

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成18年12月1日
(第58期) 至 平成19年11月30日

ト一セイ株式会社

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

(591213)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	17
5. 経営上の重要な契約等	20
6. 研究開発活動	20
7. 財政状態及び経営成績の分析	21
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	23
第4 提出会社の状況	24
1. 株式等の状況	24
(1) 株式の総数等	24
(2) 新株予約権等の状況	25
(3) ライツプランの内容	27
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	28
(5) 所有者別状況	29
(6) 大株主の状況	29
(7) 議決権の状況	31
(8) ストックオプション制度の内容	31
2. 自己株式の取得等の状況	33
3. 配当政策	34
4. 株価の推移	34
5. 役員の状況	35
6. コーポレート・ガバナンスの状況	37
第5 経理の状況	44
1. 連結財務諸表等	45
(1) 連結財務諸表	45
(2) その他	82
2. 財務諸表等	83
(1) 財務諸表	83
(2) 主な資産及び負債の内容	110
(3) その他	112
第6 提出会社の株式事務の概要	113
第7 提出会社の参考情報	114
1. 提出会社の親会社等の情報	114
2. その他の参考情報	114
第二部 提出会社の保証会社等の情報	115

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年2月27日
【事業年度】	第58期（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社 東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
売上高（千円）	—	—	17,644,259	24,741,635	40,085,596
経常利益（千円）	—	—	2,969,040	5,323,872	7,949,862
当期純利益（千円）	—	—	1,592,577	2,737,111	4,557,882
純資産額（千円）	—	—	8,293,597	15,229,720	19,252,435
総資産額（千円）	—	—	40,406,838	60,136,451	86,922,374
1株当たり純資産額（円）	—	—	24,018.05	40,414.50	51,089.15
1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	4,664.46	7,412.80	12,095.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	4,571.59	7,405.87	12,095.02
自己資本比率（％）	—	—	20.5	25.3	22.1
自己資本利益率（％）	—	—	19.2	23.3	26.4
株価収益率（倍）	—	—	21.44	17.81	5.80
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	△8,839,398	△10,857,313	△19,543,365
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	△606,371	471,935	△2,066,218
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	9,360,987	14,339,382	20,312,461
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	—	—	2,530,851	6,484,856	5,181,855
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	— （—）	— （—）	107 （169）	134 （139）	194 （215）

（注）1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期及び第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
売上高 (千円)	9,455,618	14,514,122	16,828,283	22,572,177	31,690,048
経常利益 (千円)	870,980	1,515,178	2,773,353	5,151,887	7,821,860
当期純利益 (千円)	441,580	793,109	1,495,764	2,697,761	4,228,893
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	72,150	1,927,600	1,966,096	4,148,011	4,148,020
発行済株式総数 (株)	20,580	335,800	344,858	376,838	376,840
純資産額 (千円)	2,046,343	6,658,824	8,197,558	15,094,332	18,787,636
総資産額 (千円)	19,143,479	29,438,787	38,335,326	51,220,537	77,992,976
1株当たり純資産額 (円)	99,433.59	19,829.73	23,739.56	40,055.23	49,855.74
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	1,000 (—)	120 (—)	450 (—)	1,400 (—)	2,200 (—)
1株当たり当期純利益金額 (円)	21,494.08	2,833.01	4,378.97	7,306.24	11,222.02
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	2,577.65	4,291.79	7,299.40	11,222.00
自己資本比率 (%)	10.7	22.6	21.4	29.5	24.1
自己資本利益率 (%)	24.4	18.2	20.1	23.2	25.0
株価収益率 (倍)	—	23.01	22.84	18.07	6.26
配当性向 (%)	4.7	4.2	10.3	19.2	19.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△12,826	△5,374,602	—	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△184,563	△1,959,887	—	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	540,495	7,843,796	—	—	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,091,322	2,600,629	—	—	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	39 (—)	44 (—)	68 (—)	83 (—)	132 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第54期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

5. 平成16年7月20日付で普通株式1株を2株、平成16年11月19日付で普通株式1株を5株へ株式分割を行っております。

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

6. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。

7. 第56期以後は連結財務諸表を作成しているため、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
昭和25年2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成8年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成8年4月	不動産流動化事業を開始
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年3月	LBO（レバレッジド・パイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更
平成18年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年10月	トーセイ・アセットマネジメント株式会社（現 連結子会社）を設立

- （注）1. 建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特 - 9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。
2. 不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業登録（一般-000127）を行っております。
3. 平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長 第1324号）を行っております。
4. 平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。
5. 平成20年1月1日付でジャスダック証券取引所への上場を廃止しております。

3【事業の内容】

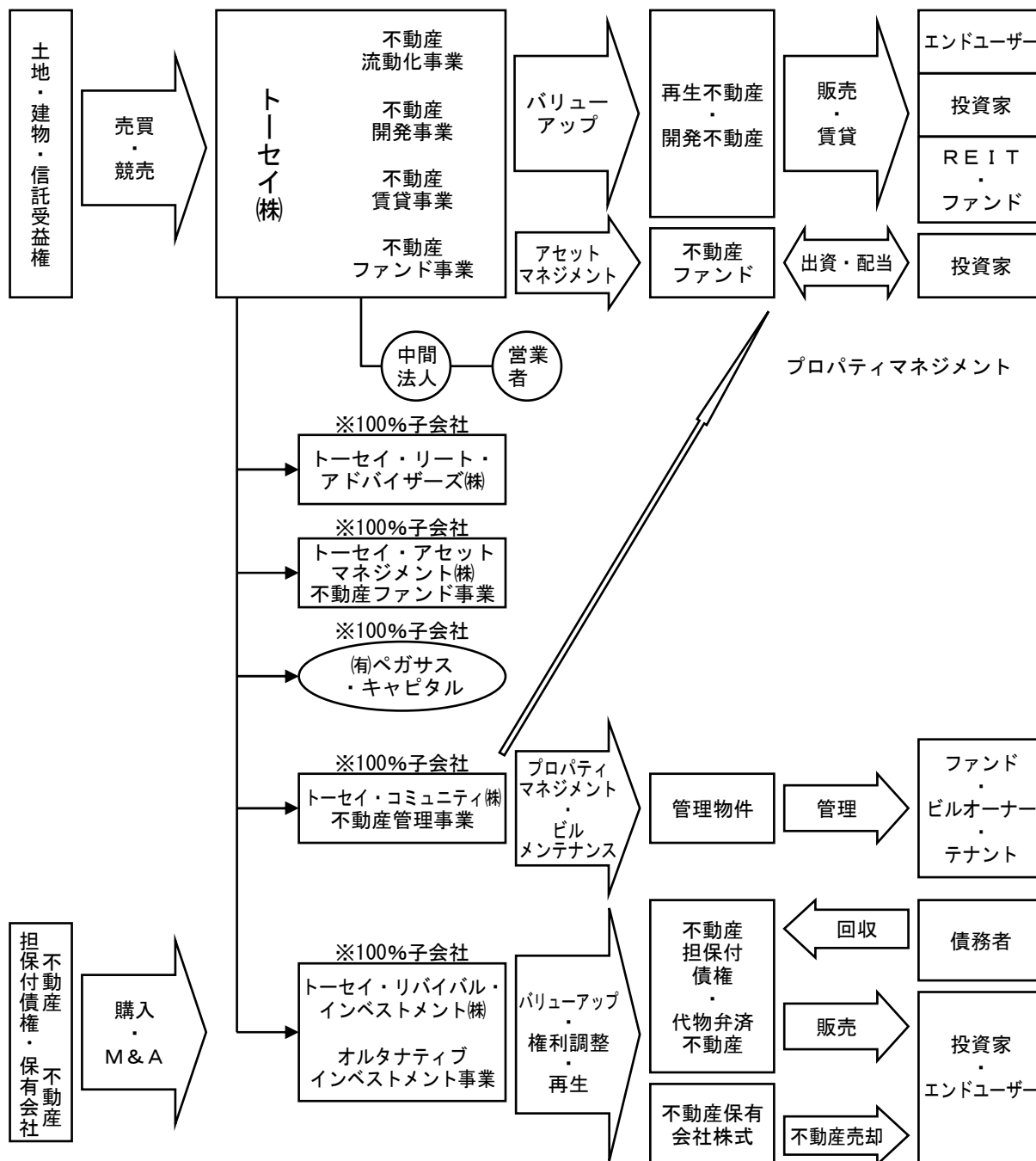
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）及び子会社18社（連結子会社16社、非連結子会社2社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>（※）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</p>	<p>当社、 （有）ペガサス・キャピタル</p>
不動産開発事業	<p>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。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	<p>当社</p>
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成19年11月30日現在、オフィスビル・マンション等67棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。</p> <p>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。</p>	<p>当社、 （有）ペガサス・キャピタル、 トーセイ・コミュニティ(株)</p>
不動産ファンド事業	<p>投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス等を行っております。</p> <p>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、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのファンドマネジメントを行っております。</p> <p>不動産購入時のアキュジションフィー、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。</p>	<p>当社、 トーセイ・リーター・アドバイザーズ(株)、 トーセイ・アセットマネジメント(株)</p>
不動産管理事業	<p>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。</p> <p>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、区分所有者並びに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、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。</p> <p>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する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19年10月31日現在、438棟の管理を行っております。</p>	<p>トーセイ・コミュニティ(株)</p>

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

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
トーセイ・コミュニティ(株)	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	東京都港区	50,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (注) 2	東京都港区	450,000	不動産ファンド事業	100.0	
(有)ペガサス・キャピタル (注) 4	東京都港区	3,000	不動産流動化事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)イカロス・キャピタル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
(有)ヘスティア・キャピタル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
(有)テミス・キャピタル	東京都港区	3,000	不動産ファンド事業	100.0	
(株)メティス・キャピタル (注) 3	東京都港区	1,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	
ヘスティア有限責任中間法人 (注) 3	東京都港区	4,500	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
アルゴ有限責任中間法人	東京都港区	9,000	不動産ファンド事業	100.0	
ペガサス有限責任中間法人	東京都港区	7,500	不動産ファンド事業	100.0	
グリーンハウス(有) (注) 3	東京都港区	24,600	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	
(合) アトラス・キャピタル (注) 3	東京都港区	1,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	
(株)多田製作所 (注) 3	東京都港区	35,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	
トーセイ・リート投資法人	東京都港区	150,000	不動産ファンド事業	100.0	
トーセイ・アセットマネジメント(株)	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

4. (有)ペガサス・キャピタルについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	5,899百万円
	(2) 経常利益	336百万円
	(3) 当期純利益	190百万円
	(4) 純資産額	191百万円
	(5) 総資産額	5,998百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成19年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	17（－）
不動産開発事業	25（－）
不動産賃貸事業	15（－）
不動産ファンド事業	30（－）
不動産管理事業	47（215）
オルタナティブインベストメント事業	4（－）
全社（共通）	56（－）
合計	194（215）

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数が前連結会計年度末に比し、60人増加したのは主に業務拡大による中途採用のためであります。

(2) 提出会社の状況

平成19年11月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
132	35.3	2.5	7,127

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、49人増加したのは主に業務拡大による中途採用のためであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、国外需要の拡大により輸出が増加を続けており、設備投資が引き続き増加基調にある中で、景気は緩やかな拡大が続くと見込まれているものの、米国のサブプライムローン問題、原材料価格の高騰、法令の厳格化による経済への影響は留意が必要とされております。

当社グループが属する不動産業界では、近年、世界の金融市場と繋がりを強めており、米国のサブプライムローン問題の影響に加え、改正建築基準法および金融商品取引法の施行など行政の監督強化による企業業績への影響の不透明感により市場の成長減速が懸念されております。一方で、景気の拡大により、平成19年8月に発表された路線価は、全国の標準宅地の平均価格が2年連続で上昇し、特に東京都内では、住宅、商業、工業地を含む標準宅地平均で、前年比17.1%上昇（国税庁発表）しました。

不動産売買市場では、平成19年度上期（4月～9月）の上場企業等が開示した売却件数は前年度上期に比べ、12.4%減少しましたが、同売却額は2兆3,517億円と前年度上期（1兆9,561億円）に比べ20.2%増加しました。主な要因は、投資不動産取得競争の激化や不動産価格上昇による利回り低下などにより売買件数は減少した一方で、大都市中心部での再開発やオフィスの建替えを目的とする高額物件の売買事例が多く見られたことによります（民間調査機関調べ）。

首都圏におけるマンション分譲市場は、平成19年の年間供給数は14年ぶりの低水準となる6万戸程度となる見込みであり、契約率は好不調目安となる70%を8月から4ヶ月連続して下回りました。これは、地価と建築費用の高騰によりマンション販売の価格が上昇したことで消費者の購入が手控えられたものと考えられています（民間調査機関調べ）。

東京23区内のオフィス賃貸市場は、平成19年11月時点での東京23区の空室率は1.8%と平成18年12月から0.8ポイントの低下を示し、平均募集賃料も、13,540円/坪と平成18年12月から6%上昇する（民間調査機関調べ）など都心部の大企業を中心とした好調な業績に牽引され空室率・賃料ともに堅調に推移しました。

一方で、東京圏の住宅賃貸市場は、平成17年9月を基点とし2年間の賃料上昇を指数化すると前年比0.2%の上昇に留まりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場は、REIT指数の低迷と、J-REITへの新規上場件数が大幅に減少するなど市場の成長が鈍化しておりますが、平成19年6月末時点で、私募ファンド残高が約6.7兆円、同時期のJ-REITが6.1兆円、それに外資系運用会社が運用するグローバルファンドを加えると、運用資産額の合計は16.3兆円と拡大している他、東京都は、主要先進諸国の各都市と比較してイールドスプレッドが高いなど（民間調査機関調べ）、不動産投資の魅力を含んでおります。

