退任、当社または当社子会社の執行役員または従業員の定年による退職、その他正当な事由により、当社または当社子会社の取締役、監査役、執行役員または従業員の地位を喪失した場合はこの限りではない。

- ロ. 新株予約権の相続はこれを認めない。
- ハ. 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。

・当社使用人等への交付状況

	新株予約権の数	目的となる株式の数	交付者数
当社執行役員	490個	49,000株	7名
当社従業員	3,980個	398,000株	193名
当社子会社の取締役	250個	25,000株	4名

- 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27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 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役
取 締 役	神 野 吾 郎	株式会社サーコーポ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 サーカー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 武蔵精密工業株式会社社外取締役 日本ベンチャーキャピタル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 ロキグループホールディングス株式会社社外監査役
常 勤 監 査 役	本 田 安 弘	
常 勤 監 査 役	北 村 豊	トーセイ・コミュニティ株式会社監査役
常 勤 監 査 役	西 中 間 裕	
監 査 役	永 野 竜 樹	R G アセット・マネジメント・サービス・リミテッド（HK）ディレクター 兼代表パートナー システム・ロケーション株式会社取締役
監 査 役	土 井 修	

- (注) 1. 取締役の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、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
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 取締役および監査役の報酬等の総額
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	145,101千円
監査役	5	33,710
合 計 (うち社外役員)	10 (7)	178,811 (44,017)

- (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、使用人分給与は含まれておりません。）と決議いただいております。また別枠で、平成27年2月25日開催の第65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36百万円以内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5,472千円（取締役5名に対して4,972千円（うち社外取締役2名に対し162千円）、監査役4名に対し500千円（うち社外監査役4名に対し500千円））。
 - ・ストックオプションによる報酬額47千円（取締役5名に対して47千円（うち社外取締役2名に対し5千円））。
4. 上記のほか、社外役員が当社の子会社から受けた報酬等の総額は1,700千円であり、支給人員数は1名であります。

③ 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、武蔵精密工業株式会社、日本ベンチャーキャピタル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、武蔵精密工業株式会社、日本ベンチャーキャピタル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SCS国際コンサルティング株式会社、ロキグループホールディングス株式会社それぞれとの

間に特別の関係はありません。

- 監査役北村 豊氏は、当社の100%出資連結子会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社の監査役を兼務しております。なお、トーセイ・コミュニティ株式会社は、当社と当社所有のオフィスビルおよびマンション等の管理契約等の様々な契約を締結しております。
- 監査役永野竜樹氏は、R Gアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド（HK）のディレクター兼代表パートナー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取締役であります。なお、当社はR Gアセット・マネジメント・サービシーズ・リミテッド（HK）、システム・ロケーション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20回のうち13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取締役会20回のうち20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20回のうち20回に出席し、監査役会18回のうち18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 北村豊	当事業年度に開催された取締役会20回のうち20回に出席し、監査役会18回のうち18回に出席いたしました。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知識をもとに主に金融面およびグローバルな視点から、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 西中間裕	平成27年2月25日就任以降に開催された取締役会15回のうち15回に出席し、監査役会13回のうち13回に出席いたしました。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知識をもとに主に金融面およびグローバルな視点から、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 永野竜樹	当事業年度に開催された取締役会20回のうち16回に出席し、監査役会18回のうち16回に出席いたしました。幅広い経験と専門的な知識から、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。
監査役 土井修	当事業年度に開催された取締役会20回のうち17回に出席し、監査役会18回のうち17回に出席いたしました。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。

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。

(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) 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又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。

