平成20年11月期　中間決算短信

平成20年7月10日

上場会社名	トーセイ株式会社	上場取引所	東証第二部
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
半期報告書提出予定日	平成20年８月29日		

（百万円未満切捨て）

１．平成20年５月中間期の連結業績（平成19年12月１日～平成20年５月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年５月中間期	39,421	77.5	13,756	355.6	13,146	406.4	7,890	432.4
19年５月中間期	22,205	25.1	3,019	△34.3	2,595	△39.8	1,482	△34.6
19年11月期	40,085	－	9,006	－	7,949	－	4,557	－

	１株当たり中間（当期）純利益	潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益
	円　銭	円　銭
20年５月中間期	20,939　78	－
19年５月中間期	3,932　98	3,932　97
19年11月期	12,095　04	12,095　02

(参考) 持分法投資損益　20年５月中間期　－百万円　19年５月中間期　－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５月中間期	90,621	26,308	29.0	69,813　89
19年５月中間期	75,732	16,189	21.4	42,961　47
19年11月期	86,922	19,252	22.1	51,089　15

(参考) 自己資本　20年５月中間期　26,308百万円　19年５月中間期　16,189百万円　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５月中間期	14,434	1,362	△7,866	13,113
19年５月中間期	△11,542	△328	11,366	5,974
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		
（基準日）	中間期末	期末	年間
	円　銭	円　銭	円　銭
19年11月期	－	2,200　00	2,200　00
20年11月期	－	－	
20年11月期(予想)	－	3,500　00	3,500　00

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

(%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		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円　銭
通期	53,776	34.2	12,643	40.4	11,088	39.5	6,567	44.1	17,427　12

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

(2) 中間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（中間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　無

(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５月中間期	376,840 株	19 年５月中間期	376,840 株	19 年 11 月期	376,840 株
②期末自己株式数	20 年５月中間期	－株	19 年５月中間期	－株	19 年 11 月期	－株

(注) １株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、46 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．平成 20 年５月中間期の個別業績（平成 19 年 12 月１日～平成 20 年５月 31 日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年５月中間期	31,547	100.6	12,906	377.3	12,337	429.7	7,346	432.9
19 年５月中間期	15,726	△5.7	2,704	△37.1	2,329	△42.4	1,378	△35.6
19 年 11 月期	31,690	－	8,747	－	7,821	－	4,228	－

	１株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
20 年５月中間期	19,495	99
19 年５月中間期	3,658	15
19 年 11 月期	11,222	02

(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５月中間期	85,669	25,299	29.5	67,136	69
19 年５月中間期	67,655	15,950	23.6	42,326	25
19 年 11 月期	77,992	18,787	24.1	49,855	74

（参考）自己資本　20 年５月中間期　25,299 百万円　19 年５月中間期　15,950 百万円　19 年 11 月期　18,787 百万円

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

(%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		１株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	43,168	36.2	11,757	34.4	10,350	32.3	6,161	45.7	16,349	24

※　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４ページ「１.経営成績（１）経営成績に関する分析②通期の見通し」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　当中間連結会計期間の経営成績

当中間連結会計期間（平成 19 年 12 月１日～平成 20 年５月 31 日）におけるわが国の経済は、輸出は増加を続け企業収益は高水準を維持したものの伸び悩んでおり、設備投資は増勢が鈍化しました。個人消費は雇用所得の緩やかな増加を背景に底堅く推移しましたが、海外経済の減速、エネルギー・原材料価格高の影響などから景気は減速しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、改正建築基準法による混乱は収束し、地価公示が２年連続で上昇したものの、米国の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融資は停滞し一部の不動産事業者の業績悪化が見られました。

不動産売買市場では、平成 19 年度の下期の売却件数は前年同期比 6.5%減少したのに対し売買金額は同 35%増加し 1 案件あたりの平均取引額は同 44.5%上昇しました。これは、平成 19 年度に大規模開発用地の高額取引が集中したことが主な要因とされております。また、大型物件の取得を牽引してきた J-REIT の低迷が続く一方、海外法人は取得件数、取得金額ともに順調に拡大し、海外法人の市場に与える影響が増加していると考えられております（民間調査機関調べ）。

首都圏におけるマンション分譲市場では、平成 20 年４月の契約率は 63.1%と前年同月比 11.2 ポイント低下したほか好不調の目安とされる 70%を９ヶ月連続で下回り、平成 20 年３月末時点の販売在庫は前年同月比 55.0%増の 10,837 戸となりました（民間調査機関調べ）。昨年より続いている分譲マンションの販売不振は一層厳しさを増し一部の分譲マンション会社では販売価格の引き下げを行うなど採算悪化が顕在化しております。

不動産証券化市場では、平成 19 年 12 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 19.8 兆円（民間調査機関調べ）となり、前年同月の 16.3 兆円より 21.5%増加と規模を拡大しました。その牽引をしてきた私募ファンド運用会社は平成 20 年３月末に金融商品取引法の経過措置期間が終了したことに伴い、投資運用業等の登録が必要となりました。同法に対応した体制整備を行えない事業者は、市場からの撤退を余儀なくされる反面、これらの負担に耐えうる基盤のある運用会社には、投資家の信頼を高め成長する機会になるとされております。

東京 23 区のオフィスビル市場では、平成 20 年５月時点の賃料は前年同月比 10.9%上昇し 14,360 円／坪、空室率は前年同月より 0.3 ポイント上昇の 2.3%となりました。賃料は高水準を維持したものの成長は鈍化し、空室率については平成 19 年９月時点の 1.7%を底に上昇基調に転じております。主な要因として一部の大型ビルでテナントへの賃料提示条件を下方調整する動きがあったこと、また、大型テナントの移転に伴う一時的な空室が発生したことなどが挙げられております（民間調査機関）。

不動産管理市場では、ビル管理の需要拡大が予測される一方でビル所有者から低価格圧力が強まるなど収益の確保については重要課題となっております。

M&A 市場は、平成 20 年１月から４月の日本企業が関係する M&A 件数は前年同期比 11.8%減の 822 件に留まる一方で日本企業が外国企業を買収した件数は 120 件と、前年同期比 5.3%増加しました（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、当中間連結会計期間の売上高は 39,421 百万円（前年同期比 77.5%増）、営業利益は 13,756 百万円（前年同期比 355.6%増）、経常利益は 13,146 百万円（前年同期比 406.4%増）、中間純利益は 7,890 百万円（前年同期比 432.4%増）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）

当中間連結会計期間は、「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 15 棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は 32,990 百万円（前年同期比 200.0%増）、営業利益は 13,080 百万円（前年同期比 613.4%増）となりました。

（不動産開発事業）

当中間連結会計期間は、「THE パームス秋葉原」（東京都千代田区）等３棟の賃貸用一棟販売物件の販売等により不動産開発事業の売上高は 2,385 百万円（前年同期比 70.8%減）、営業利益は 264 百万円（前年同期比 70.6%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当中間連結会計期間は、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に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 1,638 百万円（前年同期比 28.0%増）、営業利益は 807 百万円（前年同期比 53.4%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当中間連結会計期間は、当社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 504 百万円（前年同期比 1.2%減）、営業利益は 229 百万円（前年同期比 29.2%減）となりました。対前年同期比減収・減益の要因は、前年同期に仲介手数料等の特殊要因が含まれていたこと及び人員の増加によるものであります。

（不動産管理事業）

当中間連結会計期間は、ビル管理については、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 317 棟（平成 20 年４月 30 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 152 棟（平成 20 年４月 30 日現在）となりました。

以上の結果、管理棟数合計は 469 棟（前年同期比 38 棟増）となり不動産管理事業の売上高は 1,340 百万円（前年同期比 30.8%増）、営業利益は 106 百万円（前年同期比 140.5%増）となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当中間連結会計期間は、不動産担保付債権事業では、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なってまいりました。

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２棟販売いたしました。

以上の結果、不動産の売却収入及び金利収入、代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等が計上されたこと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 561 百万円（前年同期比 170.2%増）、営業利益は 125 百万円（前年同期比 11.7%減）となりました。

② 通期の見通し

当社グループを取り巻く環境では、米国経済が持ち直すにつれ、輸出が増加基調となり、景気は緩やかに回復すると期待されておりますが、サブプライム問題を背景とする米国経済の景気後退懸念や株式・為替市場の変動、原油価格の動向等から、わが国における景気の下振れリスクが高まっていることに留意する必要があるとされております。