不動産管理市場は、ビル管理市場が3.9兆円（平成19年3月現在）と前年同時期と比較して4.6%の高い成長率となりました（民間調査機関調べ）。これは、国内経済の回復とともに、都心部での再開発物件を中心に、建設需要が拡大し、それに伴い、ビル管理の需要量も横ばいから拡大基調になったためと考えられます。

当社グループにてオルタナティブインベストメント事業を展開する不動産担保付債権市場およびM&A市場は、大手金融機関の不良債権処理が一段落し、不良債権の処理が堅調に進んでいることから、収益性があり付加価値の高い案件の争奪競争が激しさを増しております。また、平成19年4月～9月のM&A実施件数は、前年同期比2%減少の1,308件に留まりましたが、金額ベースでは4.7兆円を達成し、前年同期比10%増となりました（民間調査機関調べ）。これは業界再編が依然活況を呈し、大きな案件の取引が行われていると考えられます。

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

以上の結果、当連結会計年度におきましては、売上高40,085百万円（前連結会計年度比62.0%増）、営業利益9,006百万円（同52.6%増）、経常利益7,949百万円（同49.3%増）、当期純利益4,557百万円（同66.5%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下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、「上野トーセイビル」(東京都台東区)、「千駄ヶ谷ビル」(東京都渋谷区)、「戸根木ビル」(東京都千代田区)等22棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は24,310百万円(前連結会計年度比55.3%増)、営業利益は7,286百万円(同80.3%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「THEパームス世田谷桜」(東京都世田谷区)、「THEパームス本駒込」(東京都文京区)、「THEパームス用賀」(東京都世田谷区)におけるマンション分譲(151戸)、「THEパームス田園調布(賃貸用一棟販売)」(東京都大田区)の販売により不動産開発事業の売上高は8,781百万円(前連結会計年度比128.5%増)、営業利益は823百万円(同60.4%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、販売用不動産の仕入れが順調に推移したことによる賃料収入の増加に加え、固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は3,375百万円(前連結会計年度比83.8%増)、営業利益は1,630百万円(同65.5%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入が順調に進みアセット残高が増加したことにより「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は1,119百万円(前連結会計年度比20.3%減)、営業利益586百万円(同47.5%減)となりました。対前連結会計年度比減収・減益の要因は、子会社のリート上場延期および前連結会計年度に仲介手数料等の要因が含まれていたためであります。運用資産残高は順調に積み上がっており、それに伴いアセットマネジメントフィー収入等は増加しております。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル管理については、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努め、ビル・駐車場等の管理棟数は300棟(平成19年10月31日現在)となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は138棟(平成19年10月31日現在)となりました。

以上の結果、管理棟数合計は438棟となり不動産管理事業の売上高は2,238百万円(前連結会計年度比33.9%増)、営業利益は129百万円(同6.3%増)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、グループの持つ不動産の価値再生能力を最大限生かした案件の取得および債権回収を行ってまいりました。また、不動産M&A市場においては、後継者不在等の不動産保有会社を2社取得するなど、積極的な事業展開を進めてまいりました。また、東京温泉(株)への再生支援による債権回収益及び利息収入等が計上されたことにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は260百万円(前連結会計年度比22.4%減)、営業利益は131百万円(同52.5%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益7,960百万円を計上しましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得による支出等により、前連結会計年度末残高に比べ1,303百万円減少し、当連結会計年度末には5,181百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動に使用された資金は、19,543百万円（前連結会計年度比80.0%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における新規物件取得によるたな卸資産の増加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された資金は、2,066百万円（前連結会計年度は471百万円の獲得）となりました。これは主に、不動産流動化事業における差入敷金保証金の増加並びにオルタナティブインベストメント事業における子会社株式取得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)

財務活動により得られた資金は、20,312百万円（前連結会計年度比41.7%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における物件の売買に伴う、借入金の増減によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額 (千円)	
不動産流動化事業	24,310,030	155.3
不動産開発事業	8,781,821	228.5
不動産賃貸事業	3,375,387	183.8
不動産ファンド事業	1,119,381	79.7
不動産管理事業	2,238,499	133.9
オルタナティブインベストメント事業	260,476	77.6
合計	40,085,596	162.0

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

(注) 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

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

①「企業規模倍増」のための課題

(イ) 既存事業の拡大のための物件仕入の増強

当社グループの事業エリアである東京都区部では、事業用地を始め中古のオフィスビル、賃貸マンション等の取得競争が激化しております。当社グループでは、従来からの仕入情報ネットワークを一層強化するための人員増強と入手した情報への迅速な対応、取引事例等のデータベースの管理と活用を通じての迅速な判断を図り、仕入力の増強に努めてまいります。

(ロ) 開発力・バリューアップ能力の強化による高付加価値商品や差異性のある商品の供給

開発・バリューアップ能力の強化による、高付加価値商品や差異性のある商品の供給物件仕入が激化し、仕入原価が上昇している中、建築コストの上昇及び改正建築基準法の施行の影響による、建築確認取得期間の長期化など、開発事業環境は更に厳しさが増しております。かかる環境下でも適正な利益を確保するためには、エンドユーザーや投資家のニーズに適応した商品を供給することが重要な課題となります。当社グループでは、ファミリータイプから単身者向けまでのマンション、オフィスビル、店舗用ビル、戸建住宅の開発能力を有し、また、中古物件に対し、リノベーション、リニューアル、コンバージョン、デザイン性向上、収益性向上というバリューアップ能力を併せ持っておりますが、これらの能力を更に高め、個別物件ごとに最適な利用方法および投資効率を選択することにより、魅力ある商品を供給してまいります。

(ハ) 不動産ファンド事業の拡大

平成19年6月末時点で、わが国の不動産ファンド残高は、J-REIT、私募ファンドおよび外資系私募ファンドの国内不動産運用資産額を加えると16.3兆円に達したと推計され、また、平成19年11月末現在、J-REITの銘柄数は42銘柄となる等成長しており、不動産証券化市場は欧米との比較においても、今後も拡大するものと推測されております。一方で、9月に金融商品取引法が施行され、今後猶予期間内に必要な登録を行い、厳格な管理体制を整えなければなりません。また、不動産市場への資金流入も期待が薄く、同業者の優勝劣敗が進むことが予想されます。当社子会社による旧法（投資信託法）6条認可の取得実績をもとに、グループ内で厳格な管理体制を速やかに整えてまいります。また、子会社を含めた当社グループで投資運用業など必要な登録も速やかに行う予定としております。優勝劣敗が予想される市場において、体制の整備と仕入れ、アセットマネジメント、管理などグループの総合力を駆使し、ビジネスの拡大を図ってまいります。

(ニ) 安定した資金調達

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等を仕入れるために多額の資金を必要としております。また、不動産賃貸事業においては長期に亘る資金投下を行っております。これらの事業を推進、拡大していくため外部借入を効率的かつ安定的に利用すべく、資金ニーズに合わせたシンジケートローンの組成やコミットメント契約等によるタイムリーな資金調達に努めております。

②「企業ブランドの確立」のための課題

(イ) コーポレートガバナンスの充実

当社グループでは、株主、従業員、取引先を始めとするあらゆるステークホルダーに対して、「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレートガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げております。

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

(ロ) 優秀な人材の確保と育成

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

(2) 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

①基本方針の内容

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

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

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

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

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

②基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

当社は、企業価値向上のため、中期経営計画「GROWING UP2008」（平成18年からの3期計画）を策定し、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が当社グループの企業価値向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」の2つを基軸に企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的としております。

当社は、経営の透明性を確保し、取締役会による経営監督機能を強化するために、平成19年2月27日開催の第57回定時株主総会において新たに社外取締役を選任し、また、監査役は4名全員が社外監査役となっているなど、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。また、執行役員制度を導入し、取締役の責務である経営監視と業務執行をより明確に区別し、取締役会を重要な戦略的意思決定を行う場として活性化し、その機能強化を図っております。さらに、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議を原則毎月2回開催し、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けながら、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行っております。

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

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

(i) 本プランの目的

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

(ii) 対象となる買付等

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

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

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

- (a) 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）
- (b) 買付等の目的、方法及び内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）
- (c) 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報及び買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）及びその算定根拠等を含みます。）
- (d) 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）
- (e) 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策及び資産運用方針
- (f) 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針
- (g) 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
- (h) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

(iv) 独立委員会による検討等

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

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

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

(v) 取締役会の決議等

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

(vi) 新株予約権無償割当ての要件

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

- (a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合
- (b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
 - ・株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (c) 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合
- (d) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- (e) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
- (f) 当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要なとされる情報を十分に提供しない買付等である場合
- (g) 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分又は不適当な買付等である場合
- (h) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値又は株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合
- (i) 買付者等の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(vii) 新株予約権の概要

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

(viii) 本プランの有効期間

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

(ix) 株主に対する影響

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

③具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

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

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

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価および財務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グループ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

(イ) 不動産市況の影響について

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

(ロ) 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。特に四半期ごと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。

(ハ) 自然災害等による工事遅延及び建設コストの増加について

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

② 不動産賃貸事業

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

③ 不動産ファンド事業

(イ) ファンドの運用成績について

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

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

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

④ 不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィス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。

(ロ) 業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9001を取得し、業務品質ならびにサービスの向上に努めておりますが、予測不能な業務遂行上の事故、建物・設備の異常、サービスの不具合等が発生した場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

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

(2) 有利子負債の依存度の高さおよび金利の動向

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

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

また、案件の売却時期の遅延、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(3) 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を主要マーケットとし、中小型物件を中心に投資を行っており、これまで6事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、東京都区部における不動産取引の活況や外国人投資家の旺盛な投資意欲の継続もあり、物件取得において競合がより激化する可能性があります。当社グループは、これまでの東京特化の優位性を発揮することにより競争力の維持、強化を推し進めてまいりますが、過当競争により物件の取得が困難になった場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 災害発生

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

事業の種類別セグメントの名称	主な法的規制
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	<ul style="list-style-type: none">・ 宅地建物取引業法・ 国土利用計画法・ 都市計画法・ 建築基準法・ 建設業法・ 建築士法・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律・ 金融商品取引法・ 投資信託及び投資法人に関する法律（改正投信法）・ 不動産特定共同事業法・ 信託業法・ 資産の流動化に関する法律・ 不動産投資顧問業登録規程・ 中間法人法
不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none">・ 宅地建物取引業法・ 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・ 建築業法

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ございませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(イ) 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

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
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
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年2月28日	一般-000127
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)
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
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事	—	東京都知事第58号
金融商品取引業許可(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商)第898号

(ロ) 不動産管理事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
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
宅地建物取引業免許	東京都 知事	平成23年9月28日	東京都知事免許(2)第80048号
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成21年1月14日	東京都知事登録(第49526号)
建築物環境衛生一般管理業	東京都 知事	平成25年10月3日	東京都 19総第273号
一般建設業許可	東京都 知事	平成20年3月10日	東京都知事許可(般-14)第119534号
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

③ 会計基準・税制について

(イ) 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。

(ロ) 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及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号)等に基づき、個別に連結、非連結を判断しております。今後、連結についての解釈に変更が生じ、会計監査人等の見解が変わってきた場合、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

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

(6) 人材について

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

(7) 中期経営計画について

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

(8) 建築基準法の改正について

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

(9) 個人情報保護について

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

(10) その他

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産86,922百万円（前連結会計年度末比44.5%増）、負債67,669百万円（同50.7%増）、純資産19,252百万円（同26.4%増）となりました。また、自己資本比率は22.1%（前連結会計年度末は25.3%）となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、71,631百万円となり、前連結会計年度末に比べ20,247百万円増加しております。これは、主に当社グループの主力事業であります不動産流動化事業および不動産開発事業の拡大に伴う販売用不動産および仕掛販売用不動産の取得によるたな卸資産の増加（前連結会計年度末比22,863百万円増）によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、15,290百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,538百万円増加しております。これは、主に保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振り替え等による有形固定資産の増加（前連結会計年度末比5,408百万円増）、不動産投資ファンドからの匿名組合出資金の回収による投資有価証券の減少（同168百万円減）によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、50,620百万円となり、前連結会計年度末に比べ31,988百万円増加しております。これは、主に不動産流動化事業における販売用不動産の取得に伴う短期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比31,677百万円増）、税金等調整前当期純利益の増加による未払法人税等の増加（同758百万円増）によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、17,049百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,225百万円減少しております。これは、主に不動産開発事業における開発用地の取得等に伴う長期の有利子負債の短期の有利子負債への振り替えによる減少（前連結会計年度末比10,534百万円減）等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、19,252百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,022百万円増加しております。これは、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比4,030百万円増）によるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高40,085百万円（前連結会計年度比62.0%増）、経常利益7,949百万円（同49.3%増）、当期純利益4,557百万円（同66.5%増）となり、売上高、経常利益、当期純利益とも前連結会計年度を上回りました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は40,085百万円となり、前連結会計年度に比べ15,343百万円増加しました。この主な要因は、不動産流動化事業における販売物件数の増加や、賃貸物件の増加に伴う賃料収入の増加したこと等によるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は9,006百万円となり、前連結会計年度に比べ3,105百万円増加しました。この主な要因は、売上原価が売上高の増加に伴い11,384百万円増加し、また人員増に伴い人件費や管理費等が増加したことにより販売費及び一般管理費が854百万円増加したものの、不動産流動化事業における収益の拡大が寄与し、売上高の増加が売上原価、販売費及び一般管理費の増加を上回ったことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が63百万円、営業外費用が1,120百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ46百万円の減少、433百万円の増加となりました。営業外収益が減少した主な要因は、前連結会計年度は、不動産流動化事業において手付金の没収が複数発生したためであります。営業外費用が増加した主な要因は、販売用不動産の仕入れに伴う借入金の増加により、支払利息が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業であります不動産流動化事業及び不動産開発事業においては、顧客への引渡し時期の変動、自然災害など予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「第2 事業の状況」「1 業績等の概要」「(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成18年11月期からの3期計画）を定め、目標達成に向けて鋭意努力をしております。本経営計画は「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増（売上高・利益）」と「企業ブランドの確立」を図ることにより企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的としております。

