(財)財務会計基準機構会員

平成20年11月期 決算短信

平成21年1月13日

上場会社名　トーセイ　　上場取引所　東
コード番号　8923　URL　http://www.toseicorp.co.jp
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）山口　誠一郎
問合せ先責任者　（役職名）取締役専務執行役員　（氏名）平野　昇　TEL　03-3435-2864
定時株主総会開催予定日　平成21年2月25日　配当支払開始予定日　平成21年2月26日
有価証券報告書提出予定日　平成21年2月26日

（百万円未満切捨て）

1. 20年11月期の連結業績（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(1) 連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年11月期	51,041	27.3	7,562	△16.0	6,376	△19.8	3,463	△24.0
19年11月期	40,085	62.0	9,006	52.6	7,949	49.3	4,557	66.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20年11月期	9,192.14	—	16.8	7.7	14.8
19年11月期	12,095.04	12,095.02	26.4	10.8	22.5

（参考）持分法投資損益　20年11月期　—百万円　19年11月期　—百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年11月期	78,309	21,887	27.9	58,081.02
19年11月期	86,922	19,252	22.1	51,089.15

（参考）自己資本　20年11月期　21,887百万円　19年11月期　19,252百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年11月期	14,099	959	△12,886	7,354
19年11月期	△19,543	△2,066	20,312	5,181

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額（年間）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
（基準日）	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年11月期	—	—	—	2,200.00	2,200.00	829	18.2	4.8
20年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00	376	10.9	1.8
21年11月期（予想）	—	—	—	500.00	500.00	———	10.0	———

3. 21年11月期の連結業績予想（平成20年12月1日～平成21年11月30日）

（%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	21,445	△45.6	3,102	△77.4	2,451	△81.3	1,452	△81.6	3,854.86
通期	42,829	△16.1	4,147	△45.1	3,004	△52.9	1,881	△45.7	4,991.55

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
　　新規　―社　（社名　）　　除外　―社　（社名　）

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
　① 会計基準等の改正に伴う変更　無
　② ①以外の変更　有
　(注)詳細は、22 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）
　① 期末発行済株式数（自己株式を含む）　20年11月期 376,840株　19年11月期 376,840株
　② 期末自己株式数　20年11月期 ―株　19年11月期 ―株
　(注)1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、48 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 20年11月期の個別業績（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年11月期	41,085	29.6	6,752	△22.8	5,647	△27.8	3,056	△27.7
19年11月期	31,690	40.4	8,747	55.4	7,821	51.8	4,228	56.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
20年11月期	8,110.58	―
19年11月期	11,222.02	11,222.00

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年11月期	74,012	21,014	28.4	55,766.04
19年11月期	77,992	18,787	24.1	49,855.74

（参考）自己資本　20年11月期 21,014百万円　19年11月期 18,787百万円

2. 21年11月期の個別業績予想（平成20年12月1日～平成21年11月30日）

（%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期累計期間	19,216	△39.1	2,975	△76.9	2,362	△80.9	1,382	△81.2	3,667.70
通期	36,395	△11.4	3,706	△45.1	2,637	△53.3	1,542	△49.5	4,094.17

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項
上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。
なお、上記予想に関する事項については5ページ「1.経営成績（1）経営成績に関する分析(次期の見通し)」を参照して下さい。

１．経営成績

(1)　経営成績に関する分析

①　当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度（平成 19 年 12 月１日～平成 20 年 11 月 30 日）におけるわが国の経済は、世界的な経済の低迷による輸出の減少、及び、円高による企業収益の悪化などを背景に設備投資が減少に転じ、個人消費においても雇用者所得の伸び悩みなどから弱めの動きとなりました。また、世界的な金融危機の深刻化など海外経済の減速が明確化し、景気は、当面、厳しさを増す可能性が高いとされております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題を発端とした金融市場の混乱等の影響を受け不動産向け融資残高は減少し、資金調達に苦慮する不動産業者が破綻するなど事業環境は一層厳しさを増しております。

不動産売買市場では、平成 20 年度上期（４月～９月）の売買件数および売買金額は、前年同期比の約半数まで大幅に減少しました（民間調査機関調べ）。主な要因として、資金調達環境の悪化に伴う不動産取引不成立事例の増加によるものと考えられております。

首都圏における分譲マンション市場は、用地の仕入れ価格と建築費の高騰による販売価格の上昇に加え、景気の先行き不透明感により消費者の購買意欲は減退し、平成 20 年（１月～12 月）の販売戸数は 42 千戸程度と 15 年ぶりの低水準となる見込み（民間調査機関調べ）となっております。このような販売不調を背景に平成 20 年 11 月時点の販売用在庫は前年同月比27.9％増の 11 千戸と大幅に増加し（民間調査機関調べ）、分譲マンション販売会社の経営に大きな影響を与えております。

不動産証券化市場では、平成 20 年６月末時点の J-REIT およびグローバルファンド（注）を含めた私募ファンドの運用資産額は前年同月比 42.9％増の 23.3 兆円（民間調査機関調べ）と規模を拡大しました。主な要因として、私募ファンドに注力する運用会社が増加したことに加え、ファンドの物件売却先が別の私募ファンドとなるケースが多かったことによるものと考えられております。しかしながら、J-REIT の時価総額は前年５月をピークに減少を続け、上場投資法人の破綻を機に急減し、平成 20 年 11 月の時価総額は前年同月比 50.8％減の 2.5 兆円となりました。その背景として、年金、一般投資家の中で不動産証券化商品に投資を行う割合がともに前年をピークに減少に転じている（民間調査機関調べ）ことがあげられます。

東京５区のオフィスビル市場では、平成 20 年 11 月時点の空室率は前年同月比 2.1 ポイント上昇の 4.6％となり、10 ヵ月連続で上昇しました。平均募集賃料は、前年同月比 2.9％増の 22,347 円と、３ヵ月連続で減少となりました（民間調査機関調べ）。主な要因として数年来の需給逼迫による拡張移転の動きが落ち着いた一方、景気の先行き不透明感から縮小移転や館内縮小の動きが出てきたこと等が考えられており、テナント誘致競争が一層厳しさを増しております（民間調査機関調べ）。

一方、東京都区部の住宅賃貸市場では、賃料動向の目安となる共同住宅賃料指数は平成 17 年９月より上昇を続けていたものの平成 20 年９月では前年同月比で 0.2 ポイント低下し、３年ぶりに下落へ転じました。

不動産管理市場は、平成 19 年度（平成 19 年４月～平成 20 年３月）は前年度比 4.8％増の 4.1 兆円（民間調査機関調べ）と堅調に推移したものの、平成 20 年度（平成 20 年４月～平成 21 年３月）は国内景気の悪化に伴い、再び成長が停滞すると考えられております。また、不動産の証券化ビジネスの拡大を背景にビル所有者の様相の変化もあり、価格のみならず管理会社の品質やコンプライアンス等の信頼性を重視する傾向の高まりから、信頼性の高い有力事業者が零細事業者を M&A で傘下に収めるなど業界再編の兆しが見えております。

M&A 市場は、世界的な金融危機の影響で、投資ファンドによる M&A が急速に減少し、平成 20 年の世界のファンドの買収総額は前年比 70％減の約 2,000 億ドルと見込まれております。一方、平成 20 年１月から 10 月の日本企業が関係する M&A 総額は前年同期比 39％増の 9.7 兆円となりました。中でも、比較的に金融危機の影響が軽微であった国内金融市場と高騰する円を背景に日本企業による海外企業の買収は同 3.7 倍に急増しました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは「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。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業および不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を加えた６事業の相乗効果を高めながら推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果に加え、財務健全性の向上のため「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用し評価損 5,829 百万円を原価に計上したことにより当連結会計年度の売上高 51,041 百万円（前年同期比 27.3％増）、営業利益 7,562 百万円（前年同期比 16.0％減）、経常利益 6,376 百万円（前年同期比 19.8％減）、当期純利益 3,463 百万円（前年同期比 24.0％減）となりま

した。

（注）外資系運用会社による日本国以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別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、急激な不動産市況の変動に見舞われましたが、当社の持つ情報力および販売力を最大限活かし、「銀座ウォールビル」（東京都中央区）、「芝センタービル」（東京都港区）等、34 棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これにより不動産流動化事業の売上高は 39,034 百万円（前年同期比 60.6%増）となりました。また、不動産市況の悪化により来期以降の販売予定物件に対し、財務体質の健全性向上のための適正な在庫評価を行うことを目的に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、3,552 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は 9,039 百万円（前年同期比 24.1%増）となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、「THE パームス三田」（東京都港区）、「THE パームス秋葉原」（東京都千代田区）、「THE パームス赤羽」（東京都北区）の３棟の賃貸用一棟販売物件の販売および「THE パームス大田中央」（東京都大田区）、「THE パームス竹ノ塚」（東京都足立区）等におけるマンション分譲（44 戸）の販売を行いました。これにより不動産開発事業の売上高は 4,029 百万円（前年同期比 54.1%減）となりました。また、不動産開発事業においても、不動産流動化事業同様、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、2,191 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は 2,177 百万円（前年同期は営業利益 823 百万円）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、棚卸資産および固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことに加え、テナント契約更新時の賃料改定を行ったこと等により不動産賃貸事業の売上高は 3,482 百万円（前年同期比 3.2%増）、営業利益は 1,748 百万円（前年同期比 7.2%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、当社グループがアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入によるアセットマネジメント受託資産残高の増加により「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は 867 百万円（前年同期比 22.5%減）、営業利益は 325 百万円（前年同期比 44.6%減）となりました。

対前年同期比減収・減益の要因は、前年同期に比べインセンティブフィーが減少したこと、前年同期には仲介手数料が含まれていたことに加え、ファンド事業拡大に向け、当社 100%子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱の人員体制の整備を行ったことによるものであります。

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、139,518 百万円であります。

（不動産管理事業）

当連結会計年度は、ビル管理は、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努め、ビル・駐車場等の管理棟数は 314 棟（平成 20 年 10 月 31 日現在）となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は、166 棟（平成 20 年 10 月 31 日現在）となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、480 棟（前年同期比 42 棟増）となり不動産管理事業の売上高は 2,512 百万円（前年同期比 12.3%増）、営業利益は 194 百万円（前年同期比 50.1%増）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、不動産担保付債権事業では、民事再生支援案件の配当や再生事業の一環として担保不動産を代物弁済にて２棟取得するなど、保有債権の回収に注力いたしました。また、継続的な収益確保のできる案件を取得し金利収入

