平成25年11月期　決算短信〔IFRS〕（連結）

平成26年１月14日

上 場 会 社 名　トーセイ株式会社　　上場取引所　東・SGX
コ ー ド 番 号　8923・S2D　　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26年２月27日　配当支払開始予定日　平成26年２月28日
有価証券報告書提出予定日　平成26年２月28日
決算補足説明資料作成の有無　：有
決算説明会開催の有無　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成25年11月期の連結業績（平成24年12月１日～平成25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		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に帰属する当期利益		当期包括利益合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年11月期	35,070	44.9	3,909	36.9	3,217	45.0	2,003	36.7	2,003	36.7	2,008	37.1
24年11月期	24,195	―	2,856	―	2,218	―	1,465	―	1,465	―	1,464	―

	基本的１株当たり当期利益	希薄化後１株当たり当期利益	親会社所有者帰属持分当期利益率	資産合計税引前利益率	売上高営業利益率
	円　銭	円　銭	%	%	%
25年11月期	42.99	―	7.1	4.7	11.1
24年11月期	32.07	―	5.7	3.5	11.8

（参考）持分法による投資損益　25年11月期　－百万円　24年11月期　－百万円

（注）当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的１株当たり当期利益及び希薄化後１株当たり当期利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に帰属する持分	親会社所有者帰属持分比率	１株当たり親会社所有者帰属持分
	百万円	百万円	百万円	%	円　銭
25年11月期	71,276	30,102	30,102	42.2	623.45
24年11月期	65,363	26,543	26,543	40.6	581.03

(注)当社は、平成25年７月１日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり親会社所有者帰属持分を算定しております。

(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
25年11月期	2,772	△940	3,456	14,711
24年11月期	△325	56	1,316	9,410

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	親会社所有者帰属持分配当率（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	%	%
24年11月期	―	0.00	―	600.00	600.00	274	18.7	1.0
25年11月期	―	0.00	―	8.00	8.00	386	18.6	1.3
26年11月期(予想)	―	0.00	―	10.00	10.00		20.9	

（注）当社は、平成25年７月１日を効力発生日として、１株につき100株の割合で分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して配当性向（連結）及び親会社所有者帰属持分配当率（連結）を算定しておりますが、平成24年11月期の１株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

３．平成26年11月期の連結業績予想（平成25年12月１日～平成26年11月30日）

（%表示は、通期は対前期）

	売上高		営業利益		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に帰属する当期利益		基本的1株当たり当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円　銭
通　期	41,817	19.2	4,618	18.1	3,800	18.1	2,309	15.3	2,309	15.3	47.82

※　注記事項

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

新規　－ 社（社名）　、除外　－ 社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

①　ＩＦＲＳにより要求される会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：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）	25年11月期	48,284,000株	24年11月期	45,684,000株
②　期末自己株式数	25年11月期	－株	24年11月期	－株
③　期中平均株式数	25年11月期	46,602,904株	24年11月期	45,684,000株

（注）当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

１．平成25年11月期の個別業績（平成24年12月１日～平成25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	%
25年11月期	30,044	54.6	3,388	31.8	2,654	31.7	1,656	38.2
24年11月期	19,431	△6.2	2,571	9.6	2,016	25.9	1,198	20.6

	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
25年11月期	35.54	－
24年11月期	26.23	－

（注）当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益を算定しております。

(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
25年11月期	67,207	29,015	43.2	600.94
24年11月期	61,593	25,699	41.7	562.54

（参考）　自己資本　25年11月期　29,015百万円　24年11月期　25,699百万円

(注)当社は、平成25年７月１日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

２．平成26年11月期の個別業績予想（平成25年12月１日～平成26年11月30日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		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	%	円　銭
通　期	36,484	21.4	3,421	28.9	2,087	26.0	43.23

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1)本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料４ページ「１．経営成績（１）経営成績に関する分析②次期の業績見通し」をご覧ください。

(2)当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っております。

(3)当社は、当連結会計年度より国際会計基準（IFRS）に準拠した連結財務諸表を開示しております。また、前連結会計年度の連結財務諸表につきましてもIFRSに準拠して表示しております。