不動産投資市場におきましては、不動産融資の停滞による不動産取引の減少は当面続くと予測される他、市場を牽引してきた大型オフィスビルは、依然賃料は高水準にあるものの空室率は増加に転じ賃料の成長が鈍化しております。このよ

うに市場の減退が進む中、プレーヤーによる販売力の格差、物件毎の二極化は今後一層拡大すると思われます。

一方、日本の不動産市場は市場の透明性や投資利回り等先進各国の都市と比較しても依然として魅力のある市場となっています。今後、金融投資市場の混乱の沈静化と不動産業者への厳しい融資姿勢が緩和されることにより市場は回復基調に転じると予想されております。

このような環境の中、当社グループでは流動性の高い大型オフィスビルや旺盛なテナント需要のある駅近好立地の商業施設への取り組みを拡大するなどマーケットの動きを注視し臨機応変に事業を推し進めてまいります。また、従来から当社の仕入および売却における強みの一つである、全取引先のデータベースの中から特に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）」を更に拡充し、質の高い物件の仕入と多様な売却先の確保に努めてまいります。

不動産ファンド事業におきましては当上期に金融商品取引法に規定される投資運用業をはじめとする３つの業の登録を完了した子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱を中核に当社グループの相乗効果の活用と国内外の投資家との深耕に努めAM資産残高の積上げに一層注力してまいります。また、当該事業を取巻く厳しい環境下でAM業務の継続が困難な事業者に対しAM受託営業を行うなど当社グループが必要許認可を取得した強みを十分に生かし事業の拡大を図ってまいります。

今後も、出口を見据えた多様な投資手段の的確な選択を行い、最終期となった中期経営計画を確実に推進し、企業価値の最大化を目指してまいります。

通期の当社グループ業績見通しにつきましては、不動産流動化事業および不動産開発事業において、保有する棚卸資産の販売価格を見直すとともに、利益の見込めない物件を早期に売却する方針としたこと、不動産ファンド事業においては、ファンド残高の積上げスピードの鈍化ならびにフィー収入の減少を見込んだこと、一方、販売費及び一般管理費の当初計画を見直し、経費削減を見込んだこと、等により、前回発表（平成20年11月期第１四半期発表時）の業績予想を以下の通り見直しております。

なお平成20年３月31日付で開示しましたとおり、当社の「経営革新計画」が東京都審査会にて承認されたことから、当連結会計年度において税制面の支援措置を受ける予定であり、これによる法人税等の減額を今回予想に織り込んでおります。

以上の結果、通期の当社グループ業績見通しにつきましては、売上高53,776百万円（前年同期比34.2%増）、営業利益12,643百万円（前年同期比40.4%増）、経常利益11,088百万円（前年同期比39.5%増）、当期純利益6,567百万円（前年同期比44.1%増）を予定しております。

（単位：百万円）

		売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
通　期	今回予想	53,776	12,643	11,088	6,567
	前回発表	56,872	13,843	12,090	6,733
	増減額	△3,096	△1,199	△1,001	△166
	増減率（%）	△5.4	△8.7	△8.3	△2.5

(2)　財政状態に関する分析

①　資産、負債、純資産の状況に関する分析

当中間連結会計期間の資産につきましては、前年同期比14,888百万円増加し、90,621百万円となりました。これは主として、仕掛販売用不動産8,595百万円の増加によるものです。

負債につきましては、前年同期比4,769百万円増加し、64,312百万円となりました。これは主として、未払法人税等4,428百万円および長期借入金1,999百万円の増加によるものです。

純資産につきましては、前年同期比10,119百万円増加し、26,308百万円となりました。これは主として、利益剰余金10,137百万円の増加によるものです。

② キャッシュ・フローの状況に関する分析

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前中間純利益 13,335 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 7,931 百万円増加し、当中間連結会計期間末には 13,113 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、14,434 百万円（前年同期は 11,542 百万円の支出）となりました。これは主に、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り得られた税金等調整前中間純利益 13,335 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、1,362 百万円（前年同期は 328 百万円の支出）となりました。これは主に、差入敷金保証金の返還 871 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、7,866 百万円（前年同期は 11,366 百万円の収入）となりました。これは主に、物件の売却に伴い、借入金の返済を行ったことによるものであります。

当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は下記のとおりであります。

	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
	中間	期末	中間	期末	中間	期末	中間
自己資本比率（%）	23.0	20.5	30.6	25.3	21.4	22.1	29.0
時価ベースの自己資本比率（%）	73.4	85.3	82.8	82.7	56.2	30.4	25.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	－	－	14.6	－	－	－	364.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	－	7.3	－	－	－	23.7

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、中間連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子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 月期中間連結会計期間、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、平成 19 年 11 月期中間会計期間および平成 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およびインタレスト・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。

また、平成 20 年 11 月期より、連結当期純利益の 20%を配当性向の目標としております。

平成 20 年 11 月期の期末配当は、１株につき 3,500 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、当中間連結会計期間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、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。

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。

また、案件の売却時期の遅延、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。

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投資を行っており、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、東京都区部における不動産取引の活況や外国人投資家の旺盛な投資意欲の継続もあり、物件取得において競合がより激化する可能性があります。当社グループは、これまでの東京特化の優位性を発揮することにより競争力の維持、強化を推し進めてまいりますが、過当競争により物件の取得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。

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 ・投資信託及び投資法人に関する法律（改正投信法） ・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 ・中間法人法 ・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ございませんが、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	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21年１月14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
金融商品取引業許可（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
金融商品取引業許可（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、優秀な人材をさらに確保し、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．中期経営計画について

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成18年11月期～平成20年11月期）を策定し、目標達成に向けて鋭意努力しております。中期経営計画では、一定の定量目標を掲げ、進捗状況を逐次確認しながら目標達成に向け取り組んでおり、策定時において適切と考えられる情報収集および分析等に基づき策定されております。しかしながら、必要な情報を全て収集できるとは限らず、また、事業環境の変化その他の様々な要因により目標を達成できない可能性もあります。

８．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。

９．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。今後の事業拡大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。

10．その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、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

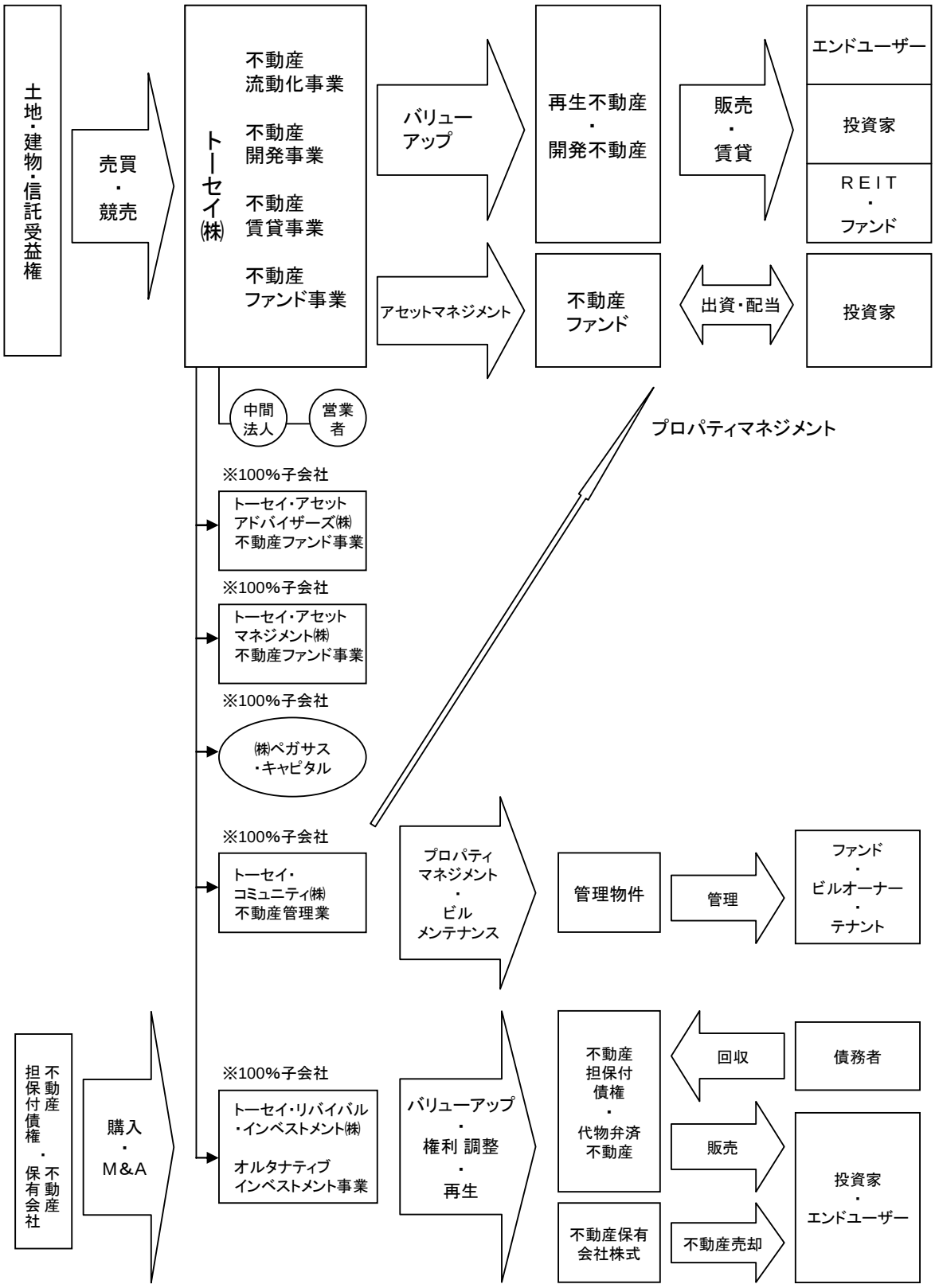
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社 18 社（連結子会社 16 社、非連結子会社２社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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、 ㈲ペガサス・キャピタル
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・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５月 31 日現在、オフィスビル・マンション等 58 棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。 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、 ㈲ペガサス・キャピタル、 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㈱は当上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、当年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４月 30 日現在、469 棟の管理を行っております。	トーセイ・コミュニティ㈱

