平成22年11月期　決算短信

平成23年１月11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
定時株主総会開催予定日　平成23年２月23日　　配当支払開始予定日　平成23年２月24日
有価証券報告書提出予定日　平成23年２月28日

（百万円未満切捨て）

１．22年11月期の連結業績（平成21年12月１日～平成22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	%
22年11月期	26,449	△21.4	1,726	7.5	803	22.4	421	289.5
21年11月期	33,629	△34.1	1,606	△78.8	656	△89.7	108	△96.9

	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	%	%	%
22年11月期	974　63	－	1.8	1.3	6.5
21年11月期	285　38	－	0.5	0.9	4.8

（参考）　持分法投資損益　22年11月期　－百万円　21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
22年11月期	62,682	24,455	39.0	53,532　16
21年11月期	62,235	22,253	35.7	56,151　60

（参考）　自己資本　22年11月期　24,455百万円　21年11月期　22,227百万円

(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
22年11月期	△1,625	△178	735	6,821
21年11月期	12,233	392	△12,090	7,890

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）
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計			
	円　銭	円　銭	円　銭	円　銭	円　銭	百万円	%	%
21年11月期	－	0　00	－	500　00	500　00	197	175.2	0.9
22年11月期	－	0　00	－	500　00	500　00	228	51.3	0.9
23年11月期（予想）	－	0　00	－	500　00	500　00	－	33.6	－

３．23年11月期の連結業績予想（平成22年12月１日～平成23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	11,454	△29.0	788	△61.1	318	△80.6	191	△79.8	419.59
通期	27,151	2.7	2,027	17.4	1,111	38.4	679	61.3	1,488.19

４．その他
(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更に伴う特定子会社の異動）　無

(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
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）　22年11月期　456,840株　21年11月期　395,840株
②期末自己株式数　22年11月期　－株　21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、52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
1.22年11月期の個別業績（平成21年12月１日～平成22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	%
22年11月期	23,230	△23.9	1,666	7.7	809	20.5	433	224.1
21年11月期	30,524	△25.7	1,547	△77.1	671	△88.1	133	△95.6

	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
22年11月期	1,001	81	－	
21年11月期	352	51	－	

(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
22年11月期	58,871	23,620	40.1	51,704	06
21年11月期	58,198	21,406	36.7	54,012	08

（参考）　自己資本　22年11月期　23,620百万円　21年11月期　21,380百万円

２．23年11月期の個別業績予想（平成22年12月１日～平成23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	9,634	△34.5	706	△63.3	270	△82.7	132	△85.5	290.52	
通　　期	23,050	△0.8	1,756	5.4	904	11.7	497	14.7	1,088.10	

※　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21年12月１日～平成22年11月30日）におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善により、輸出が増加に転じて企業収益は伸長し、これらを背景に設備投資や個人消費が持ち直すなど、回復に向けた動きが見られました。一方で、年後半には、急激な円高の進行にも起因して景況が弱含み、また、雇用情勢の厳しさや持続的なデフレを背景とした下振れ懸念があることから、景気の自律的な回復に向けては弱さが見られました。

当社グループが属する不動産業界は、金融収縮が後退するとともに、不動産市場安定化政策や住宅取得時の減税措置実行ならびに住宅エコポイント制度促進等がなされ、さらに政府の新成長戦略に中古住宅流通市場の拡大が掲げられるなど、前事業年度に比して事業環境の緩和が進みました。また、国土交通省の実施する地価調査においては住宅地地価の下げ止まりの傾向が鮮明となりました。一方で、企業等によるオフィスビルの需要は、前事業年度までの企業における事業縮小・撤退の動向や景況の先行き不透明感等を背景に弱含んで推移し、厳しい状況が続きました。

不動産売買市場は、金融危機以降急激に冷え込んでおりましたが、金融環境に一定の改善が見られたことや、J-REIT市場における不動産取得の再開等が寄与し、平成22年度上半期（平成22年４月～９月）の上場企業等による不動産取引件数は前年同期比94%増の310件、取引額は同59%増の8,942億円となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場においては、平成22年10月の発売戸数は９ヶ月連続で前年同期比プラスに転じており、年間発売戸数では平成21年の36,376戸に対し、平成22年は約２割増の43,000戸に達する見通しとなっております。また、契約率は平成22年に入り10ヶ月連続で好不調の目安とされている70%を超えて推移し、さらに需要の好転も追い風に販売在庫の減少が進展し同年10月末では4,743戸となりました。これらの需給の改善を背景に平成22年１月～10月の都心部マンション平均価格も前年の水準を上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

首都圏中古マンション市場は、金融危機以降いち早く需要が回復し、成約件数は四半期あたり７千～８千件前後で安定的に推移しており、平成22年の年間成約件数は昨年と同水準となる３万戸程度となるものと見られております（民間調査機関調べ）。

また、一戸あたり価格（70㎡換算価格）も平成22年は全体的に上昇傾向にあり、同年６月には20ヶ月ぶりに3,000万円台を上回りました（10月末2,996万円）（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成22年６月末時点の運用資産額は、私募ファンドで15.0兆円（平成21年末比1.1兆円増）、J-REITで7.8兆円（同0.2兆円増）、グローバルファンド（注）で1.1兆円（同1.2兆円減）、合計23.9兆円（同0.1兆円増）となりました。金融環境の改善等から私募ファンドの新規組成が再開されるなど、停滞から上向きに転じる動きが見られております。なおJ-REITの時価総額は、直近の平成22年９月末には24ヶ月ぶりに３兆円台まで持ち直しております（民間調査機関調べ）。

東京都心５区のオフィスビル市場においては、平成22年11月末時点の平均募集賃料は前年同月比1,671円減の17,635円／坪となり調整局面が続いております。また空室率は、平成22年は上昇鈍化の傾向が見られ８月に9.17%を記録した後は一旦低下に向かったものの、同年11月には再度上昇に転じ9.04%となりました。また、今後東京の外縁部を中心にオフィスビルの大量供給が見込まれていること等を鑑みると市況の改善には一定の時間を要すると見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、平成21年度のビル管理市場規模が前年度比2.8%減の２兆9,184億円となりました。これは、市場の冷え込みによりビルオーナーや管理組合等における経費削減傾向が強まり、価格の下落や修繕工事受注の延期が多発したことが要因と見られております。また、平成22年度も同様の傾向が続き、平成21年度比4.9%減の２兆7,746億円と予測されております（民間調査機関調べ）。

M&A市場は、平成22年１月～９月において日本企業が当事者となったM&Aの件数は1,265件（前年同期比13.1%減）、金額は４兆8,871億円（同9.4%減）となりました。なかでも国内企業間のM&Aの件数は890件（同21.4%減）、金額は２兆736億円（同25.8%減）と停滞が続いております（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、不動産の付加価値向上を行う不動産流動化事業および不動産開発事業、安定収益源である不

動産ファンド事業および不動産賃貸事業と、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不動産ポートフォリオマネージャーとして事業を推進してまいりました。

当連結会計年度においては、金融危機以前より保有していた不動産の販売を促進する一方で今後の収益に寄与する新たな不動産の仕入れを積極的に行い、棚卸資産の入れ替えを進めることで将来の収益力の源泉を蓄えてまいりました。また、海外機関投資家との関係強化を図り、アセットマネジメント受託資産残高の拡大を図ってまいりました。

なお、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用した結果、主に、新規に竣工したなどの事由で未稼動のオフィスビル等において昨今の賃料水準が評価に反映され、また、新規に稼動を開始した物件においては成約賃料も評価に反映されたことから、評価損2,131百万円を売上原価に計上しました。

これらにより、当連結会計年度は、売上高26,449百万円（前年同期比21.4%減）、営業利益1,726百万円（前年同期比7.5%増）、経常利益803百万円（前年同期比22.4%増）、当期純利益421百万円（前年同期比289.5%増）となりました。

