

## 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18年12月1日から平成19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19年12月1日から平成20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18年12月1日から平成19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19年12月1日から平成20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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（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前事業年度（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は新日本監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の財務諸表については新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

## 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19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20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			5,181,855		7,704,299
2. 受取手形及び売掛金			351,671		407,937
3. 有価証券			10,000		20,000
4. 販売用不動産	※2		35,830,995		30,060,521
5. 仕掛販売用不動産	※2		27,074,286		23,379,723
6. 買取債権	※2		1,032,809		151,375
7. 貯蔵品			2,343		2,888
8. 繰延税金資産			571,784		2,959,572
9. その他			1,582,387		375,153
貸倒引当金			△6,652		△9,617
流動資産合計			71,631,482	82.4	65,051,855
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※2	4,750,310		4,691,229	
減価償却累計額		△722,694	4,027,615	△814,095	3,877,133
(2) 機械装置及び運搬具		80		—	
減価償却累計額		—	80	—	—
(3) 工具器具備品		144,655		138,636	
減価償却累計額		△72,132	72,522	△78,619	60,016
(4) 土地	※2		9,393,132		8,603,547
(5) 建設仮勘定			6,136		1,377
有形固定資産合計			13,499,488	15.5	12,542,075
2. 無形固定資産					
(1) のれん			66,964		—
(2) ソフトウェア			88,097		124,520
(3) 電話加入権			1,889		1,889
無形固定資産合計			156,951	0.2	126,409

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産	※ 1				
(1) 投資有価証券		93,063		42,295	
(2) 長期貸付金		2,395		2,335	
(3) 繰延税金資産		273,009		147,239	
(4) その他		1,265,999		400,263	
貸倒引当金		△14		△2,974	
投資その他の資産合計		1,634,452	1.9	589,158	0.7
固定資産合計	15,290,892	17.6	13,257,643	16.9	
資産合計	86,922,374	100.0	78,309,499	100.0	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		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		689,472		641,836	
2. 短期借入金	※2	3,626,000		1,029,000	
3. 1年以内償還予定社債		24,000		274,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※2, 4, 5	41,937,056		24,466,398	
5. 未払法人税等		2,743,087		3,118,478	
6. 前受金		112,800		330,700	
7. 賞与引当金		51,669		109,327	
8. その他		1,436,610		1,577,606	
流動負債合計		50,620,695	58.3	31,547,347	40.3
II 固定負債					
1. 社債		274,000		—	
2. 長期借入金	※2, 5	13,829,583		21,861,948	
3. 繰延税金負債		23,122		13,732	
4. 退職給付引当金		42,429		64,549	
5. 役員退職慰労引当金		221,280		246,387	
6. 負ののれん		9,033		6,314	
7. その他		2,649,793		2,681,970	
固定負債合計		17,049,242	19.6	24,874,902	31.8
負債合計		67,669,938	77.9	56,422,249	72.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		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		4,148,020	4.8	4,148,020	5.3
2. 資本剰余金		4,231,495	4.8	4,231,495	5.4
3. 利益剰余金		10,872,021	12.5	13,506,939	17.2
株主資本合計		19,251,537	22.1	21,886,454	27.9
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		898	0.0	794	0.0
評価・換算差額等合計		898	0.0	794	0.0
純資産合計		19,252,435	22.1	21,887,249	27.9
負債純資産合計		86,922,374	100.0	78,309,499	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18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			40,085,596	100.0		51,041,015	100.0
II 売上原価	※1		27,968,286	69.8		40,001,514	78.4
売上総利益			12,117,310	30.2		11,039,500	21.6
III 販売費及び一般管理費	※2		3,110,510	7.7		3,477,457	6.8
営業利益			9,006,799	22.5		7,562,043	14.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息		11,550			21,871		
2. 受取配当金		2,971			3,100		
3. 債務整理益		9,597			—		
4. 消費税等還付金		13,600			18,333		
5. 負ののれん償却額		2,719			2,719		
6. 雑収入		22,884	63,322	0.2	28,626	74,650	0.1
V 営業外費用							
1. 支払利息		1,094,819			1,247,076		
2. 社債利息		4,839			5,098		
3. 株式交付費		61			—		
4. 雑損失		20,539	1,120,259	2.8	7,528	1,259,703	2.4
経常利益			7,949,862	19.9		6,376,990	12.5