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱

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、中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成 18 年 11 月期～平成 20 年 11 月期）を策定し目標達成に向けて鋭意努力しております。本経営計画は、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増（売上高・利益）」と「企業ブランドの確立」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ております。

(3)　会社の対処すべき課題

Ⅰ．中期経営計画の２大テーマである「企業規模倍増」および「企業ブランドの確立」について

①　「企業規模倍増」のための課題

（イ）既存事業拡大のための優良物件の仕入と売却先の確保

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ます。今後、優良物件の仕入情報の拡大および不動産の売却先の確保は重要課題となっております。当社は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、そのプレーヤーとの深耕を進展させ質の高い物件の仕入情報と多彩な売却先の確保に努めてまいります。

（ロ）分譲マンション事業の新規取り組みの見合わせ

首都圏におけるマンション分譲市場では、昨年より続いている分譲マンションの販売不振は一層厳しさを増しております。このような環境下で当社グループの分譲マンション事業は、現在販売中の物件以外の新たな取り組みを見合わせ、市況を注視してまいります。

分譲マンション用土地の仕入れ価格が一定水準まで下落し仕入機会と判断した際は速やかに投資再開ができるよう健全性の高い財務内容の維持と安定した資金調達先の確保に努めてまいります。

（ハ）不動産ファンド事業の拡大

不動産投資市場は、運用資産額を順調に拡大してまいりましたが、不動産融資の停滞、厳格な法令の要請などにより一部の不動産ファンド運用会社では経営状態の悪化が顕在化しております。今後、業者の淘汰および再編は更に進展すると予想しております。

当社グループにおきましては当上期に金融商品取引法に規定される投資運用業をはじめとする３つの業の登録を完了した子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱を中核に当社グループの相乗効果の活用と国内外の投資家との深耕に努め AM 資産残高の積上げを加速してまいります。また、当該事業を取巻く厳しい環境下で AM 業務の継続が困難な事業者に対し AM 受託営業を行うなど当社グループが必要許認可を取得した強みを十分に生かし事業の拡大を図ってまいります。

（ニ）安定した資金調達

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を仕入れるための資金を必要としており、また、不動産賃貸事業においては長期に亘る資金投下を行っております。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、実行していきます。

②「企業ブランドの確立」のための課題

（イ）コーポレート・ガバナンスの充実

当社グループでは、株主、従業員、取引先をはじめとするあらゆるステークホルダーに対して、「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。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を３つの主要項目として掲げております。

また、会社法ならびに金融商品取引法において求められている「内部統制システムの構築」に向け、経営トップからグループ社員の全員に至るまでグループ一丸となって体制の強化に努めてまいります。

（ロ）優秀な人材の確保と育成

当社グループの行う事業においては、組織を維持しさらに成長、発展していくための原動力は人材であると捉えており、組織の拡大のための優秀な人材の確保と育成は極めて重要な課題であると位置付けております。従来の採用は即戦力の中途採用が大半でありましたが、新卒採用も強化し、幅広い業務経験を積ませることにより将来の主戦力を育成してまいります。

Ⅱ．当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

①　基本方針の内容

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

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

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

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

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

②　基本方針実現のための取組み

（イ）基本方針の実現に資する特別な取組み

当社は、企業価値向上のため、中期経営計画「GROWING UP2008」（平成 18 年からの３期計画）を策定し、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が当社グループの企業価値向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」の２つを基軸に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ております。

当社は、経営の透明性を確保し、取締役会による経営監督機能を強化するために、平成 19 年２月 27 日開催の第 57 回定時株主総会において新たに社外取締役を選任し、また、監査役は４名全員が社外監査役となっているなど、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。また、執行役員制度を導入し、取締役の責務である経営監視と業務執行をより明確に区別し、取締役会を重要な戦略的意思決定を行う場として活性化し、その機能強化を図っております。さらに、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議を原則毎月２回開催し、必要に応じて顧問弁護士・公認

会計士等の外部有識者のアドバイスを受けながら、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行っております。

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

当社は、平成 20 年１月 11 日開催の当社取締役会において、当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）（以下「本プラン」といいます。）を導入することを決議し、平成 20 年２月 26 日開催の第 58 回定時株主総会（以下「本定時株主総会」といいます。）において、本プランの導入につき承認を得ております。

（ⅰ）本プランの目的

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

（ⅱ）対象となる買付等

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

（ⅲ）買付者等に対する情報提供の要求

当社の株券等について買付等が行われる場合、当該買付等に係る買付者等には、以下の各号に定める情報及び本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を記載した書面の提出を求めます。

(a) 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）

(b) 買付等の目的、方法及び内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）

(c) 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報及び買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）及びその算定根拠等を含みます。）

(d) 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）

(e) 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策及び資産運用方針

(f) 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針

(g) 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策

(h) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

（ⅳ）独立委員会による検討等

独立委員会は、買付者等から買付説明書及び独立委員会が追加的に提出を求めた情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として 60 日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見及びその根拠資料等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報を受領してから原則として最長 60 日が経過するまでの間（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）、買付内容の検討、当社取締役会の提示した代替案の検討、買付者等との協議・交渉等を行います。また、独立委員会は、独立委員会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等による買付等が（ⅵ）記載の要件のいずれかに該当し、新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。

（ｖ）取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施又は不実施等の決議を行うものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合、速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

(vi) 新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。なお、以下の要件に該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当か否かについては、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることになります。

(a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合

(b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合

・株券等を買い占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為

・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為

・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為

・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為

(c) 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合

(d) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合

(e) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合

(f) 当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる情報を十分に提供しない買付等である場合

(g) 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分又は不適当な買付等である場合

(h) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値又は株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合

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

(vii) 新株予約権の概要

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

(viii) 本プランの有効期間

本プランの有効期間は、本定時株主総会終結後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

（ix）株主に対する影響

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

③ 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

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

本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させる目的をもって導入されるものであり、この基本方針に沿うものです。特に、本プランは、その導入について株主総会の承認を得ていること、その内容として合理的な客観的要件が設定されていること、独立性の高い社外取締役等によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用することができるとされていること、有効期間が最長約１年と定められた上、取締役会によりいつでも廃止できるとされていることなどにより、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(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．中間連結財務諸表