を得るなど積極的な営業活動を行ってまいりました。不動産 M&A 事業においては、前連結会計年度に取得した株式会社多田製作所が保有する不動産に対し、グループの不動産価値再生ノウハウを生かしたバリューアップを行ない、保有物件の全てを販売いたしました。以上の結果、不動産の売却収入および債権回収益ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等が計上されました。またオルタナティブインベストメント事業においても、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、86 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は 1,113 百万円（前年同期比 327.4%増）、営業利益は 100 百万円（前年同期比 23.5%減）となりました。

② 次期の見通し

当社グループを取巻く事業環境におきましては、世界的な金融収縮により、不動産証券化市場はその機能を著しく低下しております。国内不動産投資市場は資金調達難によりリファイナンスが困難となった上場投資法人、不動産業者、建設業者が相次いで破綻するなどかつてない困難な状況が続いております。この未曾有の環境下において政府では、破綻企業の拡大抑制を図るべく不動産市場向けの税制、融資政策を矢継ぎ早に打ち出し市場関係者からは資金調達環境の改善、不動産の流動性回復などの期待を集めておりますが、不動産投資市場を牽引してきた不動産ファンド等の証券化スキームの崩壊、商業用不動産ローン担保証券（CMBS）などに支えられたレバレッジ機能の低下、また実体経済の不透明感により、市場の回復は相応の時間を要するものと思われます。

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、財務基盤の健全化を優先することから、来るべき投資機会に備えて仕入は慎重に行い、販売促進に注力してまいります。当社の棚卸資産は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用により一定の流動性を回復しておりますが、売買市場における競争力を更に高めるためにバリューアップやリーシングを施し物件の収益力を高め、魅力ある投資商品として販売を進めてまいります。

不動産開発事業では、東京都区部においてオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等の複数のプロジェクトの竣工を予定しております。これらのプロジェクトは昨今の市況においても販売競争力があることから、竣工後速やかにリーシングを施し、適切な時期に販売を進めてまいります。尚、分譲用マンションは、現在販売中の２物件以外に推進中のプロジェクトは無く、今後につきましても市場動向を注視しながら計画を立ててまいります。

当社の商品（不動産）は用途、サイズが多岐にわたることから、幅広い顧客を基盤にしており、昨今の資金調達難により市場参加者の購買力低下が進む中においても底堅い需要が存在しております。今後も当社の保有する「TOSEI 情報ネットワーク（300 社 700 人リスト）」を通じて、不動産流動化、不動産開発事業における商品の販売促進を図ってまいります。

また、資産の拡張に頼らず安定的な収益を生むフィービジネスへも注力してまいります。不動産ファンド事業では、資金調達環境の悪化などによりファンド運用会社の優勝劣敗の進む中、次期を更なる拡張の機と捉え、ファンドの受託資産管理業務の獲得に注力するほか、アジアを中心とした政府系ファンドやその他の大手投資家による本邦不動産への資金流入を捉まえるとともに国内外の投資家との親交を深め、ファンドの受託資産残高の拡張を図ってまいります。

不動産管理事業では、当社 100%子会社であるトーセイ・コミュニティ㈱を中心に培ってまいりました信頼をもとに管理受託棟数の増加に努め、安定したフィー収入の伸張を図ってまいります。

以上の結果、次期の当社グループ業績見通しにつきましては、売上高 42,829 百万円（前年同期比 16.1%減）、営業利益 4,147 百万円（前年同期比 45.1%減）、経常利益 3,004 百万円（前年同期比 52.9%減）、当期純利益 1,881 百万円（前年同期比 45.7%減）を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前年同期比 8,612 百万円減少し、78,309 百万円となりました。これは主として、販売用不動産 5,770 百万円、仕掛販売用不動産 3,694 百万円の減少によるものであります。

負債につきましては、前年同期比 11,247 百万円減少し、56,422 百万円となりました。これは主として、物件の売却が進んだことにより、借入金が減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前年同期比 2,634 百万円増加し、21,887 百万円となりました。これは主として、利益剰余金 2,634 百万円の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益 6,290 百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が仕入を上回ったこと等により、前連結会計年度末に比べ 2,172 百万円増加し、7,354 百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により得られた資金は、14,099 百万円（前年同期は 19,543 百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益 6,290 百万円、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却等によるたな卸資産の減少 9,494 百万円、法人税等の支払額 4,765 百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により得られた資金は、959 百万円（前年同期は 2,066 百万円の支出）となりました。これは主に、差入敷金保証金の減少 872 百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は、12,886 百万円（前年同期は 20,312 百万円の収入）となりました。これは主に、物件売却に伴い、借入金の返済を行ったことによるものであります。

（参考）キャッシュ･フロー指標のトレンド

	平成 17 年 11 月期	平成 18 年 11 月期	平成 19 年 11 月期	平成 20 年 11 月期
自己資本比率（%）	20.5	25.3	22.1	27.9
時価ベースの自己資本比率（%）	85.3	82.7	30.4	7.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	－	－	－	3.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	－	－	11.6

自己資本比率　：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率　：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ　：キャッシュ・フロー／利払い

（注１）いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注２）株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

（注３）キャッシュ･フローは、営業キャッシュ･フローを使用しております。

（注４）有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

（注５）平成 17 年 11 月期連結会計年度、平成 18 年 11 月期連結会計年度及び平成 19 年 11 月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

平成 20 年 11 月期（第 59 期）の期末配当につきましては、１株につき 1,000 円を予定しております。

第 60 期の期末配当につきましては、１株につき 500 円を予定しております。

(4)　事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価および財政状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

１．事業環境

①　不動産流動化事業・不動産開発事業

（ｉ）不動産市況の影響について

当社グループの中核事業である不動産流動化事業および不動産開発事業は、自己勘定により物件を取得し、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常６ヶ月から２年を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（ⅱ）物件の引渡時期等による業績の変動について

当該２事業は、物件売却額を売上計上するため１取引あたりの金額が大きく、また当該２事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、大型案件の引渡しの有無により売上高および収益に相当の変動が生ずる可能性があります。

（ⅲ）自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入計画や販売計画に基づく積み上げ方式により合理的な年間総合予算の策定に努めておりますが、自然災害など予期せぬ事態による工事遅延やそれに伴う建築・改修コスト増加により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

②　不動産賃貸事業

当社グループの安定収益事業である不動産賃貸事業は、一般経済情勢や金利動向、競合物件の出現等で賃料の下落や大量の空室が生じた場合において当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③　不動産ファンド事業

（ｉ）ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付ける事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、対象不動産のバリューアップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。不動産ファンドはあくまでも投資家の自己責任原則を前提とした投資商品であり、運用成績について当社は保証責任を負っていないものの、対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（ⅱ）金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤収または手控えた場合やファンドの借入等の問題によりファンド継続が困難となった場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④　不動産管理事業

（ｉ）管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィスビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向が継続しており、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後一層の単価引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（ⅱ）業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9001 を取得し、業務品質ならびにサービスの向上に努めておりますが、予

測不能な業務遂行上の事故、建物・設備の異常、サービスの不具合等が発生した場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

当社グループの育成事業であるオルタナティブインベストメント事業は、不動産担保付債権の購入や不動産保有会社の M&A 投資を主たる目的として展開しておりますが、不良債権市場が縮小し不動産担保付債権が取得できない場合や、不動産保有会社等の M&A が行えない場合、ならびに既に取得した債権や会社株式の投下資金回収が予定どおり進まない場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2．有利子負債の依存度の高さ及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費および建築費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合のほか、案件の売却時期の遅延や売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、案件ごとに複数の金融機関と交渉したうえで、最適なファイナンスを行っておりますが、突発的な内外部環境の変化等により、資金調達ができなかった場合は、事業着手の遅延や事業の実施ができなくなるなど、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

3．事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を主要マーケットとし、中小型物件を中心に売買を行っており、これまで６事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、今般の東京都区部における不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退等が見られる中、当社の販売において、価格競争による販売価格の低下が顕著化することで、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 災害発生

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

4．法的規制

① 法的規制

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性があります。

主な法的規制
・宅地建物取引業法 ・国土利用計画法 ・都市計画法 ・建築基準法 ・建設業法 ・建築士法 ・住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・金融商品取引法 ・金融商品の販売等に関する法律 ・不動産特定共同事業法 ・信託業法 ・資産の流動化に関する法律

・不動産投資顧問業登録規程
・住宅瑕疵担保履行法
・犯罪収益移転防止法
・マンション管理の適正化に関する法律
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
・警備業法
・消防法

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。法改正等により、当該許認可に関する事業の継続が困難になった場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、現在、当社グループの業務上の理由で当該免許および許認可等が取り消しや一定期間の業務停止となる可能性はありませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	所　管	有効期間	許認可等の内容	許認可先
宅地建物取引業免許	東京都　知事	平成 24 年３月 23 日	東京都知事免許(11)第 24043 号	当社
	東京都　知事	平成 25 年２月 22 日	東京都知事免許（１）第 88903 号	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱
	東京都　知事	平成 23 年９月 28 日	東京都知事免許（２）第 80048 号	トーセイ・コミュニティ㈱
	東京都　知事	平成 23 年４月７日	東京都知事免許（１）第 85736 号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成 23 年２月 28 日	一般－000127	当社
一級建築士事務所登録	東京都　知事	平成 23 年４月 10 日	東京都知事登録(第 46219 号)	当社
	東京都　知事	平成 26 年１月 15 日	東京都知事登録(第 49526 号)	トーセイ・コミュニティ㈱
特定建設業許可	東京都　知事	平成 24 年 12 月９日	東京都知事許可（特－19）第 107905 号	当社
一般建設業許可	東京都　知事	平成 25 年３月 10 日	東京都知事許可（般－19）第 119534 号	トーセイ・コミュニティ㈱
不動産特定共同事業の許可	東京都　知事	－	東京都知事第 58 号	当社
金融商品取引業登録（第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）	関東財務局長	－	関東財務局長（金商）第 898 号	当社
金融商品取引業登録（投資運用業（不動産関連特定投資運用業）、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）	関東財務局長	－	関東財務局長（金商）第 363 号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	－	国土交通大臣認可第 52 号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
マンション管理業	国土交通大臣	平成 24 年５月 21 日	国土交通大臣（２）第 030488 号	トーセイ・コミュニティ㈱
建築物環境衛生総合管理業	東京都　知事	平成 25 年 10 月３日	東京都 19 総第 273 号	トーセイ・コミュニティ㈱
警備業	東京都公安委員	平成 23 年 10 月４日	警備業法認定第 30002591 号	トーセイ・コミュニティ㈱