(4)当社は、平成26年１月14日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目　次

１．経営成績・財政状態に関する分析　・・・・・・・・・・・・・・・ 2
(1)　経営成績に関する分析　・・・・・・・・・・・・・・・ 2
(2)　財政状態に関する分析　・・・・・・・・・・・・・・・ 5
(3)　利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当・・・・・・・・ 7
２．企業集団の状況　・・・・・・・・・・・・・・・ 8
３．経営方針　・・・・・・・・・・・・・・・10
(1)　会社の経営の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・10
(2)　目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略・・・・・・・・10
(3)　会社の対処すべき課題　・・・・・・・・・・・・・・・10
４．連結財務諸表　・・・・・・・・・・・・・・・11
(1)　連結財政状態計算書　・・・・・・・・・・・・・・・11
(2)　連結包括利益計算書　・・・・・・・・・・・・・・・12
(3)　連結持分変動計算書　・・・・・・・・・・・・・・・13
(4)　連結キャッシュ・フロー計算書　・・・・・・・・・・・・・・・14
(5)　継続企業の前提に関する注記　・・・・・・・・・・・・・・・15
(6)　連結財務諸表に関する注記事項　・・・・・・・・・・・・・・・15
（セグメント情報）　・・・・・・・・・・・・・・・22
（１株当たり利益）　・・・・・・・・・・・・・・・23
（重要な後発事象）　・・・・・・・・・・・・・・・23

１．経営成績・財政状態に関する分析

(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24年12月１日～平成25年11月30日）におけるわが国の経済は、大胆な金融緩和や政府による各種経済政策を背景に円安と株高が進行し、デフレから脱却しつつあります。また、企業収益も大企業を中心に改善が進むなど景況感は回復傾向にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、J-REIT等による不動産取引が増加しており、平成25年度上期の上場会社等による不動産取引件数はリーマンショック前の水準にまで達しました。また、これに加えて海外投資家による日本の不動産への投資もより活発となるなど不動産マーケットの回復傾向が強まっております（民間調査機関調べ）。また、首都圏分譲マンション市場は、住宅ローン減税や物件の先高観に加え、消費税増税の駆け込み需要等を背景に底堅い需要が続いており、契約率は平成22年以降好不調の目安とされる70％をほぼ上回って推移しております（平成25年10月79.6％）（民間調査機関調べ）。

東京ビジネス５区のオフィスビル賃貸市場では、稼働率の改善が続いており、平成25年10月時点の空室率は前年同月比1.18ポイント低下の7.56％となりました。平均賃料については、小幅な下落が続いておりましたが、同年10月に１年４ヵ月ぶりに上昇に転じ、16,237円／坪となるなど、回復への期待が高まっております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、J-REITの不動産取得が大幅に増加し、平成25年１月～10月の取得額は前年同期比2.8倍にあたる1.8兆円となりました（民間調査機関調べ）。なお、平成25年６月末時点のJ-REIT運用資産額は10.4兆円、私募ファンドは16.7兆円、合計27.1兆円となり、不動産ファンドの残高は過去最高となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業において収益オフィスビルや賃貸マンションで計８棟を販売したほか、Restyling物件11棟の販売も引き続き行ってまいりました。不動産開発事業ではオフィスビル１棟、分譲マンションにおいては５棟114戸、注力している戸建住宅に関しては10現場78戸を販売するなど、流動化事業、開発事業のいずれも前年売上を大きく上回ることができました。一方、仕入につきましてもより積極的な活動を行った結果、前連結会計年度を上回る成果を上げ、将来の収益源の積み増しを果たすことができました。また、グローバル展開においては、シンガポール証券取引所への上場ならびに現地での公募増資を実施するなど、世界と東京のかけ橋となるべく海外投資家とのリレーションの強化を図っております。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高35,070百万円（前連結会計年度比44.9％増）、営業利益3,909百万円（同36.9％増）、税引前利益3,217百万円（同45.0％増）、当期利益2,003百万円（同36.7％増）となりました。