(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、改正会社法の施行に伴い平成27年7月27日付でその基本方針の一部を改定し、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全役職員の意識を徹底する
- 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
- 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に対する全役職員の認識を徹底する
- ii) 重要情報の漏洩防止への取組みを強化する
- iii) 重要情報および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適切かつ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) グループ各社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強く推し進め、グループ各社の法令等遵守を徹底する
 - ii) グループ各社の事業の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底し、不測の事態に備えるとともに、不測の事態が発生した場合には速やかに報告させる体制を確立する
 - iii) グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、同予算を策定し、これらの進捗状況を定期的に確認するとともに、新たに発生した課題については適時に報告させ、適切に対処する
 - iv) グループ各社における重要事項および適時開示すべき事項その他のグループ各社の役職員の職務執行に関する事項について、グループ各社から当社に速やかに報告させる体制を確立する
 - v) 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
 - vi) 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の使用人を配し、監査役の指揮命令の下、補助業務を行わせる
 - ii) 前項の使用人の取締役からの独立性を確保するとともに、その使用人の人事異動・人事評価等、人事に関する事項に関しては監査役会の同意を得る
 - iii) 取締役会における議案審議、重要事項の報告に加え、業務執行上の重要会議への監査役の出席、その他取締役、重要な使用人と監査役の定期的な面談を実施するとともに、重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への速やかな報告および監査役からの求めに対する速やかな報告を徹底する
 - iv) グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ各社の役職員またはこれらの者から報告を受けた当社役職員から監査役へ速やかに報告を行わせる体制を確立し徹底させるとともに、監査役から報告を求められた場合には速やかに報告させる
 - v) 当社およびグループ各社の役職員が監査役に前二項の報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底する

- vi) グループ全体にわたる内部通報制度を整備し、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) 監査役が費用の前払い等の請求をしたときは、職務の執行に必要なと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理する
- viii) 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
- ix) 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行う

当社は、前掲の基本方針の下、関連法令等の改正や当社グループの事業環境の変化、事業の拡大等を踏まえた「内部統制システムの整備運用計画」を毎期定め、継続して内部統制システム構築に取り組んでおります。

当期末（平成27年11月30日）時点における「当社グループの内部統制システム」の整備・運用状況は、以下のとおりであります。

① 法令等遵守

i) 法令等遵守に対する意識の徹底

期初にリスク管理・コンプライアンスプログラムを定め、各種研修を実施するとともに、リーガルマインド醸成のための社内報の月例発行の継続、コンプライアンス標語の募集・掲示等を通じて啓蒙に努めております。

また、部署担当執行役員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（毎月開催）、事業部門の事業部長およびグループ各社の担当責任者が参加する事業法務連絡会（毎月開催）において、法令等改正に関する周知、所管省庁および所属する業界団体からの通達等の確認、他社法令違反事例の検証等を行い、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。

加えて、新たに入社した社員に対する入社時コンプライアンス研修を実施するとともに、グループ全従業員を対象とするコンプライアンス・アンケートを毎期実施し、法令等遵守意識の浸透度合いを確認しております。

ii) 法令等違反に対するチェック機能の強化

業務執行に関する法令等違反を監視すべく、社外取締役2名および監査役5名（全員社外監査役）を選任し、取締役会での監視・監督機能の強化に努めるとともに、監査役と社外取締役の意見交換会（当期4回実施）および監査役と顧問弁護士の意見交換会（当期3回実施）を定期的

に開催し、業務執行を行う取締役の法令等違反の予兆につき確認を行っております。

また、内部監査部による当社およびグループ各社の事業遂行に関する内部監査を実施し、法令等違反につきチェックを行うとともに、社内、社外の両窓口を備えた内部通報制度を設け、グループ全従業員に対して内部通報制度の周知を継続的に図り、法令等違反を早期に発見できる体制を強化しております。なお、内部通報窓口として新たに常勤監査役に直接通報できるルートを追加しました。（新年度より運用開始）

iii) 法令等違反に対する迅速な対処と情報開示

取締役会、常勤取締役と全執行役員が出席し監査役が陪席する経営会議、コンプライアンス委員会において、法令等違反の予兆、発生の情報収集に努めるとともに、懸念事項についての経過報告を徹底させております。違反が発生した場合には、執行役員社長を対策本部長とする危機対策本部を直ちに設置し、事実確認を行うとともに、迅速かつ適切な情報開示を行うことを社内ルールとして定め、周知を図っております。

iv) 反社会的勢力との取引根絶

反社会的勢力との一切の関わりを排除すべく、取引開始時の取引先チェックを継続実施するとともに、每期定例の反社会的勢力対応研修（グループ全従業員対象）を実施しております。

