



2023年4月25日

各位

会社名 トーセイ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 山口誠一郎  
(コード番号 8923 東証プライム市場)  
(コード番号 S2D シンガポール証券取引所メインボード)  
問合せ先 取締役専務執行役員 平野 昇  
(TEL 03 - 5439 - 8807)

### 第三者割当による自己株式の処分に関するお知らせ

当社は、2023年4月25日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による自己株式処分を行うことについて決議しましたので、お知らせいたします。

#### 1. 処分要領

(1) 処分期日	2023年5月12日(予定)
(2) 処分株式数	普通株式 1,000,000株
(3) 処分価額	1株につき 1,538円
(4) 調達資金の額	1,538,000,000円
(5) 募集又は処分方法	第三者割当による処分
(6) 処分予定先	きらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合
(7) その他	本自己株式処分について有価証券届出書を提出しております。 金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。

#### 2. 処分の目的及び理由

当社は、株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図り、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、2023年3月31日現在において自己株式1,472,022株を所有しております。本自己株式処分は、資本政策の柔軟性等の目的で保有している自己株式の活用の一環として、2023年4月25日開催の取締役会決議により行われるものです。

本自己株式処分における処分予定先であるきらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合は、株式会社東京きらぼしフィナンシャルグループ(以下同社を含む企業集団を「きらぼしグループ」といいます。)の完全子会社にあたるきらぼしキャピタル株式会社が組成したファンドになります。きらぼしグループは、東京圏の中小企業や個人のお客様の仕事や暮らしを豊かにする地域密着型金融グループを標榜し、金融仲介機能に留まらず、創業支援、ビジネスマッチング、M&A 関連業務、事業承継支援等、多様な総合サービスをグループ会社が協働して顧客に提供しています。トーセイグループは、東京圏を主たる投資エリアとし、不動産再生事業、不動産開発事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業、ホテル事業の6事業を営む総合不動産企業として、新築および中古物件、中小物件から大型物件まで、多彩な商品をファンド・一般事業会社・個人富裕層等多様な顧客層に提供し、幅広く事業展開をしております。事業エリア、顧客層において、両グループの親和性は高く、従前より、当社および関係会社での個別投資案件での借入やクラウドファンディング事業での協業等を通じて、親密行として幅広い取引を継続してまいりました。

今般、きらぼしグループより、当社が保有する自己株式を取得し、当社との長期かつ安定的な協調関係を構

築していくとともに、当社との協業をより強化していきたいとの提案がありました。この提案を受け、当社は、きらぼしグループとの間で、不動産再生事業・開発事業・不動産賃貸事業における物件仕入に係るビジネスマッチング・紹介連携、M&A 関連業務に係るマッチング等の取組みを進めると共に、本年4月には、新規に当座貸越枠 100 億円の設定を受けました。本当座貸越枠の設定は、当社ときらぼしグループのこれまでの協業を強化し、当社の機動的かつ安定的な資金調達に寄与するものです。

本自己株式処分は、こうしたきらぼしグループとの協業関係を長期かつ安定的なものとするに寄与するものであり、ひいては当社の長期的な利益成長と企業価値の向上に繋がるとの結論に至り、また、当社が保有する自己株式の有効活用という観点からも、第三者割当による自己株式の処分を実施することが合理的と判断いたしました。

### 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額

①	払込金額の総額	1,538,000,000円
②	発行諸費用の概算額	4,000,000円
③	差引手取概算額	1,534,000,000円

(注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 発行諸費用の概算額の内訳は、主にアドバイザーの手数料、有価証券届出書等の書類作成費用等です。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

	具体的な使途	金額(円)	支出予定時期
①	不動産再生事業における日本国内のオフィスビルや住宅物件等の取得及び再生資金	935,000,000円	2023年5月～11月
②	不動産開発事業における日本国内のオフィスビル、住宅、商業物件建設用の用地等取得及び開発資金	599,000,000円	2023年5月～11月

(注) 1 「不動産再生事業」とは、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」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する事業です。

2 「不動産開発事業」とは、土地を取得し、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、一棟販売又は分譲販売する事業です。

3 上記各使途の内訳金額及び支出予定時期は、当社の過去の不動産再生事業及び不動産開発事業に関する実績等を踏まえた現時点における見込みであり、現時点において手取金の資金使途となる不動産が具体的に特定されているわけではありません。また、今後の物件取得状況等の諸事情に応じて、実際の内訳金額及び支出予定時期が上記とは異なることとなる可能性があります。手取金を上記使途以外の使途に使用する予定はありません。

### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

調達した資金を、前記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期」の「(2) 調達する資金の具体的な使途」に記載の使途に充当することによって、当社の企業価値向上および業績拡大に寄与すると考えられることから、中長期的な株主価値の向上に資する合理的なものであると考えております。