本経営計画の2期目に当たる平成19年11月期を終え、当初に掲げた売上高・利益の倍増目標については1期前倒しでほぼ達成することができ、最終期に当たる平成20年11月期は更なる成長を目指した目標を策定いたしました。また、「安心と信頼」と「革新と挑戦」の二面性を併せ持つ企業ブランドの確立においては、会社法に規定されている「取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制」（いわゆる内部統制システム）の基本方針の変更を平成19年11月22日の取締役会にて決議いたしました（詳細は「第4 提出会社の状況」「6 コーポレート・ガバナンスの状況」「(2) ③会社の機関の内容及び内部統制システムの構築運用状況」に記載しております）。そのほか、リスクマネジメント体制の充実、グループ全従業員を対象としたコンプライアンス研修の実施、適時情報開示体制の整備・強化等を行うとともに、商品の安全性への対応強化や環境配慮に対する取り組みとして建物の屋上緑化の推進も行っております。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針

当社グループを取り巻く環境は、米国のサブプライムローン問題に端を発する国際金融資本市場や海外経済動向に不確実な要因があるため、その影響を受け日本の景気が調整局面をむかえることも予想されるなど、先行きの見通しは決して楽観視できない状況にあります。

不動産投資市場におきましては、法令遵守に対する一層の厳格化や金融機関の不動産向け融資の停滞に加え、地価コストおよび建築コストの高騰による不動産価格の急激な上昇に伴う買い控えなどの懸念材料はあるものの、日本の不動産価格は先進各国の都市と比較して割高感はなく、急激な価格上昇の反動としての調整はあるものの、中長期的には安定的に推移することが予想されます。

一方、分譲マンションや戸建住宅などのエンドユーザー向け住宅市場は、原価高騰を販売価格に転嫁できず取引量が縮小するなど予断を許さぬ状況となっております。

このような環境の中、当社グループは市場規模が大きく比較的競争の少ない中小型不動産の取引をこれまでどおり中核に据えながら、大型不動産への取り組みをより積極的に進めることや、当社グループの持つ多様な開発メニューから確実性の高いプランを実行することにより着実な成長を目指すとともに、金融商品取引法に基づく事業者としての必要な登録を行うこと等により事業者として勝ち組となり、また同法に規定されている「内部統制報告制度」（いわゆるJ-SOX）への対応等を通じて、信頼される上場企業として調整局面を乗り切りたいと考えております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額148百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、賃貸物件の改修工事によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成19年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,200,467	2,219,719 (633.53)	52,231	3,472,417	132
賃貸用不動産 (東京都千代田区他13棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	1,738,814	5,073,712 (5,359.12)	3,958	6,816,485	—
賃貸用不動産 (東京都北区他1棟)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	174,594	589,614 (1,150.03)	1,061	765,271	—
賃貸用不動産 (東京都豊島区他3箇所)	不動産賃貸事業	その他	844,004	958,086 (6,318.74)	12,192	1,814,282	—
合計	—	—	3,957,880	8,841,132 (13,461.42)	69,444	12,868,457	132

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 上記の「設備の内容 その他」には、駐車場、倉庫等が含まれております。

(2) 国内子会社

平成19年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都渋谷区 他1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	83,572	552,000 (337.04)	2,567	638,139	—
合計	—	—	—	83,572	552,000 (337.04)	2,567	638,139	—

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,500,000
計	1,500,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成19年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年2月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	376,840	376,840	東京証券取引所 市場第二部	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	376,840	376,840	—	—

(注) ジャスダック証券取引所につきましては、平成19年11月22日に上場廃止の申請を行い、平成20年1月1日に上場廃止となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく、新株予約権（ストックオプション）の状況は、次のとおりであります。

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	事業年度末現在 （平成19年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成20年1月31日）
新株予約権の数（個）	3,180	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	140	140
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	3,180	3,180
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 164,685 資本組入額 82,343	発行価格 164,685 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	（注）3	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	（注）3	（注）3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	事業年度末現在 （平成19年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成20年1月31日）
新株予約権の数（個）	450	450
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	450	450
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	143,564	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5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
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 143,564 資本組入額 71,782	発行価格 143,564 資本組入額 71,782
新株予約権の行使の条件	（注）3	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	（注）3	（注）3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く）は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、当社普通株式に係る株券が日本証券業協会に登録され、またはいずれかの証券取引所に上場された場合に限り、権利行使することができる。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。
- ③ 新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。
- ④ 権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。
- ⑤ その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

- ① 当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

- (3) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
平成15年5月13日 (注) 1	4,000	1,029,000	3,400	72,150	3,400	27,125
平成15年6月29日 (注) 2	△1,008,420	20,580	—	72,150	—	27,125
平成16年2月27日 (注) 3	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注) 4	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注) 5	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875
平成16年7月20日 (注) 6	30,080	60,160	—	579,400	—	662,875
平成16年9月10日 (注) 7	7,000	67,160	1,348,200	1,927,600	1,348,200	2,011,075
平成16年11月19日 (注) 8	268,640	335,800	—	1,927,600	—	2,011,075
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注) 9	9,058	344,858	38,496	1,966,096	38,496	2,049,572
平成18年2月27日 (注) 10	30,000	374,858	2,173,500	4,139,596	2,173,500	4,223,072
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注) 9	1,980	376,838	8,415	4,148,011	8,415	4,231,487
平成18年12月1日～ 平成19年11月30日 (注) 9	2	376,840	8	4,148,020	8	4,231,495

- (注) 1. 第三者割当 4,000株
発行価格 1,700円
資本組入額 850円
割当先は、興産信用金庫（東京都千代田区神田紺屋町41）であります。
2. 50株を1株に併合
3. 有償一般募集 3,000株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
4. 第三者割当増資 500株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
5. 第一回新株引受権付社債に付された新株引受権の権利行使による増加
6. 1株を2株に分割
7. 有償一般募集 7,000株
発行価格 410,880円
引受価格 385,200円
資本組入額 192,600円
8. 1株を5株に分割
9. 新株予約権の行使による増加であります。
10. 有償一般募集 30,000株
発行価格 144,900円
資本組入額 72,450円

(5) 【所有者別状況】

平成19年11月30日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	11	20	59	47	7	6,727	6,871	—
所有株式数(株)	—	52,577	2,699	64,245	50,643	188	206,488	376,840	—
所有株式数の割合(%)	—	13.95	0.72	17.05	13.44	0.05	54.79	100.00	—

(注) 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、45株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	36.84
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原 2-22-26-103	60,000	15.92
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町 2-11-3	30,923	8.20
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティージャスデック アカウント (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内 2-7-1 決 済事業部)	8,916	2.36
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー (常任代理人 モルガン・スタンレー証券(株))	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E144QA ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿 4-20-3 恵比 寿ガーデンプレイスタワー)	8,212	2.17
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都千代田区大手町 2-2-2	5,657	1.50
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	23, AVENUE DE LA PORTE NEUVE L-2085 LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋 3-11-1)	5,100	1.35
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク (常任代理人 モルガン・スタンレー証券(株))	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U. S. A. (東京都渋谷区恵比寿 4-20-3 恵比 寿ガーデンプレイスタワー)	4,974	1.31
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海 1-8-11	4,845	1.28
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウন্ツ イー アイエス ジー (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内 2-7-1 決 済業務部)	4,593	1.21
計	—	272,075	72.19

(注) ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者であるファンネックス・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドから、平成19年4月30日付の大量保有報告書の変更報告書の写しの送付がありました。また、ダルトン・ストラテジック・パートナーシップ・エルエルピーから、平成19年6月29日付の大量保有報告書の写しの送付がありました。それぞれ、同日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル18階	29,610	7.86
ファンネックス・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	シンガポール共和国 048623 ラフルズ・プレイス50 シンガポール・ランド・タワー #44-05	1,100	0.29
ダルトン・ストラテジック・パートナーシップ・エルエルピー	英国EC2R 8AQ、ロンドン、プリンセス・ストリート7、プリンセス・コート、サード・フロアー	19,482	5.17

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19年11月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 376,840	376,840	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	376,840	—	—
総株主の議決権	—	376,840	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が45株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数45個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成19年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づいております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月24日
付与対象者の区分及び人数 (注) 1	①取締役 (4名) ②従業員 (72名) ③子会社取締役 (2名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数 (株)	3,690
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使の条件	「(2) 新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 提出日現在、退職により従業員11名が権利を喪失しております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年4月24日
付与対象者の区分及び人数(注) 1	従業員(9名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	460
新株予約権の行使時の払込金額(円)	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使の条件	「(2) 新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 提出日現在、退職により従業員1名が権利を喪失しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3【配当政策】

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。

当社は、期末配当として年1回、剰余金の配当を行うことを基本方針としております。この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき前事業年度1,400円に対し800円増配し、1株当たり2,200円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の配当性向は19.6%となりました。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる」旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年2月26日 定時株主総会	829,048	2,200

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
最高(円)	—	1,630,000 □1 682,000 □2 81,700	127,000 ※1 62,800	133,000 ※2 181,000	149,000 ※2 149,000
最低(円)	—	450,000 □1 291,000 □2 62,100	49,100 ※1 56,000	128,000 ※2 81,800	56,300 ※2 55,500

(注) 1. 最高・最低株価は、平成18年11月22日より東京証券取引所市場第二部、平成16年12月13日より平成18年11月21日まではジャスダック証券取引所における株価を記載しており、それ以前は日本証券業協会における株価を記載しております。なお、第56期の事業年度別最高・最低株価のうち、※1印は日本証券業協会の公表のものであり、第57期及び58期の事業年度別最高・最低株価のうち、※2印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

また、平成16年2月27日付をもって日本証券業協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. □印は株式分割による権利落後の株価を示しております。

なお、平成16年11月期は、平成16年5月末現在及び平成16年9月末現在の株主に対して株式分割を2回実施しておりますので、5月末によるものを□1で、9月末によるものを□2で示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	116,000	120,000	101,000	79,500	99,000	93,500
最低(円)	103,000	94,200	71,600	56,300	77,800	69,800

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 三井不動産販売株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長(現任) 平成7年12月 バームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社)代表取締役 平成16年7月 当社執行役員社長(現任)	(注)3	138,855
取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業1部、事業2部、事業4部担当	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年9月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員 平成19年10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社代表取締役(現任) 平成19年12月 当社取締役専務執行役員事業部門統括、兼アセットソリューション事業1部担当、兼アセットソリューション事業2部担当、兼アセットソリューション事業4部担当(現任)	(注)3	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 同社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社監査役 平成17年4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役(現任) 平成17年9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員 平成19年12月 当社取締役専務執行役員管理部門統括(現任) 平成19年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役(現任)	(注)3	1,580
取締役	常務執行役員 管理部門副統括 経営企画部担当 総務人事部担当 総務人事部長	内藤 俊一郎	昭和31年10月8日生	昭和55年4月 三井不動産販売株式会社 入社 平成11年5月 当社 入社 当社不動産営業部 部長 平成14年6月 当社不動産営業部長 平成16年7月 当社執行役員アセットソリューション事業部担当兼アセットソリューション事業部長 平成18年2月 当社取締役常務執行役員 平成19年12月 当社取締役常務執行役員管理部門副統括、兼経営企画部担当、兼総務人事部担当、兼総務人事部長(現任)	(注)3	390
取締役		神野 吾郎	昭和35年8月29日生	昭和58年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 入行 平成2年8月 中部瓦斯株式会社 入社 平成7年5月 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 平成12年8月 同社代表取締役社長(現任) 平成14年5月 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長(現任) 平成18年3月 中部瓦斯株式会社代表取締役(現任) 平成19年2月 新協オートサービス株式会社代表取締役会長(現任) 平成19年2月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長(企画・管理担当) 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 平成13年7月 ユニバーサル株式会社代表取締役社長 平成15年4月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	—
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年3月24日生	昭和39年4月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年1月 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 平成15年5月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	—
監査役		山岸 茂	昭和17年5月28日生	昭和40年4月 三菱信託銀行株式会社 入社 平成2年2月 同社高槻支店長 平成4年2月 同社監査役室長 平成6年8月 菱信保証株式会社取締役 平成7年6月 同社常務取締役 平成12年3月 同社常勤監査役 平成15年3月 同社顧問 平成15年9月 同社退社 平成17年2月 当社監査役(現任)	(注)4	—
監査役		迫本 栄二	昭和31年11月4日生	昭和56年4月 ジェイ・イー・エス株式会社取締役(現任) 昭和61年10月 入江公認会計士事務所入所 平成元年10月 新創コンサルティング株式会社取締役社長(現任) 平成3年4月 松竹映画劇場株式会社取締役 平成12年6月 株式会社永谷園 監査役(現任) 平成12年6月 新創監査法人代表社員 平成15年8月 松竹映画劇場株式会社取締役社長(現任) 平成16年4月 新創税理士法人代表社員(現任) 平成17年2月 当社監査役(現任) 平成18年2月 株式会社プリンスホテル監査役(現任) 平成18年2月 株式会社西武ホールディングス監査役(現任)	(注)4	—
計						142,825