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	※3	—		189,106	
2. 投資有価証券売却益		11,040		—	
3. 貸倒引当金戻入益		508		—	
4. 解約精算金		4,814	16,362	—	189,106
0.0					0.3
VII 特別損失					
1. 固定資産売却損	※4	—		415	
2. 出資金売却損		3,630		—	
3. 固定資産除却損	※5	1,831		99	
4. 投資有価証券評価損		—		31,975	
5. 減損損失	※6	—		174,954	
6. 出資金清算損		—		11,371	
7. 関係会社整理損		—		2,338	
8. のれん償却額		—	5,461	54,041	275,197
0.0					0.5
匿名組合損益分配前税金 等調整前当期純利益			7,960,763		6,290,899
				19.9	12.3
匿名組合損益分配額			345		—
				0.0	—
税金等調整前当期純利益			7,960,418		6,290,899
				19.9	12.3
法人税、住民税及び事業 税		3,946,665		5,132,227	
法人税等調整額		△544,129	3,402,536	△2,305,292	2,826,934
				8.5	5.5
当期純利益			4,557,882		3,463,965
				11.4	6.8

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

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

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

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

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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<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) 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&amp;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。 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>	<p>(1) 連結子会社の数 11社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・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 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・アセットマネジメント(株) なお、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)は、平成20年4月に商号変更を行い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)となっております。 また、トーセイ・リート投資法人、アルゴ有限責任中間法人、ペガサス有限責任中間法人、(有)テミス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、(有)ペガサス・キャピタルについては、平成20年10月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p> <p>—————</p> <p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名 (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>	<p>—————</p> <p>—————</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(株)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(株)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>	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)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>
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>② 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>① 有価証券 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>② たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。</p> <p>(イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法</p> <p>(ロ) 買取債権 個別法</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)														
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>① 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="542 1419 837 1561"> <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) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</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	<p>(ハ) 貯蔵品 同左 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は5,829,793千円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。</p> <p>① 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1021 1419 1316 1561"> <tr> <td>建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20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															
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(3) 重要な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、社内における見積利用可能期間（5年）に基づいております。</p>	<p>② 無形固定資産 同左</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>① 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <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。</p> <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>① 株式交付費 _____</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 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>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>同左</p>
(6) 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>① 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<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 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>② 匿名組合出資の会計処理 同左</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 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」として表示しております。</p> <p>(連結損益計算書) 前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 1. 前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</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

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																										
<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>	投資有価証券	6,000千円	1																																								
投資有価証券	6,000千円																																										
<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、次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>	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	<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;">27,900,296千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">22,085,112</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,580,010</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,411,595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,977,016</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 style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,029,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,466,398</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,861,948</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,357,346</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;">10,206千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	27,900,296千円	仕掛販売用不動産	22,085,112	建物及び構築物	3,580,010	土地	8,411,595	計	61,977,016	短期借入金	1,029,000千円	1年以内返済予定長期借入金	24,466,398	長期借入金	21,861,948	計	47,357,346	個人 5名	10,206千円
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																																										
販売用不動産	27,900,296千円																																										
仕掛販売用不動産	22,085,112																																										
建物及び構築物	3,580,010																																										
土地	8,411,595																																										
計	61,977,016																																										
短期借入金	1,029,000千円																																										
1年以内返済予定長期借入金	24,466,398																																										
長期借入金	21,861,948																																										
計	47,357,346																																										
個人 5名	10,206千円																																										
<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</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;">-</td> </tr> </table>	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	借入未実行残高	-	4																																				
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																																										
借入未実行残高	-																																										
<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該当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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <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>※5 財務制限条項</p> <p>①当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,262,100千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。</li> <li>・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。</li> <li>・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。</li> </ul> <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>																																										

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>②当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <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のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計1,200,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul>	<p>②当社グループの借入金のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計1,800,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul> <p>③当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,900,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。</li> </ul> <p>基準値=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)</p>

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>④当社グループの借入金のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計2,600,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>④当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,200,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</li> </ul> <p>⑤当社グループの借入金のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計1,860,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> </ul> <p>⑥当社グループの借入金のうち、(株)東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計500,000千円)には、財務制限条項が付されています。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。</li> </ul>

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	<p>⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計114,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。</li> <li>・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</li> </ul>