(1)　中間連結貸借対照表

		前中間連結会計期間末（平成19年５月31日）			当中間連結会計期間末（平成20年５月31日）			対前中間期比	前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成19年11月30日）		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比(%)	金額（千円）		構成比(%)	増減（千円）	金額（千円）		構成比(%)
(資産の部)											
Ⅰ　流動資産											
１．現金及び預金			6,005,730			13,113,085				5,181,855	
２．受取手形及び売掛金			296,316			405,587				351,671	
３．有価証券			10,000			10,000				10,000	
４．販売用不動産	※２		35,661,138			32,036,519				35,830,995	
５．仕掛販売用不動産	※２		21,051,334			29,646,599				27,074,286	
６．買取債権			761,709			169,649				1,032,809	
７．貯蔵品			2,275			3,324				2,343	
８．その他			3,293,370			1,206,469				2,154,172	
貸倒引当金			△11,286			△8,701				△6,652	
流動資産合計			67,070,589	88.6		76,582,534	84.5	9,511,944		71,631,482	82.4
Ⅱ　固定資産											
１．有形固定資産	※1,2										
(1)　建物及び構築物		2,112,684			3,898,445				4,027,615		
(2)　機械装置及び運搬具		－			－				80		
(3)　工具器具備品		71,434			65,942				72,522		
(4)　土地		5,905,971			9,081,422				9,393,132		
(5)　建設仮勘定		6,136	8,096,227	10.7	14,372	13,060,182	14.4	4,963,954	6,136	13,499,488	15.5
２．無形固定資産											
(1)　のれん		－			59,915				66,964		
(2)　ソフトウェア		73,198			113,036				88,097		
(3)　電話加入権		1,889	75,087	0.1	1,889	174,841	0.2	99,753	1,889	156,951	0.2
３．投資その他の資産											
(1)　投資有価証券		114,143			83,446				93,063		
(2)　その他		376,190			720,080				1,541,403		
貸倒引当金		△14	490,319	0.6	△14	803,513	0.9	313,193	△14	1,634,452	1.9
固定資産合計			8,661,635	11.4		14,038,536	15.5	5,376,901		15,290,892	17.6
資産合計			75,732,224	100.0		90,621,071	100.0	14,888,846		86,922,374	100.0

		前中間連結会計期間末 （平成19年５月31日）			当中間連結会計期間末 （平成20年５月31日）			対前中間期比	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 （平成19年11月30日）		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比(%)	金額（千円）		構成比(%)	増減（千円）	金額（千円）		構成比(%)
（負債の部）											
Ⅰ　流動負債											
１．支払手形及び買掛金			3,149,779			1,767,482				689,472	
２．短期借入金	※2,5		1,455,000			1,836,000				3,626,000	
３．１年以内償還予定社債			24,000			274,000				24,000	
４．１年以内返済予定長期借入金	※2,4,5		27,573,956			27,124,196				41,937,056	
５．未払法人税等			－			5,895,309				2,743,087	
６．前受金			28,070			151,200				112,800	
７．賞与引当金			23,501			184,576				51,669	
８．その他			2,871,606			1,551,367				1,436,610	
流動負債合計			35,125,913	46.4		38,784,132	42.8	3,658,218		50,620,695	58.3
Ⅱ　固定負債											
１．社債			286,000			12,000				274,000	
２．長期借入金	※2,5		21,403,561			23,403,425				13,829,583	
３．退職給付引当金			39,962			55,933				42,429	
４．役員退職慰労引当金			207,458			232,028				221,280	
５．負ののれん			10,393			7,674				9,033	
６．その他			2,469,334			1,817,210				2,672,915	
固定負債合計			24,416,709	32.2		25,528,271	28.2	1,111,561		17,049,242	19.6
負債合計			59,542,623	78.6		64,312,403	71.0	4,769,780		67,669,938	77.9
（純資産の部）											
Ⅰ　株主資本											
１．資本金			4,148,020	5.5		4,148,020	4.5	－		4,148,020	4.8
２．資本剰余金			4,231,495	5.6		4,231,495	4.7	－		4,231,495	4.8
３．利益剰余金			7,796,239	10.3		17,933,918	19.8	10,137,679		10,872,021	12.5
株主資本合計			16,175,755	21.4		26,313,434	29.0	10,137,679		19,251,537	22.1
Ⅱ　評価・換算差額等											
１．その他有価証券評価差額金			13,846	0.0		△4,767	△0.0	△18,613		898	0.0
評価・換算差額等合計			13,846	0.0		△4,767	△0.0	△18,613		898	0.0
純資産合計			16,189,601	21.4		26,308,667	29.0	10,119,065		19,252,435	22.1
負債純資産合計			75,732,224	100.0		90,621,071	100.0	14,888,846		86,922,374	100.0

(2)　中間連結損益計算書

		前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）			当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）			対前中間期比	前連結会計年度の 要約連結損益計算書 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		
区分	注記番号	金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）	増減（千円）	金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ　売上高			22,205,294	100.0		39,421,268	100.0	17,215,974		40,085,596	100.0
Ⅱ　売上原価			17,784,846	80.1		23,910,476	60.7	6,125,630		27,968,286	69.8
売上総利益			4,420,447	19.9		15,510,791	39.3	11,090,343		12,117,310	30.2
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※1		1,401,354	6.3		1,754,692	4.4	353,338		3,110,510	7.7
営業利益			3,019,093	13.6		13,756,099	34.9	10,737,005		9,006,799	22.5
Ⅳ　営業外収益											
１．受取利息		4,206			9,098				11,550		
２．受取配当金		1,398			1,482				2,971		
３．負ののれん償却額		1,359			1,359				2,719		
４．消費税等還付金		13,600			17,896				13,600		
５．債務整理益		9,593			－				9,597		
６．雑収入		11,655	41,813	0.2	12,190	42,026	0.1	212	22,884	63,322	0.2
Ⅴ　営業外費用											
１．支払利息		448,074			648,311				1,094,819		
２．社債利息		2,250			2,684				4,839		
３．株式交付費		－			－				61		
４．雑損失		14,704	465,029	2.1	827	651,822	1.7	186,793	20,539	1,120,259	2.8
経常利益			2,595,878	11.7		13,146,302	33.3	10,550,424		7,949,862	19.9
Ⅵ　特別利益											
１．貸倒引当金戻入益		－			－				508		
２．固定資産売却益	※2	－			189,043				－		
３．投資有価証券売却益		11,040			－				11,040		
４．解約精算金		4,814	15,854	0.0	－	189,043	0.5	173,189	4,814	16,362	0.0
Ⅶ　特別損失											
１．固定資産除却損	※3	1,831			－				1,831		
２．出資金売却損		3,630	5,461	0.0	－	－	－	△5,461	3,630	5,461	0.0
匿名組合損益分配前税金等調整前中間（当期）純利益			2,606,270	11.7		13,335,346	33.8	10,729,076		7,960,763	19.9
匿名組合損益分配額			345	0.0		－	－	△345		345	0.0
税金等調整前中間（当期）純利益			2,605,924	11.7		13,335,346	33.8	10,729,421		7,960,418	19.9
法人税、住民税及び事業税		1,297,771			5,758,551				3,946,665		
法人税等調整額		△173,946	1,123,824	5.0	△314,149	5,444,401	13.8	4,320,576	△544,129	3,402,536	8.5
中間（当期）純利益			1,482,099	6.7		7,890,945	20.0	6,408,845		4,557,882	11.4

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 （自平成 18 年 12 月 1 日 至平成 19 年 5 月 31 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
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連絡子会社の減少に伴う増加			423	423			423
中間純利益			1,482,099	1,482,099			1,482,099
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					4,913	4,913	4,913
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	8	8	954,949	954,966	4,913	4,913	959,880
平成19年５月31日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	7,796,239	16,175,755	13,846	13,846	16,189,601

当中間連結会計期間 （自平成 19 年 12 月 1 日 至平成 20 年 5 月 31 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
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△829,048	△829,048			△829,048
中間純利益			7,890,945	7,890,945			7,890,945
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					△5,665	△5,665	△5,665
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	－	－	7,061,897	7,061,897	△5,665	△5,665	7,056,231
平成20年５月31日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	17,933,918	26,313,434	△4,767	△4,767	26,308,667

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書 （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