- (注) 1. 神野吾郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 本田安弘、原田公雄、山岸茂、迫本栄二の4名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成20年2月26日開催の定時株主総会終結の時から2年間
4. 平成17年2月25日開催の定時株主総会終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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持続することが、株主、投資家、従業員、顧客、取引先等のあらゆるステークホルダーからの信頼にお応えすることであり、経営における重要な課題であると認識しております。そのため、コンプライアンス意識の周知徹底を図ること、多様な経営リスクを早期に把握し予防対策ができる体制を構築すること、法定の要請範囲に留まらず積極的かつ適切な情報開示を行うこと、内部経営監視機能を強化して透明性の高い経営を推進することに注力しており、それに必要な組織体制や諸制度を構築・運用することをコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方としております。

(2) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

① 会社の機関の基本説明

(イ) 取締役会の運営

取締役会は取締役5名（うち社外取締役1名）（平成19年11月30日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

(ロ) 監査役監査

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも会社法第2条第16号に規定する社外監査役であります。監査役4名による監査役会は、原則として毎月1回開催され、必要事項を協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。

また、監査役は取締役会に出席する他、執行役員社長決済事項に関する諮問機関である経営会議（全執行役員で構成）にも陪席しております。

監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は各取締役および各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

(ハ) 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員7名（平成19年11月30日現在）が、取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行っております。

(ニ) コーポレート・ガバナンス会議

当社では、継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議を原則毎月2回開催しております。

同会議では、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行い、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けております。

(ホ) 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部4名（平成19年11月30日現在）が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

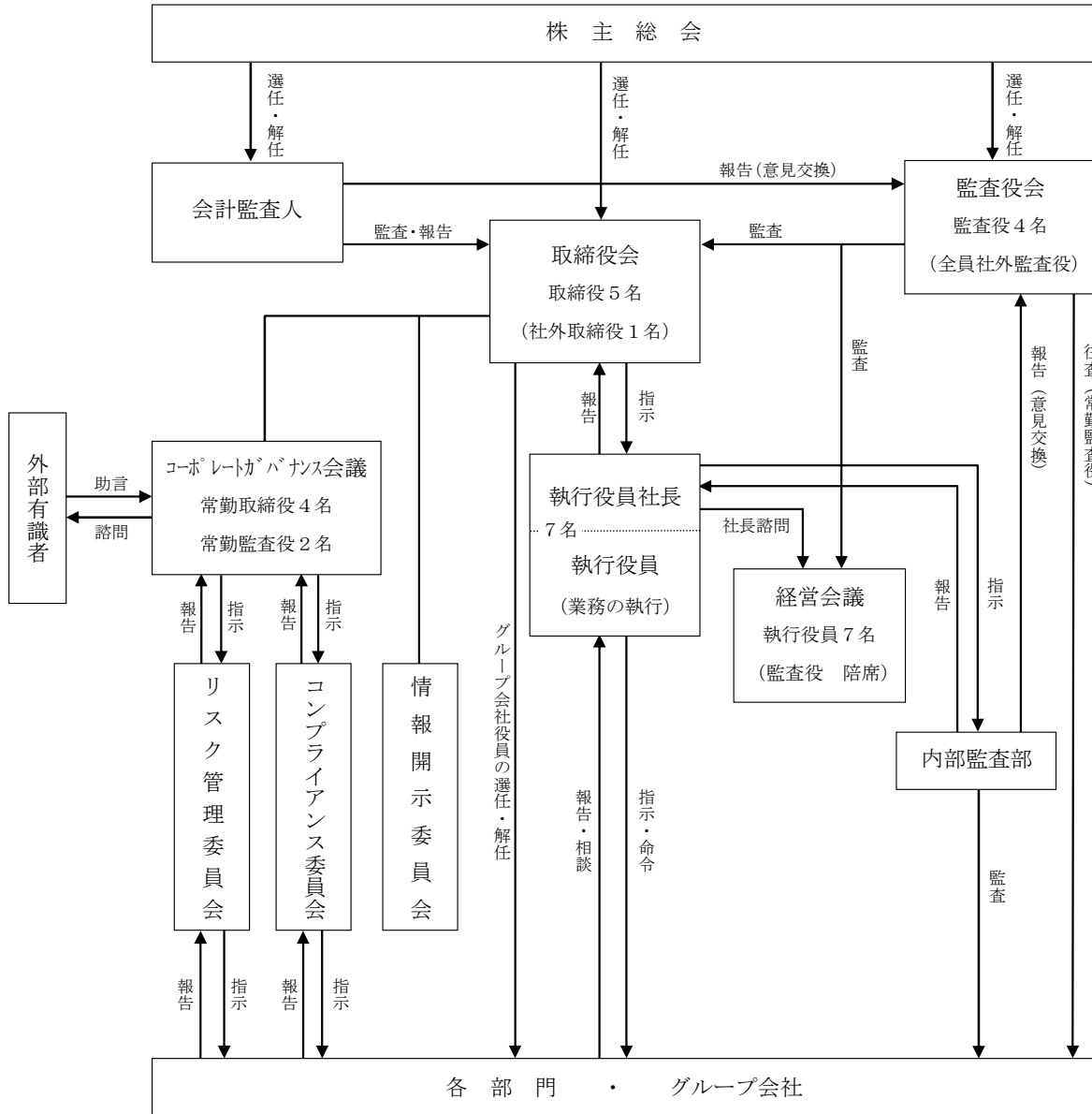
(ヘ) 情報開示

当社では、「会社法」及び「金融商品取引法」等の法令で定められた書類等の作成や証券取引所の定める規則に基づく情報の開示に留まらず、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供を行っております。

(ト) 会計監査

当社の会計監査は、「会社法」及び「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新日本監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。事業年度末、中間期末の監査に加え、第1四半期末、第3四半期末のレビューも実施されております。

② 当社のコーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の概要は、下記のとおりであります。



③ 会社の機関の内容及び内部統制システムの構築運用状況

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制（いわゆる内部統制システム）について、その基本方針を平成19年11月22日の取締役会に変更することを決議し、以下のとおりいたしました。

(イ) 取締役および使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・法令等の遵守は企業活動において最重要課題のひとつと位置付け、代表取締役社長及び各取締役が主導又は関与して法令等違反が行われないよう、監督できる体制を構築・維持する。
- ・法令等の遵守の重要性をグループ会社の役職員一人ひとりに周知徹底するために、「グループコンプライアンス規範」の啓蒙を日常業務や研修を通じて行い、その浸透に努める。
- ・法令等違反行為又は違反するおそれのある行為等の事実を知った場合の対処方法などの役職員の義務等を、当社内部及びグループ内部に周知し、コンプライアンス体制を推進する。
- ・反社会的勢力との関係は法令等違反に繋がるものと認識し、その取引は断固拒絶すべく、常に重点項目として対応策を講じる。
- ・法令等違反行為又は違反するおそれのある行為を監視するモニタリング機能の維持強化に努める。
- ・法令等違反行為が行われた場合に、速やかに対応策を講じることができる体制を構築するとともに、必要となる対外公表を適時適切に行う体制を構築する。

- (ロ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・企業活動における情報保存管理の重要性を認識し、情報の作成・保存・管理のあり方を周知徹底するために制定済みの規程等について、適時適切に見直す体制を維持する。
 - ・重要な情報の漏洩を防ぐ体制を構築・維持する。
 - ・適時開示すべき情報が迅速かつ網羅的に収集される体制を構築するとともに、開示情報に虚偽記載や重大な欠落が起こらないように努める。
- (ハ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・健全な企業活動の維持継続に障害となるリスク等について、リスク管理規程に基づき、業務所管部署が職務執行の中で管理することを基本とし、複数の所管に関わる場合は、組織横断的な委員会等で審議するなど、日常より認識・分析・評価する体制を構築するとともに適切に管理する。
 - ・リスク管理においては、事故事例の把握、社会的価値観の変化、法的規制その他経営環境等の変化に応じて、優先順位を付けて、重点項目から対応策を講じる。
 - ・内部監査部はリスク管理状況を監査し、監査結果を代表取締役社長へ定期的に報告するとともに、監査役会へも定期的に報告する。
 - ・不測の事態が生じた場合や、リスクが顕在化しそうな事象が生じた場合に、当社内部及びグループ会社内部から速やかに代表取締役社長に報告される体制を充実させる。
 - ・不測の事態が生じたり、リスクが顕在化した場合には、速やかに危機管理対策本部を設置するとともに、適時適切な情報開示を行う。
- (ニ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・経営戦略の策定、経営資源の配分、組織の構築、業績管理体制等経営上の重要事項については、取締役会のほか、経営会議、その他の会議体において適宜審議するなど、効率的な意思決定を図る。
 - ・経営計画・事業目標の策定にあたっては、職務執行に過度な効率性を求めることのないよう、会社の健全性との適正なバランスを認識し、審議・意思決定を行う。
 - ・業務権限規程に従った業務執行が行われるよう体制を整備し、問題点があれば適時に見直しを図る。
- (ホ) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・グループ会社の役職員に対し啓蒙活動を行い、グループの企業理念、コンプライアンス意識の浸透を図る。
 - ・「関係会社管理規程」に基づき、グループ会社に対する経営管理を実施するとともに、グループにおける経営課題の共有と解決に努める。
 - ・子会社と適時適切な情報交換を行い、親会社である当社においても子会社の内部統制体制をチェックする。
 - ・グループ会社を利用した不正な行為や、グループ会社間での通常でない取引が発生しない体制作りを推進する。
- (ヘ) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- ・監査役がその職務を補助するため、担当部署及び使用人を定める。
 - ・監査役がその職務を補助すべき使用人を求めた場合は、必要な人員を配置する。
- (ト) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・監査役がその職務を補助する使用人を含め、監査役から監査業務に必要な指示・命令を受けた使用人は、当該指示・命令に関して代表取締役社長、取締役、及び執行役員等の指揮命令を受けない。
 - ・監査役がその職務を補助すべき人員の人事異動、人事評価、賞罰等に関しては、監査役会の事前の同意を得るものとする。
- (チ) 取締役及び使用人が監査役(監査役会)に報告するための体制その他の監査役(監査役会)への報告に関する体制
- ・取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生するおそれがあるとき、取締役・使用人による違法又は不正な行為を発見したとき、その他監査役が報告すべきものと定めた事項が生じたとき、及び監査役が報告を求めたときは、速やかに監査役会に報告する。
 - ・取締役は、取締役会のほか、監査役が出席する経営会議、コーポレートガバナンス会議、その他の重要な会議において、適時に報告をする。
 - ・監査役は、重要な会議の資料、業務執行の意思決定に関する決裁資料、その他重要な書類を適時に閲覧することができる。
 - ・内部通報制度により社内・社外窓口に通報があったものについては、早急に監査役に報告する。

(リ) その他監査役（監査役会）の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・取締役は、定時株主総会後に開催される取締役会において、監査役会より年度監査役監査計画の説明を受け、監査役監査に対する理解と協力支援に努めるとともに、日常監査指導事項について、積極的に改善に努める。
- ・代表取締役社長、取締役、執行役員及び部署長は、監査役監査計画に基づき、常勤監査役と定期的な意見交換を行う。
- ・内部監査部は、監査役監査計画に基づき、監査役会と定期的な意見交換を行う。
- ・取締役は、グループ全体の監査役監査の質的向上、均質化、効率化を図る目的で、当社及びグループ会社の監査役により開催される「グループ会社監査役連絡会」開催について必要な協力を行う。

なお、平成19年11月30日現在の当社の取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制の構築運用状況は、以下のとおりであります。

(イ) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・「グループコンプライアンス規範」の周知徹底を図るために、研修活動として、グループの全役員・従業員が出席した「インサイダー取引防止研修」、「コンプライアンス研修」、グループの全役員並びに当社全部長、担当部従業員が出席した「適時開示講習会」等を実施しております。
- ・当社の常勤取締役および常勤監査役で構成しているコーポレートガバナンス会議を定期的で開催し、取締役のコンプライアンス意識の維持向上を図っております。特に当期におきましては、反社会的勢力との取引排除に関し重点的に検討いたしました。
- ・コーポレートガバナンス会議に、弁護士、公認会計士、コンサルタント、監査法人等を招聘し、新会社法対応、SPC等の連結に関する会計ルール、金融商品取引法対応、いわゆるJ-SOXへの対応等について、知識の研鑽に努めております。
- ・新たに1名の社外取締役が選任され、一層のガバナンス体制の強化を致しました。

(ロ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・取締役会や重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、意思決定や検討内容および結果等を保存、管理しております。また、業務執行に関しては、決裁内容を決裁書として保存しております。各種文書保存状況については、内部監査部により定期的に監査させております。
- ・アセットソリューション事業の全部署を対象とした、文書管理研修を実施させております。

(ハ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・グループ全体のリスク管理についての基本方針および推進体制の概要を定めた「リスク管理規程」に従い、社長を除く全執行役員およびグループ会社のリスク担当取締役を構成員とするリスク管理委員会を運営させ、検討内容等を毎月コーポレートガバナンス会議に報告させております。また、緊急時にはリスク管理委員長が社長、監査役に直接報告を行っております。当期は、全社的なリスクの見直しと対応の優先順位付け、反社会的勢力排除、職場環境問題、安全対策等を重点項目として検討を行っております。
- ・不測事態の発生時には、速やかに危機管理対策本部を設けることとしておりますが、当期は該当事態は発生していません。なお、緊急連絡網の整備、震災対策マニュアルの制定、全従業員への防災用具の配布と防火訓練を実施するとともに、全従業員対象の防火管理者講習受講も行っております。
- ・個別リスクへの対応は、リスク管理委員会で基本方針を定め、各部あるいはグループ会社においてマニュアル作成・研修等を実施させており、当期においては、反社会的勢力との関係拒絶をより確かにするための「取引先調査マニュアル」を改善させております。