### 5. 処分条件等の合理性

#### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

処分価額の決定に際しては、本自己株式処分に係る取締役会決議日(以下「本取締役会決議日」といいます。)の前営業日である2023年4月24日の株式会社東京証券取引所における当社株式の終値である1,538円を勘案しつつ、処分予定先であるきらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合と協議の上、1,538円とすることを取締役会で決議いたしました。本取締役会決議日の前営業日の終値を勘案したのは、本取締役会決議

日直近の市場株価であり算定根拠として客観性が高く、かつ合理的であると判断したためです。当該処分価額 1,538 円は、本取締役会決議日の直前営業日（2023 年 4 月 24 日）の当社普通株式の終値である 1,538 円と同額、同直近 1 ヶ月間（2023 年 3 月 27 日から 2023 年 4 月 24 日）の終値単純平均値である 1,484 円（円未満切り捨て）に対しては 3.6%のプレミアム、同直近 3 ヶ月間（2023 年 1 月 25 日から 2023 年 4 月 24 日）の終値単純平均値である 1,466 円（円未満切り捨て）に対しては 4.9%のプレミアム、及び同直近 6 ヶ月間（2022 年 10 月 25 日から 2023 年 4 月 24 日）の終値単純平均値である 1,434 円（円未満切り捨て）に対しては 7.3%のプレミアムとなっており、当社としては特に有利な処分金額には該当しないものと判断しております。

また、当該処分価額は、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（2010 年 4 月 1 日）に準拠したものであることから、当社としては、当該払込金額は合理性があるものと考えております。

#### （2）処分数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本自己株式処分により割り当てる株式の数は 1,000,000 株の予定であり、2022 年 11 月 30 日現在の当社の発行済株式総数 48,683,800 株（議決権数 472,474 個）に対して 2.05%（議決権ベース 2.12%）であることから、株式の希薄化及び流通市場への影響は限定的であると考えております。さらに、きらぼしグループとの投資情報等の事業連携による事業機会の拡大及び当座貸越枠設定等の資金調達力の強化は、当社の企業価値向上に資するものであり、中長期的な株主価値の向上に繋がるものと考えられることから、本自己株式処分による処分数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

### 6. 処分予定先の選定理由等

#### （1）処分予定先の概要

（1）	名 称	きらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合	
（2）	所 在 地	東京都港区南青山 3-10-43	
（3）	設立根拠等	投資事業有限責任組合に関する法律（平成 10 年法律第 90 号。その後の改正を含む。）	
（4）	組 成 目 的	産業構造の変化の影響を受ける株式会社きらぼし銀行のお客様の事業モデル再構築、事業再編等を応援するためにエクイティ投資を行うため組成されたものです。	
（5）	組 成 日	2020 年 11 月 6 日	
（6）	出資の総額	100 億 1,000 万円	
（7）	出資者・出資比率・出資者の概要	無限責任組合員であるきらぼしキャピタル株式会社（出資比率 0.1%）と、有限責任組合員である株式会社きらぼし銀行（出資比率 99.9%）から出資されております。	
（8）	業務執行組合員の概要	名 称	きらぼしキャピタル株式会社
		所 在 地	東京都港区南青山 3-10-43
		代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 陣内 伸夫
		事 業 内 容	（1）有価証券の取得及び保有 （2）投資事業組合財産の運用及び管理 （3）企業経営に関する総合コンサルティング （4）経営情報の提供ならびに会社の合併、提携の斡旋 （5）融資、債務の保証等の信用供与 （6）前各号に付帯または関連する一切の業務
	資 本 金	75 百万円	
（9）	上場会社と当該ファンドとの間の関係	上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	該当事項はありません。
		上場会社と業務執行組合員との間の関係	該当事項はありません。

※なお、処分予定先であるきらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合は、株式会社東京きらぼしフィナンシャルグループの完全子会社にあたるきらぼしキャピタル株式会社が組成したファンドになります。

処分予定先の有限責任組合員（LP）である株式会社きらぼし銀行及び無限責任組合員（GP）であるきらぼしキャピタル株式会社は、いずれも株式会社東京証券取引所プライム市場上場会社である株式会社東京きらぼしフィナンシャルグループの完全子会社であり、法令遵守を求める当該証券取引所の規制の下で事業活動を行っております。加えて、株式会社きらぼし銀行は、銀行法に基づく免許を受けた銀行として、同法による規制および監督官庁である金融庁の監督に服しております。したがって、当社は、処分予定先関係者が暴力団等の反社会的勢力とは一切関係がないと判断しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

（２）処分予定先を選定した理由

前記「２．処分の目的及び理由」記載の通り、きらぼしグループとの協業関係を長期かつ安定的なものとするを目的として、今回の処分予定先を選定いたしました。

（３）処分予定先の保有方針

当社は、処分予定先より、本自己株式処分による株式の取得は当社との今後の更なる企業価値向上支援を目的とした投資であり、長期的に継続して保有する方針であることを口頭により確認しており、払込期日から２年間は当該株式を売却しないことにつき、処分予定先と合意しております。

また、上記とは別に、処分予定先が払込期日から２年間に於いて本自己株式処分により取得する当社株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容を直ちに当社に対し書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所に報告すること、並びに当該報告の内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、当社は、処分予定先から確約書を取得する予定です。