（注）外資系運用会社による日本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、前連結会計年度後半より本格的に着手したRestyling事業において、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）、「THE グリーンハウス白金台」（東京都港区）、「コンフォール四谷」（東京都新宿区）、「エコロジー落合レジデンスⅠ・Ⅱ」（東京都新宿区）等で63戸の販売を行ったことに加え、「上落合ビル」（東京都新宿区）、「池尻２丁目マンション」（東京都世田谷区）、「王子スカイパレス」（東京都北区）等、11棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これらにより不動産流動化事業の売上高は8,149百万円（前年同期比18.2%減）となりました。

また、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、611百万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408百万円(前年同期は営業損失164百万円)となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、マンションでは、「THE パームス日本橋横山町」（東京都中央区）、「THE パームス新小岩」（東京都葛飾区）、「THE パームス国立」（東京都国立市）、「THE パームス門前仲町」（東京都江東区）、「THE パームス潮見」（東京都江東区）の５棟の賃貸用マンションの販売を行いました。オフィスビル・商業施設では、「神田トーセイビル」（東京都千代田区）、「池袋トーセイビル」（東京都豊島区）、「T'S BRIGHTIA ときわ台」（東京都板橋区）の３棟の販売を行いました。これらにより不動産開発事業の売上高は11,682百万円（前年同期比29.4%減）となりました。

また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、1,404百万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599百万円（前年同期比5.7%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により厳しい状況が続いております。また、不動産流動化事業および不動産開発事業において、物件売却による賃料収入の減少が、新規仕入による賃料収入の増加を上回ったことにより、不動産賃貸事業の売上高は2,587百万円（前年同期比23.9%減）、営業利益は1,295百万円（前年同期比30.8%減）となりました。

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、アセットマネジメントの受託替えを中心にアセットマネジメント受託資産残高を積上げた結果、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は1,124百万円（前年同期比25.4%増）、営業利益は500百万円（前年同期比61.6%増）となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、264,135百万円であります。

（注）アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

（不動産管理事業）

当連結会計年度は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ21棟増加し312棟（平成22年10月31日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ19棟増加し199棟（平成22年10月31日現在）となり、合計管理棟数は、511棟（前年同期比40棟増）となりました。

以上の結果、管理棟数の増加により、売上高は増加しましたが、利益率の高い物件の解約やファンド物件増加に伴う人件費の増加等により、不動産管理事業の売上高は2,735百万円（前年同期比3.9%増）、営業利益は120百万円（前年同期比49.4%減）となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当連結会計年度は、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益および金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。これらにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は170百万円（前年同期比6.9%減）となりました。また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、115百万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57百万円（前年同期比60.5%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、全体的な景況の閉塞感や不透明感を背景として、本格的な回復には一定の時間を要するものと見られております。一方で、世界的な金融収縮にともない激減していた不動産取引については、極度の金融不安が後退したことや、不動産市場向けの安定化政策による効果などから、緩やかに持ち直しの動きを見せております。また、政府により中古住宅流通活性化の方針が掲げられるなど、個人の住宅取得を取り巻く環境も整備が進展するものと期待されております。

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、販売活動を継続するとともに再成長に向けた仕入を慎重かつ積極的に行ってまいります。加えて、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。また、同セグメントでは、居住用賃貸不動産を１棟で仕入れたのち、共有部分も含めて物件全体を総合的にバリューアップし、区分所有案件として個人に分譲する「Restyling 事業」を新たな事業スキームとして開始しており、同スキームに基づく新規物件の仕入れならびに販売を推進してまいります。

不動産開発事業では、主に平成22年11月期に竣工した東京都区部のオフィスビルについては、自己使用物件としての事業法人等に対する営業活動や、収益物件としてリーシングを行ったのちに投資家に対する営業活動を通じて、販売を行ってまいります。また、仕入に関しては、分譲マンションを中心とした居住用物件開発用の優良な用地の取得を進めるとともに、エンドユーザーのニーズを捉えて付加価値の高い商品開発と販売を進めてまいります。

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が低下している状況下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（200 社 500 人リスト）」を通じて、不動産流動化事業、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に安定的な収益を生むフィービジネスの拡大も継続してまいります。

不動産ファンド事業では、金融収縮を発端にファンド運用会社の優勝劣敗が鮮明となる中、役務品質の高い事業者にと

り事業機会を拡大する好機と捉え、ファンドの受託資産管理業務の獲得に注力するほか、事業法人等が保有する不動産の収益力向上に寄与するコンサルティング業務を推し進めてまいります。またアジアを中心とした海外投資家による本邦不動産への資金流入の機会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㈱において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長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 27,151 百万円（前年同期比 2.7%増）、営業利益 2,027 百万円（前年同期比 17.4%増）、経常利益 1,111 百万円（前年同期比 38.4%増）、当期純利益 679 百万円（前年同期比 61.3%増）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 447 百万円増加し、62,682 百万円となりました。これは主として、販売用不動産 2,163 百万円増加、仕掛販売用不動産 2,050 百万円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 1,754 百万円減少し、38,226 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 2,201 百万円増加し、24,455 百万円となりました。これは主として、第三者割当増資に伴い、資本金、資本準備金が増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末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 744 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の仕入、売却が順調に推移したこと等により、前連結会計年度末に比べ 1,069 百万円減少し、6,821 百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、1,625 百万円（前年同期は、12,233 百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益 744 百万円、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入等によるたな卸資産の増加 2,012 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）

投資活動により使用した資金は、178 百万円（前年同期は、392 百万円の獲得）となりました。これは主に、定期預金の純増加 306 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）

財務活動により獲得した資金は、735 百万円（前年同期は、12,090 百万円の使用）となりました。これは主に、株式の発行による収入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19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期
自己資本比率（%）	22.1	27.9	35.7	39.0
時価ベースの自己資本比率（%）	30.4	7.6	13.6	23.7
債務償還年数（年）	－	3.4	2.9	－
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	11.6	12.5	－

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
債務償還年数　：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19年11月期連結会計年度及び平成22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、債務償還年数及びインタレスト・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 22 年 11 月期（第 61 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。

第 62 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数ヶ月から２年程度を要しております。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。

（ⅳ）棚卸資産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが販売目的で保有するたな卸資産については「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。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、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。

② 不動産賃貸事業

当社グループの不動産賃貸事業は、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。当社グループが一任運用・助言等を行っている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。

（ⅲ）ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

当社グループがアセット・マネジメント業務を受託する不動産ファンドにおける特別目的会社が不動産を取得する場合、ノン・リコース条件（担保不動産の収益ならびに売却代金のみを回収原資とする条件、責任財産限定型ローンともいいます）のローンで資金調達を行う場合があります。この場合において、ノン・リコース条件に対する付帯事項として、借り手およびアセット・マネジャーをはじめとする借り手側の利害関係人の詐欺行為や故意・重過失による不法行為または環境汚染等を理由にして貸し手に発生した損害等を補てんする補償責任をアセット・マネジャーである当社グループに要求することができることとなっております。この責任はローン債務の履行を一般的に保証するものではありませんが、当社グループの重過失等によりそのような損害が発生した場合に当社またはグループ会社が補償責任を負担する可能性があります。

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、東京都区部を中心とした東京圏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、不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退等の影響により、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 ・エネルギーの使用の合理化に関する法律 ・貸金業法

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㈱
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年２月28日	一般第127号	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
	東京都　知事	平成25年３月10日	東京都知事許可（特－19）第119534号	トーセイ・コミュニティ㈱
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㈱
貸金業登録	東京都　知事	平成25年３月16日	東京都知事(１)第31311号	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱

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。また、平成21年10月1日施行の「住宅瑕疵担保履行法」により、国土交通大臣指定の保険法人への加入等が必要となりました。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．個人情報等の保護について

当社グループが行っている不動産流動化事業、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において、当該事業関係者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、当社グループでは個人情報保護法に従い、また情報資産管理諸規程を整備し、従業員研修を行い、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及び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。

8．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、建物の構造設計関連図書が保存されていない場合、アスベストが使用されている建物を解体する場合、土壌汚染調査の結果により土壌改良が必要となる場合などにより、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

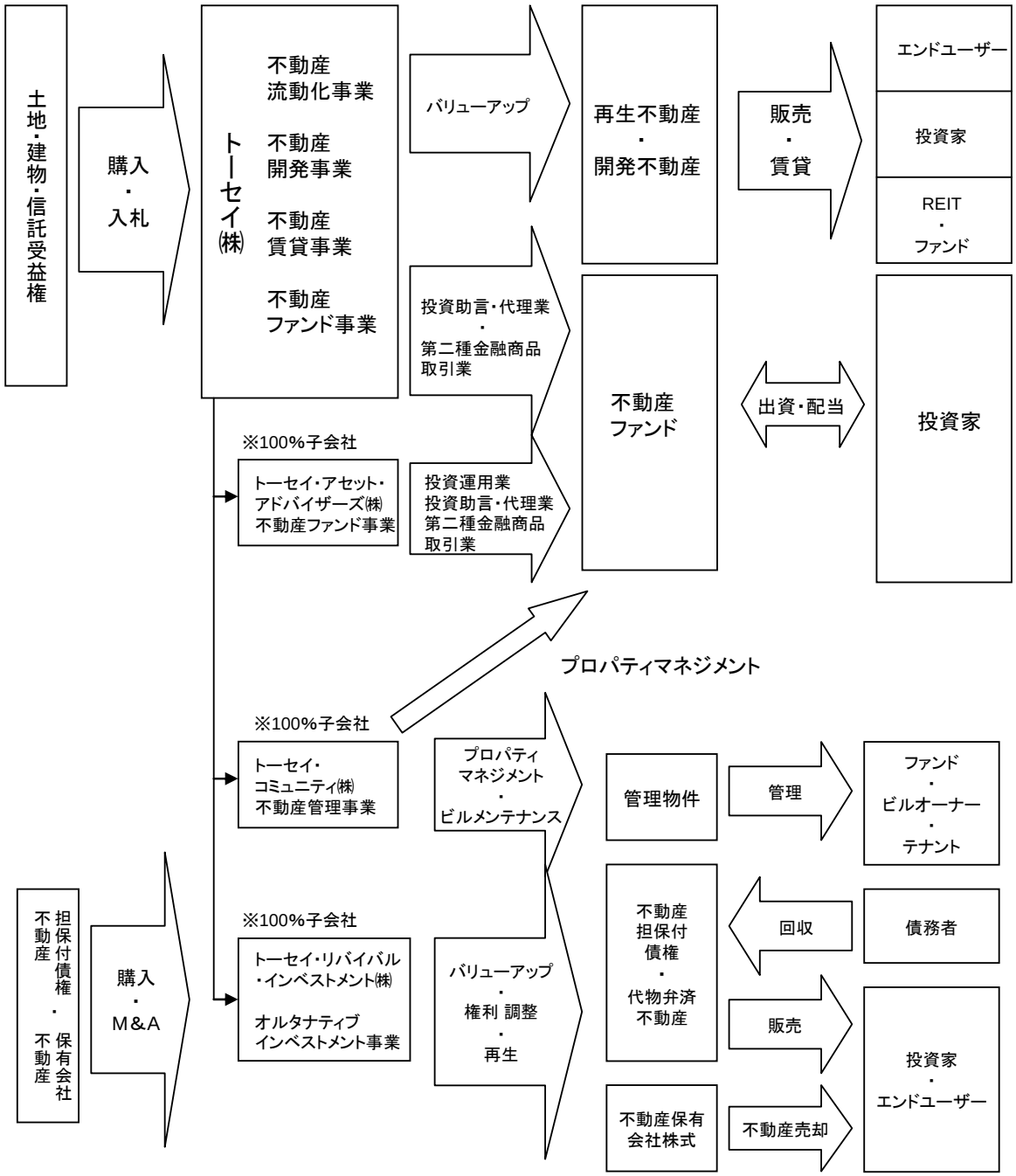
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社６社（連結子会社６社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。 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22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44棟所有し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、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行っております。 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。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
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	トーセイ・コミュニティ㈱

	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22年10月31日現在、511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「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おります。本計画は、「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にまい進するものです。今次中期経営計画の最終年度にあたる平成23年11月期においては、その総仕上げを行うべく、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

当連結会計年度末現在において、当社グループが対処すべき課題については、次のとおりであります。

①事業の推進

金融危機により深刻な状況に陥った不動産業界は、最悪期を脱して徐々に持ち直しの動きが見られております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたっております。現在保有している棚卸資産のうち、中小型物件については実需に基づく個人や事業法人等を顧客としており底堅い需要がある一方で、一定規模を有するオフィスビルについては、投融資の停滞などにより需給が不均衡な状況が続いております。これに対し当社は、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（200社500人）」を最大限に活用し、とりわけ金融危機以前より保有している物件の早期売却に努めてまいります。

一方で、将来の収益源となる新規物件の仕入に関しましては、当社の安定的な財務基盤を強みとして慎重かつ大胆な投資活動を推進し、厳選した優良な物件の仕入を行ってまいります。

さらに、当社グループのファンド事業においてはアセットマネジメント受託資産残高の伸長を課題としており、グループの総合力を発揮してアセットマネジメントフィー等のフィー収入を拡充し、事業のポートフォリオ全体による営業収益の確保・拡大をなすとともに、コスト意識の徹底をもって販売費及び一般管理費の統制に努め、企業体質の強化を図ってまいります。

②ガバナンス体制の更なる強化

当社グループでは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を継続することにより、株主、従業員、取引先を始めとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、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」を三つの主要項目として掲げております。また、会社法および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ならびに金融商品取引業者として投資家に対して信頼ある態勢の構築に向け、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更なる強化に努めてまいります。

③財務健全性の堅持

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、不動産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、保有にかかる資金を必要としております。これらの事業推進に向けて外部借入をより効率的かつ安定的に利用するため、金融機関との更なる取引ならびに信頼関係の強化を戦略的に検討、実行してまいります。

④環境負荷低減の取組み

世の中の環境意識が高揚を続け、企業においては環境配慮型の事業展開が不可欠と判断しております。そのため当社グループでは、環境関連法令に基づいた展開にとどまらず、不動産のハード面およびソフト面における両面から、環境負荷低減に寄与する商品の提供ならびに低減を事業に取り入れ、積極的に推進してまいります。また、当社グループでは、環境に優しい企業活動を行う旨の「トーセイグループエコ宣言」を公表しております。この方針に基づき、環境負荷低減に寄与する各種取組みを進めてまいります。

(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

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,890,310	※1 7,127,425
受取手形及び売掛金	360,411	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※1 25,033,177	※1 27,197,076
仕掛販売用不動産	※1 12,329,921	※1 10,279,685
買取債権	121,291	86,467
貯蔵品	2,386	2,565
繰延税金資産	1,396,681	664,629
その他	379,341	292,357
貸倒引当金	△5,985	△16,434
流動資産合計	47,517,537	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 4,685,261	※1 5,140,797
減価償却累計額	△838,615	△827,060
建物及び構築物（純額）	3,846,646	4,313,737
工具、器具及び備品	114,766	112,437
減価償却累計額	△78,911	△81,216
工具、器具及び備品（純額）	35,855	31,220
土地	※1 8,925,649	※1 10,051,371
その他	5,191	5,191
減価償却累計額	△1,023	△2,652
その他（純額）	4,167	2,538
有形固定資産合計	12,812,318	14,398,868
無形固定資産		
ソフトウエア	92,068	62,720
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	93,957	64,609
投資その他の資産		
投資有価証券	49,348	49,405
長期貸付金	8,770	13,031
繰延税金資産	1,565,225	1,965,859
その他	195,308	193,185
貸倒引当金	△7,356	△61,908
投資その他の資産合計	1,811,297	2,159,573
固定資産合計	14,717,573	16,623,050
資産合計	62,235,110	62,682,616

