

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20年12月1日から平成21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21年12月1日から平成22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20年12月1日から平成21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21年12月1日から平成22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20年12月1日から平成21年11月30日まで）及び当連結会計年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）及び当事業年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度	新日本有限責任監査法人
前連結会計年度及び前事業年度	新創監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等

- ① 選任する監査公認会計士等の名称 新創監査法人
- ② 退任する監査公認会計士等の名称 新日本有限責任監査法人

(2) 異動の年月日

平成21年2月25日

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成20年3月18日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由および経緯

昨今の会計監査事情による監査報酬の増加が予想されるなか、当社の事業規模に合致した監査法人に変更すべく、監査公認会計士等の異動に至りました。

(6) 上記(5)の理由および経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はありません。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

②【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 9社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア一般社団法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル トーセイ・アセットマネジメント(株) なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。 また、(有)イカロス・キャピタル、(株)多田製作所については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル グリーンハウス(有) なお、トーセイ・アセットマネジメント(株)、(合)アトラス・キャピタル、ヘスティア一般社団法人については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>
2 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>同左</p>
3 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<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 ② たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (ロ) 買取債権 個別法 (ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (ロ) 買取債権 同左 (ハ) 貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="539 584 900 719"> <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>機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、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>③ リース資産 当社及び連結子会社はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p>
建物	3～50年									
構築物	10～30年									
機械及び装置	8年									
工具、器具及び備品	3～20年									
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>① 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>② 新株予約権発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>① 株式交付費 同左</p>								

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
(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。</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 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) 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（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>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
	<p>③ 買取債権の会計処理</p> <p>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。</p> <p>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>③ 買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>
4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	同左
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

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

【表示方法の変更】

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

【追加情報】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)</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：289,897千円、土地：1,276,281千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</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：375,081千円、土地：1,188,501千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</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：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</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：772,053千円、土地：2,181,334千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)																																								
<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: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,921,076千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,803,511</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,615,766</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,733,698</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,074,051</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;">70,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,044,844</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,856,856</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,971,701</td> </tr> </table> <p>2 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;">9,771千円</td> </tr> </table> <p>※3 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1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="margin-left: 20px;">基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	24,921,076千円	仕掛販売用不動産	11,803,511	建物及び構築物	3,615,766	土地	8,733,698	計	49,074,051	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	16,044,844	長期借入金	18,856,856	計	34,971,701	個人 5名	9,771千円	<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 style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,694,323</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,062,575</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,135,122</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,859,419</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,781,440</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%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,753,601千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,258,138</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,011,739</td> </tr> </table> <p>2 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 4名</td> <td style="text-align: right;">9,190千円</td> </tr> </table> <p>※3 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1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="margin-left: 20px;">基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	26,694,323	仕掛販売用不動産	10,062,575	建物及び構築物	4,135,122	土地	9,859,419	計	50,781,440	1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円	長期借入金	23,258,138	計	34,011,739	個人 4名	9,190千円
販売用不動産	24,921,076千円																																								
仕掛販売用不動産	11,803,511																																								
建物及び構築物	3,615,766																																								
土地	8,733,698																																								
計	49,074,051																																								
短期借入金	70,000千円																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,044,844																																								
長期借入金	18,856,856																																								
計	34,971,701																																								
個人 5名	9,771千円																																								
現金及び預金	30,000千円																																								
販売用不動産	26,694,323																																								
仕掛販売用不動産	10,062,575																																								
建物及び構築物	4,135,122																																								
土地	9,859,419																																								
計	50,781,440																																								
1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円																																								
長期借入金	23,258,138																																								
計	34,011,739																																								
個人 4名	9,190千円																																								

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
<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2,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</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、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <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1,140,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか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"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	<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730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>③当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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いずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
<p>④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>⑤当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税金引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>⑥当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税金引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <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102,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 	<p>④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>⑤当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計90,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 <div style="text-align: right;">2,958,067千円</div>	※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。 <div style="text-align: right;">2,131,688千円</div>
※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 84,833千円 役員報酬 179,194 給与手当 1,204,987 賞与引当金繰入額 78,368 退職給付費用 62,752 役員退職慰労引当金繰入額 28,082 法定福利費 159,205 支払手数料 117,294 租税公課 206,370 貸倒引当金繰入額 7,100 減価償却費 60,878	※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 12,460千円 役員報酬 174,988 給与手当 1,218,779 賞与引当金繰入額 106,159 退職給付費用 70,660 役員退職慰労引当金繰入額 28,514 法定福利費 154,543 支払手数料 137,016 租税公課 267,984 貸倒引当金繰入額 66,009 減価償却費 63,303
※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 28,689千円 工具、器具及び備品 2,752 解体撤去費用 10,256 <hr/> 計 41,698	※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 4,534千円 工具、器具及び備品 154 <hr/> 計 4,688