（注）当社グループは、当連結会計年度より国際会計基準（IFRS）に準拠した連結財務諸表を開示しております。前述の経営成績及びセグメントごとの業績における「前連結会計年度比」については、IFRSに準拠して作成した前連結会計年度の連結財務諸表との比較を記載しております。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。なお、当連結会計年度より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、「目黒駅前トーセイビル」（東京都品川区）、「原宿マンション」（東京都渋谷区）、「神田アーバンビル」（東京都千代田区）、「ニッセイビル」（東京都千代田区）、「エクセルTYビル」（東京都渋谷区）等12棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で89戸の販売を行いました。当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として収益オフィスビル、賃貸マンションあわせて26棟、土地３件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は11,098百万円（前連結会計年度比85.6％増）、セグメント利益は1,398百万円（前連結会計年度比411.6％増）となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス渋谷常磐松」（東京都渋谷区）、「THEパームス千駄ヶ谷」（東京都渋谷区）、「THEパームス月島ルナガーデン」（東京都中央区）、「THEパームス高田馬場」（東京都新宿区）、「THEパームス西ヶ原」（東京都北区）において、114戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート初台」（東京都渋谷区）、「パームスコート小石川三丁目」（東京都文京区）、「パームスコート世田谷岡本」（東京都世田谷区）等において、78戸を販売いたしました。加えて、「蒲田トーセイビル」（東京都大田区）、「元麻布３丁目土地」（東京都港区）を販売いたしました。当連結会計年度の仕入につきましては、オフィスビル・店舗開発案件２件、賃貸マンション開発案件１件、戸建住宅開発用地13件を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は16,347百万円（前連結会計年度比48.8％増）、セグメント利益は1,447百万円（前連結会計年度比34.1％減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産８棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等22棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,647百万円（前連結会計年度比7.8％増）、セグメント利益は1,590百万円（前連結会計年度比18.7％増）となりました。

（不動産ファンド・コンサルティング事業）

当連結会計年度は、新たに63,649百万円のアセットマネジメントを獲得する一方で、ファンドの物件売却等により126,956百万円の残高が減少いたしました。この結果、ファンドへの物件組み入れ、売却時の手数料収入等が売上に大きく貢献しました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は1,398百万円（前連結会計年度比80.0％増）、セグメント利益は669百万円（前連結会計年度比268.7％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、248,028百万円であります。

（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、前連結会計年度に比べ37棟増加し343棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前連結会計年度に比べ13棟減少し203棟となり、合計管理棟数は、546棟（前連結会計年度比24棟増加）となりました。また、当連結会計年度より新たにホテルの管理を開始いたしました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は3,160百万円（前連結会計年度比0.1％増）、セグメント利益は122百万円（前連結会計年度は、11百万円のセグメント損失）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、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収及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、物件の売却益、保有債権の売却益及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。

以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は418百万円（前連結会計年度比50.2％減）、セグメント利益は73百万円（前連結会計年度比11.3％減）となりました。

② 次期の業績見通し

新年度における事業環境につきましては、アベノミクス効果を期待し収益不動産売買はさらに拡大傾向である、消費税増税後の一時的な反動はあるものの分譲マンション、戸建住宅需要は堅調に推移する、世界の投資マネーが再び日本に向かう等の見通しの下、引き続き好調な事業環境が継続するものと判断しております。このような事業環境を背景に、当社グループの行う事業においては、不動産流動化事業では取得済みの収益不動産の再生販売のほか、Restyling案件（中古マンション区分販売）にも傾注し、不動産開発事業では新築マンション分譲および新築戸建住宅の販売に注力してまいります。また、安定収益源と位置付けるフィービジネスにおいては、不動産賃貸事業における保有賃貸資産の増加、不動産ファンド・コンサルティング事業のアセットマネジメント受託資産の積み上げ、不動産管理事業における管理物件数の増加を目指し、各セグメントの売上拡大を図ってまいります。

また、翌期以降の売上の源泉となる新規仕入れのさらなる促進、新築建物の企画・開発に努めるとともに、国内・海外の投資マネーの取り込みによる新規不動産ファンド組成に向け、グループの総力を結集してまいります。以上の施策の実行により、次期の当社連結業績見通しは、売上高41,817百万円（前連結会計年度比19.2％増）、営業利益4,618百万円（同18.1％増）、税引前利益3,800百万円（同18.1％増）、当期利益2,309百万円（同15.3％増）の増収増益を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び資本の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度比5,913百万円増加し、71,276百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売却による資金回収が順調に推移したこと及びシンガポール証券取引所における海外募集による新株式の発行等により現金及び現金同等物が5,301百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度比2,355百万円増加し、41,174百万円となりました。これは主に、物件の仕入が順調に推移したことにより、借入金が2,634百万円増加したこと等によるものであります。