③ 会計基準・税制について

（ｉ）会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（ⅱ）不動産ファンドの連結範囲について

当社がアセットマネジメントを行う不動産ファンドについては、投資事業組合に対する支配力基準および影響力基準を適用し、個別に連結、非連結を判断しております。今後、連結についての解釈に変更が生じ、会計監査人等の見解が変わってきた場合、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5．瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

宅地建物取引業者は「宅地建物取引業法」により宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任が生じる他、特に新築住宅物件については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により主要構造部分の 10 年保証が義務付けられております。これらに加え、当社グループは独自の「アフターサービス業務基準」に則ったアフターサービス保証（項目により１～10 年の保証）を顧客に行っております。

当社グループは、建築企画部による品質チェックを行い、また、仕入先および施工を行った外注先に対し当社グループと同等のアフターサービス保証を負担させる等の事業上のリスク回避に努めております。しかしながら、何らかの原因で当社グループの供給物件に瑕疵が発生した場合、仕入先に瑕疵担保責任を負担させることが出来ないまたは仕入先および外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

6．人材について

当社グループの事業の特性から、人材は極めて重要な経営資源であり、中期経営計画を達成するには、優秀な人材を確保し、当社独自のコンピテンシーを習得するための教育やマネジメント層の育成が不可欠であります。当社グループの求める人材を十分に確保、育成できない場合、または現在在職しているマネジメント層が多数流出した場合には、事業活動に大きな影響を及ぼす可能性があります。

7．建築基準法の改正について

平成 19 年６月 20 日に改正建築基準法が施行され、一定の高さ以上等の建築物は、「指定構造計算適合性判定機関の指定」により、同機関による審査が義務付けられました。今後、当該審査に伴う工事着工までの期間の長期化、コストの増加等により、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

8．個人情報等の保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナントをはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業推進に伴い情報量の増加が予想されますが、個人情報保護法に従い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報が外部へ流出、漏洩した場合および使用人の退職等により重要な企業情報が外部へ流出、漏洩した場合等には、当社グループの信用を毀損し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

9．その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、原則として建物の構造やアスベストの使用、土壌汚染調査等を実施しておりますが、ほとんどの建物において構造設計関連図書が保存されていないことや、アスベストが使用されている建物を解体する場合の対応、土壌改良などにより、事業遂行が一時的に中断または長期化した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

２．企業集団の状況

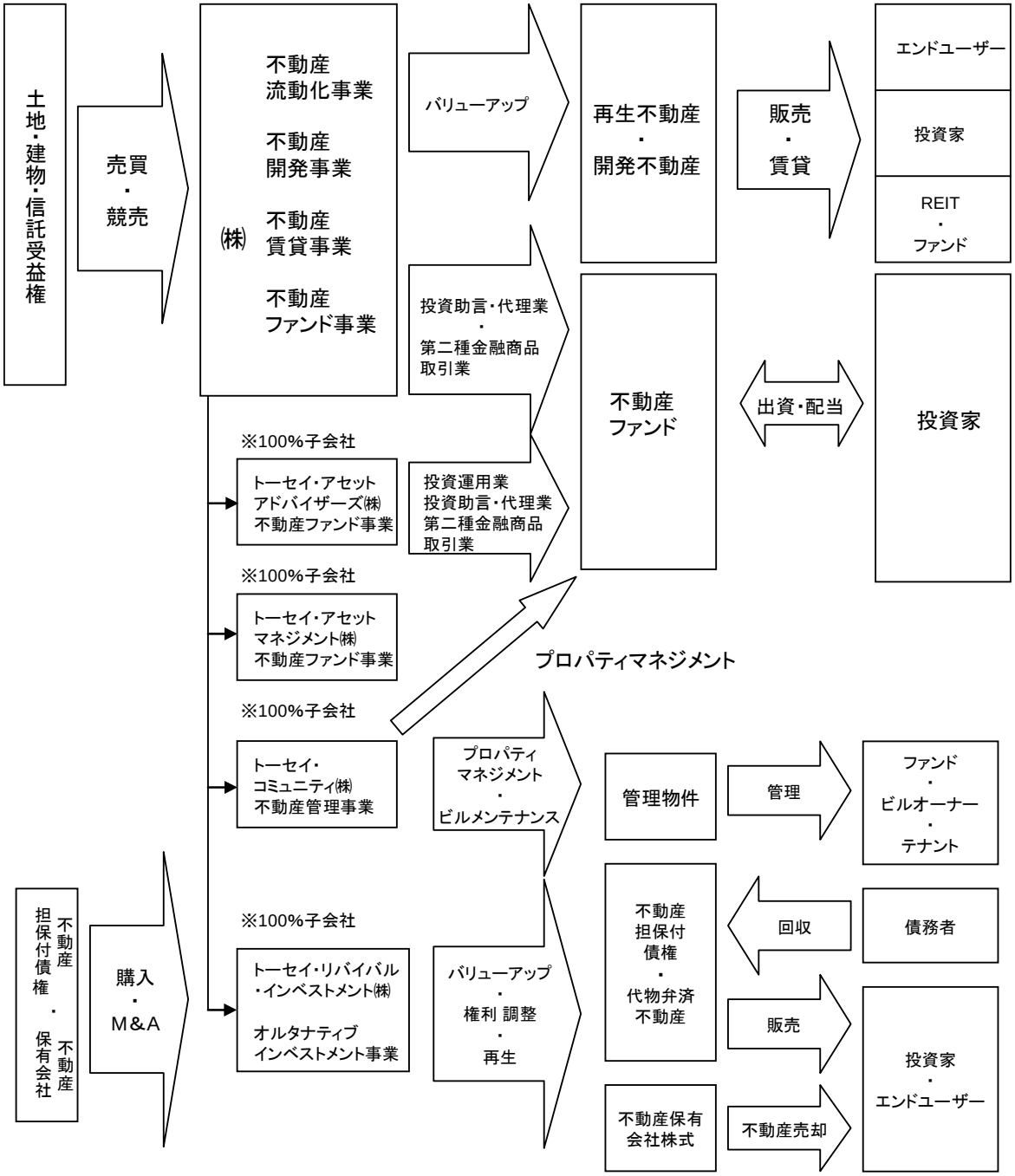
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社 11 社（連結子会社 11 社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容およ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。 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。 （※）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	当社
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、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。	当社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成 20 年 11 月 30 日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場を 50 棟所有しエンドユーザーに賃貸するほか、映像事業者向けのレンタルスタジオ運営など事業の多様化も進めております。 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、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としましては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。 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、賃貸費用の逓減を目指し、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。 なお、当社子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱は平成 20 年 11 月期に同法に規定される投資運用業、第二種金融商品取引業および投資助言・代理業の３つの業の登録を完了し、平成 20 年６月より事業を開始しております。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱、 トーセイ・アセットマネジメント㈱
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おります。 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。 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	トーセイ・コミュニティ㈱

	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。平成 20 年 10 月 31 日現在、480 棟の管理を行っております。	
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㈱

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「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。」ことを存在理念として常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融を融合しながら、不動産流動化、不動産開発、不動産賃貸、不動産ファンド、不動産管理、オルタナティブインベストメントの６事業を通し、10 年、20 年後を視野に入れた不動産などの価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値の向上を目指しております。

(2) 目標とする経営指標および中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、新中期経営計画「Charge up 2011」（平成 21 年 11 月期～平成 23 年 11 月期）を策定し目標達成に向けて鋭意努力してまいります。本経営計画は、「激動の時代を乗り越え、飛躍のためのインフラを構築し、企業としての質的向上を図る」「グローバルな発想を持つプロフェッショナルの育成と、組織力の強化を推進する」「世界の不動産投資資金と、東京の架け橋を目指す」との基本方針のもと、「企業経営品質の追求」「人財・組織力の強化」「事業・業務・インフラの向上」を図ることにより企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的とし以下の取組みを実施してまいります。

① 「企業経営品質の追求」

（イ）信頼の企業ブランドの構築

（ロ）高品質なコーポレート・ガバナンスへの取り組み

（ハ）グローバルな発想を持つグローバルな企業の志向

② 「人財・組織力の強化」

（イ）社員個々人のプロフェッショナル化およびマネジメント力の強化

（ロ）部署の総合力の向上・組織力の強化と一層の権限委譲の推進

（ハ）適切な内部管理体制の運営と社会規範・意識の向上

③ 「事業・業務・インフラの向上」

（イ）顧客ニーズを重視した事業展開と利益の源泉となる付加価値の創造

（ロ）フィービジネスの拡大によるバランスシートに依存しない体質の推進

（ハ）事業運営・ノウハウの蓄積におけるインフラ整備と効果的な運用

(3) 会社の対処すべき課題

① 売却先の確保と優良物件の仕入

不動産融資の停滞による不動産取引の減少が当面続くと予想されており、不動産の売却先の確保は重要課題となっております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたることから幅広い投資家層を顧客としており、底堅い需要がありますが、多くの取引先の中から有力プレーヤーを厳選した「TOSEI 情報ネットワークリスト（300 社 700 人）」を更に拡充させ、そのプレーヤーの深耕を進展させ多彩な売却先の確保に努めてまいります。また仕入に関しましては優良物件情報の拡大をもとに慎重に進めてまいります。

② 財務健全性の確保

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業、賃貸事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等の仕入れ、保有にかかる資金を必要としております。これらの事業を推進していくためには外部借入を効率的かつ安定的に利用することが不可欠であり、金融機関とのさらなる取引強化と資金調達手法の多様化を戦略的に検討、実行してまいります。

また、棚卸資産に関しましては、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行ったことにより含み損を一掃いたしました。今後は各販売物件の早期売却に更に注力し、財務健全性の維持向上、営業キャッシュフローの改善に努めてまいります。

③ ガバナンス体制の強化

会社法並びに金融商品取引法の施行や金融情勢の停滞などにより企業の財務健全性はもとより、企業に対する高い社会規範、内部管理体制の強化が求められております。当社グループは「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのため法令、規則等に準拠することはもとより効率的な業務遂行を行うとともに更なる業務品質向上を図り、管理体制の強化に努めてまいります。