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22年11月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	718,535	368,162
短期借入金	※1,3 70,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1,3 16,114,804	※1,3 10,823,561
未払法人税等	53,201	39,092
前受金	272,553	285,505
賞与引当金	90,706	110,113
その他	1,044,883	847,748
流動負債合計	18,364,684	12,474,183
固定負債		
長期借入金	※1,3 19,107,576	※1,3 23,438,898
繰延税金負債	14,645	14,922
退職給付引当金	79,577	108,927
役員退職慰労引当金	272,739	301,253
預り敷金保証金	2,136,232	1,886,524
負ののれん	3,595	1,490
その他	2,351	783
固定負債合計	21,616,718	25,752,800
負債合計	39,981,402	38,226,983
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	5,454,673
資本剰余金	4,536,283	5,538,149
利益剰余金	13,238,348	13,462,034
株主資本合計	22,227,438	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△388	774
評価・換算差額等合計	△388	774
新株予約権	26,657	—
純資産合計	22,253,707	24,455,632
負債純資産合計	62,235,110	62,682,616

（２）連結損益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
売上高	33,629,805	26,449,540
売上原価	※1 29,449,897	※1 22,056,551
売上総利益	4,179,907	4,392,989
販売費及び一般管理費	※2 2,573,413	※2 2,666,444
営業利益	1,606,493	1,726,544
営業外収益		
受取利息	14,610	9,611
受取配当金	2,832	2,814
負ののれん償却額	2,719	2,104
雑収入	20,824	16,481
営業外収益合計	40,986	31,011
営業外費用		
支払利息	952,862	939,643
社債利息	1,581	－
新株予約権発行費	6,920	－
株式交付費	3,467	11,261
雑損失	26,362	3,516
営業外費用合計	991,194	954,421
経常利益	656,285	803,134
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約返戻金	37,298	－
特別利益合計	37,619	1,184
特別損失		
固定資産除却損	※3 41,698	※3 4,688
投資有価証券売却損	13	－
投資有価証券評価損	456	－
解約違約金	280,438	－
希望退職制度関連費用	62,096	－
厚生年金基金脱退拠出金	－	55,032
特別損失合計	384,702	59,720
税金等調整前当期純利益	309,202	744,598
法人税、住民税及び事業税	60,088	34,625
過年度法人税等	59,643	－
法人税等調整額	81,220	288,366
法人税等合計	200,953	322,992
当期純利益	108,249	421,606

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,452,807
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
前期末残高	13,506,939	13,238,348
当期変動額		
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	108,249	421,606
当期変動額合計	△268,590	223,686
当期末残高	13,238,348	13,462,034
株主資本合計		
前期末残高	21,886,454	22,227,438
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	108,249	421,606
当期変動額合計	340,984	2,227,418
当期末残高	22,227,438	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	794	△388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,183	1,162
当期変動額合計	△1,183	1,162
当期末残高	△388	774
評価・換算差額等合計		
前期末残高	794	△388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,183	1,162
当期変動額合計	△1,183	1,162
当期末残高	△388	774

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
新株予約権		
前期末残高	－	26,657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,657	△26,657
当期変動額合計	26,657	△26,657
当期末残高	26,657	－
純資産合計		
前期末残高	21,887,249	22,253,707
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	108,249	421,606
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	25,473	△25,494
当期変動額合計	366,458	2,201,924
当期末残高	22,253,707	24,455,632

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
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	309,202	744,598
減価償却費	412,713	363,533
負ののれん償却額	△2,719	△2,104
引当金の増減額（△は減少）	23,507	142,272
受取利息及び受取配当金	△17,443	△12,425
支払利息及び社債利息	954,444	939,643
有形固定資産除却損	41,698	4,688
解約違約金	280,438	－
保険解約損益（△は益）	△34,773	－
売上債権の増減額（△は増加）	46,112	△109,754
買取債権の増減額（△は増加）	30,083	34,824
たな卸資産の増減額（△は増加）	15,413,032	△2,012,877
前渡金の増減額（△は増加）	△66,682	65,013
仕入債務の増減額（△は減少）	76,698	△350,373
前受金の増減額（△は減少）	△58,146	12,952
預り保証金の増減額（△は減少）	△545,737	△249,708
その他	△297,850	△203,907
小計	16,564,578	△633,625
利息及び配当金の受取額	17,872	13,147
利息の支払額	△982,130	△933,555
解約違約金の支払額	△190,500	－
法人税等の支払額	△3,175,885	△71,661
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,233,935	△1,625,695
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（△は増加）	350,000	△306,136
有形固定資産の取得による支出	△44,909	△22,807
有形固定資産の売却による収入	3,480	－
無形固定資産の取得による支出	△1,927	△3,580
投資有価証券の売却による収入	707	3,050
差入敷金保証金の増減額（△は増加）	132,340	59,454
保険積立金の解約による収入	119,572	－
貸付けによる支出	△206,774	△48,000
貸付金の回収による収入	51,569	139,821
その他	△11,472	△566
投資活動によるキャッシュ・フロー	392,585	△178,765

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
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（△は減少）	△942,000	△70,000
長期借入れによる収入	9,230,000	17,099,900
長期借入金の返済による支出	△20,352,965	△18,059,821
社債の償還による支出	△274,000	－
株式の発行による収入	594,351	1,965,813
新株予約権の発行による収入	31,492	－
配当金の支払額	△376,605	△198,884
その他	△783	△1,567
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,090,510	735,439
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	536,010	△1,069,021
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299	7,890,310
現金及び現金同等物の期末残高	※　7,890,310	※　6,821,288

継続企業の前提に関する注記
　該当事項はありません。

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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１　連結の範囲に関する事項	連結子会社の数　　９社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ㈱ トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱ トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ ㈲ヘスティア・キャピタル ㈱メティス・キャピタル ヘスティア一般社団法人 グリーンハウス㈲ (合)アトラス・キャピタル トーセイ・アセットマネジメント㈱ なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。 また、㈲イカロス・キャピタル、㈱多田製作所については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。	連結子会社の数　　６社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ㈱ トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱ トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ ㈲ヘスティア・キャピタル ㈱メティス・キャピタル グリーンハウス㈲ なお、トーセイ・アセットマネジメント㈱、(合)アトラス・キャピタル、ヘスティア一般社団法人については、清算手続きが終了したため、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　連結子会社の事業年度等に関する事項	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。	同左

項目	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
３　会計処理基準に関する事項		
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	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 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 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 同左 (ロ)買取債権 同左 (ハ)貯蔵品 同左
(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（リース資産を除く） 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 機械及び装置　８年 工具、器具及び備品　３～20年 ②無形固定資産（リース資産を除く） 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。	①有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ②無形固定資産（リース資産を除く） 同左

項目	前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
	③リース資産 当社及び連結子会社はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	③リース資産 同左
(3) 重要な繰延資産の処理方法	①株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 ②新株予約権発行費 支出時に全額費用処理しております。	①株式交付費 同左 ――――――
(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。 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期末要支給額を計上しております。	①貸倒引当金 同左 ②賞与引当金 同左 ③退職給付引当金 同左 ④役員退職慰労引当金 同左
(5) 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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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。 ③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。	②匿名組合出資の会計処理 同左 ③買取債権の会計処理 同左
４　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
５　のれん及び負ののれんの償却に関する事項	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
６　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