資本につきましては、前連結会計年度比3,558百万円増加し、30,102百万円となりました。これは主に、シンガポール証券取引所における海外募集による新株式の発行及び利益剰余金の積み上げによるものであります。

なお、当連結会計年度末において、平成25年７月にシンガポール証券取引所にて調達した資金の使用状況は、以下のとおりであります。

１．調達資金の使用進捗状況　（千円）

平成25年７月に調達済みの資金総額	1,933,438
平成25年11月末時点の累計使用済み総額	1,177,770
残金合計	755,667

２．資金使途の詳細　（千円）

不動産流動化事業			
千駄木マンション取得費用（一部）	東京都文京区	賃貸ﾏﾝｼｮﾝ	95,500
湘南マンション取得費用（一部）	神奈川県藤沢市	賃貸ﾏﾝｼｮﾝ	29,864
国分寺マンション取得費用（一部）	東京都国分寺市	賃貸ﾏﾝｼｮﾝ	234,785
合計			360,149
不動産開発事業			
THEパームス西ケ原建築費用（一部）	東京都北区	分譲ﾏﾝｼｮﾝ	384,250
パームスコート南阿佐ヶ谷建築費用（一部）	東京都杉並区	戸建住宅	22,684
合計			406,934
不動産ファンド・コンサルティング事業			
私募ファンドへの匿名組合出資			50,000
私募ファンドへの共同出資（一部）			360,687
合計			410,687
平成25年11月末時点の累計使用済み総額			1,177,770

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、税引前利益3,217百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業及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5,301百万円増加し、14,711百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は、2,772百万円（前連結会計年度は、325百万円の使用）となりました。これは主に、税引前利益3,217百万円を計上したこと及び不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件仕入が順調に推移し、物件売却による減少を上回ったことによる棚卸資産の増加1,118百万円等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、940百万円（前連結会計年度は、56百万円の獲得）となりました。これは主に、売却可能金融資産の取得による支出667百万円及び投資不動産の取得による支出525百万円等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、3,456百万円（前連結会計年度比162.6％増）となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入に伴う借入れによる収入が、物件売却に伴う借入金の返済を上回ったこと及び株式の発行による収入1,825百万円等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24年11月期	平成25年11月期
親会社所有者帰属持分比率（%）	40.6	42.2
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率（%）	25.1	52.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	－	12.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	3.8

親会社所有者帰属持分比率　：親会社所有者帰属持分／資産合計
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率　：株式時価総額／資産合計
キャッシュ・フロー対有利子負債比率　：有利子負債／キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ　：キャッシュ・フロー／利払い

（注１）いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
（注２）株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。
（注３）キャッシュ･フローは、営業キャッシュ･フローを使用しております。
（注４）有利子負債は、連結財政状態計算書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24年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3)　利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成25年11月期の期末配当につきましては、１株につき８円を予定しております。