（４）処分予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

当社は、きらぼしキャピタル株式会社及び株式会社きらぼし銀行より、きらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任組合に提出された資金提供を確約する出資証明書を受領しました。当社は、これらの書類を確認することにより、処分予定先が本自己株式処分の払込みに必要な資金を出資する旨確約していることを確認しております。これにより、当社は処分予定先において本自己株式処分の払込に必要かつ十分な資金が確保されていると判断しています。

７．処分後の大株主及び持株比率

本自己株式処分により大株主の状況は以下となります。

氏名又は名称	処分前		処分後	
	所有株式数 (株)	総議決権数に対する 所有議決権数の 割合(%)	所有株式数 (株)	総議決権数に対する 所有議決権数の 割合(%)
山口 誠一郎	12,885,500	27.27%	12,885,500	26.71%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.70%	6,000,000	12.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,296,900	9.09%	4,296,900	8.91%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京支店)	1,813,502	3.84%	1,813,502	3.76%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,350,000	2.86%	1,350,000	2.80%
SMBC日興証券株式会社	1,184,000	2.51%	1,184,000	2.45%
出口 博俊	1,030,000	2.18%	1,030,000	2.13%

きらぼしキャピタル東京Sparkle投資事業 有限責任組合	-	-	1,000,000	2.07%
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人：シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	965,350	2.04%	965,350	2.00%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505303 (常任代理人：株式会社みずほ銀行決済 営業部)	554,300	1.17%	554,300	1.15%
株式会社あおぞら銀行	502,900	1.06%	502,900	1.04%
計	30,582,452	64.73%	31,582,452	65.46%

- (注) 1 2022年11月30日現在の株主名簿を基準としております。
- 2 処分前の「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び処分後の「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。
- 3 上記のほか当社保有の自己株式1,424,122株は処分後424,122株となります。但し、2022年11月30日より後に取得または処分した自己株式の数は含めておりません。
- 4 処分後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、処分後の所有株式に係る議決権の数を、2022年11月30日現在の総議決権数(472,474個)に本自己株式処分により増加する議決権数(10,000個)を加えた数(482,474個)で除した数値です。

## 8. 今後の見通し

本自己株式処分及び本自己株式処分による関係強化は、中長期的には企業価値の向上に資するものと考えておりますが、本自己株式処分による当期の業績に与える影響は軽微です。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本件第三者割当は、①希薄化率が25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないこと(新株予約権又は取得請求権すべてが権利行使された場合であっても、支配株主の異動が見込まれるものではないこと)ことから、株式会社東京証券取引所の定める上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

## 10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

### (1) 最近3年間の業績(連結)

	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
売上高	63,939百万円	61,726百万円	70,953百万円
営業利益	6,427百万円	10,965百万円	13,514百万円
税引前利益	5,901百万円	10,302百万円	12,753百万円
親会社の所有者に 帰属する当期利益	3,602百万円	6,721百万円	8,607百万円
基本的1株当たり 当期利益	76.05円	142.56円	181.66円
1株当たり配当金	19.00円	38.00円	51.00円
1株当たり 親会社所有者帰属持分	1,250.00円	1,380.36円	1,529.65円

### (2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況(2022年11月30日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	48,683,800株	100%
現時点の転換価額(行使価額)に おける潜在株式数	430,300株	0.88%

下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	一株	-%
上限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	一株	-%

※上記潜在株式数は、全てストック・オプションによるものです。

### (3) 最近の株価の状況

#### ① 最近3年間の状況

	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
始 値	1,329 円	1,192 円	976 円
高 値	1,572 円	1,258 円	1,506 円
安 値	782 円	950 円	952 円
終 値	1,163 円	963 円	1,402 円

#### ② 最近6か月間の状況

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
始 値	1,375 円	1,425 円	1,391 円	1,366 円	1,487 円	1,476 円
高 値	1,456 円	1,506 円	1,470 円	1,488 円	1,501 円	1,537 円
安 値	1,310 円	1,391 円	1,308 円	1,334 円	1,420 円	1,378 円
終 値	1,422 円	1,402 円	1,366 円	1,479 円	1,474 円	1,472 円

#### ③ 発行決議日前営業日における株価

	2023年4月24日
始 値	1,533 円
高 値	1,549 円
安 値	1,531 円
終 値	1,538 円

### (4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

#### ・第三者割当による自己株式処分

払 込 期 日	2021年9月30日
調 達 資 金 の 額	1,199,950,000 円
処 分 価 額	1株につき 1,165 円
募集時における発行済株式数	48,683,800 株
処分株式数	普通株式 1,030,000 株
募集後における発行済株式総数	48,683,800 株
処 分 先	出口 博俊
発行時における当初の資金用途	アイ・カンパニー社の普通株式を対価とする現物出資によるものであり、現金金銭による払込みはないため、該当事項はありません。
発行時における支出予定時期	同上
現時点における充 当 状 況	同上

以 上