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

会計処理の変更

前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
（リース取引に関する会計基準） 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成５年６月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年３月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成６年１月18日（日本公認会計士協会会計制度委員会）、平成19年３月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 この変更により損益に与える影響はありません。	――――――

表示方法の変更

前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
（連結貸借対照表） １．前連結会計年度まで、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当連結会計年度より「前受金」に含めて表示することとしました。 　なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれている前受賃料等は、253,346千円であります。 ２．前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金保証金」は、金額の重要性に鑑み、当連結会計年度より区分掲記しました。 　なお、前連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれている「預り敷金保証金」は、2,681,970千円であります。 （連結キャッシュ・フロー計算書） １．営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合評価損益」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 　なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「匿名組合評価損益」は91千円であります。 ２．営業活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券評価損益（△は益）」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 　なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「投資有価証券評価損益（△は益）」は456千円であります。 ３．営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産除却損」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「有形固定資産除却損」は99千円であります。 ４．投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 　なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「出資金取得による支出」は20千円であります。 ５．投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付金の回収による収入」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「貸付金の回収による収入」は224千円であります。	――――――

追加情報

前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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：289,897千円、土地：1,276,281千円）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：375,081千円、土地：1,188,501千円）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：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）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：772,053千円、土地：2,181,334千円）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。

連結財務諸表に関する注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22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　24,921,076千円 仕掛販売用不動産　11,803,511 建物及び構築物　3,615,766 土地　8,733,698 計　49,074,051 (2)担保付債務は、次のとおりであります。 短期借入金　70,000千円 １年内返済予定の長期借入金　16,044,844 長期借入金　18,856,856 計　34,971,701 ２　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　9,771千円 ※３　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1,780,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。	※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。 現金及び預金　30,000千円 販売用不動産　26,694,323 仕掛販売用不動産　10,062,575 建物及び構築物　4,135,122 土地　9,859,419 計　50,781,440 (2)担保付債務は、次のとおりであります。 １年内返済予定の長期借入金　10,753,601千円 長期借入金　23,258,138 計　34,011,739 ２　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　４名　9,190千円 ※３　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1,415,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22年11月30日）
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2,000,000千円）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、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いずれか高い金額の75％以上に維持すること。	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730,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
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貸借契約（残高合計1,140,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。	③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ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4,000,000千円）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21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のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22年11月30日）
④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貸借契約（残高合計932,240千円）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） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。	④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貸借契約（残高合計728,960千円）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） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。
⑤当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。	⑤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貸借契約（残高合計90,000千円）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） ・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。
⑥当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。	
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貸借契約（残高合計102,000千円）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） ・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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
※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。 2,958,067千円	※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。 2,131,688千円
※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。	※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　84,833 千円	広告宣伝費　12,460 千円
役員報酬　179,194	役員報酬　174,988
給与手当　1,204,987	給与手当　1,218,779
賞与引当金繰入額　78,368	賞与引当金繰入額　106,159
退職給付費用　62,752	退職給付費用　70,660
役員退職慰労引当金繰入額　28,082	役員退職慰労引当金繰入額　28,514
法定福利費　159,205	法定福利費　154,543
支払手数料　117,294	支払手数料　137,016
租税公課　206,370	租税公課　267,984
貸倒引当金繰入額　7,100	貸倒引当金繰入額　66,009
減価償却費　60,878	減価償却費　63,303
※３　固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	※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　28,689千円	建物及び構築物　4,534千円
工具、器具及び備品　2,752	工具、器具及び備品　154
解体撤去費用　10,256	

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成20年12月１日　至　平成21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）	376,840	19,000	－	395,840
合計	376,840	19,000	－	395,840

（注）普通株式の発行済株式総数の増加19,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第４回新株予約権（注）	普通株式	－	80,000	19,000	61,000	26,657
合計			－	80,000	19,000	61,000	26,657

（注）第４回新株予約権の増加は、新株予約権の発行によるものであり、減少は、権利行使によるものであります。

３．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21年２月25日定時株主総会	普通株式	376,840	1,000	平成20年11月30日	平成21年２月26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22年２月25日定時株主総会	普通株式	197,920	利益剰余金	500	平成21年11月30日	平成22年２月26日

当連結会計年度(自　平成21年12月１日　至　平成22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)	395,840	61,000	－	456,840
合計	395,840	61,000	－	456,840

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加61,000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61,000株であります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第４回新株予約権（注）	普通株式	61,000	－	61,000	－	－
合計			61,000	－	61,000	－	－

(注) 第４回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

３．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22年２月25日定時株主総会	普通株式	197,920	500	平成21年11月30日	平成22年２月26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23年２月23日定時株主総会	普通株式	228,420	利益剰余金	500	平成22年11月30日	平成23年２月24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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
※　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21年11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　7,890,310 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　7,890,310	※　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22年11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　7,127,425 預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金　△306,136 現金及び現金同等物　6,821,288

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>前連結会計年度
（自　平成20年12月１日
至　平成21年11月30日）</th><th>当連結会計年度
（自　平成21年12月１日
至　平成22年11月30日）</th></tr>
<tr>
<td>
１　ファイナンス・リース取引（借主側）
所有権移転外ファイナンス・リース取引
①　リース資産の内容
有形固定資産
本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります
②　リース資産の減価償却の方法
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「３．会計処理基準に関する事項（２）重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。
(1)　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<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、器具及び備品</td><td>25,674</td><td>14,161</td><td>11,512</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>9,570</td><td>8,772</td><td>797</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>35,244</td><td>22,933</td><td>12,310</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　5,912千円
１年超　6,397千円
合計　12,310千円
(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)　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　14,011千円
減価償却費相当額　13,510千円
(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。
</td>
<td>
１　ファイナンス・リース取引（借主側）
所有権移転外ファイナンス・リース取引
①　リース資産の内容
有形固定資産
同左
②　リース資産の減価償却の方法
同左
(1)　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<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、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</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　2,743千円
１年超　2,743千円
合計　5,487千円
同左
(3)　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　5,096千円
減価償却費相当額　5,096千円
(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
</td>
</tr>
</table>

前連結会計年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
２　オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内　2,153千円 1年超　4,127千円 合計　6,281千円	２　オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内　2,153千円 1年超　1,974千円 合計　4,127千円

（金融商品関係）

当連結会計年度（自　平成21年12月１日　至　平成22年11月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産（預金等）で運用しております。デリバティブ取引は、行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが１年以内の支払期日であります。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（(注２)を参照ください。）。

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	7,127,425	7,127,425	－
（２）受取手形及び売掛金	415,791	415,791	－
（３）投資有価証券	23,396	23,396	－
資産計	7,566,613	7,566,613	－
（１）支払手形及び買掛金	368,162	368,162	－
（２）１年内返済予定の長期借入金	10,823,561	10,823,561	－
（３）長期借入金	23,438,898	23,456,521	17,623
負債計	34,630,622	34,648,245	17,623

（注１）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資　産

（１）現金及び預金

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

（２）受取手形及び売掛金

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

（３）投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負　債

（１）支払手形及び買掛金

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

（２）１年内返済予定の長期借入金

１年内返済予定の長期借入金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（３）長期借入金

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

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
（１）非上場株式等	21,388
（２）匿名組合出資	14,620
（３）敷金及び保証金	97,628
（４）預り敷金保証金	1,886,524

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

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

（３）賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

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

（追加情報）

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年３月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　平成20年３月10日）を適用しております。

（有価証券関係）

前連結会計年度（平成21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	2,835	969
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	625	702	77
	小計	2,490	3,537	1,046
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	21,458	19,754	△1,704
	小計	21,458	19,754	△1,704
合計		23,948	23,291	△657