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																
1	<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">5,829,793千円</p>																																																
<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">226,428千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">210,788</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">1,144,971</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">49,986</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">20,869</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">30,501</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">167,766</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">247,498</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">262,366</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">695</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">42,412</td></tr> <tr><td>のれん償却額</td><td style="text-align: right;">3,524</td></tr> </table>	広告宣伝費	226,428千円	役員報酬	210,788	給与手当	1,144,971	賞与引当金繰入額	49,986	退職給付費用	20,869	役員退職慰労引当金繰入額	30,501	法定福利費	167,766	支払手数料	247,498	租税公課	262,366	貸倒引当金繰入額	695	減価償却費	42,412	のれん償却額	3,524	<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">239,002千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">215,383</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">1,335,812</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">112,440</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,886</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">28,657</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">199,635</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">304,916</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">283,626</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10,128</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">58,545</td></tr> <tr><td>のれん償却額</td><td style="text-align: right;">12,923</td></tr> </table>	広告宣伝費	239,002千円	役員報酬	215,383	給与手当	1,335,812	賞与引当金繰入額	112,440	退職給付費用	32,886	役員退職慰労引当金繰入額	28,657	法定福利費	199,635	支払手数料	304,916	租税公課	283,626	貸倒引当金繰入額	10,128	減価償却費	58,545	のれん償却額	12,923
広告宣伝費	226,428千円																																																
役員報酬	210,788																																																
給与手当	1,144,971																																																
賞与引当金繰入額	49,986																																																
退職給付費用	20,869																																																
役員退職慰労引当金繰入額	30,501																																																
法定福利費	167,766																																																
支払手数料	247,498																																																
租税公課	262,366																																																
貸倒引当金繰入額	695																																																
減価償却費	42,412																																																
のれん償却額	3,524																																																
広告宣伝費	239,002千円																																																
役員報酬	215,383																																																
給与手当	1,335,812																																																
賞与引当金繰入額	112,440																																																
退職給付費用	32,886																																																
役員退職慰労引当金繰入額	28,657																																																
法定福利費	199,635																																																
支払手数料	304,916																																																
租税公課	283,626																																																
貸倒引当金繰入額	10,128																																																
減価償却費	58,545																																																
のれん償却額	12,923																																																
3	<p>※3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び土地</td><td style="text-align: right;">189,028千円</td></tr> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">53</td></tr> <tr><td>電話加入権</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">189,106</td></tr> </table>	建物及び土地	189,028千円	車両及び運搬具	15	工具器具備品	53	電話加入権	9	計	189,106																																						
建物及び土地	189,028千円																																																
車両及び運搬具	15																																																
工具器具備品	53																																																
電話加入権	9																																																
計	189,106																																																
4	<p>※4 固定資産売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>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">415千円</td></tr> </table>	工具器具備品	415千円																																														
工具器具備品	415千円																																																
<p>※5 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>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">1,831千円</td></tr> </table>	建物及び構築物	1,831千円	<p>※5 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>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">99千円</td></tr> </table>	工具器具備品	99千円																																												
建物及び構築物	1,831千円																																																
工具器具備品	99千円																																																
6	<p>※6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都杉並区</td> <td>貸しスタジオ</td> <td>建物及び土地等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当連結会計年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。</p>	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等																																										
場所	用途	種類																																															
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等																																															

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																
<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>預入れ期間が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	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	—	現金及び現金同等物	5,181,855	<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20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;">7,704,299</td> </tr> <tr> <td>預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△350,000</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;">7,354,299</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,704,299	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△350,000	現金及び現金同等物	7,354,299				
現金及び預金勘定	5,181,855																
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	—																
現金及び現金同等物	5,181,855																
現金及び預金勘定	7,704,299																
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△350,000																
現金及び現金同等物	7,354,299																
<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 style="border-top: 1px solid black;">差引:</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 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 style="border-top: 1px solid black;">差引:</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																														
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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</p> <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> <p>(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。</p> <p>(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</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>16,070千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>23,931</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40,001</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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</p> <table> <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</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2</p>		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	1年内	16,070千円	1年超	23,931	合計	40,001	支払リース料	26,392千円	減価償却費相当額	26,392	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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</p> <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>17,192</td> <td>4,570</td> <td>12,621</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>50,908</td> <td>29,689</td> <td>21,219</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>19,608</td> <td>16,897</td> <td>2,711</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>87,709</td> <td>51,157</td> <td>36,552</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(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</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>16,192千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>20,360</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>36,552</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(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</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>20,641千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>20,641</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>3,216千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,114</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,330</td> </tr> </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	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	50,908	29,689	21,219	ソフトウェア	19,608	16,897	2,711	合計	87,709	51,157	36,552	1年内	16,192千円	1年超	20,360	合計	36,552	支払リース料	20,641千円	減価償却費相当額	20,641	1年内	3,216千円	1年超	3,114	合計	6,330
	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																																																												
1年内	16,070千円																																																														
1年超	23,931																																																														
合計	40,001																																																														
支払リース料	26,392千円																																																														
減価償却費相当額	26,392																																																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																												
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																																												
工具器具備品	50,908	29,689	21,219																																																												
ソフトウェア	19,608	16,897	2,711																																																												
合計	87,709	51,157	36,552																																																												
1年内	16,192千円																																																														
1年超	20,360																																																														
合計	36,552																																																														
支払リース料	20,641千円																																																														
減価償却費相当額	20,641																																																														
1年内	3,216千円																																																														
1年超	3,114																																																														
合計	6,330																																																														

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成20年11月30日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)