④　コスト意識の徹底

不動産業界が厳しい環境の中、当社グループは手元流動性の確保により財務内容の健全性を高めること及び来たるべき時期における再投資のための内部留保の充実が不可欠と判断しております。そのためにも更なるコスト意識徹底を図り、販売費、管理費の削減に努め企業体質の強化を図ってまいります。

(4)　その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

４．連結財務諸表

(1)　連結貸借対照表

		前連結会計年度 （平成19年11月30日）			当連結会計年度 （平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
（資産の部）								
Ⅰ　流動資産								
１．現金及び預金			5,181,855			7,704,299		
２．受取手形及び売掛金			351,671			407,937		
３．有価証券			10,000			20,000		
４．販売用不動産	※２		35,830,995			30,060,521		
５．仕掛販売用不動産	※２		27,074,286			23,379,723		
６．買取債権	※２		1,032,809			151,375		
７．貯蔵品			2,343			2,888		
８．繰延税金資産			571,784			2,959,572		
９．その他			1,582,387			375,153		
貸倒引当金			△6,652			△9,617		
流動資産合計			71,631,482	82.4		65,051,855	83.1	△6,579,626
Ⅱ　固定資産								
１．有形固定資産								
(1)建物及び構築物	※２	4,750,310			4,691,229			
減価償却累計額		△722,694	4,027,615		△814,095	3,877,133		
(2)機械装置及び運搬具		80			－			
減価償却累計額		－	80		－	－		
(3)工具器具備品		144,655			138,636			
減価償却累計額		△72,132	72,522		△78,619	60,016		
(4)土地	※２		9,393,132			8,603,547		
(5)建設仮勘定			6,136			1,377		
有形固定資産合計			13,499,488	15.5		12,542,075	16.0	△957,412
２．無形固定資産								
(1)のれん			66,964			－		
(2)ソフトウェア			88,097			124,520		
(3)電話加入権			1,889			1,889		
無形固定資産合計			156,951	0.2		126,409	0.2	△30,541
３　投資その他の資産								
(1)投資有価証券	※１		93,063			42,295		
(2)長期貸付金			2,395			2,335		
(3)繰延税金資産			273,009			147,239		
(4)その他			1,265,999			400,263		
貸倒引当金			△14			△2,974		
投資その他の資産合計			1,634,452	1.9		589,158	0.7	△1,045,293
固定資産合計			15,290,892	17.6		13,257,643	16.9	△2,033,248
資産合計			86,922,374	100.0		78,309,499	100.0	△8,612,874

		前連結会計年度 （平成19年11月30日）		当連結会計年度 （平成20年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)
（負債の部）						
Ⅰ　流動負債						
１．支払手形及び買掛金		689,472		641,836		
２．短期借入金	※２	3,626,000		1,029,000		
３．１年以内償還予定社債		24,000		274,000		
４．１年以内返済予定長期借入金	※2,4,5	41,937,056		24,466,398		
５．未払法人税等		2,743,087		3,118,478		
６．前受金		112,800		330,700		
７．賞与引当金		51,669		109,327		
８．その他		1,436,610		1,577,606		
流動負債合計		50,620,695	58.3	31,547,347	40.3	△19,073,348
Ⅱ　固定負債						
１．社債		274,000		－		
２．長期借入金	※2,5	13,829,583		21,861,948		
３．繰延税金負債		23,122		13,732		
４．退職給付引当金		42,429		64,549		
５．役員退職慰労引当金		221,280		246,387		
６．負ののれん		9,033		6,314		
７．その他		2,649,793		2,681,970		
固定負債合計		17,049,242	19.6	24,874,902	31.8	7,825,659
負債合計		67,669,938	77.9	56,422,249	72.1	△11,247,688
（純資産の部）						
Ⅰ　株主資本						
１．資本金		4,148,020	4.8	4,148,020	5.3	－
２．資本剰余金		4,231,495	4.8	4,231,495	5.4	－
３．利益剰余金		10,872,021	12.5	13,506,939	17.2	2,634,917
株主資本合計		19,251,537	22.1	21,886,454	27.9	2,634,917
Ⅱ　評価・換算差額等						
１．その他有価証券評価差額金		898	0.0	794	0.0	△103
評価・換算差額等合計		898	0.0	794	0.0	△103
純資産合計		19,252,435	22.1	21,887,249	27.9	2,634,813
負債純資産合計		86,922,374	100.0	78,309,499	100.0	△8,612,874

(2)　連結損益計算書

		前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）			当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)	増減(千円)
Ⅰ　売上高			40,085,596	100.0		51,041,015	100.0	10,955,418
Ⅱ　売上原価	※１		27,968,286	69.8		40,001,514	78.4	12,033,228
売上総利益			12,117,310	30.2		11,039,500	21.6	△1,077,809
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※２		3,110,510	7.7		3,477,457	6.8	366,946
営業利益			9,006,799	22.5		7,562,043	14.8	△1,444,756
Ⅳ　営業外収益								
１．受取利息		11,550			21,871			
２．受取配当金		2,971			3,100			
３．債務整理益		9,597			－			
４．消費税等還付金		13,600			18,333			
５．負ののれん償却額		2,719			2,719			
６．雑収入		22,884	63,322	0.2	28,626	74,650	0.1	11,327
Ⅴ　営業外費用								
１．支払利息		1,094,819			1,247,076			
２．社債利息		4,839			5,098			
３．株式交付費		61			－			
４．雑損失		20,539	1,120,259	2.8	7,528	1,259,703	2.4	139,443
経常利益			7,949,862	19.9		6,376,990	12.5	△1,572,872
Ⅵ　特別利益								
１．固定資産売却益	※３	－			189,106			
２．投資有価証券売却益		11,040			－			
３．貸倒引当金戻入益		508			－			
４．解約精算金		4,814	16,362	0.0	－	189,106	0.3	172,744
Ⅶ　特別損失								
１．固定資産売却損	※４	－			415			
２．出資金売却損		3,630			－			
３．固定資産除却損	※５	1,831			99			
４．投資有価証券評価損		－			31,975			
５．減損損失	※６	－			174,954			
６．出資金清算損		－			11,371			
７．関係会社整理損		－			2,338			
８．のれん償却額		－	5,461	0.0	54,041	275,197	0.5	269,735

		前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）			当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）	増減（千円）
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益			7,960,763	19.9		6,290,899	12.3	△1,669,863
匿名組合損益分配額			345	0.0		－	－	△345
税金等調整前当期純利益			7,960,418	19.9		6,290,899	12.3	△1,669,518
法人税、住民税及び事業税		3,946,665			5,132,227			
法人税等調整額		△544,129	3,402,536	8.5	△2,305,292	2,826,934	5.5	△575,601
当期純利益			4,557,882	11.4		3,463,965	6.8	△1,093,916

(3)　連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年11月30日残高（千円）	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
当期純利益			4,557,882	4,557,882			4,557,882
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					△8,034	△8,034	△8,034
連結会計年度中の変動額合計（千円）	8	8	4,030,732	4,030,749	△8,034	△8,034	4,022,715
平成19年11月30日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435

当連結会計年度(自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年11月30日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当			△829,048	△829,048			△829,048
当期純利益			3,463,965	3,463,965			3,463,965
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					△103	△103	△103
連結会計年度中の変動額合計（千円）	－	－	2,634,917	2,634,917	△103	△103	2,634,813
平成20年11月30日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	13,506,939	21,886,454	794	794	21,887,249

(4)　連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）	対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		7,960,418	6,290,899	
減価償却費		445,332	457,686	
減損損失		－	174,954	
のれん償却額		3,524	66,964	
負ののれん償却額		△2,719	△2,719	
引当金の増加額		75,570	109,384	
受取利息及び受取配当金		△14,521	△24,971	
支払利息及び社債利息		1,099,658	1,252,175	
匿名組合評価損益		△9,213	118	
有形固定資産売却益		－	△189,096	
投資有価証券評価損		－	31,975	
売上債権の増加額		△83,342	△56,265	
買取債権の減少額		881,421	881,434	
たな卸資産の増減額（△は増加）		△26,759,205	9,494,308	
前渡金の減少額		1,212,700	289,000	
仕入債務の減少額		△492,974	△47,635	
前受金の増減額（減少：△）		△511,817	217,900	
預り保証金の増加額		1,248,097	32,176	
その他		△387,314	1,078,856	
小計		△15,334,384	20,057,146	35,391,531
利息及び配当金の受取額		38,934	24,542	
利息の支払額		△1,052,049	△1,216,686	
法人税等の支払額		△3,195,865	△4,765,297	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△19,543,365	14,099,704	33,643,070

		前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）	対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の増減額（増加：△）		159,420	△350,000	
有形固定資産の取得による支出		△148,957	△69,285	
有形固定資産の売却による収入		－	580,177	
無形固定資産の取得による支出		△39,938	△57,960	
投資有価証券の取得による支出		△51,000	－	
投資有価証券の売却による収入		21,240	2,500	
投資有価証券の回収による収入		161,347	－	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2，3	△500,467	－	
貸付金の実行による支出		△650,000	－	
出資金取得による支出		△1,069	△20	
差入敷金保証金の増減額（増加：△）		△1,000,642	872,516	
その他		△16,150	△18,594	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,066,218	959,332	3,025,550
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額（△は減少）		2,667,646	△2,478,000	
長期借入れによる収入		45,121,200	22,280,400	
長期借入金の返済による支出		△26,927,200	△31,837,692	
社債の償還による支出		△24,000	△24,000	
株式の発行による収入		17	－	
配当金の支払額		△525,201	△827,301	
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,312,461	△12,886,593	△33,199,054
Ⅳ　現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,297,122	2,172,443	3,469,566
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		6,484,856	5,181,855	△1,303,000
Ⅵ　連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少		△5,878	－	5,878
Ⅶ　現金及び現金同等物の期末残高	※１	5,181,855	7,354,299	2,172,443