② 情報の保存および管理

i) 情報保存管理の重要性の認識徹底

情報資産管理研修、インサイダー取引防止研修を実施し、個人情報を含む重要情報の保存・管理、当社および他の上場会社・上場リート等の重要情報（インサイダー情報）に関する取扱い、報告についての意識啓発の強化を継続しております。

ii) 重要情報の漏洩防止への取組み強化

情報資産（紙媒体、データ）の取得・保存・管理・廃棄等に関連する諸規程の見直しを実施するとともに、ルール違反に対する罰則を強化し、周知徹底を図っております。

iii) 重要情報・適時開示情報の把握の徹底、虚偽記載等の防止

各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：22回開催）において、適時開示すべき情報を把握するとともに、開示情報の内容および開示文書の確認を実施しております。また、東京証券取引所およびシンガポール証券取引所の上場規則等の改定に伴う適時開示に関するル

ール変更等についても適宜、同委員会において確認のうえ、毎月の取締役会において報告されております。

③ 損失の危険の管理

i) リスクの認識・分析・評価の徹底

期初にリスク管理プログラムを定め、リスク管理に関する年間計画を策定、実施しております。

リスクの認識・分析・評価については、外部のコンサルティング会社による経営全般から個別事業に至るリスク項目の重要度判定を定期的実施するとともに、各部署固有のリスク項目の洗出しを実施し、リスク発生時の対策を検討しております。

また、全従業員の日常行動におけるリスク感応度向上のための各種研修を継続実施しております。

当期より、不動産市況、金利見通し、金融機関融資動向等の変動を想定したストレステストを開始しております。

ii) リスク管理状況のモニタリング強化

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（毎月開催）において、当社およびグループ各社の業務執行上のリスク事項につき常勤取締役から常勤監査役に定例報告しております。

また、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、顕在化したリスクにつき各部署、グループ各社から経緯および経過につき報告させ、その内容について当社の取締役会において報告させております。

顕在化したリスク事項への対応状況については、内部監査部が随時のモニタリングを実施し、モニタリング結果を執行役員社長に報告しております。

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

毎月のリスク管理委員会において、顕在化する虞のあるリスクにつき報告させております。リスク管理委員会での報告内容は、毎月の取締役会において報告されております。

また、部門統括執行役員と各部署の週次会議を開催し、事業上のトラブル、クレームの早期発見、初動対応の指示を徹底し、会議結果は全て執行役員社長に報告させております。

常勤監査役と常勤取締役、各部署担当執行役員および各部署長の定期面談を実施し、不測の事態の発生の予兆につき、適宜監査役に報告する

とともに、不測の事態等を発見した役員、従業員が直ちに監査役に報告する義務があることを周知しております。

iv) 不測の事態等が発生した場合の迅速な対処と情報開示

不測の事態等が発生した場合の対応につき規程を制定するとともに、マニュアルを作成し周知しております。なお、当期において、リスク管理関連2規程、コンプライアンス関連2規程、経営危機管理規程を一つのリスク・コンプライアンス規程に統合し、リスク管理、危機管理に対する社内の理解促進を進めております。

当社の経営に重大な影響を及ぼす可能性のある不測の事態等が発生した場合には、執行役員社長を本部長とする危機管理対策本部を設置し、情報収集、事実確認、対応策の検討と実施、適切な情報開示を迅速に行うこととしております。

④ 取締役の効率的職務執行

i) 経営上の重要事項に関する適時適切かつ効率的な審議、意思決定の実施

毎月定時に開催される取締役会の他、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を機動的に開催しております（当期：定時12回、臨時8回開催）。