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

当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)												
<p>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）を採用してしま す。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table data-bbox="204 770 786 847"><tr><td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△42,429千円</td></tr><tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△42,429</td></tr></table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table data-bbox="204 891 786 923"><tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">20,869千円</td></tr></table> <p>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。</p>	退職給付債務	△42,429千円	退職給付引当金	△42,429	退職給付費用	20,869千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table data-bbox="858 770 1437 847"><tr><td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△64,549千円</td></tr><tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△64,549</td></tr></table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table data-bbox="858 891 1437 923"><tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,886千円</td></tr></table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>	退職給付債務	△64,549千円	退職給付引当金	△64,549	退職給付費用	32,886千円
退職給付債務	△42,429千円												
退職給付引当金	△42,429												
退職給付費用	20,869千円												
退職給付債務	△64,549千円												
退職給付引当金	△64,549												
退職給付費用	32,886千円												

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

1. ス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		—	3,230	450
付与		—	—	—
失効		—	50	—
権利確定		—	—	—
未確定残		—	3,180	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		2	—	—
権利確定		—	—	—
権利行使		2	—	—
失効		—	—	—
未行使残		—	—	—

②単価情報

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

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

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

2 対象勤務期間の定めはありません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

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

②単価情報

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

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 193,799</p> <p>たな卸資産否認 814</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 154,332</p> <p>代物弁済による未実現利益 180,670</p> <p>その他 52,750</p> <p>評価性引当額 <u>△10,581</u></p> <p>合計 <u>571,784</u></p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 17,325</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 686</p> <p>会員権評価損否認 1,042</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 88,796</p> <p>子会社株式評価損 171,067</p> <p>連結子会社の繰越欠損金 173,377</p> <p>その他 5,431</p> <p>評価性引当額 <u>△184,100</u></p> <p>合計 <u>273,626</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>845,410</u></p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 <u>△23,122</u></p> <p>その他有価証券評価差額金 <u>△616</u></p> <p>合計 <u>△23,738</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>821,671</u></p> <p>(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>流動資産－繰延税金資産 571,784</p> <p>固定資産－繰延税金資産 273,009</p> <p>固定負債－繰延税金負債 23,122</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 243,559</p> <p>たな卸資産否認 2,347,830</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 152,980</p> <p>代物弁済による未実現利益 186,995</p> <p>その他 58,951</p> <p>評価性引当額 <u>△30,745</u></p> <p>合計 <u>2,959,572</u></p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 26,416</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 569</p> <p>会員権評価損否認 1,042</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 99,786</p> <p>子会社株式評価損 123,816</p> <p>減損損失 71,206</p> <p>投資有価証券評価損 13,014</p> <p>連結子会社の繰越欠損金 219,734</p> <p>その他 5,775</p> <p>評価性引当額 <u>△413,575</u></p> <p>合計 <u>147,785</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>3,107,357</u></p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 <u>△13,732</u></p> <p>その他有価証券評価差額金 <u>△545</u></p> <p>合計 <u>△14,277</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>3,093,080</u></p> <p>(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>流動資産－繰延税金資産 2,959,572</p> <p>固定資産－繰延税金資産 147,239</p> <p>固定負債－繰延税金負債 13,732</p>

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.7	法定実効税率 40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金算入されない項目 0.1	交際費等永久に損金算入されない項目 0.1
留保金課税 3.0	繰延税金資産に係る評価性引当額 3.5
その他 $\Delta$ 1.1	その他 0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>42.7</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>44.9</u>

## (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18年12月1日 至 平成19年11月30日)

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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

5. 会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

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

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

**【所在地別セグメント情報】**

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

**【海外売上高】**

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

**【関連当事者との取引】**

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）  
該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

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

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

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

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

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<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 (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	48,000 (24,000)	24,000 (24,000)	1.09	無担保	平成21年 6月10日
合 計	—	—	298,000 (24,000)	274,000 (274,000)	—	—	—

(注) 1. ( ) 内書は、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)
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	3,626,000	1,029,000	1.8	—
1年以内に返済予定の長期借入金	41,937,056	24,466,398	2.3	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	13,829,583	21,861,948	2.3	平成22年～40年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	59,392,639	47,357,346	—	—

(注) 1. 「平均利率」については、借入金期末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。

区分	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)
長期借入金	7,902,656	6,815,207	1,056,096	1,436,246