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結キャッシュ・フロー計算書 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減 （千円）	金額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前中間（当期）純利益		2,605,924	13,335,346		7,960,418
減価償却費		173,486	219,005		445,332
のれん償却額		－	7,048		3,524
負ののれん償却額		△1,359	△1,359		△2,719
引当金の増加額		14,309	157,781		75,570
受取利息及び受取配当金		△5,605	△10,580		△14,521
支払利息		450,324	650,995		1,099,658
匿名組合評価損益		11,664	62		△9,213
有形固定資産売却益		－	△189,043		－
売上債権の増加額		△30,288	△53,915		△83,342
買取債権の減少額		1,223,522	863,160		881,421
たな卸資産の増減額（△は増加）		△15,688,423	1,086,373		△26,759,205
前渡金の減少額		839,904	275,389		1,212,700
仕入債務の増減額（△は減少）		1,968,374	1,078,009		△492,974
前受金の増減額（△は減少）		△596,547	38,400		△511,817
預り保証金の増減額（△は減少）		1,063,678	△846,800		1,248,097
その他		△1,363,159	1,071,235		△387,314
小計		△9,334,193	17,681,109	27,015,302	△15,334,384
利息及び配当金の受取額		35,441	10,164		38,934
利息の支払額		△444,618	△608,587		△1,052,049
法人税等の支払額		△1,799,414	△2,647,690		△3,195,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		△11,542,784	14,434,994	25,977,779	△19,543,365
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金の減少額		127,762	－		159,420
有形固定資産の取得による支出		△60,270	△25,197		△148,957
有形固定資産の売却による収入		－	579,445		－
無形固定資産の取得による支出		△17,311	△25,535		△39,938
投資有価証券取得に伴う支出		△51,000	－		△51,000
投資有価証券の売却による収入		21,240	－		21,240
投資有価証券の回収による収入		161,347	－		161,347
子会社株式の取得による支出		△471,229	－		△500,467
出資金取得による支出		－	－		△1,069
貸付金の実行による支出		－	－		△650,000
差入敷金保証金の増減額（増加：△）		－	837,522		△1,000,642
その他		△38,742	△3,670		△16,150
投資活動によるキャッシュ・フロー		△328,204	1,362,564	1,690,769	△2,066,218

		前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結キャッシュ・フロー計算書 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減 （千円）	金額（千円）
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額		496,646	△1,790,000		2,667,646
長期借入れによる収入		25,781,200	17,660,400		45,121,200
長期借入金の返済による支出		△14,375,622	△22,899,418		△26,927,200
社債の償還による支出		△12,000	△12,000		△24,000
株式の発行による収入		17	－		17
配当金の支払額		△523,917	△825,312		△525,201
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,366,323	△7,866,330	△19,232,653	20,312,461
Ⅳ　現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△504,665	7,931,229	8,435,895	△1,297,122
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		6,484,856	5,181,855	△1,303,000	6,484,856
Ⅵ　連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少		△5,878	－	5,878	△5,878
Ⅶ　現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	※	5,974,312	13,113,085	7,138,773	5,181,855

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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．連結の範囲に関する事項	(1)連結子会社の数　13社 主要な連結子会社 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 グリーンハウス㈲ (合)アトラス・キャピタル アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 なお、当中間連結会計期間においてグリーンハウス㈲をM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタルを新たに設立したことにより、当中間連結会計期間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ため、連結の範囲から除外しております。	(1)連結子会社の数　16社 主要な連結子会社 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㈱ ㈲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、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。	(1)連結子会社の数　16社 主要な連結子会社 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ため、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 主要な非連結子会社 ㈲アルゴ・キャピタル ㈲アルゴ・キャピタル・ツー	(2)非連結子会社の数　２社 同左	(2)非連結子会社の数　２社 同左
	(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、中間純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも中間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。	(3)非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 同左	(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。

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
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 (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、中間純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。	(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 同左 (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 同左	(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 同左 (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。
３．連結子会社の中間決算日（決算日）等に関する事項	連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱の中間決算日は４月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間の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、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中間決算日は３月31日、㈲テミス・キャピタルの中間決算日は８月31日、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の中間決算日は９月30日、㈲ペガサス・キャピタルの中間決算日は11月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間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㈱の中間決算日は４月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間の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、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中間決算日は３月31日、トーセイ・リート投資法人及び㈲テミス・キャピタルの中間決算日は８月31日、㈲ペガサス・キャピタルの中間決算日は11月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間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。 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。
４．会計処理基準に関する事項	（イ）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 中間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）	（イ）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 同左	（イ）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）

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
	時価のないもの 移動平均法による原価法 ②　たな卸資産 (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)買取債権 個別法による原価法 (3)貯蔵品 最終仕入原価法 （ロ）重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①　有形固定資産 平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）のうち、平成10年４月１日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。 上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。 平成19年４月１日以後に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）については定額法、建物（附属設備を除く）以外の有形固定資産については定率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　12～50年 構築物　６～20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、当中間連結会計期間から平成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中間純利益に与える影響は軽微であります。	時価のないもの 同左 ②　たな卸資産 (1)販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2)買取債権 同左 (3)貯蔵品 同左 （ロ）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　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。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。	時価のないもの 同左 ②　たな卸資産 (1)販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2)買取債権 同左 (3)貯蔵品 同左 （ロ）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。

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
	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	②　無形固定資産 同左
	(ハ) 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。	(ハ) 重要な引当金の計上基準 ①　貸倒引当金 同左	(ハ) 重要な引当金の計上基準 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中間連結会計期間負担額を計上しております。	②　賞与引当金 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。
	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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。	③　退職給付引当金 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。
	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中間連結会計期間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	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。
	(ニ) 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。	(ニ) 重要なリース取引の処理方法 同左	(ニ) 重要なリース取引の処理方法 同左

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
	（ホ）その他中間連結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。	（ホ）その他中間連結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 同左	（ホ）その他中間連結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 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（証券取引法第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 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 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、税金等調整前当期純利益の直前の「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。
	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	④　買取債権の会計処理 同左	④　買取債権の会計処理 同左

項目	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
	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。		
５．中間連結キャッシュ・フロー計算書（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	同左

表示方法の変更

前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）
（中間連結貸借対照表） 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん」として表示しております。	（中間連結貸借対照表） 前中間連結会計期間において流動負債の「その他」に含めておりました「未払法人税等」は、改正後の中間連結財務諸表規則により作成したため、当中間連結会計期間末より区分掲記しております。 なお、前中間連結会計期間末の「未払法人税等」の金額は、1,466百万円であります。
（中間連結損益計算書） 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。	――――――
（中間連結キャッシュ・フロー計算書） 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。	（中間連結キャッシュ・フロー計算書） 前中間連結会計期間まで、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「差入敷金保証金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増減額」の金額は、△34百万円であります。

追加情報

前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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）
――――	――――	（販売用不動産の保有目的変更） 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：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。
――――	――――	（建物及び土地の保有目的変更） 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。
――――	（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、中間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130,728千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中間純利益に与える影響はありません。	――――

注記事項

（中間連結貸借対照表関係）

前中間連結会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間連結会計期間末 （平成20年５月31日）	前連結会計年度末 （平成19年11月30日）
※１　有形固定資産の減価償却累計額は、786,423千円であります。	※１　有形固定資産の減価償却累計額は、846,833千円であります。	※１　有形固定資産の減価償却累計額は、794,826千円であります。
※２　担保資産及び担保付債務 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　32,632,572千円 仕掛販売用不動産　18,823,038 買取債権　761,709 建物及び構築物　1,878,484 土地　5,378,642 計　59,474,446 担保付債務は、以下のとおりであります。 短期借入金　1,382,000千円 １年以内返済予定長期借入金　26,710,956 長期借入金　21,403,561 計　49,496,517	※２　担保資産及び担保付債務 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　29,893,156千円 仕掛販売用不動産　27,816,513 建物及び構築物　3,719,084 土地　8,839,133 計　70,267,888 担保付債務は、以下のとおりであります。 短期借入金　1,804,000千円 １年以内返済予定長期借入金　27,124,196 長期借入金　23,403,425 計　52,331,621	※２　担保資産及び担保付債務 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 担保付債務は、以下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
３　偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人６名　12,537千円	３　偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人５名　10,440千円	３　偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人５名　10,689千円
※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中間連結会計期間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　13,667,000千円 借入実行残高　8,750,000千円 差引額　4,917,000千円	※４　――――	※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 差引額　－千円
※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。	※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銀行との個別金銭消費賃借契約（残高合計1,540,000千円）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。	※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。

前中間連結会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間連結会計期間末 （平成20年５月31日）	前連結会計年度末 （平成19年11月30日）
・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） 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貸借契約（残高合計1,289,000千円）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。 ・単体の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。 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。	・単体の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1,500,000千円）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1,960,000千円）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	・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） ②当社グループの借入金うち、㈱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。 ・単体の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当社グループの借入金うち、㈱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。