(ニ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・中期経営計画について、目標の妥当性や経営環境の変化等を半期毎に見直し、必要に応じて修正を実施しています。取締役の職務については月次計画化し、進捗を管理するとともに、目標達成に向けた過度な施策等の防止のため監査役から監視がなされております。
- ・意思決定を迅速かつ十分な情報のもと行うために、取締役会議案等の資料の充実に努めております。
- ・業務執行の意思決定を迅速かつ適正に行うために執行役員を選任し、一定の権限委譲をしております。当期は、執行役員を1名増員し、一層の権限委譲を図っております。
- ・企業理念の周知徹底が、非効率な事象の回避に結び付くとの判断の下、「企業理念解説書」を製作し、グループ全従業員を対象とした「企業理念説明会」を行い、理念の浸透に努めております。

- (ホ) 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・「グループコンプライアンス規範」の周知徹底のため、コンプライアンス研修を実践するとともに、インサイダー取引防止や適時開示に関する講習会を実施いたしました。
 - ・朝礼や会議などにおいて、取締役が直接コンプライアンス意識の啓蒙に努めております。なお、新入社員にコンプライアンスガイドブックを配布しており、入社時から意識づけを図っております。
 - ・内部通報制度を設ける一方で、早期に問題発見が出来るように社内コミュニケーションの良好化にも取り組んでおります。また、日常の不平・不満の発生を未然に防ぐために、人事制度研修や取締役による全社員面談を実施いたしました。
- (ヘ) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・経営企画部が主催するグループ会社との月次関係会社会議を通じてグループ会社の経営状況を確認し、内部監査部によりグループ会社を直接監査させるとともに、経営会議において、グループ各社から経営状況について毎月報告を受け、必要に応じて指導し、問題事象の改善等に努めております。
 - ・コンプライアンスガイドブックをグループの全従業員に配布し、研修会に参加させ、また全従業員に内部通報制度につき、説明を行っております。
 - ・グループ会社の内部管理体制強化のため、必要に応じてグループ相互において人事交流を行っております。
 - ・コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ会社の担当取締役を出席させ、認識の共有、情報収集、伝達に努めております。
- (ト) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- ・内部監査部が監査役の補助並びに監査役会の事務局を行っており、一層の充実に向け、内部監査部の増強を実施いたしました。
- (チ) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・内部監査部の増員・部員の異動に際しては、常勤監査役への事前説明を実施しております。
 - ・内部監査部員の人事評価に際しては、監査役会の了承を得ております。
- (リ) 取締役及び使用人が監査役(監査役会)に報告するための体制その他の監査役(監査役会)への報告に関する体制
- ・取締役会および経営会議での報告の他、適時適切な報告を行える体制の維持に努めております。
 - ・コンプライアンス委員会、リスク管理委員会、情報開示委員会の報告を常勤監査役が出席するコーポレートガバナンス会議において実施しております。
 - ・内部通報制度で通報されたものは、直ちに監査役に報告されます。当期において通報実績はありません。
 - ・グループ各社の取締役と当社監査役の定期的な面談を実施していただいております。
- (ヌ) その他監査役(監査役会)の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・監査役より監査役監査規程と監査役監査計画の説明を受け、内容の理解に努めるとともに、監査役監査計画の実施への協力を約束し、社長以下経営幹部それぞれと常勤監査役との定期面談において、積極的な報告に努めるとともに、質問事項に対して適切な回答を行っております。
 - ・半期決算毎に実施される「監査法人からの取締役への監査結果報告会」に、全監査役に同席いただき、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認していただいております。
 - ・グループ各社の監査役監査活動の確認、質的向上のための「グループ会社監査役連絡会」に協力を行うとともに、結果の報告を受けております。
 - ・内部監査部が監査役活動の補助を適切に行えるよう、必要な対応を行っております。
 - ・経営会議において、毎月の常勤監査役活動報告を受け、指摘事項については、速やかに対応するよう努めております。

④ 内部監査及び監査役監査の状況

(イ) 監査役と会計監査人の連携状況

監査役は、年間監査計画に基づく監査活動において、会計監査人と定期的な情報や意見交換を行うとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるほか、適宜会計監査人による監査に立ち会う等、緊密な相互連携をとっております。

(ロ) 監査役と内部監査部の連携状況

監査役は、2カ月に1回、監査役会と内部監査部の定期意見交換会を実施するほか、内部監査部長より適時に内部監査結果を聴取しております。また、常勤監査役は、内部監査部が行う被監査部門長ヒアリングに陪席し、効率的な業務監査の実施に取り組んでおります。

⑤ 会計監査の状況

(イ) 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数

(業務を執行した公認会計士の氏名)	(所属する監査法人)	(継続監査年数)
指定社員 業務執行社員 齊藤浩史	新日本監査法人	(注)
指定社員 業務執行社員 宮石知子	新日本監査法人	(注)

(注) 継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

(ロ) 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名
 会計士補等 4名

⑥ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役1名と社外監査役4名との間に特別の利害関係はありません。

(3) リスク管理体制の整備の状況

常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議の下部組織として、当社グループのコンプライアンス意識の醸成を主目的とするコンプライアンス委員会、及びグループのリスクに関する対策を検討するリスク管理委員会を設けており、両委員会からの報告に基づき検討を要する事項につき、「法令の遵守」に留まることなく「企業倫理」や「社会貢献」の観点をも踏まえた対処方法を協議・検討しております。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額 (千円)
取締役に支払った報酬 (うち社外取締役)	138,331 (3,420)
監査役に支払った報酬 (うち社外監査役)	28,890 (28,890)
合計 (うち社外役員)	167,221 (32,310)

(注) 使用人兼務取締役の使用人分給与は支払っておりません。

(5) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する監査報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額 (千円)
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	22,000
上記以外の業務に基づく報酬	9,906
合計	31,906

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額としております。

(7) 取締役の定数等に関する定款の定め

① 取締役の定数

当社の取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

② 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(8) 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした場合の、その事項及びその理由

① 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

② 取締役及び監査役の実任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的とするものであります。

(9) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※2	6,644,037		5,181,855		
2. 受取手形及び売掛金		266,028		351,671		
3. 有価証券		10,000		10,000		
4. 販売用不動産	※2	20,777,754		35,830,995		
5. 仕掛販売用不動産	※2	19,263,618		27,074,286		
6. 買取債権	※2	1,985,231		1,032,809		
7. 貯蔵品		993		2,343		
8. 繰延税金資産		212,700		571,784		
9. その他	※2	2,235,725		1,582,387		
貸倒引当金		△11,989		△6,652		
流動資産合計		51,384,100	85.4	71,631,482	82.4	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※2	2,824,232		4,750,310		
減価償却累計額		695,471	2,128,761	722,694	4,027,615	
(2) 機械装置及び運搬具		—		80		
減価償却累計額		—	—	—	80	
(3) 工具器具備品		96,840		144,655		
減価償却累計額		40,915	55,925	72,132	72,522	
(4) 土地	※2		5,905,971		9,393,132	
(5) 建設仮勘定			—		6,136	
有形固定資産合計			8,090,658	13.5	13,499,488	15.5
2. 無形固定資産						
(1) のれん			—		66,964	
(2) ソフトウェア			61,173		88,097	
(3) 電話加入権			1,889		1,889	
無形固定資産合計			63,062	0.1	156,951	0.2

		前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)	
		構成比 (%)		構成比 (%)	
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1		261,905		93,063
(2) 長期貸付金			2,619		2,395
(3) 繰延税金資産			82,450		273,009
(4) その他			251,670		1,265,999
貸倒引当金			△15		△14
投資その他の資産合計			598,630	1.0	1,634,452
固定資産合計			8,752,351	14.6	15,290,892
資産合計			60,136,451	100.0	86,922,374

		前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び買掛金		1,181,405		689,472	
2. 短期借入金	※2	910,000		3,626,000	
3. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※ 2,4,5	12,975,196		41,937,056	
5. 未払法人税等		1,985,005		2,743,087	
6. 前受金		624,617		112,800	
7. 賞与引当金		10,390		51,669	
8. 役員賞与引当金		20,011		—	
9. その他		901,466		1,436,610	
流動負債合計		18,632,091	31.0	50,620,695	58.3
II 固定負債					
1. 社債		298,000		274,000	
2. 長期借入金	※2,5	24,340,039		13,829,583	
3. 繰延税金負債		23,122		23,122	
4. 退職給付引当金		34,727		42,429	
5. 役員退職慰労引当金		190,778		221,280	
6. 連結調整勘定		4,299		—	
7. 負ののれん		—		9,033	
8. その他		1,383,672		2,649,793	
固定負債合計		26,274,639	43.7	17,049,242	19.6
負債合計		44,906,730	74.7	67,669,938	77.9
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		4,148,011	6.9	4,148,020	4.8
2. 資本剰余金		4,231,487	7.0	4,231,495	4.8
3. 利益剰余金		6,841,289	11.4	10,872,021	12.5
株主資本合計		15,220,788	25.3	19,251,537	22.1
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		8,932	0.0	898	0.0
評価・換算差額等合計		8,932	0.0	898	0.0
純資産合計		15,229,720	25.3	19,252,435	22.1
負債純資産合計		60,136,451	100.0	86,922,374	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)			
I 売上高	※1		24,741,635	100.0		40,085,596	100.0	
II 売上原価			16,584,152	67.0		27,968,286	69.8	
売上総利益			8,157,483	33.0		12,117,310	30.2	
III 販売費及び一般管理費			2,256,495	9.1		3,110,510	7.7	
営業利益			5,900,987	23.9		9,006,799	22.5	
IV 営業外収益								
1. 受取利息			814			11,550		
2. 受取配当金			605			2,971		
3. 解約手付金			100,000			—		
4. 債務整理益			—			9,597		
5. 消費税等還付金		—			13,600			
6. 連結調整勘定償却額		1,228			—			
7. 負ののれん償却額		—			2,719			
8. 雑収入		7,241	109,890	0.4	22,884	63,322	0.2	
V 営業外費用								
1. 支払利息		590,213			1,094,819			
2. 社債利息		4,893			4,839			
3. 株式交付費		33,858			61			
4. 社債発行費償却		6,514			—			
5. 支払手数料		35,728			—			
6. 雑損失		15,797	687,005	2.8	20,539	1,120,259	2.8	
経常利益			5,323,872	21.5		7,949,862	19.9	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		31			508		
2. 解約精算金		—			4,814		
3. 投資有価証券売却益		1,561	1,593	0.0	11,040	16,362	0.0
VII 特別損失							
1. 固定資産除却損	※2	25,483			1,831		
2. 出資金売却損		—			3,630		
3. その他		2,730	28,213	0.1	—	5,461	0.0
匿名組合損益分配前税 金等調整前当期純利益			5,297,252	21.4		7,960,763	19.9
匿名組合損益分配額			△107	△0.0		345	0.0
税金等調整前当期純利 益			5,297,360	21.4		7,960,418	19.9
法人税、住民税及び事 業税		2,657,701			3,946,665		
法人税等調整額		△97,452	2,560,248	10.3	△544,129	3,402,536	8.5
当期純利益			2,737,111	11.1		4,557,882	11.4

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成17年11月30日 残高（千円）	1,966,096	2,049,572	4,270,144	8,285,813	7,783	7,783	8,293,597
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	2,181,915	2,181,915		4,363,830			4,363,830
利益処分による利益配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
当期純利益			2,737,111	2,737,111			2,737,111
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					1,148	1,148	1,148
連結会計年度中の変動額合計（千円）	2,181,915	2,181,915	2,571,145	6,934,975	1,148	1,148	6,936,123
平成18年11月30日 残高（千円）	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		5,297,360	7,960,418
減価償却費		207,170	445,332
連結調整勘定償却額		△1,228	—
のれん償却額		—	3,524
負ののれん償却額		—	△2,719
引当金の増加額		70,585	75,570
受取利息及び受取配当金		△1,419	△14,521
支払利息及び社債利息		595,106	1,099,658
匿名組合評価益		△87,131	△9,213
売上債権の増加額		△118,815	△83,342
買取債権の増減額 (増加: △)		△262,278	881,421
たな卸資産の増加額		△14,980,728	△26,759,205
前渡金の増減額 (増加: △)		△474,530	1,212,700
仕入債務の増減額 (減少: △)		809,614	△492,974
前受金の増減額 (減少: △)		241,275	△511,817
預り保証金の増加額		216,586	1,248,097
その他		△17,943	△387,314
小計		△8,506,375	△15,334,384
利息及び配当金の受取額		23,236	38,934
利息の支払額		△618,383	△1,052,049
法人税等の支払額		△1,755,790	△3,195,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		△10,857,313	△19,543,365

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増減額 (増加: △)		△19,408	159,420
有形固定資産の取得による支出		△89,566	△148,957
無形固定資産の取得による支出		△39,053	△39,938
投資有価証券の取得による支出		△6,000	△51,000
投資有価証券の売却による収入		4,962	21,240
投資有価証券の回収による収入		711,941	161,347
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2,3	—	△500,467
貸付金の実行による支出		—	△650,000
出資金取得による支出		△5,130	△1,069
差入敷金保証金の増加額		—	△1,000,642
その他		△85,809	△16,150
投資活動によるキャッシュ・フロー		471,935	△2,066,218
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額		△3,480,000	2,667,646
長期借入れによる収入		25,482,000	45,121,200
長期借入金の返済による支出		△11,645,468	△26,927,200
社債の償還による支出		△194,000	△24,000
株式の発行による収入		4,329,971	17
配当金の支払額		△153,121	△525,201
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,339,382	20,312,461
IV 現金及び現金同等物の増減額		3,954,004	△1,297,122
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,530,851	6,484,856
VI 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少		—	△5,878
VII 現金及び現金同等物期末残高	※1	6,484,856	5,181,855