## (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19年11月30日)		当事業年度 (平成20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			4,123,199		6,198,375	
2. 売掛金			171,205		173,176	
3. 有価証券			10,000		20,000	
4. 販売用不動産	※1		28,565,969		27,811,528	
5. 仕掛販売用不動産	※1		26,503,992		22,803,756	
6. 貯蔵品			851		1,108	
7. 前渡金			356,500		67,500	
8. 前払費用			80,501		162,116	
9. 関係会社短期貸付金			1,750,000		100,000	
10. 繰延税金資産			335,187		2,754,151	
11. その他			710,267		105,462	
貸倒引当金			△12,680		△4,744	
流動資産合計			62,594,994	80.3	60,192,431	81.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	4,609,118		4,612,249		
減価償却累計額		△688,113	3,921,005	△792,987	3,819,261	
(2) 構築物		46,947		48,637		
減価償却累計額		△10,071	36,875	△14,030	34,607	
(3) 工具器具備品		130,100		124,166		
減価償却累計額		△66,792	63,307	△69,769	54,396	
(4) 土地	※1		8,841,132		8,393,547	
(5) 建設仮勘定			6,136		1,900	
有形固定資産合計			12,868,457	16.5	12,303,713	16.6
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			42,958		68,319	
(2) 電話加入権			1,889		1,889	
無形固定資産合計			44,847	0.0	70,208	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		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		87,063		42,295	
(2) 関係会社株式		838,372		885,372	
(3) 出資金		22,500		6,000	
(4) 関係会社出資金		50,405		—	
(5) 長期貸付金		2,395		2,335	
(6) 破産更生債権等		—		2,960	
(7) 長期前払費用		100		—	
(8) 敷金及び保証金		1,149,703		284,999	
(9) 保険積立金		40,333		56,847	
(10) 繰延税金資産		268,460		142,594	
(11) その他		25,357		25,357	
貸倒引当金		△14		△2,974	
投資その他の資産合計		2,484,676	3.2	1,445,787	2.0
固定資産合計		15,397,981	19.7	13,819,709	18.7
資産合計		77,992,976	100.0	74,012,141	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 買掛金			489,586		482,061	
2. 短期借入金	※1,4		3,124,000		1,029,000	
3. 1年以内償還予定社債			24,000		274,000	
4. 1年以内返済予定長期借入金	※ 1,3,4		37,060,196		22,476,798	
5. 未払金			154,192		89,752	
6. 未払費用			208,513		96,597	
7. 未払法人税等			2,477,930		2,971,784	
8. 未払消費税等			—		139,179	
9. 前受金			73,800		330,700	
10. 預り金			38,943		58,272	
11. 前受収益			176,907		238,384	
12. 賞与引当金			20,550		72,095	
13. 債務保証損失引当金			1,426		—	
流動負債合計			43,850,047	56.2	28,258,625	38.2
II 固定負債						
1. 社債			274,000		—	
2. 長期借入金	※1,4		12,191,223		21,542,148	
3. 預り敷金保証金			2,350,375		2,615,379	
4. 退職給付引当金			26,985		45,041	
5. 役員退職慰労引当金			208,490		231,853	
6. 投資損失引当金			304,217		304,217	
固定負債合計			15,355,292	19.7	24,738,640	33.4
負債合計			59,205,339	75.9	52,997,265	71.6

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		
		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			4,148,020	5.3	4,148,020	5.6
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		4,231,495			4,231,495	
資本剰余金合計			4,231,495	5.4	4,231,495	5.7
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		7,250			7,250	
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		15,000			15,000	
繰越利益剰余金		10,384,972			12,612,314	
利益剰余金合計			10,407,222	13.4	12,634,564	17.1
株主資本合計			18,786,737	24.1	21,014,080	28.4
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差 額金			898	0.0	794	0.0
評価・換算差額等合計			898	0.0	794	0.0
純資産合計			18,787,636	24.1	21,014,875	28.4
負債純資産合計			77,992,976	100.0	74,012,141	100.0