前中間連結会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間連結会計期間末 （平成20年５月31日）	前連結会計年度末 （平成19年11月30日）
・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。	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） 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。	・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。

（中間連結損益計算書関係）

前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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　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　108,414千円 貸倒引当金繰入額　1,788 役員報酬　101,326 給与手当　503,650 賞与引当金繰入額　22,233 退職給付費用　12,590 役員退職慰労引当金繰入額　16,679 法定福利費　75,452 租税公課　135,077 減価償却費　18,187 支払報酬　40,036 支払手数料　106,367	※１　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　124,475千円 貸倒引当金繰入額　2,663 役員報酬　105,529 給与手当　543,116 賞与引当金繰入額　163,370 退職給付費用　19,155 役員退職慰労引当金繰入額　14,298 租税公課　181,242 減価償却費　25,417 支払手数料　146,220 のれん償却額　7,048	※１　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 貸倒引当金繰入額　695 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 租税公課　262,366 減価償却費　42,412 支払手数料　247,498 のれん償却額　3,524
※２　――――	※２　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　189,043千円	※２　――――
※３　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	※３　――――	※３　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

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月１日　至平成 19 年５月 31 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）	当中間連結会計期間増加株式数　（株）	当中間連結会計期間減少株式数　（株）	当中間連結会計期間末株式数　（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	1,400.00	平成18年11月30日	平成19年２月28日

（２）基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月１日　至平成 20 年５月 31 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)	当中間連結会計期間増加株式数　(株)	当中間連結会計期間減少株式数　(株)	当中間連結会計期間末株式数　(株)
発行済株式				
普通株式　(注)	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	2,200.00	平成19年11月30日	平成20年２月27日

（2）基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

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	1,400.00	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	2,200.00	平成19年11月30日	平成20年２月27日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日)	当中間連結会計期間 (自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日)	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)
※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成19年５月31日現在) 現金及び預金勘定　6,005,730千円 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　△31,418 現金及び現金同等物　5,974,312	※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成20年５月31日現在) 現金及び預金勘定　13,113,085千円 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　13,113,085	※　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) 現金及び預金勘定　5,181,855千円 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

（リース取引関係）

前中間連結会計期間（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31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中間期末残高相当額

	取得価額相当額（千円）	減価償却累計額相当額（千円）	中間期末残高相当額（千円）
車両運搬具	14,180	9,404	4,775
工具器具備品	47,049	12,851	34,198
無形固定資産（ソフトウェア）	42,821	32,460	10,361
合計	104,051	54,716	49,334

（注）取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高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）未経過リース料中間期末残高相当額等

未経過リース料中間期末残高相当額

１年内	21,488千円
１年超	27,846
合計	49,334

（注）未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	12,182千円
減価償却費相当額	12,182

（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．　――――

当中間連結会計期間（自　平成19年12月１日　至　平成20年５月31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中間期末残高相当額

	取得価額相当額（千円）	減価償却累計額相当額（千円）	中間期末残高相当額（千円）
車両運搬具	17,192	2,285	14,907
工具器具備品	50,908	23,530	27,377
無形固定資産（ソフトウェア）	19,608	15,103	4,505
合計	87,709	40,919	46,789

同左

（２）未経過リース料中間期末残高相当額等

未経過リース料中間期末残高相当額

１年内	19,300千円
１年超	27,489
合計	46,789

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	10,404千円
減価償却費相当額	10,404

（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	4,722
合計	7,938

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．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	50,908	17,372	33,536
無形固定資産（ソフトウェア）	19,608	13,142	6,465
合計	70,517	30,515	40,001

（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
合計	40,001

（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

（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．　――――

（有価証券関係）

前中間連結会計期間末（平成 19 年５月 31 日現在）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	中間連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
(1) 株式	2,093	8,456	6,362
(2) 債券			
国債・地方債等	－	－	－
社債	－	－	－
その他	－	－	－
(3) その他	51,625	68,612	16,987
合計	53,718	77,068	23,349

２．時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間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	14,125
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

当中間連結会計期間末（平成 20 年５月 31 日現在）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	中間連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
(1) 株式	2,093	5,617	3,523
(2) 債券			
国債・地方債等	－	－	－
社債	－	－	－
その他	－	－	－
(3) その他	51,625	40,063	△11,561
合計	53,718	45,680	△8,038

２．時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間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	14,816
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

前連結会計年度末（平成 19 年 11 月 30 日現在）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
(1) 株式	2,093	6,354	4,260
(2) 債券			
国債・地方債等	－	－	－
社債	－	－	－
その他	－	－	－
(3) その他	51,625	48,879	△2,745
合計	53,718	55,233	1,514

２．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

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月１日　至平成 19 年５月 31 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。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月１日　至平成 20 年５月 31 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。

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。

（ストック・オプション等関係）

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月１日　至平成 19 年５月 31 日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月１日　至平成 20 年５月 31 日）

該当事項はありません。

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）

当連結会計年度において存在したストック・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
権利行使価格（円）	8,500	164,685	143,564
公正な評価単価（付与日）（円） （注）４	－	－	－

（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、定年退職と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。

４　会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

（セグメント情報）

ａ．事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月１日　至 平成 19 年５月 31 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）
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	10,996,662	8,184,907	1,280,371	510,752	1,024,963	207,635	22,205,294	－	22,205,294
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	16,766	11,662	204,657	－	233,086	(233,086)	－
計	10,996,662	8,184,907	1,297,138	522,415	1,229,621	207,635	22,438,380	(233,086)	22,205,294
営業費用	9,163,135	7,283,463	770,505	198,675	1,185,351	65,538	18,666,670	519,530	19,186,200
営業利益	1,833,527	901,443	526,632	323,739	44,269	142,097	3,771,710	(752,617)	3,019,093

（注）１．事業区分の方法

事業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	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ＆ビルドによりマンション、戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンションを賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、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、同投資ファンドの組成・コンサルティング

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費用は750,480千円であり、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。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月 1 日　至平成 20 年 5 月 31 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）
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	32,990,798	2,385,964	1,638,505	504,439	1,340,496	561,064	39,421,268	－	39,421,268
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	21,919	5,290	234,619	－	261,829	(261,829)	－
計	32,990,798	2,385,964	1,660,425	509,729	1,575,116	561,064	39,683,098	(261,829)	39,421,268
営業費用	19,910,301	2,121,313	852,673	280,476	1,468,636	435,551	25,068,952	596,216	25,665,169
営業利益	13,080,496	264,650	807,752	229,253	106,479	125,513	14,614,145	(858,046)	13,756,099

（注）１．事業区分の方法

事業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費用は873,014千円であり、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。

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）
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	7,286,189	823,969	1,630,735	586,686	129,769	131,940	10,589,292	(1,582,492)	9,006,799

（注）１．事業区分の方法。
事業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。

ｂ．所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月 1 日　至平成 19 年５月 31 日）、当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月 1 日　至平成 20 年５月 31 日）及び前連結会計年度（自平成 18 年 12 月 1 日　至平成 19 年 11 月 30 日）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

前中間連結会計期間（自平成 18 年 12 月 1 日　至平成 19 年５月 31 日）、当中間連結会計期間（自平成 19 年 12 月 1 日　至平成 20 年５月 31 日）及び前連結会計年度（自　平成 18 年 12 月 1 日　至　平成 19 年 11 月 30 日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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株当たり純資産額　42,961円47銭 １株当たり中間純利益　3,932円98銭 潜在株式調整後１株当たり中間純利益　3,932円97銭	１株当たり純資産額　69,813円89銭 １株当たり中間純利益　20,939円78銭 なお、潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、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。	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

（注）　１株当たり中間（当期）純利益金額及び潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益（千円）	1,482,099	7,890,945	4,557,882
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－	－
普通株式に係る中間（当期）純利益（千円）	1,482,099	7,890,945	4,557,882
期中平均株式数（株）	376,839	376,840	376,839
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益調整額（千円）	－	－	－
普通株式増加数（株）	0	－	0
（うち新株予約権）	(0)	(－)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり中間（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	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）

前中間連結会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	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	同左	（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．中間個別財務諸表