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１　連結の範囲に関する事項	(1)連結子会社の数　　16社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ㈱ トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱ ㈲ペガサス・キャピタル ㈲イカロス・キャピタル ㈲ヘスティア・キャピタル ㈲テミス・キャピタル ㈱メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 グリーンハウス㈲ (合)アトラス・キャピタル ㈱多田製作所 トーセイ・リート投資法人 トーセイ・アセットマネジメント㈱ なお、グリーンハウス㈲、㈱多田製作所については当連結会計年度においてM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタル、トーセイ・リート投資法人、トーセイ・アセットマネジメント㈱については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。 また、連結の範囲に含めておりました㈲アルゴ・キャピタル、㈲アルゴ・キャピタル・ツーは、重要性がなくなったことにより、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。	(1)連結子会社の数　　11社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ㈱ トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱ ㈲イカロス・キャピタル ㈲ヘスティア・キャピタル ㈱メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 グリーンハウス㈲ (合)アトラス・キャピタル ㈱多田製作所 トーセイ・アセットマネジメント㈱ なお、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱は、平成20年４月に商号変更を行い、社名をトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱としております。 また、トーセイ・リート投資法人、アルゴ有限責任中間法人、ペガサス有限責任中間法人、㈲テミス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、㈲ペガサス・キャピタルについては、平成20年10月１日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント㈱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。
	(2)非連結子会社の数　　２社 ㈲アルゴ・キャピタル ㈲アルゴ・キャピタル・ツー	――――
	(3)非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社２社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	――――
２　持分法の適用に関する事項	(1)持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名 ㈲アルゴ・キャピタル ㈲アルゴ・キャピタル・ツー	――――

項目	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
3　連結子会社の事業年度等に関する事項	(2)持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社２社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。 連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び㈲テミス・キャピタルの決算日は２月末日、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の決算日は３月31日、㈲ペガサス・キャピタルの決算日は５月31日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は９月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。	―――――― 連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。
4　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	①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 ②たな卸資産 (イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (ロ)買取債権 個別法による原価法 (ハ)貯蔵品 最終仕入原価法	①有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ②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。 (イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (ロ)買取債権 個別法 (ハ)貯蔵品 同左

項目	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
		（会計方針の変更） 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　平成18年７月５日）が平成20年３月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は5,829,793千円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	①有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物　６～50年 構築物　６～20年 車両運搬具　５～６年 工具器具備品　３～20年 （会計処理の変更） 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年４月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。	①有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物　３～50年 構築物　10～30年 工具器具備品　３～20年 （追加情報） 法人税法の改正に伴い、平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

項目	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
		これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。
	②無形固定資産 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における見積利用可能期間（５年）に基づいております。	②無形固定資産 同左
(3) 重要な繰延資産の処理方法	①株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	①株式交付費 ――――――
(4) 重要な引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、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。	①貸倒引当金 同左
	②賞与引当金 当社及び連結子会社は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。	②賞与引当金 同左
	③退職給付引当金 当社及び連結子会社は、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き計上しております。	③退職給付引当金 同左
	④役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社は、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役員退職慰労引当金 同左
(5) 重要なリース取引の処理方法	当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。	同左
(6) その他連結財務諸表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。	①消費税等の会計処理 同左

項目	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
	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。	②匿名組合出資の会計処理 同左
	③匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前中間純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。	③匿名組合損益分配額の会計処理 ――――――
	④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。	④買取債権の会計処理 同左
5　連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6　のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却については、５年間の均等償却を行っております。	同左
7　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
（連結貸借対照表） 前連結会計年度において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」として表示しております。 （連結損益計算書） 前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。 （連結キャッシュ・フロー計算書） １．前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。 ２．投資活動によるキャッシュ・フローの「差入敷金保証金の増加額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増加額」は、△110,652千円であります。	――――――

追加情報

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１．固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,053,189 千円、土地：3,853,643 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。 ２．販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042 千円、土地：392,257 千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。	１．固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：133,002 千円、土地：104,320 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。 ２．販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：17,280 千円、土地：505,030 千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産・仕掛販売用不動産へ振り替えております。 ３．賞与引当金 平成 19 年 11 月において、賃金規程を改定し、５月から 10 月、11 月から４月の支給対象期間を６月から 11 月、12 月から５月へ変更しております。この変更に伴い、連結財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が 53,253 千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成19年11月30日）	当連結会計年度 （平成20年11月30日）
※１　非連結子会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券　6,000千円	１　――――
※２　担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は、次のとおりであります。 販売用不動産　33,741,403千円 仕掛販売用不動産　24,438,193 買取債権　591,327 建物及び構築物　3,839,850 土地　9,150,843 計　71,761,618	※２　担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は、次のとおりであります。 販売用不動産　27,900,296千円 仕掛販売用不動産　22,085,112 建物及び構築物　3,580,010 土地　8,411,595 計　61,977,016
(2)担保付債務は、次のとおりであります。 短期借入金　3,204,000千円 １年以内返済予定長期借入金　41,936,556 長期借入金　13,829,583 計　58,970,139	(2)担保付債務は、次のとおりであります。 短期借入金　1,029,000千円 １年以内返済予定長期借入金　24,466,398 長期借入金　21,861,948 計　47,357,346
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　５名　10,689千円	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　５名　10,206千円
※４　当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメントの総額　8,750,000千円 借入実行残高　8,750,000千円 借入未実行残高　－千円	４　――――
※５　財務制限条項 ①当社グループの借入金うち、㈱三菱東京 UFJ 銀行との貸出コミットメント契約（残高合計 8,750,000 千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が 15 倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）	※５　財務制限条項 ①当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京 UFJ 銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計 1,262,100 千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

前連結会計年度 （平成19年11月30日）	当連結会計年度 （平成20年11月30日）
②当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12％以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）	②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75％以上に維持すること。
③当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75％以上に維持すること。	③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）
④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。	④当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

前連結会計年度 （平成19年11月30日）	当連結会計年度 （平成20年11月30日）
	⑤当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 （条項） ・平成21年２月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70％相当額が借入金額を下回らないこと。 　なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70％相当額と借入金額との差額を返済することがあります。 ⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計114,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
1　――――	※１　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。 5,829,793千円
※２　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　226,428 千円 役員報酬　210,788 給与手当　1,144,971 賞与引当金繰入額　49,986 退職給付費用　20,869 役員退職慰労引当金繰入額　30,501 法定福利費　167,766 支払手数料　247,498 租税公課　262,366 貸倒引当金繰入額　695 減価償却費　42,412 のれん償却額　3,524	※２　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　239,002 千円 役員報酬　215,383 給与手当　1,335,812 賞与引当金繰入額　112,440 退職給付費用　32,886 役員退職慰労引当金繰入額　28,657 法定福利費　199,635 支払手数料　304,916 租税公課　283,626 貸倒引当金繰入額　10,128 減価償却費　58,545 のれん償却額　12,923
3　――――	※３　固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物及び土地　189,028千円 車両及び運搬具　15千円 工具器具備品　53千円 電話加入権　９千円 計　189,106千円
4　――――	※４　固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具備品　415千円
※５　固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物　1,831千円	※５　固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具備品　99千円
6　――――	※６　減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 場所：東京都杉並区 用途：貸しスタジオ 種類：建物及び土地 当社グループは、資産を物件別にグルーピングしております。 当連結会計年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。 なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式　（注）	376,838	2	－	376,840
合計	376,838	2	－	376,840

（注）普通株式の発行済株式総数の増加２株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加２株であります。

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年２月27日定時株主総会	普通株式	527,573	1,400	平成18年11月30日	平成19年２月28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となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年２月26日定時株主総会	普通株式	829,048	利益剰余金	2,200	平成19年11月30日	平成20年２月27日

当連結会計年度(自　平成 19 年 12 月 1 日　至　平成 20 年 11 月 30 日)

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	376,840	－	－	376,840
合計	376,840	－	－	376,840

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年２月26日定時株主総会	普通株式	829,048	2,200	平成19年11月30日	平成20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となるもの

次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年２月25日定時株主総会	普通株式	376,840	利益剰余金	1,000	平成20年11月30日	平成21年２月26日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　5,181,855 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　－ 現金及び現金同等物　5,181,855	※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　7,704,299 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　△350,000 現金及び現金同等物　7,354,299
※２　株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにグリーンハウス㈲を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにグリーンハウス㈲の取得価額とグリーンハウス㈲取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。 （千円） 流動資産　4,634 固定資産　1,099,298 流動負債　△49,528 固定負債　△571,651 負ののれん　△7,453 グリーンハウス㈲取得のための支出　475,300 グリーンハウス㈲の現金及び現金同等物　△4,070 差引：　471,229	
※３　株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに㈱多田製作所を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに㈱多田製作所の取得価額と㈱多田製作所取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。 （千円） 流動資産　26,378 固定資産　739,080 のれん　70,489 流動負債　△80,678 固定負債　△703,117 ㈱多田製作所取得のための支出　52,150 ㈱多田製作所の現金及び現金同等物　△22,912 差引：　29,238	

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>前連結会計年度
（自　平成18年12月１日
至　平成19年11月30日）</th><th>当連結会計年度
（自　平成19年12月１日
至　平成20年11月30日）</th></tr>
<tr><td>
１　リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（千円）</th><th>減価償却累計額相当額
（千円）</th><th>期末残高相当額
（千円）</th></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>17,372</td><td>33,536</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>19,608</td><td>13,142</td><td>6,465</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>70,517</td><td>30,515</td><td>40,001</td></tr>
</table>
（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) 未経過リース料期末残高相当額等
未経過リース料期末残高相当額
１年内　16,070千円
１年超　23,931千円
合計　40,001千円
（注）未経過リース料期末残高相当額は、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。
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失
支払リース料　26,392千円
減価償却費相当額　26,392千円
(4) 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。
（減損損失について）
リース資産に配分された減損損失はありません。
２　――――
</td><td>
１　リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（千円）</th><th>減価償却累計額相当額
（千円）</th><th>期末残高相当額
（千円）</th></tr>
<tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>4,570</td><td>12,621</td></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>29,689</td><td>21,219</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>19,608</td><td>16,897</td><td>2,711</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>87,709</td><td>51,157</td><td>36,552</td></tr>
</table>
同左
(2) 未経過リース料期末残高相当額等
未経過リース料期末残高相当額
１年内　16,192千円
１年超　20,360千円
合計　36,552千円
同左
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失
支払リース料　20,641千円
減価償却費相当額　20,641千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法
同左
（減損損失について）
同左
２　オペレーティング・リース取引
未経過リース料
1年内　3,216千円
1年超　3,114千円
合計　6,330千円
</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

前連結会計年度（平成19年11月30日）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	2,093	6,354	4,260
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	625	1,590	965
	小計	2,718	7,944	5,225
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	51,000	47,289	△3,710
	小計	51,000	47,289	△3,710
合計		53,718	55,233	1,514

２．当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
21,240	11,040	－

３．時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
匿名組合出資	14,879
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