## ②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			
		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		18,742,588		32,916,233			
2. 開発事業売上高		8,781,821		4,029,543			
3. 賃貸事業売上高		3,018,587		3,390,699			
4. ファンド事業売上高		1,147,050		749,349			
売上高合計			31,690,048	100.0	41,085,825	100.0	
II 売上原価							
1. 流動化事業原価		11,544,560		24,357,166			
2. 開発事業原価		7,691,050		5,913,964			
3. 賃貸事業原価		1,442,383		1,502,734			
4. ファンド事業原価		24,228		2,118			
売上原価合計			20,702,222	65.3	31,775,984	77.3	
売上総利益			10,987,825	34.7	9,309,841	22.7	
III 販売費及び一般管理費	※1		2,240,144	7.1	2,557,304	6.3	
営業利益			8,747,681	27.6	6,752,536	16.4	
IV 営業外収益							
1. 受取利息	※3	36,006		34,591			
2. 受取配当金		2,930		3,060			
3. 地位譲渡益	※3	—		8,006			
4. 雑収入		12,638	51,575	0.2	18,493	64,151	0.2
V 営業外費用							
1. 支払利息		970,862		1,161,622			
2. 社債利息		4,839		5,098			
3. 株式交付費		61		—			
4. 雑損失		1,633	977,396	3.1	2,536	1,169,257	2.9
経常利益			7,821,860	24.7	5,647,430	13.7	
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益		11,040		—			
2. 貸倒引当金戻入益		—	11,040	0.0	4,781	4,781	0.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		百分比 (%)	
		金額 (千円)		金額 (千円)			
Ⅶ 特別損失							
1. 出資金売却損		3,630		—			
2. 投資損失引当金繰入額		304,217		—			
3. 関係会社出資金評価損		116,094		—			
4. 関係会社整理損		—		19,530			
5. 出資金清算損		—		11,371			
6. 固定資産除却損	※2	—		84			
7. 投資有価証券評価損		—		31,975			
8. 減損損失	※4	—	423,942	1.3	174,954	237,916	0.5
税引前当期純利益			7,408,958	23.4		5,414,294	13.2
法人税、住民税及び事業税		3,506,077			4,650,931		
法人税等調整額		△326,012	3,180,064	10.1	△2,293,026	2,357,904	5.8
当期純利益			4,228,893	13.3		3,056,390	7.4

流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地		7,980,872	69.1	13,269,037	54.5
II 建物取得費・バリューアップコスト		3,301,832	28.6	7,262,402	29.8
III 経費		261,854	2.3	273,580	1.1
IV 収益性の低下による簿価切下額		—	—	3,552,147	14.6
計		11,544,560	100.0	24,357,166	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18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		3,923,627	51.0	1,564,831	26.5
II 建築費		3,070,257	39.9	1,918,280	32.4
III 経費		697,164	9.1	239,792	4.1
IV 収益性の低下による簿価切下額		—	—	2,191,060	37.0
計		7,691,050	100.0	5,913,964	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18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		274,099	19.0	306,269	20.4
II 諸経費		1,168,284	81.0	1,196,464	79.6
(うち租税公課)		(152,101)		(194,153)	
(うち減価償却費)		(354,878)		(365,171)	
(うち水道光熱費)		(206,797)		(256,561)	
計		1,442,383	100.0	1,502,734	100.0

ファンド事業原価明細書

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

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

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

当事業年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年11月30日 残高（千円）	898	898	18,787,636
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△829,048
当期純利益			3,056,390
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△103	△103	△103
事業年度中の変動額合計（千円）	△103	△103	2,227,239
平成20年11月30日 残高（千円）	794	794	21,014,875

重要な会計方針

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

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)														
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <p>主な耐用年数</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>15～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20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>3～15年</td></tr> </table> <p>(会計処理の変更)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	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	<p>(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。</p> <p>主な耐用年数</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>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。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20年
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															
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															
4 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 株式交付費 _____														
5 引当金の計上基準	<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>(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 同左</p>														

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<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) 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> <p>(6) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。</p>	<p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5) 債務保証損失引当金 _____</p> <p>(6) 投資損失引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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（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>(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 同左</p>

追加情報

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

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)																																																				
<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 style="width: 70%;">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 style="width: 70%;">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)アルカからの借入れ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 style="width: 70%;">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 style="width: 70%;">(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・インベストメント(株)</td> <td style="text-align: right;">2,680,000</td> </tr> </table> <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 style="width: 70%;">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</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td> </tr> </table> <p>※4. 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、(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該当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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">〔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・インベストメント(株)	2,680,000	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	差引額	—	<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 style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,071,361千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">21,507,934</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,553,976</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,201,595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,334,868</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 style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,029,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,476,798</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,542,148</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,047,946</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)アルカからの借入れ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 style="width: 70%;">個人5名</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</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 style="width: 70%;">トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</td> <td style="text-align: right;">2,195,400千円</td> </tr> </table> <p>3. _____</p> <p>※4. 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,262,100千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。</li> <li>・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。</li> <li>・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">〔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	26,071,361千円	仕掛販売用不動産	21,507,934	建物	3,553,976	土地	8,201,595	計	59,334,868	短期借入金	1,029,000千円	1年以内返済予定長期借入金	22,476,798	長期借入金	21,542,148	計	45,047,946	個人5名	10,206千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円
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・インベストメント(株)	2,680,000																																																				
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																																																				
差引額	—																																																				
販売用不動産	26,071,361千円																																																				
仕掛販売用不動産	21,507,934																																																				
建物	3,553,976																																																				
土地	8,201,595																																																				
計	59,334,868																																																				
短期借入金	1,029,000千円																																																				
1年以内返済予定長期借入金	22,476,798																																																				
長期借入金	21,542,148																																																				
計	45,047,946																																																				
個人5名	10,206千円																																																				
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円																																																				