(1)　中間貸借対照表

		前中間会計期間末 (平成19年５月31日)			当中間会計期間末 (平成20年５月31日)			対前中間期比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年11月30日)		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比(%)	金額（千円）		構成比(%)	増減(千円)	金額（千円）		構成比(%)
(資産の部)											
Ⅰ　流動資産											
１．現金及び預金		4,508,925			11,112,821				4,123,199		
２．売掛金		121,512			164,376				171,205		
３．有価証券		10,000			10,000				10,000		
４．販売用不動産	※２	29,190,790			29,115,886				28,565,969		
５．仕掛販売用不動産	※２	21,053,815			29,031,170				26,503,992		
６．貯蔵品		1,858			1,695				851		
７．その他	※３	4,216,108			1,611,528				3,232,456		
貸倒引当金		△9,926			△7,855				△12,680		
流動資産合計			59,093,084	87.3		71,039,623	82.9	11,946,539		62,594,994	80.3
Ⅱ　固定資産											
１．有形固定資産	※1,2										
(1)　建物		2,019,834			3,844,385				3,921,005		
(2)　構築物		15,403			34,661				36,875		
(3)　工具器具備品		61,964			57,715				63,307		
(4)　土地		5,353,971			8,871,422				8,841,132		
(5)　建設仮勘定		6,136			14,372				6,136		
有形固定資産合計			7,457,310	11.0		12,822,555	15.0	5,365,245		12,868,457	16.5
２．無形固定資産			41,823	0.1		59,661	0.1	17,838		44,847	0.0
３．投資その他の資産											
(1)　投資有価証券		108,143			77,446				87,063		
(2)　その他		955,623			1,670,515				2,397,627		
貸倒引当金		△14			△326				△14		
投資その他の資産合計			1,063,752	1.6		1,747,636	2.0	683,883		2,484,676	3.2
固定資産合計			8,562,886	12.7		14,629,853	17.1	6,066,967		15,397,981	19.7
資産合計			67,655,970	100.0		85,669,476	100.0	18,013,506		77,992,976	100.0

		前中間会計期間末（平成19年５月31日）			当中間会計期間末（平成20年５月31日）			対前中間期比	前事業年度の要約貸借対照表（平成19年11月30日）		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比(%)	金額（千円）		構成比(%)	増減(千円)	金額（千円）		構成比(%)
（負債の部）											
Ⅰ　流動負債											
１．支払手形		2,596,377			1,239,441				－		
２．買掛金		336,200			275,045				489,586		
３．短期借入金	※2,6	955,000			1,804,000				3,124,000		
４．１年以内償還予定社債		24,000			274,000				24,000		
５．１年以内返済予定長期借入金	※2,5,6	22,497,596			24,928,196				37,060,196		
６．未払法人税等		－			5,403,477				2,477,930		
７．前受金		28,070			151,200				73,800		
８．賞与引当金		13,125			143,854				20,550		
９．その他	※3	1,629,001			555,564				579,982		
流動負債合計			28,079,370	41.5		34,774,778	40.6	6,695,407		43,850,047	56.2
Ⅱ　固定負債											
１．社債		286,000			12,000				274,000		
２．長期借入金	※2,6	21,097,021			23,295,425				12,191,223		
３．預り敷金保証金		2,020,216			1,725,124				2,350,375		
４．退職給付引当金		26,268			37,928				26,985		
５．役員退職慰労引当金		196,871			220,212				208,490		
６．投資損失引当金		－			304,217				304,217		
固定負債合計			23,626,377	34.9		25,594,907	29.9	1,968,530		15,355,292	19.7
負債合計			51,705,747	76.4		60,369,685	70.5	8,663,937		59,205,339	75.9
（純資産の部）											
Ⅰ　株主資本											
１．資本金			4,148,020	6.1		4,148,020	4.8	－		4,148,020	5.3
２．資本剰余金											
(1)　資本準備金		4,231,495			4,231,495				4,231,495		
資本剰余金合計			4,231,495	6.3		4,231,495	4.9	－		4,231,495	5.4
３．利益剰余金											
(1)　利益準備金		7,250			7,250				7,250		
(2)　その他利益剰余金											
別途積立金		15,000			15,000				15,000		
繰越利益剰余金		7,534,610			16,902,792				10,384,972		
利益剰余金合計			7,556,860	11.2		16,925,042	19.8	9,368,181		10,407,222	13.4
株主資本合計			15,936,376	23.6		25,304,558	29.5	9,368,181		18,786,737	24.1
Ⅱ　評価・換算差額等											
１．その他有価証券評価差額金			13,846	0.0		△4,767	△0.0	△18,613		898	0.0
評価・換算差額等合計			13,846	0.0		△4,767	△0.0	△18,613		898	0.0
純資産合計			15,950,222	23.6		25,299,790	29.5	9,349,568		18,787,636	24.1
負債純資産合計			67,655,970	100.0		85,669,476	100.0	18,013,506		77,992,976	100.0

(2)　中間損益計算書

		前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）			当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）			対前中間期比	前事業年度の要約損益計算書 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）		
区分	注記番号	金額（千円）		百分比(%)	金額（千円）		百分比(%)	増減(千円)	金額（千円）		百分比(%)
Ⅰ　売上高											
１．流動化事業売上高		5,860,220			27,095,798				18,742,588		
２．開発事業売上高		8,184,907			2,385,964				8,781,821		
３．賃貸事業売上高		1,158,743			1,556,249				3,018,587		
４．ファンド事業売上高		522,415			509,729				1,147,050		
売上高合計			15,726,286	100.0		31,547,742	100.0	15,821,455		31,690,048	100.0
Ⅱ　売上原価											
１．流動化事業原価		4,174,432			14,654,438				11,544,560		
２．開発事業原価		7,159,423			1,969,598				7,691,050		
３．賃貸事業原価		638,705			705,564				1,442,383		
４．ファンド事業原価		8,948			62				24,228		
売上原価合計			11,981,509	76.2		17,329,663	54.9	5,348,153		20,702,222	65.3
売上総利益			3,744,776	23.8		14,218,078	45.1	10,473,302		10,987,825	34.7
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※1		1,040,608	6.6		1,311,150	4.2	270,541		2,240,144	7.1
営業利益			2,704,168	17.2		12,906,928	40.9	10,202,760		8,747,681	27.6
Ⅳ　営業外収益											
１．受取利息		14,542			17,438				36,006		
２．受取配当金		1,398			1,482				2,930		
３．雑収入		6,088			10,654				12,638		
営業外収益合計			22,030	0.1		29,575	0.1	7,545		51,575	0.2
Ⅴ　営業外費用											
１．支払利息		394,732			596,010				970,862		
２．社債利息		2,250			2,684				4,839		
３．株式交付費		－			－				61		
４．雑損失		199			34				1,633		
営業外費用合計			397,182	2.5		598,729	1.9	201,547		977,396	3.1
経常利益			2,329,015	14.8		12,337,774	39.1	10,008,759		7,821,860	24.7
Ⅵ　特別利益											
１．投資有価証券売却益		11,040			－				11,040		
２．貸倒引当金戻入益		－			4,318				－		
特別利益合計			11,040	0.1		4,318	0.0	△6,721		11,040	0.0
Ⅶ　特別損失											
１．出資金売却損		3,630			－				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		
特別損失合計			3,630	0.0		－	－	△3,630		423,942	1.3
税引前中間（当期）純利益			2,336,425	14.9		12,342,093	39.1	10,005,667		7,408,958	23.4
法人税、住民税及び事業税		947,220			5,259,208				3,506,077		
法人税等調整額		10,673	957,893	6.1	△263,982	4,995,225	15.8	4,037,331	△326,012	3,180,064	10.1
中間（当期）純利益			1,378,532	8.8		7,346,868	23.3	5,968,335		4,228,893	13.3

(3)　中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間　（自平成 18 年 12 月 1 日　至平成 19 年 5 月 31 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
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527,573	△527,573	△527,573
中間純利益						1,378,532	1,378,532	1,378,532
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）								
中間会計期間中の変動額合計（千円）	8	8	8	－	－	850,959	850,959	850,976
平成19年５月31日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	7,534,610	7,556,860	15,936,376

	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
中間会計期間中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
中間純利益			1,378,532
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	4,913	4,913	4,913
中間会計期間中の変動額合計（千円）	4,913	4,913	855,889
平成19年５月31日残高（千円）	13,846	13,846	15,950,222

当中間会計期間 （自平成 19 年 12 月 1 日　至平成 20 年 5 月 31 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
中間会計期間中の変動額								
剰余金の配当						△829,048	△829,048	△829,048
中間純利益						7,346,868	7,346,868	7,346,868
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）								
中間会計期間中の変動額合計（千円）	－	－	－	－	－	6,517,820	6,517,820	6,517,820
平成20年５月31日残高（千円）	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	16,902,792	16,925,042	25,304,558