また、平成26年11月期の期末配当につきましては、１株につき10円を予定しております。

２．企業集団の状況

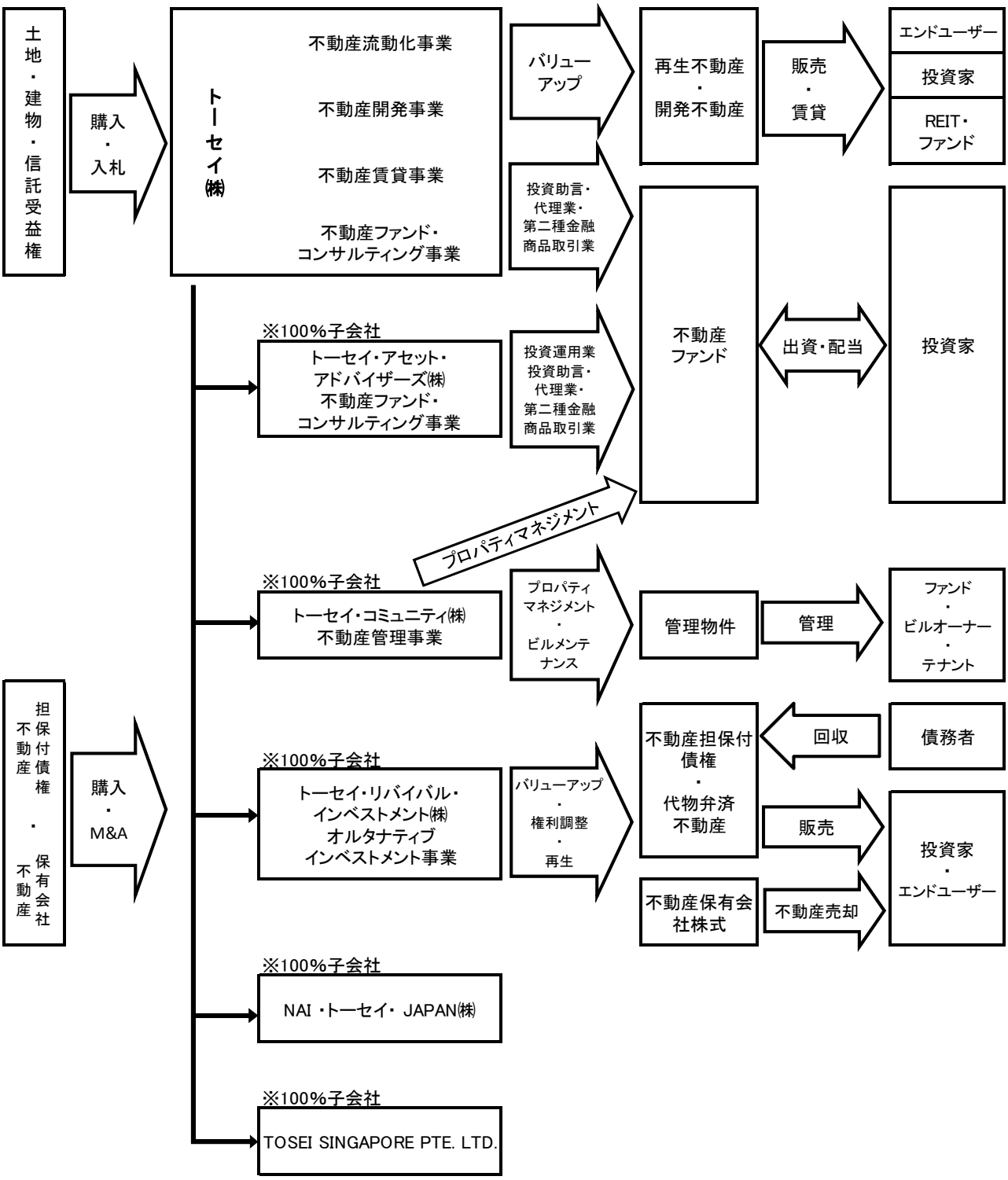
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）及び子会社７社（連結子会社６社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及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うえ、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です。	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事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等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」の一層の充実に結びついております。	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	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・代理業及び投資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の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント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、保安警備及びマンション・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。	トーセイ・コミュニティ㈱

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、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識し、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・コンサルティング事業、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事業を推進しています。当社グループは10年後、20年後を視野に入れた不動産の価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

(2)　目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略

当社グループは上記の存在理念の下、グループ企業価値の向上を果たすべく３ヶ年単位の中期経営計画を定めております。平成24年11月期を初年度とする現中期経営計画「Next Stage 2014」では、“既存６事業の拡充と成長”“グローバルなフィールドへの進出”“経営インフラストラクチャーの革新”を三大方針に掲げ、世界に通用する経営品質を備えた不動産事業グループを目指すことを中期的な経営戦略としております。

(3)　会社の対処すべき課題

リーマンショック後に低迷した収益不動産の売買取引は復調し、首都圏のエンドユーザー向け住宅市場は好調を維持しております。このような景況感の改善に伴い不動産取引価格や建築費は上昇基調にある一方で、消費税増税を控え、賃金引き上げまでには時間を要する見通しである現況下においては、市場の需給バランスを注視し、最適な投資配分を行うことが最重要の課題であります。再生用の中古不動産ならびに住宅、オフィスビル開発用地の取得、販売において、適正な収益を確保するための付加価値創出に努めてまいります。

また、事業規模拡大に伴う不動産売買件数および保有賃貸物件数の増加に対処すべく、平成25年12月１日付で当社の事業部門（アセットソリューション事業各部）の組織改定を実施いたしました。この新組織により、物件の仕入から再生・開発、賃貸、販売に至る全行程において、従来以上に機動的な対応を実現していくことが重要な課題であります。以上の課題に対処するとともに、引き続き「コンプライアンス」「リスク管理」「適時適切な情報開示」を三大重点項目に掲げ、上場企業としてのガバナンスの強化を継続していくことも重要課題と認識しております。