２．当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自　平成20年12月１日　至　平成21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）
707	321	13

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	14,669
金融債	20,000
株式	1,350
その他	38

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22年11月30日)

１．その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（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)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	計	－	－	－
	(3)その他	23,396	22,083	1,313
	小計	23,396	22,083	1,313
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	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		23,396	22,083	1,313

（注）非上場株式、匿名組合出資等（連結貸借対照表計上額36,008千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

２　当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自　平成21年12月１日　至　平成22年11月30日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
株式	3,050	1,184	－
債券			
国債・地方債等	－	－	－
社債	－	－	－
その他	－	－	－
その他	－	－	－
合計	3,050	1,184	－

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自平成20年12月１日　至平成21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21年12月１日　至平成22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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１　採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度及び厚生年金基金制度を採用しております。 なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。 (1)制度全体の積立状況に関する事項 （平成21年３月31日現在） 日本住宅建設産業厚生年金基金 年金資産の額　35,982,648千円 年金財政計算上の給付債務の額　53,152,894千円 差引額　△17,170,245千円 (2)制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金　1.35% (3)補足説明 上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,284,525千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間８年２ヶ月の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。 ２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　△79,577千円 退職給付引当金　△79,577千円 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、簡便法を採用しております。 ３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用　62,752千円 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。	１　採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、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。また、連結子会社の一部で厚生年金基金制度を採用しております。なお、当社は、平成22年11月において、日本住宅建設産業厚生年金基金から脱退しております。 なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。 (1)制度全体の積立状況に関する事項 （平成22年３月31日現在） 日本住宅建設産業厚生年金基金 年金資産の額　43,851,498千円 年金財政計算上の給付債務の額　50,814,115千円 差引額　△6,962,616千円 (2)制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金　0.65% (3)補足説明 上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,871,255千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間７年２ヶ月の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。 ２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　△108,927千円 退職給付引当金　△108,927千円 同左 ３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用　70,660千円 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 20 年 12 月 1 日　至　平成 21 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		－	－
付与		－	－
失効		－	－
権利確定		－	－
未確定残		－	－
権利確定後	（株）		
前連結会計年度末		3,180	450
権利確定		－	－
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）	－	－

当連結会計年度（自　平成 21 年 12 月 1 日　至　平成 22 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		－	－
付与		－	－
失効		－	－
権利確定		－	－
未確定残		－	－
権利確定後	（株）		
前連結会計年度末		3,180	450
権利確定		－	－
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21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	2,754
減価償却損金算入限度超過額	191,563
代物弁済による未実現利益	180,128
繰越欠損金	994,725
その他	58,983
評価性引当額	△31,473
合計	1,396,681
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	32,814
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	110,749
子会社株式評価損	125,774
減損損失	70,500
投資有価証券評価損	12,137
繰越欠損金	1,629,547
その他	7,550
評価性引当額	△420,841
合計	1,568,232
繰延税金資産合計	2,964,914
繰延税金負債	
流動負債	
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△240,866
合計	△240,866
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	△14,645
その他	△3,007
合計	△17,652
繰延税金負債合計	△258,518
繰延税金資産の純額	2,706,395

（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	1,396,681
固定資産－繰延税金資産	1,565,225
流動負債－その他	240,866
固定負債－繰延税金負債	14,645

当連結会計年度（平成22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	
減価償却損金算入限度超過額	178,139
代物弁済による未実現利益	180,986
繰越欠損金	253,608
その他	101,559
評価性引当額	△49,664
合計	664,629
固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	44,980
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	121,682
減損損失	69,337
投資有価証券評価損	12,137
繰越欠損金	2,030,201
その他	130,153
評価性引当額	△438,596
合計	1,969,897
繰延税金資産合計	2,634,527
繰延税金負債	
流動負債	
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△198,345
合計	△198,345
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	△14,922
その他	△4,038
合計	△18,960
繰延税金負債合計	△217,306
繰延税金資産の純額	2,417,220

（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	664,629
固定資産－繰延税金資産	1,965,859
流動負債－その他	198,345
固定負債－繰延税金負債	14,922

前連結会計年度 （平成21年11月30日）	当連結会計年度 （平成22年11月30日）
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　41.0 （調整） 交際費等永久に損金算入されない項目　1.1 繰延税金資産に係る評価性引当額　7.5 過年度法人税等　19.6 税率変更による差異　△6.8 その他　2.5 税効果会計適用後の法人税等の負担率　64.9	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　41.0 （調整） 交際費等永久に損金算入されない項目　0.5 繰延税金資産に係る評価性引当額　4.8 その他　△2.9 税効果会計適用後の法人税等の負担率　43.4
3　法定実効税率の変更 当連結会計年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前連結会計年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。	3　――――

（賃貸等不動産関係）

当連結会計年度（自　平成21年12月１日　至　平成22年11月30日）

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成22年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、771,009千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であります。

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

連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末における時価（千円）
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
10,327,181	1,621,931	11,949,112	13,994,083

（注）１　連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

２　当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（4,687,540千円）、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替（2,953,387千円）であります。

３　当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。

４　当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

（追加情報）

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しております。

（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20年12月１日　至　平成21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	9,962,365	16,556,368	3,397,812	896,952	2,633,136	183,169	33,629,805	－	33,629,805
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	45,300	40,238	428,319	441,278	955,137	(955,137)	－
計	9,962,365	16,556,368	3,443,112	937,191	3,061,455	624,448	34,584,942	(955,137)	33,629,805
営業費用	10,127,316	15,921,031	1,570,533	627,844	2,823,120	768,881	31,838,728	184,583	32,023,311
営業利益又は営業損失（△）	△164,951	635,336	1,872,579	309,346	238,335	△144,433	2,746,213	(1,139,720)	1,606,493
Ⅱ．資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	14,704,657	20,674,820	12,891,830	457,323	1,010,583	3,039,885	52,779,100	9,456,009	62,235,110
減価償却費	－	－	341,606	2,249	11,780	12,251	367,888	44,824	412,713
資本的支出	－	－	48,740	887	－	－	49,628	1,687	51,315

（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	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。
不動産開発事業	中心事業エリアを東京都区部とし、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づく事業。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、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をＭ＆Ａにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

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1,126,883千円であり、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、10,469,927千円であり、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21年12月１日　至　平成22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	8,149,422	11,682,418	2,587,041	1,124,585	2,735,528	170,544	26,449,540	－	26,449,540
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	47,080	50,966	322,237	－	420,285	(420,285)	－
計	8,149,422	11,682,418	2,634,122	1,175,552	3,057,765	170,544	26,869,825	(420,285)	26,449,540
営業費用	7,741,222	11,083,323	1,338,960	675,503	2,937,060	227,606	24,003,678	719,317	24,722,996
営業利益又は営業損失（△）	408,200	599,094	1,295,161	500,048	120,705	△57,061	2,866,147	(1,139,603)	1,726,544
Ⅱ．資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	22,657,203	12,737,840	14,458,918	399,536	942,043	2,802,045	53,997,587	8,685,029	62,682,616
減価償却費	－	－	285,547	2,040	16,240	16,902	320,731	42,802	363,533
資本的支出	－	－	8,895	1,555	5,187	－	15,638	10,749	26,387

（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	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をＭ＆Ａにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

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1,142,389千円であり、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、9,542,626千円であり、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。

ｂ．所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自　平成20年12月１日　至　平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自　平成21年12月１日　至　平成22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20年12月１日　至　平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自　平成21年12月１日　至　平成22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。

（関連当事者情報）

前連結会計年度(自　平成20年12月１日　至　平成21年11月30日)