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
<p>(2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <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) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul>	<p>(2) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul> <p>(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。</li> </ul> <p>基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）</p>

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
<p>(4) 連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>(4) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</li> </ul> <p>(5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> </ul> <p>(6) 当社の借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。</li> </ul>

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																										
<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おおよその割合は87.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</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>役員報酬</td><td style="text-align: right;">138,949</td></tr> <tr><td>給料手当</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>法定福利費</td><td style="text-align: right;">115,878</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">207,604</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">232,749</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,451</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">33,956</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> <p>4 _____</p>	広告宣伝費	226,754千円	役員報酬	138,949	給料手当	793,085	賞与引当金繰入額	20,550	退職給付費用	7,788	役員退職慰労引当金繰入額	24,569	事務用品費	66,085	法定福利費	115,878	支払手数料	207,604	租税公課	232,749	貸倒引当金繰入額	5,451	減価償却費	33,956	関係会社よりの受取利息	26,683千円	<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は10.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89.3%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">235,640千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">141,693</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">882,425</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">72,095</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">17,960</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,363</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">133,383</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">276,454</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">264,539</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">42,741</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>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">84千円</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;">15,003千円</td></tr> <tr><td>関係会社よりの地位譲渡益</td><td style="text-align: right;">8,006千円</td></tr> </table> <p>※4 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都杉並区</td> <td>貸しスタジオ</td> <td>建物及び土地等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当事業年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。</p> <p>なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。</p>	広告宣伝費	235,640千円	役員報酬	141,693	給料手当	882,425	賞与引当金繰入額	72,095	退職給付費用	17,960	役員退職慰労引当金繰入額	23,363	法定福利費	133,383	支払手数料	276,454	租税公課	264,539	減価償却費	42,741	工具器具備品	84千円	関係会社よりの受取利息	15,003千円	関係会社よりの地位譲渡益	8,006千円	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等
広告宣伝費	226,754千円																																																										
役員報酬	138,949																																																										
給料手当	793,085																																																										
賞与引当金繰入額	20,550																																																										
退職給付費用	7,788																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	24,569																																																										
事務用品費	66,085																																																										
法定福利費	115,878																																																										
支払手数料	207,604																																																										
租税公課	232,749																																																										
貸倒引当金繰入額	5,451																																																										
減価償却費	33,956																																																										
関係会社よりの受取利息	26,683千円																																																										
広告宣伝費	235,640千円																																																										
役員報酬	141,693																																																										
給料手当	882,425																																																										
賞与引当金繰入額	72,095																																																										
退職給付費用	17,960																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,363																																																										
法定福利費	133,383																																																										
支払手数料	276,454																																																										
租税公課	264,539																																																										
減価償却費	42,741																																																										
工具器具備品	84千円																																																										
関係会社よりの受取利息	15,003千円																																																										
関係会社よりの地位譲渡益	8,006千円																																																										
場所	用途	種類																																																									
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等																																																									

## (株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																										
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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</p> <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> <p>(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。</p> <p>(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</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,316千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>18,629</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,946</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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</p> <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</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		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	1年内	13,316千円	1年超	18,629	合計	31,946	支払リース料	18,491千円	減価償却費相当額	18,491	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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</p> <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>17,192</td> <td>4,570</td> <td>12,621</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>46,708</td> <td>28,079</td> <td>18,629</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>63,901</td> <td>32,649</td> <td>31,251</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(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</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,438千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>17,813</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,251</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(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</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>17,887千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>17,887</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>3,216千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,114</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,330</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	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	46,708	28,079	18,629	合計	63,901	32,649	31,251	1年内	13,438千円	1年超	17,813	合計	31,251	支払リース料	17,887千円	減価償却費相当額	17,887	1年内	3,216千円	1年超	3,114	合計	6,330
	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																																																								
1年内	13,316千円																																																										
1年超	18,629																																																										
合計	31,946																																																										
支払リース料	18,491千円																																																										
減価償却費相当額	18,491																																																										
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																								
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																																								
工具器具備品	46,708	28,079	18,629																																																								
合計	63,901	32,649	31,251																																																								
1年内	13,438千円																																																										
1年超	17,813																																																										
合計	31,251																																																										
支払リース料	17,887千円																																																										
減価償却費相当額	17,887																																																										
1年内	3,216千円																																																										
1年超	3,114																																																										
合計	6,330																																																										

(有価証券関係)