４．連結財務諸表

（1）連結財政状態計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年11月30日）	当連結会計年度 （平成25年11月30日）
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	9,410,622	14,711,997
売却可能金融資産	10,000	－
営業債権及びその他の債権	1,884,308	902,131
棚卸資産	37,417,375	38,040,625
その他の流動資産	22,426	24,781
流動資産合計	48,744,733	53,679,536
非流動資産		
有形固定資産	3,331,447	3,304,792
投資不動産	11,695,720	12,703,600
無形資産	43,091	31,598
売却可能金融資産	410,061	810,105
営業債権及びその他の債権	160,170	188,884
繰延税金資産	973,844	554,362
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	16,618,350	17,597,357
資産合計	65,363,083	71,276,894
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,314,472	2,323,705
借入金	7,742,443	7,587,433
未払法人所得税等	72,921	865,256
引当金	154,143	209,124
流動負債合計	11,283,980	10,985,520
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,136,256	2,107,809
借入金	24,659,337	27,449,160
退職給付に係る負債	541,647	607,932
引当金	24,842	24,003
繰延税金負債	173,126	－
非流動負債合計	27,535,211	30,188,904
負債合計	38,819,191	41,174,425
資本		
資本金	5,454,673	6,421,392
資本剰余金	5,516,499	6,375,317
利益剰余金	15,576,014	17,304,409
その他の資本の構成要素	△3,295	1,348
資本合計	26,543,892	30,102,468
負債及び資本合計	65,363,083	71,276,894

(2) 連結包括利益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年12月１日 至　平成25年11月30日）
売上高	24,195,800	35,070,345
売上原価	18,081,979	27,759,099
売上総利益	6,113,821	7,311,245
販売費及び一般管理費	3,245,692	3,414,950
その他の収益	17,904	33,004
その他の費用	29,377	19,695
営業利益	2,856,655	3,909,604
金融収益	4,540	3,467
金融費用	642,563	695,799
税引前利益	2,218,631	3,217,272
法人所得税	753,346	1,213,792
当期利益	1,465,284	2,003,480
その他の包括利益		
在外営業活動体の換算差額	1,382	3,776
売却可能金融資産の公正価値の純変動	1,442	1,299
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△3,751	△431
税引後その他の包括利益	△926	4,644
当期包括利益	1,464,358	2,008,124
当期利益の帰属		
親会社の所有者	1,465,284	2,003,480
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	1,464,358	2,008,124
親会社の所有者に帰属する１株当たり当期利益		
基本的１株当たり当期利益（円）	32.07	42.99
希薄化後１株当たり当期利益（円）	－	－

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

（単位：千円）

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本の構成要素	資本合計
平成23年12月１日残高	5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953
当期利益	－	－	1,465,284	－	1,465,284
その他の包括利益	－	－	－	△926	△926
当期包括利益	－	－	1,465,284	△926	1,464,358
剰余金の配当	－	－	△228,420	－	△228,420
平成24年11月30日残高	5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892

当連結会計年度（自　平成24年12月１日　至　平成25年11月30日）

（単位：千円）

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本の構成要素	資本合計
平成24年12月１日残高	5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892
当期利益	－	－	2,003,480	－	2,003,480
その他の包括利益	－	－	－	4,644	4,644
当期包括利益	－	－	2,003,480	4,644	2,008,124
新株の発行	966,719	858,818	－	－	1,825,537
剰余金の配当	－	－	△274,104	－	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金	－	－	△981	－	△981
平成25年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	17,304,409	1,348	30,102,468