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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 13社 主要な連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人</p> <p>なお、(有)テミス・キャピタル、(株)メティス・キャピタルについては、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、当連結会計年度に設立し連結の範囲に含めておりました(有)セレネ・キャピタルは、当連結会計年度中に持分を譲渡したことにより子会社でなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(1) 連結子会社の数 16社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・リート投資法人 トーセイ・アセットマネジメント(株)</p> <p>なお、グリーンハウス(有)、(株)多田製作所については当連結会計年度においてM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタル、トーセイ・リート投資法人、トーセイ・アセットマネジメント(株)については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、連結の範囲に含めておりました(有)アルゴ・キャピタル、(有)アルゴ・キャピタル・ツーは、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツー</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(1) 持分法を適用していない非連結子会社の会社名 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツー</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の決算日は3月31日、(有)ペガサス・キャピタルの決算日は5月31日、(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>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。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の決算日は3月31日、(有)ペガサス・キャピタルの決算日は5月31日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)														
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有価証券</p> <p> 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</p> <p>② デリバティブ 時価法</p> <p>③ たな卸資産</p> <p> (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p> (ロ) 買取債権 個別法による原価法</p> <p> (ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>① 有形固定資産</p> <p> 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p> 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。</p> <p> なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="555 1174 847 1275"> <tr> <td>建物</td> <td>12～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年	<p>① 有価証券</p> <p> その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p> 時価のないもの 同左</p> <p>③ たな卸資産</p> <p> (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左</p> <p> (ロ) 買取債権 同左</p> <p> (ハ) 貯蔵品 同左</p> <p>① 有形固定資産</p> <p> 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p> 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。</p> <p> なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="1037 1174 1329 1308"> <tr> <td>建物</td> <td>6～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>5～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更)</p> <p> 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p> これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	建物	6～50年	構築物	6～20年	車両運搬具	5～6年	工具器具備品	3～20年
建物	12～50年															
構築物	6～20年															
工具器具備品	3～15年															
建物	6～50年															
構築物	6～20年															
車両運搬具	5～6年															
工具器具備品	3～20年															

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(3) 繰延資産の処理方法	<p>② 無形固定資産 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>① 社債発行費 3年間で每期均等額以上を償却しております。</p> <p>② 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (表示方法の変更) 当連結会計年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号)を適用しております。 これにより、前連結会計年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当連結会計年度より「株式交付費」として表示しております。</p>	<p>② 無形固定資産 同左</p> <p>② 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(5) 重要なリース取引の 処理方法	<p>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。</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当連結会計年度末における支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は20,011千円減少しております。 当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>_____</p> <p>同左</p>
(6) 重要なヘッジ会計の 方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 また、金利スワップについては、特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>_____</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(7) その他連結財務諸表 作成のための重要な 事項	<p>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。</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>④ 買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。 ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>	<p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>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。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 同左</p> <p>④ 買取債権の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。	—

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
7. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	—————	のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。
8. 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

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日)）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額15,229,720千円であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券（株式）とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末の「投資有価証券」に含めた有限会社に対する持分は、150千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>_____</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分の取得額及び売却額は、それぞれ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」及び「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券（株式）とみなされることとなったため、当連結会計年度より、それぞれ投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めた有限会社に対する持分の取得額及び売却額はそれぞれ3,000千円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」として表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>2. 投資活動によるキャッシュ・フローの「差入敷金保証金の増加額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増加額」は、△110,652千円であります。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>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：540,283千円、土地：1,103,137千円）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。</p> <p>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：127,931千円、土地：103,254千円）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。</p>	<p>1. 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,053,189千円、土地：3,853,643千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042千円、土地：392,257千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)																																																														
<p>1</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">18,945,612</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,574,912</td> </tr> <tr> <td>買取債権</td> <td style="text-align: right;">1,985,231</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">900,000</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,901,846</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">5,265,114</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,592,717</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">910,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,975,196</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,340,039</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,225,235</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人 6名</td> <td style="text-align: right;">12,770千円</td> </tr> </table> <p>4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">8,750,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,750,000千円</td> </tr> </table> <p>5</p>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	18,945,612	仕掛販売用不動産	16,574,912	買取債権	1,985,231	その他	900,000	建物及び構築物	1,901,846	土地	5,265,114	計	45,592,717	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	12,975,196	長期借入金	24,340,039	計	38,225,235	個人 6名	12,770千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	-千円	借入未実行残高	8,750,000千円	<p>※1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">6,000千円</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">33,741,403千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,438,193</td> </tr> <tr> <td>買取債権</td> <td style="text-align: right;">591,327</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,839,850</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,150,843</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,761,618</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,204,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">41,936,556</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,829,583</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,970,139</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人 5名</td> <td style="text-align: right;">10,689千円</td> </tr> </table> <p>※4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">8,750,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,750,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-千円</td> </tr> </table> <p>※5 財務制限条項</p> <p>①当社グループの借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p>[算式] レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)</p>	投資有価証券	6,000千円	販売用不動産	33,741,403千円	仕掛販売用不動産	24,438,193	買取債権	591,327	建物及び構築物	3,839,850	土地	9,150,843	計	71,761,618	短期借入金	3,204,000千円	1年以内返済予定長期借入金	41,936,556	長期借入金	13,829,583	計	58,970,139	個人 5名	10,689千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	8,750,000千円	借入未実行残高	-千円
現金及び預金	20,000千円																																																														
販売用不動産	18,945,612																																																														
仕掛販売用不動産	16,574,912																																																														
買取債権	1,985,231																																																														
その他	900,000																																																														
建物及び構築物	1,901,846																																																														
土地	5,265,114																																																														
計	45,592,717																																																														
短期借入金	910,000千円																																																														
1年以内返済予定長期借入金	12,975,196																																																														
長期借入金	24,340,039																																																														
計	38,225,235																																																														
個人 6名	12,770千円																																																														
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																														
借入実行残高	-千円																																																														
借入未実行残高	8,750,000千円																																																														
投資有価証券	6,000千円																																																														
販売用不動産	33,741,403千円																																																														
仕掛販売用不動産	24,438,193																																																														
買取債権	591,327																																																														
建物及び構築物	3,839,850																																																														
土地	9,150,843																																																														
計	71,761,618																																																														
短期借入金	3,204,000千円																																																														
1年以内返済予定長期借入金	41,936,556																																																														
長期借入金	13,829,583																																																														
計	58,970,139																																																														
個人 5名	10,689千円																																																														
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																														
借入実行残高	8,750,000千円																																																														
借入未実行残高	-千円																																																														

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
	<p>②当社グループの借入金うち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p>〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）</p> <p>③当社グループの借入金うち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の金額及び資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 128,516千円 貸倒引当金繰入額 13,593 役員報酬 176,241 給与手当 783,589 賞与引当金繰入額 14,198 退職給付費用 20,651 役員退職慰労引当金繰入額 40,423 役員賞与引当金繰入額 20,011 法定福利費 114,490 租税公課 153,696 減価償却費 39,593 支払手数料 224,570	※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 226,428千円 貸倒引当金繰入額 695 役員報酬 210,788 給与手当 1,144,971 賞与引当金繰入額 49,986 退職給付費用 20,869 役員退職慰労引当金繰入額 30,501 法定福利費 167,766 租税公課 262,366 減価償却費 42,412 支払手数料 247,498 のれん償却額 3,524
※2 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 8,129千円 工具器具備品 16,968千円 電話加入権 386千円 計 25,483千円	※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 1,831千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18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)	344,858	31,980	—	376,838
合計	344,858	31,980	—	376,838

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加31,980株は、海外における募集による増資による増加30,000株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加1,980株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年2月24日 定時株主総会	普通株式	155,186	450	平成17年11月30日	平成18年2月24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19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	利益剰余金	1,400	平成18年11月30日	平成19年2月28日

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

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

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

(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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,644,037</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△159,180</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,484,856</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,644,037	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180	現金及び現金同等物	6,484,856	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,181,855</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,181,855</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,181,855	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—	現金及び現金同等物	5,181,855				
現金及び預金勘定	6,644,037																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180																
現金及び現金同等物	6,484,856																
現金及び預金勘定	5,181,855																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—																
現金及び現金同等物	5,181,855																
<p>※2 _____</p>	<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにグリーンハウス(有)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにグリーンハウス(有)の取得価額とグリーンハウス(有)取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,634</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,099,298</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△49,528</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△571,651</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△7,453</td> </tr> <tr> <td>グリーンハウス(有)取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">475,300</td> </tr> <tr> <td>グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△4,070</td> </tr> <tr> <td>差引:</td> <td style="text-align: right;">471,229</td> </tr> </table>	流動資産	4,634	固定資産	1,099,298	流動負債	△49,528	固定負債	△571,651	負ののれん	△7,453	グリーンハウス(有)取得のための支出	475,300	グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物	△4,070	差引:	471,229
流動資産	4,634																
固定資産	1,099,298																
流動負債	△49,528																
固定負債	△571,651																
負ののれん	△7,453																
グリーンハウス(有)取得のための支出	475,300																
グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物	△4,070																
差引:	471,229																
<p>※3 _____</p>	<p>※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに(株)多田製作所を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)多田製作所の取得価額と(株)多田製作所取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">26,378</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">739,080</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">70,489</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△80,678</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△703,117</td> </tr> <tr> <td>(株)多田製作所取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">52,150</td> </tr> <tr> <td>(株)多田製作所の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△22,912</td> </tr> <tr> <td>差引:</td> <td style="text-align: right;">29,238</td> </tr> </table>	流動資産	26,378	固定資産	739,080	のれん	70,489	流動負債	△80,678	固定負債	△703,117	(株)多田製作所取得のための支出	52,150	(株)多田製作所の現金及び現金同等物	△22,912	差引:	29,238
流動資産	26,378																
固定資産	739,080																
のれん	70,489																
流動負債	△80,678																
固定負債	△703,117																
(株)多田製作所取得のための支出	52,150																
(株)多田製作所の現金及び現金同等物	△22,912																
差引:	29,238																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																				
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																				
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																				
<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>7,641</td> <td>6,539</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>32,050</td> <td>11,542</td> <td>20,508</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>42,821</td> <td>27,597</td> <td>15,223</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>89,052</td> <td>46,781</td> <td>42,270</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	7,641	6,539	工具器具備品	32,050	11,542	20,508	ソフトウェア	42,821	27,597	15,223	合計	89,052	46,781	42,270	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>50,908</td> <td>17,372</td> <td>33,536</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>19,608</td> <td>13,142</td> <td>6,465</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>70,517</td> <td>30,515</td> <td>40,001</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	50,908	17,372	33,536	ソフトウェア	19,608	13,142	6,465	合計	70,517	30,515	40,001
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																		
車両運搬具	14,180	7,641	6,539																																		
工具器具備品	32,050	11,542	20,508																																		
ソフトウェア	42,821	27,597	15,223																																		
合計	89,052	46,781	42,270																																		
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																		
工具器具備品	50,908	17,372	33,536																																		
ソフトウェア	19,608	13,142	6,465																																		
合計	70,517	30,515	40,001																																		
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。	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	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																																				
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>20,709千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,561千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>42,270千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	20,709千円	1年超	21,561千円	合計	42,270千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>16,070千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>23,931千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40,001千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	16,070千円	1年超	23,931千円	合計	40,001千円																								
1年内	20,709千円																																				
1年超	21,561千円																																				
合計	42,270千円																																				
1年内	16,070千円																																				
1年超	23,931千円																																				
合計	40,001千円																																				
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。	同左																																				
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失	3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																				
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>20,341千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>20,341千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	20,341千円	減価償却費相当額	20,341千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>26,392千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>26,392千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	26,392千円	減価償却費相当額	26,392千円																												
支払リース料	20,341千円																																				
減価償却費相当額	20,341千円																																				
支払リース料	26,392千円																																				
減価償却費相当額	26,392千円																																				
4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 によっております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																																				
(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。	(減損損失について) 同左																																				

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成18年11月30日)

1. その他有価証券で時価があるもの

	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	12,293	26,562	14,268
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	1,420	795
	小計	12,918	27,982	15,063
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		12,918	27,982	15,063

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
匿名組合出資	216,973
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

3. 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19年11月30日）

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先は信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>	

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。	

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法）を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
	(千円)		(千円)
① 退職給付債務	△34,727	① 退職給付債務	△42,429
② 退職給付引当金	△34,727	② 退職給付引当金	△42,429

3. 退職給付費用に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
	(千円)		(千円)
退職給付費用	20,651	退職給付費用	20,869

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。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

3 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)			
前連結会計年度末		—	—	—
付与		—	3,690	460
失効		—	460	10
権利確定		—	—	—
未確定残		—	3,230	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		1,982	—	—
権利確定		—	—	—
権利行使		1,980	—	—
失効		—	—	—
未行使残		2	—	—

②単価情報

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	8,500	164,685	143,564
行使時平均株価	(円)	145,941	—	—
公正な評価単価(付与日)	(円)	—	—	—

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

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

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

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

3 対象勤務期間の定めはありません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

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

②単価情報

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

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

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	132,695千円	193,799千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	48,951	154,332
代物弁済による未実現利益	—	180,670
その他	32,382	52,750
評価性引当額	△2,142	△10,581
計	212,700	571,784
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	14,101	17,325
減価償却損金算入限度超過額	946	686
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	77,742	88,796
子会社株式評価損	—	171,067
連結子会社の繰越欠損金	54,330	173,377
その他	2,701	5,431
評価性引当額	△62,284	△184,100
計	88,581	273,626
繰延税金資産 合計	301,281	845,410
繰延税金負債 (固定)		
子会社の資産及び負債の時価評価による 評価差額	△23,122	△23,122
その他有価証券評価差額金	△6,130	△616
計	△29,253	△23,738
繰延税金資産の純額	272,028	821,671