	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
中間会計期間中の変動額			
剰余金の配当			△829,048
中間純利益			7,346,868
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	△5,665	△5,665	△5,665
中間会計期間中の変動額合計（千円）	△5,665	△5,665	6,512,154
平成20年５月31日残高（千円）	△4,767	△4,767	25,299,790

前事業年度の株主資本等変動計算書　（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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
１．資産の評価基準及び評価方法	(1)有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 ①時価のあるもの 中間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 (2)たな卸資産 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 最終原価仕入法	(1)有価証券 子会社株式 同左 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 ①販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ②貯蔵品 同左	(1)有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 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 同左 (2)たな卸資産 ①販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ②貯蔵品 同左
２．固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）のうち、平成10年４月１日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。 上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。 平成19年４月１日以後に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）については、定額法、建物（附属設備を除く）以外の有形固定資産については定率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。 主な耐用年数 建物　15～50年 構築物　10～20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、当中間会計期間から平成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中間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中間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　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。

項目	前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
	⑵ 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。	⑵ 無形固定資産 同左	⑵ 無形固定資産 同左
３．引当金の計上基準	⑴ 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。	⑴ 貸倒引当金 同左	⑴ 貸倒引当金 同左
	⑵ 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、支給見込額の当中間期負担額を計上しております。	⑵ 賞与引当金 同左	⑵ 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。
	⑶ 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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。	⑶ 退職給付引当金 同左	⑶ 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。
	⑷ 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中間期末要支給額を計上しております。	⑷ 役員退職慰労引当金 同左	⑷ 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。
	――――	――――	⑸ 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。
	――――	⑹ 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。	⑹ 投資損失引当金 同左
４．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	同左

項目	前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
５．その他中間財務諸表（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	(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（証券取引法第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 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

表示方法の変更

前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）
――――――	（中間貸借対照表） 前中間会計期間において流動負債「その他」に含めておりました「未払法人税等」は、改正後の中間財務諸表等規則により作成したため、当中間会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間会計期間末の「未払法人税等」の金額は、1,113百万円であります。

追加情報

前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
――――	――――	（販売用不動産の保有目的変更） 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：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。
――――	――――	（建物及び土地の保有目的変更） 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。
――――	（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、中間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130,728千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益に与える影響はありません。	――――

注記事項

（中間貸借対照表関係）

前中間会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間会計期間末 （平成20年５月31日）	前事業年度末 （平成19年11月30日）
※１．有形固定資産の減価償却累計額は、760,331千円であります。	※１．有形固定資産の減価償却累計額は、830,578千円であります。	※１．有形固定資産の減価償却累計額は、764,978千円であります。
※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 27,120,779千円 仕掛販売用不動産 18,825,344 建物 1,802,620 土地 4,826,642 計 52,575,387 （2）担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 902,000千円 １年以内返済予定長期借入金 21,634,596 長期借入金 21,097,021 計 43,633,617	※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 27,680,939千円 仕掛販売用不動産 27,198,299 建物 3,693,962 土地 8,628,507 計 67,201,709 （2）担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 1,804,000千円 １年以内返済予定長期借入金 24,928,196 長期借入金 23,295,425 計 50,027,621	※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 27,430,687千円 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
※３．消費税等の取り扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動資産「その他」に含めて表示しております。	※３．消費税等の取り扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動負債「その他」に含めて表示しております。	※３．消費税等の取り扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動資産「その他」に含めて表示しております。
４．偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人６名 12,537千円 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㈱ 1,530,000千円	４．偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 個人５名 10,440千円 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㈱ 2,184,000千円	４．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
※５．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中間会計期間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 13,667,000千円 借入実行残高 8,750,000千円 差引額 4,917,000千円	※５．――――	※５．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 差引額 －千円

前中間会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間会計期間末 （平成20年５月31日）	前事業年度末 （平成19年11月30日）
※６．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 1,289,000 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。 ・単体の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	※６．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 1,540,000 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。 ・単体の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 1,500,000 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 1,960,000 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	※６．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。 ・単体の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

前中間会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間会計期間末 （平成20年５月31日）	前事業年度末 （平成19年11月30日）
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。	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） 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	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。

前中間会計期間末 （平成19年５月31日）	当中間会計期間末 （平成20年５月31日）	前事業年度末 （平成19年11月30日）
	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。	

（中間損益計算書関係）

前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
※１．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。	※１．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。	※１．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　109,431千円	広告宣伝費　123,526千円	広告宣伝費　226,754千円
貸倒引当金繰入額　2,410	役員報酬　70,791	貸倒引当金繰入額　5,451
役員報酬　68,269	給料手当　349,948	役員報酬　138,949
給料手当　328,190	賞与引当金繰入額　123,303	給料手当　793,085
賞与引当金繰入額　13,125	退職給付費用　11,396	賞与引当金繰入額　20,550
退職給付費用　6,170	役員退職慰労引当金繰入額　11,722	退職給付費用　7,788
役員退職慰労引当金繰入額　12,950	租税公課　172,925	役員退職慰労引当金繰入額　24,569
法定福利費　48,348	減価償却費　18,253	事務用品費　66,085
福利厚生費　7,490	支払手数料　131,993	租税公課　232,749
採用費　47,997		支払手数料　207,604
租税公課　125,018		減価償却費　33,956
減価償却費　15,409		法定福利費　115,878
支払報酬　25,323		
支払手数料　96,308		
２．減価償却実施額	２．減価償却実施額	２．減価償却実施額
有形固定資産　48,909千円	有形固定資産　70,987千円	有形固定資産　102,249千円
無形固定資産　4,144	無形固定資産　5,102	無形固定資産　8,399

（中間株主資本等変動計算書関係）

前中間会計期間（自　平成 18 年 12 月１日　至　平成 19 年５月 31 日）

該当事項はありません。

当中間会計期間（自　平成 19 年 12 月１日　至　平成 20 年５月１日）

該当事項はありません。

前事業年度（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。

（リース取引関係）

前中間会計期間（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31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中間期末残高相当額

	取得価額相当額（千円）	減価償却累計額相当額（千円）	中間期末残高相当額（千円）
車両運搬具	14,180	9,404	4,775
工具器具備品	41,697	11,560	30,136
無形固定資産（ソフトウエア）	10,038	7,194	2,844
合計	65,916	28,159	37,756

（注）取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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）未経過リース料中間期末残高相当額等

未経過リース料中間期末残高相当額

１年内	16,589千円
１年超	21,167
合計	37,756

（注）未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	7,670千円
減価償却費相当額	7,670

（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．　――――

当中間会計期間（自　平成19年12月１日　至　平成20年５月31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中間期末残高相当額

	取得価額相当額（千円）	減価償却累計額相当額（千円）	中間期末残高相当額（千円）
車両運搬具	17,192	2,285	14,907
工具器具備品	46,708	22,340	24,367
無形固定資産（ソフトウエア）	10,038	9,202	836
合計	73,939	33,828	40,111

同左

（２）未経過リース料中間期末残高相当額等

未経過リース料中間期末残高相当額

１年内	16,546千円
１年超	23,565
合計	40,111

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	9,027千円
減価償却費相当額	9,027

（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	4,722
合計	7,938

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
無形固定資産（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

（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．　――――

（有価証券関係）

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式で時価のあるものはありません。

（１株当たり情報）

前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
１株当たり純資産額　42,326円25銭 １株当たり中間純利益　3,658円15銭 潜在株式調整後１株当たり中間純利益　3,658円14銭	１株当たり純資産額　67,136円69銭 １株当たり中間純利益　19,495円99銭 なお、潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、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。	１株当たり純資産額　49,855円74銭 １株当たり当期純利益　11,222円02銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益　11,222円00銭

（注）　１株当たり中間（当期）純利益金額及び潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （自　平成18年12月１日 至　平成19年11月30日）
１株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益（千円）	1,378,532	7,346,868	4,228,893
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－	－
普通株式に係る中間（当期）純利益（千円）	1,378,532	7,346,868	4,228,893
期中平均株式数（株）	376,839	376,840	376,839
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益調整額（千円）	－	－	－
普通株式増加数（株）	0	－	0
（うち新株予約権）	(0)	(－)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり中間（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	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）

前中間会計期間 （自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日）	当中間会計期間 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	前事業年度 （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。	同左	（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。