(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23年12月１日 至　平成24年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年12月１日 至　平成25年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前利益	2,218,631	3,217,272
減価償却費	180,327	173,480
引当金及び退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	81,520	112,844
受取利息及び受取配当金	△4,540	△3,467
支払利息	642,563	695,799
売却可能金融資産売却益	－	△7,323
投資不動産売却損	18,874	－
有形固定資産除却損	2,377	183
営業債権及びその他の債権の増減額（△は増加）	△793,107	908,464
棚卸資産の増減額（△は増加）	△3,862,618	△1,118,535
営業債務及びその他の債務の増減額（△は減少）	1,301,557	△1,021,652
その他	7,555	△682
小計	△206,859	2,956,384
利息及び配当金の受取額	4,530	3,566
法人所得税の支払額	△122,725	△187,336
営業活動によるキャッシュ・フロー	△325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△25,346	△11,064
投資不動産の取得による支出	△114,956	△525,736
投資不動産の売却による収入	216,965	－
無形資産の取得による支出	△4,560	△4,490
売却可能金融資産の取得による支出	△22,000	△667,000
売却可能金融資産の売却による収入	－	50,782
売却可能金融資産の回収による収入	－	216,700
貸付金の回収による収入	7,466	83
その他	△1,340	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	56,228	△940,724
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）	384,400	△378,400
長期借入れによる収入	15,777,100	20,869,988
長期借入金の返済による支出	△13,838,051	△17,855,004
株式の発行による収入	－	1,825,537
配当金の支払額	△227,857	△273,717
利息の支払額	△778,011	△729,954
その他	△1,219	△1,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,047,533	5,288,567
現金及び現金同等物の期首残高	8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,399	3,770
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	－	9,036
現金及び現金同等物の期末残高	9,410,622	14,711,997

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表に関する注記事項

1．報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当社及び連結子会社（以下、当社グループ）は、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・コンサルティング事業、不動産管理事業及びオルタナティブインベストメント事業の６事業を展開しております。各事業の内容については、(6) 連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報）に記載しております。

2．作成の基礎

(1) 連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第１条の２に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、同第93条の規定により、国際会計基準に準拠して作成しております。

(2) 測定の基礎

連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てして記載しております。

3．重要な会計方針

連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

(1) 連結の基礎

①子会社

子会社とは、当社グループがその活動から便益を享受するために、その会社の財務及び経営方針を直接的もしくは間接的に支配している会社であります。子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

②企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。

(2) 外貨換算

①外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されます。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

②在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されます。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、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。

(4) 金融商品

当社グループは、金融資産に対する投資を、貸付金及び債権と売却可能金融資産のカテゴリーに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

①貸付金及び債権

貸付金及び債権は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。このカテゴリーに分類される金融資産は、期末日から12ヶ月を超えて満期が到来する、あるいは正常営業循環期間を超えているものを除き、流動資産に計上されます。貸付金及び債権は、連結財政状態計算書上は、「営業債権及びその他の債権」に含まれます。

②売却可能金融資産

売却可能金融資産は、他のカテゴリーに分類されないデリバティブ以外の金融資産であります。売却可能金融資産は、経営者が期末日から12ヶ月以内に投資を処分する意図を有しない限り、非流動資産に計上されます。売却可能金融資産は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。売却可能金融資産は、当初認識後は公正価値で計上されます。貸付金及び債権は、実効金利法を用いて償却原価で計上されます。また、四半期毎に、金融資産あるいは金融資産グループが減損している客観的な証拠の有無を評価し、証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。売却可能金融資産にか

かる公正価値の変動に伴う未実現の利得及び損失は、売却可能金融資産の公正価値の変動において認識されます。売却可能金融資産が売却もしくは減損された場合には、累積した売却可能金融資産の公正価値の変動額は、純損益として認識されます。

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

当社グループは、毎期末において金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。

売却可能金融資産に分類される資本性金融商品の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されます。売却可能金融資産について減損の証拠がある場合、取得価額と期末日の公正価値との差額から以前に純損益で認識された金融資産の減損損失を控除した金額として測定される損失が、純損益へ振り替えられます。

(5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、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帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3－ 50 年
工具器具及び備品	3－ 20 年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(7) 無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グル

ープにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

①ソフトウエア

取得したソフトウエアは、購入対価（値引きやリベート控除後の純額）及び意図された利用のための当該資産の準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

取得後は、見積耐用年数にわたって定額法により償却しております。見積耐用年数及び償却方法は毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(8) リース

①借手

リース契約により、資産の所有に伴うリスクと経済価値を実質的にすべて借手に移転する場合、当該リース取引は、ファイナンス・リースに分類しております。ファイナンス・リース以外のリース取引は、オペレーティング・リースに分類しております。

当社グループにおけるファイナンス・リース資産は、工具器具及び備品等であり、リース開始時のリース物件の公正価値と最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額をもって資産計上しております。リース資産は、見積耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって定額法により減価償却をしております。リース債務は、連結財政状態計算書に負債計上しております。