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員が開示対象に追加されております。

当連結会計年度(自　平成21年12月１日　至　平成22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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１株当たり純資産額　56,151円60銭 １株当たり当期純利益　285円38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。	１株当たり純資産額　53,532円16銭 １株当たり当期純利益　974円63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21年11月30日）	当連結会計年度末 （平成22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）	22,253,707	24,455,632
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	26,657	－
（うち新株予約権）（千円）	(26,657)	(－)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	22,227,050	24,455,632
期末の普通株式の数（株）	395,840	456,840

２　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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	108,249	421,606
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）	108,249	421,606
期中平均株式数（株）	379,317	432,579
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21年９月１日取締役会決議による新株予約権 普通株式　61,000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20年12月１日 至平成21年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
――――	――――

５．個別財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,423,363	※1 6,012,754
売掛金	119,155	97,036
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※1 23,833,750	※1 26,020,886
仕掛販売用不動産	※1 11,336,576	※1 9,290,934
貯蔵品	1,137	1,489
前渡金	70,682	5,669
前払費用	61,263	54,855
関係会社短期貸付金	37,500	－
繰延税金資産	1,212,497	499,641
その他	201,169	187,186
貸倒引当金	△2,850	△15,904
流動資産合計	43,304,246	42,164,549
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 4,420,295	※1 4,901,643
減価償却累計額	△808,518	△796,337
建物（純額）	3,611,777	4,105,305
構築物	44,687	22,137
減価償却累計額	△17,038	△12,045
構築物（純額）	27,649	10,092
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	△338	△507
機械及び装置（純額）	541	372
工具、器具及び備品	101,483	94,505
減価償却累計額	△69,760	△70,203
工具、器具及び備品（純額）	31,722	24,301
土地	※1 8,481,326	※1 9,606,248
リース資産	4,478	4,478
減価償却累計額	△746	△2,239
リース資産（純額）	3,732	2,239
有形固定資産合計	12,156,749	13,748,559
無形固定資産		
ソフトウエア	50,157	35,332
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	52,046	37,221

（単位：千円）

	前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22年11月30日）
投資その他の資産		
投資有価証券	49,348	49,405
関係会社株式	885,372	785,372
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	5,823	13,031
破産更生債権等	1,102	47,917
敷金及び保証金	152,700	92,817
繰延税金資産	1,560,553	1,948,944
その他	25,357	25,357
貸倒引当金	△1,137	△47,995
投資その他の資産合計	2,685,122	2,920,851
固定資産合計	14,893,918	16,706,632
資産合計	58,198,165	58,871,182
負債の部		
流動負債		
買掛金	532,209	146,404
短期借入金	※1,3 70,000	－
1年内返済予定の長期借入金	※1,3 15,261,391	※1,3 9,015,083
リース債務	1,567	1,567
未払金	210,390	170,380
未払費用	22,548	35,181
未払法人税等	20,415	27,374
未払消費税等	56,966	－
前受金	258,555	274,060
預り金	45,237	43,534
前受収益	1,201	800
賞与引当金	45,950	66,767
流動負債合計	16,526,433	9,781,154
固定負債		
長期借入金	※1,3 17,580,331	※1,3 22,980,598
預り敷金保証金	2,068,286	1,827,231
リース債務	2,351	783
退職給付引当金	55,565	79,293
役員退職慰労引当金	254,180	277,422
投資損失引当金	304,217	304,217
固定負債合計	20,264,933	25,469,546
負債合計	36,791,366	35,250,701

（単位：千円）

	前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22年11月30日）
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金	4,536,283	5,538,149
資本剰余金合計	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	12,369,189	12,604,633
利益剰余金合計	12,391,439	12,626,883
株主資本合計	21,380,530	23,619,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△388	774
評価・換算差額等合計	△388	774
新株予約権	26,657	－
純資産合計	21,406,799	23,620,480
負債純資産合計	58,198,165	58,871,182

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
売上高		
流動化事業売上高	9,962,365	8,149,422
開発事業売上高	16,556,368	11,682,418
賃貸事業売上高	3,379,196	2,559,907
ファンド事業売上高	626,293	838,538
売上高合計	30,524,223	23,230,287
売上原価		
流動化事業原価	9,987,321	7,596,289
開発事業原価	15,779,819	10,963,135
賃貸事業原価	1,389,687	1,189,868
ファンド事業原価	80,665	46,699
売上原価合計	27,237,493	19,795,993
売上総利益	3,286,730	3,434,294
販売費及び一般管理費	※1 1,739,070	※1 1,767,475
営業利益	1,547,659	1,666,819
営業外収益		
受取利息	15,173	9,399
受取配当金	2,802	2,784
雑収入	12,809	13,608
営業外収益合計	30,785	25,792
営業外費用		
支払利息	872,288	868,556
社債利息	1,581	－
新株予約権発行費	6,920	－
株式交付費	3,467	11,261
雑損失	22,201	3,379
営業外費用合計	906,459	883,197
経常利益	671,986	809,414
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約返戻金	37,298	－
特別利益合計	37,619	1,184

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
特別損失		
関係会社整理損	―	2,908
固定資産除却損	※2　41,698	※2　1,504
投資有価証券売却損	13	―
投資有価証券評価損	456	―
解約違約金	280,504	―
希望退職制度関連費用	59,334	―
厚生年金基金脱退拠出金	―	45,364
特別損失合計	382,007	49,777
税引前当期純利益	327,598	760,821
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
過年度法人税等	65,574	―
法人税等調整額	124,509	323,657
法人税等合計	193,883	327,457
当期純利益	133,714	433,363

流動化事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）		当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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（%）
Ⅰ　土地		6,504,430	65.1	4,855,412	63.9
Ⅱ　建物取得費・ﾊﾞﾘｭｰｱｯﾌﾟｺｽﾄ		1,814,556	18.2	1,927,793	25.4
Ⅲ　経費		256,114	2.6	201,649	2.7
Ⅳ　収益性低下による簿価切下額		1,412,220	14.1	611,435	8.0
計		9,987,321	100.0	7,596,289	100.0

（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20年12月１日 至　平成21年11月30日）		当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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（%）
Ⅰ　用地費		7,411,061	47.0	5,160,614	47.1
Ⅱ　建築費		6,662,728	42.2	4,244,585	38.7
Ⅲ　経費		379,175	2.4	153,393	1.4
Ⅳ　収益性低下による簿価切下額		1,326,854	8.4	1,404,542	12.8
計		15,779,819	100.0	10,963,135	100.0

（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20年12月１日 至　平成21年11月30日）		当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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（%）
Ⅰ　外注費		262,103	18.9	215,294	18.1
Ⅱ　諸経費		1,127,583	81.1	974,574	81.9
（うち租税公課）		(221,381)		(244,232)	
（うち減価償却費）		(336,070)		(278,387)	
（うち水道光熱費）		(239,765)		(200,728)	
計		1,389,687	100.0	1,189,868	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）		当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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（%）
諸経費		80,665	100.0	46,699	100.0
計		80,665	100.0	46,699	100.0

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,452,807
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
資本剰余金合計		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	7,250	7,250
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	15,000	15,000
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	12,612,314	12,369,189
当期変動額		
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	△243,125	235,443
当期末残高	12,369,189	12,604,633
利益剰余金合計		
前期末残高	12,634,564	12,391,439
当期変動額		
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	△243,125	235,443
当期末残高	12,391,439	12,626,883

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
株主資本合計		
前期末残高	21,014,080	21,380,530
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	366,449	2,239,175
当期末残高	21,380,530	23,619,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	794	△388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,183	1,162
当期変動額合計	△1,183	1,162
当期末残高	△388	774
評価・換算差額等合計		
前期末残高	794	△388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,183	1,162
当期変動額合計	△1,183	1,162
当期末残高	△388	774
新株予約権		
前期末残高	－	26,657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,657	△26,657
当期変動額合計	26,657	△26,657
当期末残高	26,657	－
純資産合計		
前期末残高	21,014,875	21,406,799
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	△376,840	△197,920
当期純利益	133,714	433,363
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	25,473	△25,494
当期変動額合計	391,923	2,213,681
当期末残高	21,406,799	23,620,480