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
流動資産－繰延税金資産	212,700千円	571,784千円
固定資産－繰延税金資産	82,450千円	273,009千円
固定負債－繰延税金負債	23,122千円	23,122千円

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内訳

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.1
留保金課税	6.4	3.0
その他	1.0	△1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.3	42.7

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18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. 売上高及び営業利益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	15,650,405	3,842,792	1,836,056	1,405,173	1,671,416	335,792	24,741,635	—	24,741,635
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	2,718	14,299	233,191	—	250,209	(250,209)	—
計	15,650,405	3,842,792	1,838,774	1,419,473	1,904,607	335,792	24,991,845	(250,209)	24,741,635
営業費用	11,609,857	3,329,179	853,579	302,025	1,782,540	57,972	17,935,154	905,493	18,840,647
営業利益	4,040,548	513,612	985,194	1,117,447	122,067	277,820	7,056,690	(1,155,702)	5,900,987
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	24,201,665	17,599,538	8,654,748	531,825	658,476	2,839,047	54,485,301	5,651,149	60,136,451
減価償却費	—	—	167,652	615	—	244	168,511	38,658	207,170
資本的支出	—	—	122,328	2,997	20,878	2,534	148,738	18,175	166,913

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ&ビルドによりオフィスビル、マンション、戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資、同投資ファンドの組成・コンサルティング

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能費用は1,157,323千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,657,308千円であり、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18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	40,414円50銭	1株当たり純資産額	51,089円15銭
1株当たり当期純利益金額	7,412円80銭	1株当たり当期純利益金額	12,095円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,405円87銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	12,095円02銭

(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 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	15,229,720	19,252,435
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	15,229,720	19,252,435
期末の普通株式の数 (株)	376,838	376,840

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

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,737,111	4,557,882
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)	2,737,111	4,557,882
期中平均株式数 (株)	369,241	376,839
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	345	0
(うち新株予約権)	(345)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション (新株予約権) 普通株式 3,680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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>(子会社の解散)</p> <p>当社は、平成20年1月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。</p> <p>1. 解散の理由</p> <p>当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年6月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。</p> <p>2. 当該子会社の概要</p> <p>(1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資としての運用</p> <p>(2) 設立年月日 平成19年6月5日</p> <p>(3) 出資総額 150,000千円</p> <p>(4) 発行済投資口総数 300口</p> <p>(5) 持分比率 トーセイ株式会社 100%</p> <p>3. 解散の日程 平成20年2月5日 解散決議 平成20年12月 清算終了(予定)</p> <p>4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。</p> <p>5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。</p>

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
トーセイ株式会社	第2回無担保社債	平成16年 3月31日	250,000 (-)	250,000 (-)	0.75	無担保	平成21年 3月31日
トーセイ株式会社	第3回無担保社債	平成16年 6月10日	72,000 (24,000)	48,000 (24,000)	0.79	無担保	平成21年 6月10日
合 計	-	-	322,000 (24,000)	298,000 (24,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書きは、1年以内償還予定額であります。

2. 社債の連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
24,000	274,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	910,000	3,626,000	1.89	-
1年以内に返済予定の長期借入金	12,975,196	41,937,056	2.09	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	24,340,039	13,829,583	2.09	平成20年～34年
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	38,225,235	59,392,639	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。) の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
6,870,956	2,945,956	595,956	534,956

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※1		5,213,156		4,123,199	
2. 売掛金			80,865		171,205	
3. 有価証券			10,000		10,000	
4. 販売用不動産	※1		14,967,708		28,565,969	
5. 仕掛販売用不動産	※1		19,265,594		26,503,992	
6. 貯蔵品			316		851	
7. 前渡金	※1		1,569,200		356,500	
8. 前払費用			95,808		80,501	
9. 関係会社短期貸付金			1,000,000		1,750,000	
10. 繰延税金資産			191,009		335,187	
11. その他			38,176		710,267	
貸倒引当金			△7,539		△12,680	
流動資産合計			42,424,296	82.8	62,594,994	80.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	2,700,276		4,609,118		
減価償却累計額		664,514	2,035,761	688,113	3,921,005	
(2) 構築物		21,532		46,947		
減価償却累計額		7,281	14,251	10,071	36,875	
(3) 工具器具備品		91,870		130,100		
減価償却累計額		39,626	52,243	66,792	63,307	
(4) 土地	※1		5,353,971		8,841,132	
(5) 建設仮勘定			—		6,136	
有形固定資産合計			7,456,229	14.5	12,868,457	16.5
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			32,111		42,958	
(2) 電話加入権			1,889		1,889	
無形固定資産合計			34,000	0.1	44,847	0.0

		前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		261,905		87,063	
(2) 関係会社株式		588,372		838,372	
(3) 出資金		27,000		22,500	
(4) 関係会社出資金		15,000		50,405	
(5) 長期貸付金		2,619		2,395	
(6) 関係会社長期貸付金		120,000		—	
(7) 長期前払費用		200		100	
(8) 敷金及び保証金		154,111		1,149,703	
(9) 保険積立金		31,068		40,333	
(10) 繰延税金資産		81,111		268,460	
(11) その他		25,357		25,357	
貸倒引当金		△735		△14	
投資その他の資産合計		1,306,011	2.6	2,484,676	3.2
固定資産合計		8,796,241	17.2	15,397,981	19.7
資産合計		51,220,537	100.0	77,992,976	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形		742,350		—	
2. 買掛金		250,607		489,586	
3. 短期借入金	※1, 4	910,000		3,124,000	
4. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000	
5. 1年以内返済予定長期 借入金	※ 1, 3, 4	11,308,836		37,060,196	
6. 未払金		134,708		154,192	
7. 未払費用		114,458		208,513	
8. 未払法人税等		1,916,273		2,477,930	
9. 未払消費税等		26,884		—	
10. 前受金		624,617		73,800	
11. 預り金		67,312		38,943	
12. 前受収益		130,749		176,907	
13. 賞与引当金		9,564		20,550	
14. 役員賞与引当金		20,011		—	
15. 債務保証損失引当金		—		1,426	
流動負債合計		16,280,373	31.8	43,850,047	56.2
II 固定負債					
1. 社債		298,000		274,000	
2. 長期借入金	※1, 4	18,265,319		12,191,223	
3. 預り敷金保証金		1,075,233		2,350,375	
4. 退職給付引当金		23,357		26,985	
5. 役員退職慰労引当金		183,921		208,490	
6. 投資損失引当金		—		304,217	
固定負債合計		19,845,831	38.7	15,355,292	19.7
負債合計		36,126,204	70.5	59,205,339	75.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			4,148,011	8.1	4,148,020	5.3
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		4,231,487			4,231,495	
資本剰余金合計			4,231,487	8.3	4,231,495	5.4
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		7,250			7,250	
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		15,000			15,000	
繰越利益剰余金		6,683,651			10,384,972	
利益剰余金合計			6,705,901	13.1	10,407,222	13.4
株主資本合計			15,085,400	29.5	18,786,737	24.1
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差 額金			8,932	0.0	898	0.0
評価・換算差額等合計			8,932	0.0	898	0.0
純資産合計			15,094,332	29.5	18,787,636	24.1
負債純資産合計			51,220,537	100.0	77,992,976	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 流動化事業売上高		15,650,405		18,742,588	
2. 開発事業売上高		3,842,792		8,781,821	
3. 賃貸事業売上高		1,659,506		3,018,587	
4. ファンド事業売上高		1,419,473		1,147,050	
売上高 合計			22,572,177		31,690,048
			100.0		100.0
II 売上原価					
1. 流動化事業原価		11,426,894		11,544,560	
2. 開発事業原価		3,095,393		7,691,050	
3. 賃貸事業原価		722,867		1,442,383	
4. ファンド事業原価		2,440		24,228	
売上原価 合計			15,247,595		20,702,222
			67.6		65.3
売上総利益			7,324,582		10,987,825
			32.4		34.7
III 販売費及び一般管理費	※1		1,694,099		2,240,144
営業利益			5,630,482		8,747,681
			24.9		27.6
IV 営業外収益					
1. 受取利息	※3	21,006		36,006	
2. 受取配当金		605		2,930	
3. 解約手付金		100,000		—	
4. 雑収入		7,810	129,422	12,638	51,575
			0.6		0.2
V 営業外費用					
1. 支払利息		516,062		970,862	
2. 社債利息		4,893		4,839	
3. 社債発行費償却		6,514		—	
4. 株式交付費		32,984		61	
5. 支払手数料		35,728		—	
6. 雑損失		11,834	608,017	1,633	977,396
經常利益			5,151,887		7,821,860
			22.8		24.7
VI 特別利益					
1. 投資有価証券売却益		1,561	1,561	11,040	11,040
			0.0		0.0

		前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
Ⅶ 特別損失	※2						
1. 固定資産除却損		25,097			—		
2. 出資金売却損		—			3,630		
3. 投資損失引当金繰入額		—			304,217		
4. 関係会社出資金評価損		—	25,097	0.1	116,094	423,942	1.3
税引前当期純利益			5,128,351	22.7		7,408,958	23.4
法人税、住民税及び事業税		2,521,219			3,506,077		
法人税等調整額		△90,629	2,430,589	10.7	△326,012	3,180,064	10.1
当期純利益		2,697,761	12.0		4,228,893	13.3	

流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地		7,047,628	61.7	7,980,872	69.1
II 建物取得費・バリューアップコスト		4,114,451	36.0	3,301,832	28.6
III 経費		264,814	2.3	261,854	2.3
計		11,426,894	100.0	11,544,560	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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,791,200	57.9	3,923,627	51.0
II 建築費		1,134,700	36.6	3,070,257	39.9
III 経費		169,492	5.5	697,164	9.1
計		3,095,393	100.0	7,691,050	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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		137,513	19.0	274,099	19.0
II 諸経費		585,353	81.0	1,168,284	81.0
(うち租税公課)		(96,094)		(152,101)	
(うち減価償却費)		(152,128)		(354,878)	
(うち水道光熱費)		(119,999)		(206,797)	
計		722,867	100.0	1,442,383	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
諸経費 計		2,440	100.0	24,228	100.0
		2,440	100.0	24,228	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成17年11月30日 残高（千円）	1,966,096	2,049,572	2,049,572	7,250	15,000	4,151,856	4,174,106	8,189,774
事業年度中の変動額								
新株の発行	2,181,915	2,181,915	2,181,915					4,363,830
利益処分による利益配当						△155,186	△155,186	△155,186
利益処分による役員賞与						△10,780	△10,780	△10,780
当期純利益						2,697,761	2,697,761	2,697,761
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）								
事業年度中の変動額合計（千円）	2,181,915	2,181,915	2,181,915	—	—	2,531,795	2,531,795	6,895,625
平成18年11月30日 残高（千円）	4,148,011	4,231,487	4,231,487	7,250	15,000	6,683,651	6,705,901	15,085,400

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成17年11月30日 残高（千円）	7,783	7,783	8,197,558
事業年度中の変動額			
新株の発行			4,363,830
利益処分による利益配当			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780
当期純利益			2,697,761
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	1,148	1,148	1,148
事業年度中の変動額合計（千円）	1,148	1,148	6,896,774
平成18年11月30日 残高（千円）	8,932	8,932	15,094,332

当事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年11月30日 残高（千円）	8,932	8,932	15,094,332
事業年度中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
当期純利益			4,228,893
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	△8,034	△8,034	△8,034
事業年度中の変動額合計（千円）	△8,034	△8,034	3,693,303
平成19年11月30日 残高（千円）	898	898	18,787,636

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	—
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、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。	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
5. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 社債発行費 3年間で每期均等額以上を償却しております。</p> <p>(2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(表示方法の変更) 当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号)を適用しております。これにより、前事業年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。</p>	<p>(2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
6. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当事業年度末における支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は20,011千円減少しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(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。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(6) 債務保証損失引当金 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、当事業年度末における損失負担見込額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
		(7) 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。
7. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
8. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金 (3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。	
9. 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（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する 意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日)) 及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」 (企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31 日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 (貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基 準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表 示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成 17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表 示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準 適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用してお ります。 従来の資本の部の合計に相当する金額15,094,332 千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度 における貸借対照表の純資産の部については、改正 後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「出資金」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当事業年度より投資その他の資産の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めて表示しております。なお、当事業年度末の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めた有限会社に対する持分は、それぞれ150千円、6,000千円であります。</p>	