４．その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	１年以内（千円）	１年超５年以内（千円）	５年超10年以内（千円）	10年超（千円）
債券				
(1)国債・地方債等	－	－	－	－
(2)社債	－	－	－	－
(3)その他	10,000	10,000	－	－
合計	10,000	10,000	－	－

当連結会計年度平成20年11月30日

１．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	1,865	2,886	1,020
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	625	945	320
	小計	2,490	3,831	1,340
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	855	855	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	21,458	21,458	－
	小計	22,314	22,314	－
合計		24,804	26,145	1,340

（注）当連結会計年度において、時価のあるその他有価証券について、31,914千円減損処理を行い、減損処理後の帳簿価額を取得原価に計上しております。

２　当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
2,500	－	－

３．時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
匿名組合出資	14,761
金融債	20,000
株式	1,350
その他	38

（注）当連結会計年度において、時価のないその他有価証券について、61千円減損処理を行っております。

４．その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	１年以内（千円）	１年超５年以内（千円）	５年超10年以内（千円）	10年超（千円）
債券				
(1)国債・地方債等	－	－	－	－
(2)社債	－	－	－	－
(3)その他	20,000	－	－	－
合計	20,000	－	－	－

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

（退職給付関係）

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１　採用している退職給付制度の概要 退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の 100％を退職給付債務とする方法）を採用しております。	１　採用している退職給付制度の概要 同左
２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　△42,429千円 退職給付引当金　△42,429千円	２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　△64,549千円 退職給付引当金　△64,549千円
３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用　20,869千円	３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用　32,886千円
４　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の 100％を退職給付債務とする方法）を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。	４　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左

（ストック・オプション等関係）

前連結会計年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）

１．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（１）ストック・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の役員３名、当社の従業員38名	当社の取締役４名、当社の従業員72名及び当社子会社の取締役２名	当社の従業員９名
ストック・オプションの付与数	(注)１普通株式　11,100株	普通株式　3,690株	普通株式　460株
付与日	平成15年５月13日	平成18年２月24日	平成18年４月24日
権利確定条件	(注)２	(注)２	(注)２
対象勤務期間	(注)３	(注)３	(注)３
権利行使期間	平成17年６月１日から平成20年５月31日まで	平成20年３月１日から平成23年２月28日まで	平成20年５月１日から平成23年２月28日まで

（注）１　株式数に換算して記載しております。なお、平成15年ストック・オプションは、平成15年６月29日付で50株を１株に併合、平成16年７月20日付で１株を２株、平成16年11月19日付で１株を５株へ分割した後の株式数に換算して記載しております。

２　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。

３　対象勤務期間の定めはありません。

（２）ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)			
前連結会計年度末		－	3,230	450
付与		－	－	－
失効		－	50	－
権利確定		－	－	－
未確定残		－	3,180	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		2	－	－
権利確定		－	－	－
権利行使		2	－	－
失効		－	－	－
未行使残		－	－	－

②単価情報

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	8,500	164,685	143,564
行使時平均価格	(円)	140,632	－	－
公正な評価単価(付与日)	(円)	－	－	－

（注）平成15年６月29日付で50株を１株に併合しており、平成16年７月20日付で１株を２株、平成16年11月19日付で１株を５株へ分割しており、平成15年ストック・オプション付与時の権利行使価格の調整を行っております。

当連結会計年度（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）

１．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（１）ストック・オプションの内容

	平成 18 年 ストック・オプション①	平成 18 年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役４名、当社の従業員 72 名及び当社子会社の取締役２名	当社の従業員９名
ストック・オプションの付与数	普通株式　3,690 株	普通株式　460 株
付与日	平成 18 年２月 24 日	平成 18 年４月 24 日
権利確定条件	（注）１	（注）１
対象勤務期間	（注）２	（注）２
権利行使期間	平成 20 年３月１日から平成 23 年２月 28 日まで	平成 20 年５月１日から平成 23 年２月 28 日まで

（注）１　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。

２　対象勤務期間の定めはありません。

（２）ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

		平成 18 年 ストック・オプション①	平成 18 年 ストック・オプション②
権利確定前	（株）		
前連結会計年度末		3,180	450
付与		－	－
失効		－	－
権利確定		3,180	450
未確定残		－	－
権利確定後	（株）		
前連結会計年度末		－	－
権利確定		3,180	450
権利行使		－	－
失効		－	－
未行使残		3,180	450

②単価情報

		平成 18 年 ストック・オプション①	平成 18 年 ストック・オプション②
権利行使価格	（円）	164,685	143,564
行使時平均価格	（円）	－	－
公正な評価単価（付与日）	（円）	－	－

（税効果会計関係）

前連結会計年度（平成19年11月30日）

1　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

	（千円）
繰延税金資産	
流動資産	
未払事業税否認	193,799
たな卸資産否認	814
減価償却損金算入限度超過額	154,332
代物弁済による未実現利益	180,670
その他	52,750
評価性引当額	△10,581
合計	571,784
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	17,325
減価償却損金算入限度超過額	686
会員権評価損否認	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	88,796
子会社株式評価損	171,067
連結子会社の繰越欠損金	173,377
その他	5,431
評価性引当額	△184,100
合計	273,626
繰延税金資産合計	845,410
繰延税金負債	
固定負債	
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△23,122
その他有価証券評価差額金	△616
合計	△23,738
繰延税金資産の純額	821,671

（注）繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	（千円）
流動資産－繰延税金資産	571,784
固定資産－繰延税金資産	273,009
固定負債－繰延税金負債	23,122

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	（%）
法定実効税率	40.7
（調整）	
交際費等永久に損金算入されない項目	0.1
留保金課税	3.0
その他	△1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.7

当連結会計年度（平成20年11月30日）

1　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

	（千円）
繰延税金資産	
流動資産	
未払事業税否認	243,559
たな卸資産否認	2,347,830
減価償却損金算入限度超過額	152,980
代物弁済による未実現利益	186,995
その他	58,951
評価性引当額	△30,745
合計	2,959,572
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	26,416
減価償却損金算入限度超過額	569
会員権評価損否認	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	99,786
子会社株式評価損	123,816
減損損失	71,206
投資有価証券評価損	13,014
連結子会社の繰越欠損金	219,734
その他	5,775
評価性引当額	△413,575
合計	147,785
繰延税金資産合計	3,107,357
繰延税金負債	
固定負債	
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△13,732
その他有価証券評価差額金	△545
合計	△14,277
繰延税金資産の純額	3,093,080

（注）繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	（千円）
流動資産－繰延税金資産	2,959,572
固定資産－繰延税金資産	147,239
固定負債－繰延税金負債	13,732

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	（%）
法定実効税率	40.7
（調整）	
交際費等永久に損金算入されない項目	0.1
繰延税金資産に係る評価性引当額	3.5
その他	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9

（セグメント情報）

a．事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日)

	不動産流動化事業（千円）	不動産開発事業（千円）	不動産賃貸事業（千円）	不動産ファンド事業（千円）	不動産管理事業（千円）	オルタナティブインベストメント事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ．売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	24,310,030	8,781,821	3,375,387	1,119,381	2,238,499	260,476	40,085,596	－	40,085,596
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	39,936	27,669	516,660	－	584,266	(584,266)	－
計	24,310,030	8,781,821	3,415,323	1,147,050	2,755,159	260,476	40,669,862	(584,266)	40,085,596
営業費用	17,023,841	7,957,851	1,784,587	560,364	2,625,389	128,535	30,080,570	998,226	31,078,796
営業利益又は営業損失（△）	7,286,189	823,969	1,630,735	586,686	129,769	131,940	10,589,292	(1,582,492)	9,006,799
Ⅱ．資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出									
資産	41,752,835	20,276,486	14,435,427	475,936	748,602	3,914,276	81,603,566	5,318,807	86,922,374
減価償却費	－	－	394,594	3,579	－	7,324	405,498	39,834	445,332
資本的支出	－	－	96,475	7,952	19,950	840	125,219	25,382	150,602

（注）１．事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

２　各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	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へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
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、不動産保有会社株式への投資

３．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,560,322千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

４．資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,357,529千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日)

	不動産流動化事業（千円）	不動産開発事業（千円）	不動産賃貸事業（千円）	不動産ファンド事業（千円）	不動産管理事業（千円）	オルタナティブインベストメント事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ．売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	39,034,583	4,029,543	3,482,771	867,922	2,512,788	1,113,405	51,041,015	－	51,041,015
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	42,165	6,308	504,625	－	553,100	(553,100)	－
計	39,034,583	4,029,543	3,524,937	874,231	3,017,414	1,113,405	51,594,115	(553,100)	51,041,015
営業費用	29,994,636	6,207,543	1,776,698	548,993	2,822,633	1,012,492	42,362,998	1,115,973	43,478,971
営業利益又は営業損失（△）	9,039,946	△2,177,999	1,748,238	325,237	194,781	100,913	9,231,117	(1,669,074)	7,562,043
Ⅱ．資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出									
資産	22,933,783	28,161,552	12,643,785	437,719	1,318,136	3,499,653	68,994,631	9,314,867	78,309,499
減価償却費	－	－	386,246	3,250	－	24,488	413,985	43,700	457,686
減損損失	－	－	174,954	－	－	－	174,954	－	174,954
資本的支出	－	－	50,300	1,446	23,216	－	74,964	58,258	133,222

（注）１．事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

２　各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	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へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
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、不動産保有会社株式への投資

３．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,685,822千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

４．資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,342,892千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

５．会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」４（１）②に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第９号　平成18年７月５日）を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合と比較し、不動産流動化事業の営業費用は3,552,147千円、不動産開発事業の営業費用は2,191,060千円、オルタナティブインベストメント事業の費用は86,586千円増加し、営業利益及び資産がそれぞれ同額減少しております。

ｂ．所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）及び当連結会計年度（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

ｃ．海外売上高

前連結会計年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）及び当連結会計年度（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１株当たり純資産額　51,089円15銭 １株当たり当期純利益　12,095円04銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益　12,095円02銭	１株当たり純資産額　58,081円02銭 １株当たり当期純利益　9,192円14銭 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注）１　１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 （平成19年11月30日）	当連結会計年度末 （平成20年11月30日）
１株当たり純資産額		
純資産の部の合計額（千円）	19,252,435	21,887,249
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	－	－
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	19,252,435	21,887,249
期末の普通株式の数（株）	376,840	376,840