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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	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 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 同左 (2)貯蔵品 同左
３　固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（リース資産を除く） 定率法 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 機械及び装置　８年 工具、器具及び備品　３～20年 (2)無形固定資産（リース資産を除く） 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。 (3)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1)有形固定資産（リース資産を除く） 同左 (2)無形固定資産（リース資産を除く） 同左 (3)リース資産 同左

項目	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
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 同左
	(2)新株予約権発行費 支出時に全額費用として処理しております。	――――――
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
	(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)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。	(5)投資損失引当金 同左

項目	前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
6　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。 (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。	(1)消費税等の会計処理 同左 (2)匿名組合出資の会計処理 同左

重要な会計方針の変更

会計処理の変更

前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
（リース取引に関する会計基準） 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成５年６月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年３月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成６年１月18日（日本公認会計士協会会計制度委員会）、平成19年３月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 この変更により損益に与える影響はありません。	――――――

表示方法の変更

前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
（貸借対照表） １．前事業年度まで、「前受収益」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当事業年度より「前受金」に含めて表示することとしました。 なお、前事業年度の「前受収益」に含まれている前受賃料等は、238,384千円であります。	――――――

追加情報

前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22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：292,252千円、土地：1,276,281千円）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：379,115千円、土地：1,188,501千円）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。	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：1,384,509千円、土地：3,306,256千円）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：772,428千円、土地：2,181,334千円）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。

個別財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22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 23,721,129 千円 仕掛販売用不動産 10,809,932 建物 3,407,095 土地 8,289,375 計 46,227,533 (2)担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 70,000 千円 １年内返済予定の長期借入金 15,191,431 長期借入金 17,329,611 計 32,591,043	※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。 現金及び預金 30,000 千円 販売用不動産 25,517,975 仕掛販売用不動産 9,090,461 建物 3,936,073 土地 9,414,296 計 47,988,807 (2)担保付債務は次のとおりであります。 １年内返済予定の長期借入金 8,945,123 千円 長期借入金 22,799,838 計 31,744,962
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 9,771千円 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㈱ 1,998,658千円	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４名 9,190千円 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㈱ 1,926,777千円
※３．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1,780,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書	※３．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1,415,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書

前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22年11月30日）
に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (2)当社借入金のうち、㈱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2,000,000千円）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、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いずれか高い金額の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1,140,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (4)当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計932,240千円）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） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に	に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (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730,000千円）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） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (3)当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ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4,000,000千円）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21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のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。 (4)当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計728,960千円）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） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に

前事業年度 （平成21年11月30日）	当事業年度 （平成22年11月30日）
対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 (5)当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。 (6)当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。	対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

（損益計算書関係）

前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
※１　販売費に属する費用のおおよその割合は6.0％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94.0％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　85,049　千円 役員報酬　114,503 給料手当　747,051 賞与引当金繰入額　34,898 退職給付費用　43,185 役員退職慰労引当金繰入額　23,206 法定福利費　95,341 支払手数料　97,608 租税公課　186,759 貸倒引当金繰入額　2,105 減価償却費　43,344	※１　販売費に属する費用のおおよその割合は1.6％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.4％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　12,191　千円 役員報酬　110,837 給料手当　692,991 賞与引当金繰入額　66,054 退職給付費用　49,671 役員退職慰労引当金繰入額　23,242 法定福利費　84,804 支払手数料　111,593 租税公課　264,735 貸倒引当金繰入額　59,912 減価償却費　45,197
※２　固定資産除却損の内訳は、次のとおりでであります。 建物　28,689千円 工具、器具及び備品　2,752 解体撤去費用　10,256	※２　固定資産除却損の内訳は、次のとおりでであります。 建物　1,349千円 工具、器具及備品　154

（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）

<table>
<tr><th>前事業年度
（自　平成20年12月１日
至　平成21年11月30日）</th><th>当事業年度
（自　平成21年12月１日
至　平成22年11月30日）</th></tr>
<tr><td>
１　ファイナンス・リース取引（借主側）
所有権移転外ファイナンス・リース取引
①　リース資産の内容
有形固定資産
本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります
②　リース資産の減価償却の方法
重要な会計方針「３．固定資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。
(1)　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<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、器具及び備品</td><td>21,474</td><td>11,711</td><td>9,762</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>21,474</td><td>11,711</td><td>9,762</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　4,275千円
１年超　5,487千円
合計　9,762千円
(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)　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　11,257千円
減価償却費相当額　10,756千円
(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　オペレーティング・リース取引
オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
１年内　2,153千円
１年超　4,127千円
合計　6,281千円
</td><td>
１　ファイナンス・リース取引（借主側）
所有権移転外ファイナンス・リース取引
①　リース資産の内容
有形固定資産
同左
②　リース資産の減価償却の方法
同左
(1)　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<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、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</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　2,743千円
１年超　2,743千円
合計　5,487千円
同左
(3)　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　4,089千円
減価償却費相当額　4,089千円
(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
オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
１年内　2,153千円
１年超　1,974千円
合計　4,127千円
</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

前事業年度（自　平成20年12月１日　至　平成21年11月30日）

子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度（自　平成21年12月１日　至　平成22年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額785,372千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

（税効果会計関係）

前事業年度 （平成21年11月30日）		当事業年度 （平成22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		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）		（千円）
繰延税金資産		繰延税金資産	
流動資産		流動資産	
減価償却損金算入限度超過額	184,914	減価償却損金算入限度超過額	167,849
繰越欠損金	994,423	繰越欠損金	253,608
その他	33,160	その他	78,183
合計	1,212,497	合計	499,641
固定資産		固定資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	22,718	退職給付引当金損金算入限度超過額	32,445
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	104,213	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	113,743
子会社株式評価損	124,729	子会社株式評価損	124,729
減損損失	70,500	減損損失	69,337
投資有価証券評価損	12,137	投資有価証券評価損	12,137
繰越欠損金	1,414,447	繰越欠損金	1,795,976
その他	2,716	その他	1,419
合計	1,751,462	合計	2,149,789
評価性引当額	△187,901	評価性引当額	△196,267
繰延税金資産合計	2,776,058	繰延税金資産合計	2,453,162
繰延税金負債		繰延税金負債	
固定負債		固定負債	
その他	△3,007	その他	△4,576
合計	△3,007	合計	△4,576
繰延税金資産の純額	2,773,051	繰延税金資産の純額	2,448,586
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		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	41.0	法定実効税率	41.0
（調整）		（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4
繰延税金資産に係る評価性引当額	2.4	繰延税金資産に係る評価性引当額	1.1
過年度法人税等	20.0	その他	0.5
税率変更による差異	△6.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.0
その他	1.0		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	59.2		
3　法定実効税率の変更 当事業年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前事業年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。		3　――――	

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１株当たり純資産額　54,012円08銭 １株当たり当期純利益　352円51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。	１株当たり純資産額　51,704円06銭 １株当たり当期純利益　1,001円81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21年11月30日）	当事業年度末 （平成22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）	21,406,799	23,620,480
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	26,657	－
（うち新株予約権）（千円）	(26,657)	(－)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	21,380,142	23,620,480
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）	395,840	456,840

２　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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	133,714	433,363
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）	133,714	433,363
期中平均株式数（株）	379,317	432,579
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21年９月１日取締役会決議による新株予約権 普通株式　61,000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20年12月１日 至　平成21年11月30日）	当事業年度 （自　平成21年12月１日 至　平成22年11月30日）
――――	――――

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。