追加情報

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(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：540,283千円、土地：1,103,137千円）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。</p> <p>(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：128,028千円、土地：103,254千円）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。</p>	<p>(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,054,904千円、土地：3,853,643千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>(2) 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042千円、土地：392,257千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)																																																																		
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">20,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,135,920</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">16,575,756</td></tr> <tr><td>前渡金</td><td style="text-align: right;">900,000</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,824,240</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,713,114</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,169,032</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">910,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,308,836</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,265,319</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,484,155</td></tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>個人6名</td><td style="text-align: right;">12,770千円</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>(有)イカロス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">1,100,000千円</td></tr> <tr><td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">5,000,000千円</td></tr> <tr><td>トーセイ・リバイバル・イン</td><td style="text-align: right;">1,280,000千円</td></tr> </table> <p>ベストメント(株)</p> <p>3. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">－千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,750,000千円</td></tr> </table> <p>4. _____</p>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	13,135,920	仕掛販売用不動産	16,575,756	前渡金	900,000	建物	1,824,240	土地	4,713,114	計	37,169,032	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	11,308,836	長期借入金	18,265,319	計	30,484,155	個人6名	12,770千円	(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円	(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円	トーセイ・リバイバル・イン	1,280,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	－千円	借入未実行残高	8,750,000千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">27,430,687千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">23,866,311</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,767,216</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,598,843</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,663,059</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,724,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">37,060,196</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,191,223</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,975,419</td></tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>個人5名</td><td style="text-align: right;">10,689千円</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">3,990,000千円</td></tr> <tr><td>トーセイ・リバイバル・イン</td><td style="text-align: right;">2,680,000千円</td></tr> </table> <p>ベストメント(株)</p> <p>※3. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">－千円</td></tr> </table> <p>※4. 財務制限条項</p> <p>①当社の借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p style="text-align: center;">〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p>	販売用不動産	27,430,687千円	仕掛販売用不動産	23,866,311	建物	3,767,216	土地	8,598,843	計	63,663,059	短期借入金	2,724,000千円	1年以内返済予定長期借入金	37,060,196	長期借入金	12,191,223	計	51,975,419	個人5名	10,689千円	(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円	トーセイ・リバイバル・イン	2,680,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	8,750,000千円	借入未実行残高	－千円
現金及び預金	20,000千円																																																																		
販売用不動産	13,135,920																																																																		
仕掛販売用不動産	16,575,756																																																																		
前渡金	900,000																																																																		
建物	1,824,240																																																																		
土地	4,713,114																																																																		
計	37,169,032																																																																		
短期借入金	910,000千円																																																																		
1年以内返済予定長期借入金	11,308,836																																																																		
長期借入金	18,265,319																																																																		
計	30,484,155																																																																		
個人6名	12,770千円																																																																		
(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円																																																																		
(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円																																																																		
トーセイ・リバイバル・イン	1,280,000千円																																																																		
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																		
借入実行残高	－千円																																																																		
借入未実行残高	8,750,000千円																																																																		
販売用不動産	27,430,687千円																																																																		
仕掛販売用不動産	23,866,311																																																																		
建物	3,767,216																																																																		
土地	8,598,843																																																																		
計	63,663,059																																																																		
短期借入金	2,724,000千円																																																																		
1年以内返済予定長期借入金	37,060,196																																																																		
長期借入金	12,191,223																																																																		
計	51,975,419																																																																		
個人5名	10,689千円																																																																		
(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円																																																																		
トーセイ・リバイバル・イン	2,680,000千円																																																																		
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																		
借入実行残高	8,750,000千円																																																																		
借入未実行残高	－千円																																																																		

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)
	<p>②当社の借入金うち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p style="text-align: center;">〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ （営業利益＋減価償却費）</p> <p>③当社の借入金うち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の金額及び資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>④連結子会社を借入人とする借入金うち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																																										
<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は9.8%、一般管理費に属する費用の割合は90.2%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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">123,279千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">8,275</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">124,579</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">505,757</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,564</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">11,005</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">33,498</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20,011</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td style="text-align: right;">99,541</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">149,186</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">214,116</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">37,318</td></tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">8,129千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">16,968千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,097千円</td></tr> </table> <p>※3. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">20,326千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	123,279千円	貸倒引当金繰入額	8,275	役員報酬	124,579	給与手当	505,757	賞与引当金繰入額	9,564	退職給付費用	11,005	役員退職慰労引当金繰入額	33,498	役員賞与引当金繰入額	20,011	事務用品費	99,541	租税公課	149,186	支払手数料	214,116	減価償却費	37,318	建物	8,129千円	工具器具備品	16,968千円	計	25,097千円	関係会社よりの受取利息	20,326千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は12.1%、一般管理費に属する費用の割合は87.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">226,754千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,451</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">138,949</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">793,085</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20,550</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">7,788</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,569</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td style="text-align: right;">66,085</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">232,749</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">207,604</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">33,956</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">115,878</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">26,683千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	226,754千円	貸倒引当金繰入額	5,451	役員報酬	138,949	給与手当	793,085	賞与引当金繰入額	20,550	退職給付費用	7,788	役員退職慰労引当金繰入額	24,569	事務用品費	66,085	租税公課	232,749	支払手数料	207,604	減価償却費	33,956	法定福利費	115,878	関係会社よりの受取利息	26,683千円
広告宣伝費	123,279千円																																																										
貸倒引当金繰入額	8,275																																																										
役員報酬	124,579																																																										
給与手当	505,757																																																										
賞与引当金繰入額	9,564																																																										
退職給付費用	11,005																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	33,498																																																										
役員賞与引当金繰入額	20,011																																																										
事務用品費	99,541																																																										
租税公課	149,186																																																										
支払手数料	214,116																																																										
減価償却費	37,318																																																										
建物	8,129千円																																																										
工具器具備品	16,968千円																																																										
計	25,097千円																																																										
関係会社よりの受取利息	20,326千円																																																										
広告宣伝費	226,754千円																																																										
貸倒引当金繰入額	5,451																																																										
役員報酬	138,949																																																										
給与手当	793,085																																																										
賞与引当金繰入額	20,550																																																										
退職給付費用	7,788																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	24,569																																																										
事務用品費	66,085																																																										
租税公課	232,749																																																										
支払手数料	207,604																																																										
減価償却費	33,956																																																										
法定福利費	115,878																																																										
関係会社よりの受取利息	26,683千円																																																										

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																				
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																				
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																				
<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>7,641</td> <td>6,539</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>25,234</td> <td>6,657</td> <td>18,577</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,038</td> <td>6,190</td> <td>3,848</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,453</td> <td>20,489</td> <td>28,964</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	7,641	6,539	工具器具備品	25,234	6,657	18,577	ソフトウェア	10,038	6,190	3,848	合計	49,453	20,489	28,964	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>46,708</td> <td>16,602</td> <td>30,106</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,038</td> <td>8,198</td> <td>1,840</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>56,747</td> <td>24,801</td> <td>31,946</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	46,708	16,602	30,106	ソフトウェア	10,038	8,198	1,840	合計	56,747	24,801	31,946
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																		
車両運搬具	14,180	7,641	6,539																																		
工具器具備品	25,234	6,657	18,577																																		
ソフトウェア	10,038	6,190	3,848																																		
合計	49,453	20,489	28,964																																		
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																		
工具器具備品	46,708	16,602	30,106																																		
ソフトウェア	10,038	8,198	1,840																																		
合計	56,747	24,801	31,946																																		
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。	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	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																																				
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>12,596千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>16,367千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,964千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	12,596千円	1年超	16,367千円	合計	28,964千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,316千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>18,629千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,946千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	13,316千円	1年超	18,629千円	合計	31,946千円																								
1年内	12,596千円																																				
1年超	16,367千円																																				
合計	28,964千円																																				
1年内	13,316千円																																				
1年超	18,629千円																																				
合計	31,946千円																																				
(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。	同左																																				
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失	3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																				
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>11,261千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>11,261千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	11,261千円	減価償却費相当額	11,261千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>18,491千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>18,491千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	18,491千円	減価償却費相当額	18,491千円																												
支払リース料	11,261千円																																				
減価償却費相当額	11,261千円																																				
支払リース料	18,491千円																																				
減価償却費相当額	18,491千円																																				
4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 によっております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																																				
(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。	(減損損失について) 同左																																				

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)及び当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)において子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成18年11月30日現在)	当事業年度 (平成19年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	126,953千円	174,392千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	48,951	135,997
その他	14,290	23,983
計	191,009	335,187
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,314	10,823
減価償却損金算入限度超過額	666	569
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	74,855	84,855
子会社株式評価損	—	171,067
その他	1,363	719
計	87,242	269,076
繰延税金資産合計	278,252	604,264
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	△6,130	△616
計	△6,130	△616
繰延税金資産の純額	272,121	603,648

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

	前事業年度 (平成18年11月30日現在)	当事業年度 (平成19年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
留保金課税	6.4	3.0
その他	0.2	△0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4	42.9

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	40,055円23銭	1株当たり純資産額	49,855円74銭
1株当たり当期純利益金額	7,306円24銭	1株当たり当期純利益金額	11,222円02銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,299円40銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	11,222円00銭

(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 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	15,094,332	18,787,636
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	15,094,332	18,787,636
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	376,838	376,840

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

	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,697,761	4,228,893
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)	2,697,761	4,228,893
期中平均株式数 (株)	369,241	376,839
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	345	0
(うち新株予約権)	(345)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション (新株予約権) 普通株式 3,680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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>(子会社の解散)</p> <p>当社は、平成20年1月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。</p> <p>1. 解散の理由</p> <p>当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年6月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。</p> <p>2. 当該子会社の概要</p> <p>(1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資としての運用</p> <p>(2) 設立年月日 平成19年6月5日</p> <p>(3) 出資総額 150,000千円</p> <p>(4) 発行済投資口総数 300口</p> <p>(5) 持分比率 トーセイ株式会社 100%</p> <p>3. 解散の日程 平成20年2月5日 解散決議 平成20年12月 清算終了(予定)</p> <p>4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。</p> <p>5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。</p>

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	三菱地所株式会社	1,000	2,970
		三井不動産株式会社	1,000	2,840
		株式会社ジョイント・コーポレーション	200	544
		株式会社アスコット	30	3,000
		株式会社アルカ	50	2,500
		住宅産業信用保証協会株式会社	120	1,200
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計		2,403	13,204	

【債券】

銘柄		券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	
有価証券	その他 有価証券	商工組合中央金庫 ワリショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
投資有価証券	その他 有価証券	商工組合中央金庫 リッショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
計		20,000	20,000	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券)		
		日本ビルファンド投資法人	1	1,590
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	47,289
		ジェイ不動産投資信託	1	100
		(匿名組合出資金)		
	有限会社ポセイドン・キャピタル	—	14,879	
計		—	63,859	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,700,276	2,145,352	236,509	4,609,118	688,113	78,103	3,921,005
構築物	21,532	28,130	2,715	46,947	10,071	3,038	36,875
工具器具備品	91,870	38,230	—	130,100	66,792	21,107	63,307
土地	5,353,971	3,879,418	392,257	8,841,132	—	—	8,841,132
建設仮勘定	—	6,136	—	6,136	—	—	6,136
有形固定資産計	8,167,651	6,097,267	631,482	13,633,435	764,978	102,249	12,868,457
無形固定資産							
ソフトウェア	41,093	19,246	—	60,339	17,380	8,399	42,958
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	42,982	19,246	—	62,228	17,380	8,399	44,847
長期前払費用	500	—	—	500	400	100	100

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの科目振替 (4 物件)	2,112,256千円
土地	販売用不動産からの科目振替 (4 物件)	3,853,643千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への科目振替 (2 物件)	128,962千円
土地	販売用不動産への科目振替 (2 物件)	392,257千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	8,275	12,695	1,031	7,244	12,695
賞与引当金	9,564	20,550	9,564	—	20,550
役員賞与引当金	20,011	—	20,011	—	—
債務保証損失引当金	—	1,426	—	—	1,426
役員退職慰労引当金	183,921	24,569	—	—	208,490
投資損失引当金	—	304,217	—	—	304,217

(注) 貸倒引当金の当期減少額その他の欄の金額は、洗替えによる戻入れ額です。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	184
預金の種類	
当座預金	73,450
普通預金	4,049,564
小計	4,123,015
合計	4,123,199

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
合同会社ベネチア	22,048
有限会社セレネ・キャピタル	18,304
有限会社ペガサス・キャピタル	17,629
有限会社ヘリオス・キャピタル	16,919
その他	96,303
合計	171,205

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
80,865	3,764,128	3,673,787	171,205	95.5	12.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都中央区	2,591.60	11,825,746
東京都千代田区	1,723.40	4,060,971
東京都港区	778.40	1,695,294
千葉県浦安市	585.00	1,223,999
その他	8,685.69	9,759,956
合計	14,364.09	28,565,969

④ 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都千代田区	—	4,467,288
東京都新宿区	4,187.18	4,192,242
東京都大田区	—	2,593,157
東京都江東区	2,479.73	1,908,367
その他	14,452.45	13,342,936
合計	21,119.36	26,503,992

⑤ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	51
印紙	28
封筒	283
その他	488
合計	851

⑥ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社ネオ・ウェーブ	175,000
株式会社ケイズコーポレーション	30,455
港都税事務所	24,967
千代田都税事務所	24,036
東急建設株式会社	20,685
その他	214,442
合計	489,586

⑦ 短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,244,000
株式会社みずほ銀行	1,126,000
株式会社千葉銀行	347,000
株式会社三井住友銀行	210,000
住友信託銀行株式会社	85,000
その他	112,000
合計	3,124,000

⑧ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	10,530,000
株式会社関西アーバン銀行	4,175,000
中央三井信託銀行株式会社	3,965,400
オリックス株式会社	2,360,000
株式会社東日本銀行	2,035,000
その他	13,994,796
合計	37,060,196

⑨ 長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社三井住友銀行	2,626,333
商工組合中央金庫	2,602,200
株式会社関西アーバン銀行	1,460,000
中央三井信託銀行株式会社	1,000,000
株式会社あおぞら銀行	575,000
その他	3,927,689
合計	12,191,223

(3) 【その他】

特記事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類	1株券 10株券 100株券
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	該当事項はありません。
公告掲載方法	電子公告により行う。 公告掲載URL http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第57期）（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）平成19年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 半期報告書

事業年度（第58期中）（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）平成19年8月31日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年 2月28日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成17年12月1日から平成18年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成18年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2月27日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成19年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 2月28日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成17年12月1日から平成18年11月30日までの第57期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成18年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2月27日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの第58期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成19年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。