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、全執行役員および全監査役（陪席）が参加する経営会議において、取締役会決議事項の事前協議を実施しております（当期：定時24回、臨時6回開催）。

ii) 経営計画等における過度な効率性追求の排除、健全性とのバランスの追求

当社グループの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年度事業計画を定めております。

事業計画策定に際しては、内外の経済環境および不動産市況等の分析の下、進行期の業績推移動向を考慮し、翌期の事業計画および予算の策定を行っております。

iii) 適切かつ効率的な業務執行に向けた体制整備

前期に実施した事業部門の組織改定（4事業部を新たに4事業本部8AS事業部に組織変更）の機動性向上に向け、事業本部担当執行役員を増員しました。

また、事業拡大に伴う従業員増加、グループ会社の増加に対して、効果的かつ効率的な内部管理体制を再構築すべく、管理部門業務の再編に着手いたしました。

⑤ グループ全体の業務の適正

i) グループ各社の役職員の法令等遵守の徹底

主要なグループ会社（2社）に対し、年度当初に独自のリスク管理・コンプライアンスプログラムを策定させ、法令等遵守の周知徹底、研修等による啓蒙を行っております。その他のグループ各社に対しては当社主催の研修参加等により、意識の醸成を図っております。また、当社のコンプライアンス委員会および事業法務連絡会（いずれも毎月開催）にグループ各社の担当責任者を出席させて情報共有および各社からの報告を徹底させるとともに、当社が作成する法令等遵守のための社内報等を各社に配布し、周知を図っております。

啓蒙、周知の状況を確認すべく、当社と同様のコンプライアンス・アンケートを実施し、各社の問題点の把握、対応策の検討を行っております。

ii) グループ各社の事業に関するリスクの認識・分析・評価の徹底と不測の事態への対応

当社の常勤取締役、監査役、執行役員がグループ各社の社外役員を兼務し、各社の経営上の課題、リスクの確認を行っております。また、当社のリスク管理委員会（毎月開催）にグループ各社の担当責任者を出席させて情報共有および各社からの報告を徹底させるとともに、当社の経営会議において、各社の課題対応状況につき月次で報告させております。

各社において顕在化した問題、潜在的なリスクについての対応状況を当社内部監査部が随時モニタリングし、その結果を当社の執行役員社長およびグループ会社担当取締役に報告させるとともに、必要に応じて外部機関によるチェックを実施しております。

iii) グループ全体に係る中期経営計画、単年度事業計画、予算の策定、進捗管理の実施、新たな課題への適切な対応

当社グループの企業理念に沿った中期経営計画の下、計画達成に向けた年度事業計画および予算を策定しております。事業計画および予算の進捗状況につき、当社の経営会議において月次報告させるとともに、半期ごとに実施する各社との業績進捗確認会議で新たな課題への対応の協議、次半期の注力項目の確認等を行っております。

iv) グループ各社における重要事項等の当社への迅速な報告体制の確立

毎月開催している当社の各会議体（経営会議、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会）での定例報告に加えて、グループ各社の役員を兼務する当社常勤取締役、監査役、執行役員から当社執行役員社長に対して、随時、報告を行っております。

なお、不測の事態が発生した場合には、当社リスク管理委員会委員長に速やかに報告させるとともに、当社および各社の役員を含む対策会議を立ち上げ、グループとしての対応策の協議、実施、適時適切な情報開示を行うこととしております。

v) グループ全体の財務報告の適正性を確保するための体制強化

財務報告の適正性、迅速な連結決算業務の遂行を確保すべく、四半期決算ごとに当社財務経理部とグループ各社の経理担当部署の決算打合せ会議を実施し、情報共有、経理処理指導等を行っております。