（注）２　１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	4,557,882	3,463,965
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	4,557,882	3,463,965
期中平均株式数（株）	376,839	376,840
潜在株式調整後１株当たり当期純利益		
当純利益調整額（千円）	－	－
普通株式増加数（株）	0	－
（うち新株予約権）	(0)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年２月24日定時株主総会決議によるストックオプション（新株予約権） 普通株式　3,630株	平成18年２月24日定時株主総会決議によるストックオプション（新株予約権） 普通株式　3,630株

（重要な後発事象）

前連結会計年度 （自平成18年12月１日 至平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
（子会社の解散） 当社は、平成 20 年１月 25 日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 １．解散の理由 当該子会社は、J-REIT 市場への上場を目指し設立しましたが、平成 19 年６月以降、J-REIT 市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 ２．当該子会社の概要 （１）事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第２条第１項に定める特定資産に対する投資としての運用 （２）設立年月日 平成 19 年６月５日 （３）出資総額 150,000 千円 （４）発行済投資口総数 300 口 （５）持分比率 トーセイ株式会社　100％ ３．解散の日程 平成 20 年２月５日　解散決議 平成 20 年 12 月　清算結了（予定） ４．当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 ５．当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。	――――――

５．個別財務諸表

(1)　貸借対照表

		前事業年度 （平成19年11月30日）			当事業年度 （平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
（資産の部）								
Ⅰ　流動資産								
１．現金及び預金			4,123,199			6,198,375		
２．売掛金			171,205			173,176		
３．有価証券			10,000			20,000		
４．販売用不動産	※１		28,565,969			27,811,528		
５．仕掛販売用不動産	※１		26,503,992			22,803,756		
６．貯蔵品			851			1,108		
７．前渡金			356,500			67,500		
８．前払費用			80,501			162,116		
９．関係会社短期貸付金			1,750,000			100,000		
10．繰延税金資産			335,187			2,754,151		
11．その他			710,267			105,462		
貸倒引当金			△12,680			△4,744		
流動資産合計			62,594,994	80.3		60,192,431	81.3	△2,402,562
Ⅱ　固定資産								
１．有形固定資産								
(1)建物	※１	4,609,118			4,612,249			
減価償却累計額		△688,113	3,921,005		△792,987	3,819,261		
(2)構築物		46,947			48,637			
減価償却累計額		△10,071	36,875		△14,030	34,607		
(3)工具器具備品		130,100			124,166			
減価償却累計額		△66,792	63,307		△69,769	54,396		
(4)土地	※１		8,841,132			8,393,547		
(5)建設仮勘定			6,136			1,900		
有形固定資産合計			12,868,457	16.5		12,303,713	16.6	△564,744
２．無形固定資産								
(1)ソフトウェア			42,958			68,319		
(2)電話加入権			1,889			1,889		
無形固定資産合計			44,847	0.0		70,208	0.1	25,360
３．投資その他の資産								
(1)投資有価証券			87,063			42,295		
(2)関係会社株式			838,372			885,372		
(3)出資金			22,500			6,000		
(4)関係会社出資金			50,405			－		
(5)長期貸付金			2,395			2,335		
(6)破産更生債権等			－			2,960		
(7)長期前払費用			100			－		
(8)敷金及び保証金			1,149,703			284,999		
(9)保険積立金			40,333			56,847		
(10)繰延税金資産			268,460			142,594		
(11)その他			25,357			25,357		
貸倒引当金			△14			△2,974		
投資その他の資産合計			2,484,676	3.2		1,445,787	2.0	△1,038,888
固定資産合計			15,397,981	19.7		13,819,709	18.7	△1,578,272
資産合計			77,992,976	100.0		74,012,141	100.0	△3,980,834

		前事業年度 （平成19年11月30日）			当事業年度 （平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額(千円)		構成比(%)	金額(千円)		構成比(%)	増減(千円)
(負債の部)								
Ⅰ　流動負債								
1．買掛金			489,586			482,061		
2．短期借入金	※1,4		3,124,000			1,029,000		
3．1年以内償還予定社債			24,000			274,000		
4．1年以内返済予定長期借入金	※1,3,4		37,060,196			22,476,798		
5．未払金			154,192			89,752		
6．未払費用			208,513			96,597		
7．未払法人税等			2,477,930			2,971,784		
8．未払消費税等			－			139,179		
9．前受金			73,800			330,700		
10．預り金			38,943			58,272		
11．前受収益			176,907			238,384		
12．賞与引当金			20,550			72,095		
13．債務保証損失引当金			1,426			－		
流動負債合計			43,850,047	56.2		28,258,625	38.2	△15,591,421
Ⅱ　固定負債								
1．社債			274,000			－		
2．長期借入金	※1,4		12,191,223			21,542,148		
3．預り敷金保証金			2,350,375			2,615,379		
4．退職給付引当金			26,985			45,041		
5．役員退職慰労引当金			208,490			231,853		
6．投資損失引当金			304,217			304,217		
固定負債合計			15,355,292	19.7		24,738,640	33.4	9,383,347
負債合計			59,205,339	75.9		52,997,265	71.6	△6,208,074
(純資産の部)								
Ⅰ　株主資本								
1．資本金			4,148,020	5.3		4,148,020	5.6	－
2．資本剰余金								
(1)資本準備金		4,231,495			4,231,495			
資本剰余金合計			4,231,495	5.4		4,231,495	5.7	－
3．利益剰余金								
(1)利益準備金		7,250			7,250			
(2)その他利益剰余金								
別途積立金		15,000			15,000			
繰越利益剰余金		10,384,972			12,612,314			
利益剰余金合計			10,407,222	13.4		12,634,564	17.1	2,227,342
株主資本合計			18,786,737	24.1		21,014,080	28.4	2,227,342
Ⅱ　評価・換算差額等								
1．その他有価証券評価差額金			898	0.0		794	0.0	△103
評価・換算差額等合計			898	0.0		794	0.0	△103
純資産合計			18,787,636	24.1		21,014,875	28.4	2,227,239
負債純資産合計			77,992,976	100.0		74,012,141	100.0	△3,980,834

(2)　損益計算書

		前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）			当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)	増減（千円）
Ⅰ　売上高								
１．流動化事業売上高		18,742,588			32,916,233			
２．開発事業売上高		8,781,821			4,029,543			
３．賃貸事業売上高		3,018,587			3,390,699			
４．ファンド事業売上高		1,147,050			749,349			
売上高合計			31,690,048	100.0		41,085,825	100.0	9,395,777
Ⅱ　売上原価								
１．流動化事業原価		11,544,560			24,357,166			
２．開発事業原価		7,691,050			5,913,964			
３．賃貸事業原価		1,442,383			1,502,734			
４．ファンド事業原価		24,228			2,118			
売上原価合計			20,702,222	65.3		31,775,984	77.3	11,073,761
売上総利益			10,987,825	34.7		9,309,841	22.7	△1,677,984
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１		2,240,144	7.1		2,557,304	6.3	317,160
営業利益			8,747,681	27.6		6,752,536	16.4	△1,995,144
Ⅳ　営業外収益								
１．受取利息	※３	36,006			34,591			
２．受取配当金		2,930			3,060			
３．地位譲渡益		－			8,006			
４．雑収入		12,638	51,575	0.2	18,493	64,151	0.2	12,575
Ⅴ　営業外費用								
１．支払利息		970,862			1,161,622			
２．社債利息		4,839			5,098			
３．株式交付費		61			－			
４．雑損失		1,633	977,396	3.1	2,536	1,169,257	2.9	191,861
経常利益			7,821,860	24.7		5,647,430	13.7	△2,174,430
Ⅵ　特別利益								
１．投資有価証券売却益		11,040			－			
２．貸倒引当金戻入益		－	11,040	0.0	4,781	4,781	0.0	△6,258
Ⅶ　特別損失								
１．出資金売却損		3,630			－			
２．投資損失引当金繰入額		304,217			－			
３．関係会社出資金評価損		116,094			－			
４．関係会社整理損		－			19,530			
５．出資金清算損		－			11,371			
６．固定資産除却損	※２	－			84			
７．投資有価証券評価損		－			31,975			
８．減損損失	※４	－	423,942	1.3	174,954	237,916	0.5	△186,025
税引前当期純利益			7,408,958	23.4		5,414,294	13.2	△1,994,663
法人税、住民税及び事業税		3,506,077			4,650,931			
法人税等調整額		△326,012	3,180,064	10.1	△2,293,026	2,357,904	5.8	△822,160
当期純利益			4,228,893	13.3		3,056,390	7.4	△1,172,503

流動化事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減（千円）
Ⅰ　土地		7,980,872	69.1	13,269,037	54.5	5,288,164
Ⅱ　建物取得費・バリューアップコスト		3,301,832	28.6	7,262,402	29.8	3,960,569
Ⅲ　経費		261,854	2.3	273,580	1.1	11,725
Ⅳ　収益性の低下による簿価切下額		－	－	3,552,147	14.6	3,552,147
計		11,544,560	100.0	24,357,166	100.0	12,812,606

（注）原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減（千円）
Ⅰ　用地費		3,923,627	51.0	1,564,831	26.5	△2,358,796
Ⅱ　建築費		3,070,257	39.9	1,918,280	32.4	△1,151,977
Ⅲ　経費		697,164	9.1	239,792	4.1	△457,372
Ⅳ　収益性の低下による簿価切下額		－	－	2,191,060	37.0	2,191,060
計		7,691,050	100.0	5,913,964	100.0	△1,777,085

（注）原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減（千円）
Ⅰ　外注費		274,099	19.0	306,269	20.4	32,170
Ⅱ　諸経費		1,168,284	81.0	1,196,464	79.6	28,180
（うち租税公課）		(152,101)		(194,153)		(42,052)
（うち減価償却費）		(354,878)		(365,171)		(10,293)
（うち水道光熱費）		(206,797)		(256,561)		(49,764)
計		1,442,383	100.0	1,502,734	100.0	60,351

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減（千円）
諸経費		24,228	100.0	2,118	100.0	△22,110
計		24,228	100.0	2,118	100.0	△22,110

(3)　株主資本等変動計算書

前事業年度(自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年11月30日残高(千円)	4,148,011	4,231,487	4,231,487	7,250	15,000	6,683,651	6,705,901	15,085,400
事業年度中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527,573	△527,573	△527,573
当期純利益						4,228,893	4,228,893	4,228,893
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（千円）	8	8	8	－	－	3,701,320	3,701,320	3,701,337
平成19年11月30日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	10,384,972	10,407,222	18,786,737