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

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 174,392</p> <p>たな卸資産否認 814</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 135,997</p> <p>その他 23,983</p> <p>合計 335,187</p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 10,823</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 569</p> <p>会員権評価損否認 1,042</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 84,855</p> <p>子会社株式評価損 171,067</p> <p>その他 719</p> <p>合計 269,076</p> <p>繰延税金資産合計 604,264</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 △616</p> <p>合計 △616</p> <p>繰延税金資産の純額 603,648</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 231,056</p> <p>たな卸資産否認 2,338,299</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 148,352</p> <p>その他 36,442</p> <p>合計 2,754,151</p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 18,203</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 569</p> <p>会員権評価損否認 1,042</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 94,364</p> <p>子会社株式評価損 123,816</p> <p>減損損失 71,206</p> <p>投資有価証券評価損 13,014</p> <p>その他 △491</p> <p>合計 321,725</p> <p>評価性引当額 △178,584</p> <p>繰延税金資産合計 2,897,291</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 △545</p> <p>合計 △545</p> <p>繰延税金資産の純額 2,896,745</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1</p> <p>留保金課税 3.0</p> <p>その他 △0.9</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 42.9</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 3.3</p> <p>その他 △0.5</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.5</p>

## (1株当たり情報)

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

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

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

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

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<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	1,420
		三井不動産株式会社	1,000	1,466
		株式会社ジョイント・コーポレーション	200	33
		株式会社アスコット	6,000	822
		住宅産業信用保障協会株式会社	120	1,200
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計			8,323	5,091

## 【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
		商工組合中央金庫 リッショー	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	945
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	21,458
		ジェイ不動産投資信託	1	38
		(匿名組合出資金)		
		有限会社ポセイドン・キャピタル	—	14,761
計			34,925,959	37,203

【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	4,609,118	167,966	164,836 (92,390)	4,612,249	792,987	114,505	3,819,261
構築物	46,947	3,660	1,969	48,637	14,030	4,585	34,607
工具器具備品	130,100	21,502	27,435 (1,870)	124,166	69,769	27,134	54,396
土地	8,841,132	138,139	585,724 (80,693)	8,393,547	—	—	8,393,547
建設仮勘定	6,136	33,118	37,355	1,900	—	—	1,900
有形固定資産計	13,633,435	364,386	817,321 (174,954)	13,180,500	876,787	146,224	12,303,713
無形固定資産							
ソフトウェア	60,339	76,630	39,171	97,798	29,479	12,538	68,319
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	62,228	76,630	39,171	99,687	29,479	12,538	70,208
長期前払費用	500	—	500	—	—	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振替 (1 物件)	133,265千円
土地	販売用不動産からの振替 (1 物件)	104,320千円

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	販売用不動産への振替 (1 物件)	19,925千円
土地	販売用不動産への振替 (2 物件)	505,030千円

3. 当期減少額のうち ( ) 内の金額は、内書にて示しており、減損損失の金額であります。

【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	12,695	7,719	194	12,500	7,719
賞与引当金	20,550	72,095	20,550	—	72,095
債務保証損失引当金	1,426	—	1,426	—	—
役員退職慰労引当金	208,490	23,363	—	—	231,853
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)」欄の金額は、洗替えによる戻入れ額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,448
預金	
当座預金	51,205
普通預金	5,995,721
通知預金	150,000
計	6,196,926
合計	6,198,375

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
住友不動産販売株式会社	37,709
ヘリオス・キャピタル有限会社	16,919
エムシーアール・ワン有限会社	16,256
有限会社ガイア・キャピタル	13,466
その他	88,824
合計	173,176

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
171,205	6,058,672	6,056,701	173,176	97.2	10.4

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都千代田区	2,182.43	8,510,784
東京都中央区	1,239.85	5,778,210
千葉県船橋市	2,759.72	2,101,199
千葉県茅ヶ崎市	1,247.01	1,663,263
その他	8,563.64	9,758,072
合計	15,992.65	27,811,528

ニ 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都大田区	—	6,248,307
東京都新宿区	2,256.64	3,597,598
東京都文京区	2,142.75	2,884,196
東京都中央区	—	1,885,367
その他	7,363.40	8,188,288
合計	11,762.79	22,803,756

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	49
印紙	50
封筒	27
その他	981
合計	1,108

② 流動負債

イ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社合田工務店	50,970
株式会社鴻池組	44,000
大日本土木株式会社	36,120
株式会社植木組	29,136
千代田都税事務所	25,397
その他	296,438
合計	482,061

ロ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社関西アーバン銀行	4,372,000
中央三井信託銀行株式会社	3,796,000
株式会社あおぞら銀行	2,895,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,582,100
興産信用金庫	2,220,000
その他	6,611,698
合計	22,476,798

ハ 長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社商工組合中央金庫	4,262,200
株式会社みずほ銀行	4,070,000
株式会社三井住友銀行	2,711,900
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,780,000
株式会社千葉銀行	1,432,540
その他	7,285,498
合計	21,542,148

(3) 【その他】

該当事項はありません。