オペレーティング・リースの支払リース料は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

②貸手

当社グループが、資産の所有に付随するすべてのリスクと経済価値を実質的に保持している投資不動産のリースは、オペレーティング・リースに分類しております。オペレーティング・リースからのリース収益（借手に与えられるインセンティブ控除後）は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

オペレーティング・リースの契約締結時において当社グループに発生した当初の直接原価はリース資産の帳簿価額に追加され、リース収益と同じ基準で、リース期間にわたって純損益で認識しております。

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3－50 年
工具器具及び備品	3－20 年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候がある場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額の見積りを行っております。

回収可能価額は、売却費用控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い金額となります。資産（又は資金生成単位）の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

減損損失を認識後に戻し入れる場合、当該資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は、改訂後の見積回収可能価額まで増額されます。ただし、当該減損の戻入は、戻入時点における当該資産（又は資金生成単位）が、仮に減損損失を認識していなかった場合の帳簿価額を超えない範囲で行われます。

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が１年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 借入金

借入金は、借入金及びリース債務で構成されています。借入金は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

借入金は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

①確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割り引くことによって算定しております。未認識の過去勤務費用は、当該算定結果から差し引いております。

割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りを用いております。

当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いて行っております。

年金制度が改定された場合、従業員による過去の勤務に関連する給付金の増減部分は、給付金が確定するまでの平均期間にわたり定額法により純損益として認識しております。即時に確定する給付については、当該費用を即時に純損益として認識しております。

当社は、確定給付型年金制度から生じるすべての数理計算上の差異を平均残存勤務期間内に定額法により

純損益として認識しております。

②確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

③短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

(15) 収益

収益は、不動産の販売及びサービスの提供から受け取る対価又は債権の公正価値から割引、割戻し及び消費税等を控除し、内部売上高を差し引いた金額で計上されております。収益は以下の通り認識しております。

①不動産の販売

不動産の販売による収益は、売却資産の所有に伴う重要なリスクと経済価値が買主へ移転し、当該資産に対する継続的関与や実質的な支配もなく、その取引に関連する経済的便益が流入する可能性が高く、その取引に関連して発生した原価と収益の金額を信頼性をもって測定できる場合に、収益を認識しております。

②賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

③役務の提供

役務の提供による収益は、役務の提供に応じて、あるいは役務提供完了時に認識しております。

④利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

⑤配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正

価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) １株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後１株当たり当期利益（親会社の所有者に帰属）を開示しております。基本的１株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっている構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

４．重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

（セグメント情報）

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「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・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の６つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

なお、当連結会計年度より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「(6) 連結財務諸表に関する注記事項３．重要な会計方針」で記載している当社グループの会計方針と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

（単位：千円）

	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・コンサルティング事業	不動産管理事業	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	5,980,183	10,985,270	2,455,286	776,723	3,156,589	841,747	－	24,195,800
セグメント間の売上高	－	274,003	55,044	23,065	343,859	2,269	△698,243	－
合計	5,980,183	11,259,274	2,510,331	799,788	3,500,448	844,017	△698,243	24,195,800
セグメント利益又は損失	273,405	2,197,549	1,340,024	181,737	△11,365	82,365	△1,207,061	2,856,655
金融収益・費用（純額）								△638,023
税引前利益								2,218,631

当連結会計年度

（自　平成24年12月１日　至　平成25年11月30日）

（単位：千円）

	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・コンサルティング事業	不動産管理事業	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	11,098,020	16,347,700	2,647,153	1,398,239	3,160,312	418,918	－	35,070,345
セグメント間の売上高	－	－	56,559	21,654	381,595	21,195	△481,004	－
合計	11,098,020	16,347,700	2,703,713	1,419,893	3,541,908	440,113	△481,004	35,070,345
セグメント利益	1,398,665	1,447,316	1,590,390	669,997	122,257	73,024	△1,392,047	3,909,604
金融収益・費用（純額）								△692,332
税引前利益								3,217,272

（１株当たり利益）

	前連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年12月１日 至　平成25年11月30日）
親会社の所有者に帰属する当期利益（千円）	1,465,284	2,003,480
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	46,602,904
基本的１株当たり当期利益（円）	32.07	42.99

（注）１　基本的１株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

２　希薄化後１株当たり当期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

３　当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的１株当たり当期利益を算定しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。