	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18年11月30日残高(千円)	8,932	8,932	15,094,332
事業年度中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
当期純利益			4,228,893
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△8,034	△8,034	△8,034
事業年度中の変動額合計（千円）	△8,034	△8,034	3,693,303
平成19年11月30日残高（千円）	898	898	18,787,636

当事業年度(自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成19年11月30日残高(千円)	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	10,384,972	10,407,222	18,786,737
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						△829,048	△829,048	△829,048
当期純利益						3,056,390	3,056,390	3,056,390
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（千円）	－	－	－	－	－	2,227,342	2,227,342	2,227,342
平成20年11月30日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	12,612,314	12,634,564	21,014,080

	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19年11月30日残高(千円)	898	898	18,787,636
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△829,048
当期純利益			3,056,390
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△103	△103	△103
事業年度中の変動額合計（千円）	△103	△103	2,227,239
平成20年11月30日残高（千円）	794	794	21,014,875

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１　有価証券の評価基準及び評価方法	(1)子会社株式 移動平均法による原価法 (2)その他有価証券 ①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） ②時価のないもの 移動平均法による原価法	(1)子会社株式 同左 (2)その他有価証券 ①時価のあるもの 同左 ②時価のないもの 同左
２　たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1)販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2)貯蔵品 最終仕入原価法	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）によっております。 (1)販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (2)貯蔵品 同左 （会計方針の変更） 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　平成 18 年７月５日）が平成 20 年３月 31 日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は 5,743,207 千円それぞれ減少しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は 3,313,857 千円それぞれ多く計上されています。

項目	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
３　固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定率法 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）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物15～50年 構築物10～20年 車両運搬具５～６年 工具器具備品３～15年 （会計処理の変更） 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成 19 年４月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。	(1)有形固定資産 定率法 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）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物３～50年 構築物10～30年 工具器具備品３～20年 （追加情報） 法人税法の改正に伴い、平成 19 年３月 31 日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。
	(2)無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウエアは、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。	(2)無形固定資産 同左
４　繰延資産の処理方法	(1)株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1)株式交付費 ――――――
５　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。	(1)貸倒引当金 同左
	(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、支給見込額の当期負担額を計上しております。	(2)賞与引当金 同左
	(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き計上しております。	(3)退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
	(4)役員退職慰労引当金 役員の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。	(4)役員退職慰労引当金 同左
	(5)債務保証損失引当金 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、当事業年度末における損失負担見込額を計上しております。	(5)債務保証損失引当金 ――――――
	(6)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。	(6)投資損失引当金 同左
6　リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。	同左
7　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。	(1)消費税等の会計処理 同左
	(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。	(2)匿名組合出資の会計処理 同左

追加情報

前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１．固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,054,904 千円、土地：3,853,643 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。 ２．販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042 千円、土地：392,257 千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております	１．固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：133,265 千円、土地：104,320 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。 ２．販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：19,925 千円、土地：505,030 千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産・仕掛販売用不動産へ振り替えております。 ３．賞与引当金 平成 19 年 11 月において、賃金規程を改定し、５月から 10 月、11 月から４月の支給対象期間を６月から 11 月、12 月から５月へ変更しております。この変更に伴い、財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が 51,544 千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成19年11月30日）	当事業年度 （平成20年11月30日）
※１．担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産 27,430,687 千円 仕掛販売用不動産 23,866,311 建物 3,767,216 土地 8,598,843 計 63,663,059 (2)担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 2,724,000 千円 １年以内返済予定長期借入金 37,060,196 長期借入金 12,191,223 計 51,975,419	※１．担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産 26,071,361 千円 仕掛販売用不動産 21,507,934 建物 3,553,976 土地 8,201,595 計 59,334,868 (2)担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 1,029,000 千円 １年以内返済予定長期借入金 22,476,798 長期借入金 21,542,148 計 45,047,946
２．偶発債務 次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人５名 10,689千円 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。 ㈲ペガサス・キャピタル 3,990,000千円 トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ 2,680,000千円	２．偶発債務 次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人５名 10,206千円 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり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㈱ 2,195,400千円
※３．当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメントの総額 8,750,000千円 借入実行残高 8,750,000千円 差引額 －千円	３．――――
※４．財務制限条項 (1)当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約（残高合計8,750,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業	※４．財務制限条項 (1)当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,262,100千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業

前事業年度 （平成19年11月30日）	当事業年度 （平成20年11月30日）
利益＋減価償却費） (2)当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費） (3)当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 (4)連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。	利益＋減価償却費） (2)当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 (3)当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費） (4)当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

前事業年度 （平成19年11月30日）	当事業年度 （平成20年11月30日）
	基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） (5)当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。 (6)当社の借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 （条項） ・平成21年２月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70％相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70％相当額と借入金額との差額を返済することがあります。

（損益計算書関係）

前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
※１　販売費に属する費用のおおよその割合は12.1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は87.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　226,754　千円 役員報酬　138,949 給料手当　793,085 賞与引当金繰入額　20,550 退職給付費用　7,788 役員退職慰労引当金繰入額　24,569 事務用品費　66,085 法定福利費　115,878 支払手数料　207,604 租税公課　232,749 貸倒引当金繰入額　5,451 減価償却費　33,956	※１　販売費に属する費用のおおよその割合は10.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89.3%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　235,640　千円 役員報酬　141,693 給料手当　882,425 賞与引当金繰入額　72,095 退職給付費用　17,960 役員退職慰労引当金繰入額　23,363 法定福利費　133,383 支払手数料　276,454 租税公課　264,539 減価償却費　42,741
２　――――	※２　固定資産除却損の内訳は、次のとおりでであります。 工具器具備品　84千円
※３　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社よりの受取利息　26,683千円	※３　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社よりの受取利息　15,003千円 関係会社よりの地位譲渡益　8,006千円
４　――――	※４　減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 場所：東京都杉並区／用途：貸しスタジオ／種類：建物及び土地等 当社は、資産を物件別にグルーピングしております。 当事業年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。 なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。

（株主資本等変動計算書関係）

該当事項はありません。

（リース取引関係）

前事業年度
（自　平成18年12月１日
至　平成19年11月30日）

１　リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失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）
工具器具備品	46,708	16,602	30,106
ソフトウエア	10,038	8,198	1,840
合計	56,747	24,801	31,946

(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) 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

１年内	13,316　千円
１年超	18,629
合計	31,946

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、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。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料	18,491　千円
減価償却費相当額	18,491　千円

(4) 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。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

２　――――――

当事業年度
（自　平成19年12月１日
至　平成20年11月30日）

１　リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失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）
車両運搬具	17,192	4,570	12,621
工具器具備品	46,708	28,079	18,629
合計	63,901	32,649	31,251

同左

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

１年内	13,438　千円
１年超	17,813
合計	31,251

同左

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料	17,887　千円
減価償却費相当額	17,887　千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

同左

(減損損失について)

同左

２　オペレーティング・リース取引

未経過リース料

１年内	3,216　千円
１年超	3,114
合計	6,330

（有価証券関係）

前事業年度（自　平成18年12月１日　至　平成19年11月30日）及び当事業年度（自　平成19年12月１日　至　平成20年11月30日）において子会社株式で時価のあるものはありません。

（税効果会計関係）

前事業年度（平成19年11月30日）

1　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

	（千円）
繰延税金資産	
流動資産	
未払事業税否認	174,392
たな卸資産否認	814
減価償却損金算入限度超過額	135,997
その他	23,983
合計	335,187
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	10,823
減価償却損金算入限度超過額	569
会員権評価損否認	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	84,855
子会社株式評価損	171,067
その他	719
合計	269,076
繰延税金資産合計	604,264
繰延税金負債	
固定負債	
その他有価証券評価差額金	△616
合計	△616
繰延税金資産の純額	603,648

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	（%）
法定実効税率	40.7
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1
留保金課税	3.0
その他	△0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9

当事業年度（平成20年11月30日）

1　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

	（千円）
繰延税金資産	
流動資産	
未払事業税否認	231,056
たな卸資産否認	2,338,299
減価償却損金算入限度超過額	148,352
その他	36,442
合計	2,754,151
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	18,203
減価償却損金算入限度超過額	569
会員権評価損否認	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	94,364
子会社株式評価損	123,816
減損損失	71,206
投資有価証券評価損	13,014
その他	△491
合計	321,725
評価性引当額	△178,584
繰延税金資産合計	2,897,291
繰延税金負債	
固定負債	
その他有価証券評価差額金	△545
合計	△545
繰延税金資産の純額	2,896,745

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	（%）
法定実効税率	40.7
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1
繰延税金資産に係る評価性引当額	3.3
その他	△0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.5

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）	
１株当たり純資産額	49,855円74銭	１株当たり純資産額	55,766円04銭
１株当たり当期純利益	11,222円02銭	１株当たり当期純利益	8,110円58銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	11,222円00銭	なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

（注）１　１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度末 （平成19年11月30日）	当事業年度末 （平成20年11月30日）
１株当たり純資産額		
純資産の部の合計額（千円）	18,787,636	21,014,875
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	－	－
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	18,787,636	21,014,875
１株あたり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	376,840	376,840

２　１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	4,228,893	3,056,390
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	4,228,893	3,056,390
期中平均株式数（株）	376,839	376,840
潜在株式調整後１株当たり当期純利益		
当期純利益調整額（千円）	－	－
普通株式増加数（株）	0	－
（うち新株予約権）	(0)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年２月24日定時株主総会決議によるストックオプション（新株予約権） 普通株式　3,630株	平成18年２月24日定時株主総会決議によるストックオプション（新株予約権） 普通株式　3,630株

（重要な後発事象）

前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）	当事業年度 （自　平成19年12月１日 至　平成20年11月30日）
（子会社の解散） 当社は、平成20年１月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 １．解散の理由 当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年６月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 ２．当該子会社の概要 （１）事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第２条第１項に定める特定資産に対する投資としての運用 （２）設立年月日 平成19年６月５日 （３）出資総額 150,000千円 （４）発行済投資口総数 300口 （５）持分比率 トーセイ株式会社　100％ ３．解散の日程 平成20年２月５日　解散決議 平成20年12月　清算結了（予定） ４．当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 ５．当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。	――――――

６．その他

(1)　役員の異動

該当事項はありません。

(2)　その他

該当事項はありません。