また、財務報告の適正性を担保すべく、内部統制（J-SOX）年度計画を策定し、その計画の下、当社内部監査部による自己評価を実施し、監査法人による内部統制監査を行っております。

vi) グループを利用した不正行為、通常でない取引の排除

グループ各社の月次経営報告を当社監査役陪席の経営会議で行うとともに、当社監査役とグループ各社の代表者との定期面談（年2回）を実施し、不正行為や通常でない取引につき監視しております。なお、当社ならびにグループ各社間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。

⑥ 監査役の監査が実効的に行われるための体制

i) 監査役の職務を補助するための使用人の配置

内部監査部を担当部署と定め、監査役の指揮命令の下、内部監査部員に監査役の職務の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) 前項の使用人の取締役からの独立性の確保

内部監査部員の人事評価、賞罰や人事異動に関しては、監査役会の事前同意を得て実施しております。

- iii) 重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見した全役職員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告

毎月開催のコーポレートガバナンス会議において、常勤監査役に対して経営全般に関する当社およびグループ各社の諸問題を報告する他、代表取締役社長は毎月1回、他の常勤取締役は年4回、執行役員および部署長については年2回の常勤監査役との面談において担当業務に関する報告を実施し、また、重大なリスクに進展する可能性のある事象や予兆のほか、顕在化した個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。

- iv) グループ各社の経営に起因する重大な損失発生およびその予兆や法令等違反・不正行為を発見したグループ全役職員から監査役への報告および監査役からの求めに対する速やかな報告

当社経営会議において、グループ各社の月次経営報告の際に、重大な損失の発生および予兆につき報告させるとともに、グループ各社の代表者と当社常勤監査役の定期面談時（子会社調査時（1回）、意見交換会（年2回））に経営上の重要なリスクにつき情報共有、意見交換を実施しております。

法令等違反や不正行為を発見したグループ全役職員に対して、速やかに当社監査役に報告する義務があることを朝礼や研修等の場で周知しております。

- v) 当社およびグループ各社の役職員が監査役に報告をしたことによる不利な取扱い禁止の周知徹底

監査役への報告や内部通報を行った者が不利な取扱いを受けないことを規程に明記し、研修等を通じて周知しております。

- vi) グループ全体にわたる内部通報制度の整備、内部通報の監査役への速やかな報告

コンプライアンス委員会委員長および当社総務人事部長への社内窓口、および匿名性が確保される社外機関を利用する社外窓口の双方を有する内部通報制度を設け、その連絡先を記載した携行用カードをグループ全役職員に配布するとともに、朝礼や研修等で周知を図っております。当期において、内部通報制度の窓口として新たに監査役窓口を設け、新年度より運用を開始いたしました。

内部通報があった場合には速やかに監査役に報告し、通報が無い場合はその旨を月例報告しております。

vii) 監査役の職務執行に関わる費用の手当

監査役の監査活動に要する費用を予算計上し、その支出に関しては適時に支払いを実施するとともに、監査活動に必要な予算外の支出についても適切に対応しております。

viii) 監査役監査に対する取締役の理解と協力支援、監査役からの指導事項の積極的な改善

定時株主総会終了後の取締役会において、監査役監査年間計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。常勤監査役の月次監査活動報告において指摘された事項および四半期ごとに実施される「監査法人から取締役への監査結果説明会」において抽出された課題、検討依頼事項につき、3ヵ月に一度、取締役会において対応状況を報告しております。

また、三様監査の充実のため、「監査法人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」の定期開催に際し、常勤取締役が適切な協力を行っております。

ix) グループ全体の監査役監査の充実を果たすための取締役の協力

取締役会のほか、当社の重要な会議体（コーポレートガバナンス会議、経営会議、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会、情報開示委員会）に常勤監査役が陪席のうえ、グループ全体の経営状況、リスク情報、決算情報等の確認、情報共有を行っております。また、代表取締役を始めとする常勤取締役、執行役員、子会社代表者等と常勤監査役の定期面談の実施に加え、半期ごとに開催されるグループ会社監査役連絡会において、常勤取締役が必要な協力を行っております。