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年12月1日至平成21年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	376,840	19,000	—	395,840
合計	376,840	19,000	—	395,840

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	利益剰余金	500	平成21年11月30日	平成22年2月26日

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	395,840	61,000	—	456,840
合計	395,840	61,000	—	456,840

（注）普通株式の発行済株式総数の増加61,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

（注）第4回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	500	平成21年11月30日	平成22年2月26日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成23年2月23日 定時株主総会	普通株式	228,420	利益剰余金	500	平成22年11月30日	平成23年2月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成21年11月30日現在)</div> <div style="text-align: right;">(千円)</div> 現金及び預金勘定 7,890,310 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 — <hr/> 現金及び現金同等物 7,890,310	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成22年11月30日現在)</div> <div style="text-align: right;">(千円)</div> 現金及び預金勘定 7,127,425 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △306,136 <hr/> 現金及び現金同等物 6,821,288

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																																																
<p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産 本社の複合機 (「工具、器具及び備品」) であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</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、器具及び備品</td> <td>25,674</td> <td>14,161</td> <td>11,512</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>9,570</td> <td>8,772</td> <td>797</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>35,244</td> <td>22,933</td> <td>12,310</td> </tr> </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 style="text-align: right;">5,912千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,397千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,310千円</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) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,011千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,510千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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)</p> <p>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、器具及び備品	25,674	14,161	11,512	ソフトウェア	9,570	8,772	797	合計	35,244	22,933	12,310	1年内	5,912千円	1年超	6,397千円	合計	12,310千円	支払リース料	14,011千円	減価償却費相当額	13,510千円	<p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>同左</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、器具及び備品</td> <td>16,462</td> <td>10,975</td> <td>5,487</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,462</td> <td>10,975</td> <td>5,487</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 style="text-align: right;">2,743千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,743千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,487千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5,096千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">5,096千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p>同左</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、器具及び備品	16,462	10,975	5,487	合計	16,462	10,975	5,487	1年内	2,743千円	1年超	2,743千円	合計	5,487千円	支払リース料	5,096千円	減価償却費相当額	5,096千円
	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、器具及び備品	25,674	14,161	11,512																																														
ソフトウェア	9,570	8,772	797																																														
合計	35,244	22,933	12,310																																														
1年内	5,912千円																																																
1年超	6,397千円																																																
合計	12,310千円																																																
支払リース料	14,011千円																																																
減価償却費相当額	13,510千円																																																
	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、器具及び備品	16,462	10,975	5,487																																														
合計	16,462	10,975	5,487																																														
1年内	2,743千円																																																
1年超	2,743千円																																																
合計	5,487千円																																																
支払リース料	5,096千円																																																
減価償却費相当額	5,096千円																																																

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)												
<p>2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,153千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,127千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,281千円</td> </tr> </table>	1年内	2,153千円	1年超	4,127千円	合計	6,281千円	<p>2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,153千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,974千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,127千円</td> </tr> </table>	1年内	2,153千円	1年超	1,974千円	合計	4,127千円
1年内	2,153千円												
1年超	4,127千円												
合計	6,281千円												
1年内	2,153千円												
1年超	1,974千円												
合計	4,127千円												

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,127,425	7,127,425	—
(2) 受取手形及び売掛金	415,791	415,791	—
(3) 投資有価証券	23,396	23,396	—
資産計	7,566,613	7,566,613	—
(1) 支払手形及び買掛金	368,162	368,162	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,823,561	10,823,561	—
(3) 長期借入金	23,438,898	23,456,521	17,623
負債計	34,630,622	34,648,245	17,623

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項
資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び買掛金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金

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

(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	7,127,425	—	—	—
受取手形及び売掛金	415,791	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) その他	10,000	10,000	—	—
合計	7,553,217	10,000	—	—

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,865	2,835	969
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	702	77
	小計	2,490	3,537	1,046
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	21,458	19,754	△1,704
	小計	21,458	19,754	△1,704
	合計	23,948	23,291	△657

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年12月1日至平成21年11月30日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
707	321	13

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
匿名組合出資	14,669
金融債	20,000
株式	1,350
その他	38

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成22年11月30日）

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	23,396	22,083	1,313
	小計	23,396	22,083	1,313
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
	合計	23,396	22,083	1,313

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

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

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)

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

当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度及び厚生年金基金制度を採用しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p>(1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center;">日本住宅建設産業 厚生年金基金</td> </tr> <tr> <td>年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">35,982,648千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">53,152,894千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">△17,170,245千円</td> </tr> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 1.35%</p> <p>(3) 補足説明</p> <p>上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,284,525千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間8年2ヶ月の元利均等償却であります。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。</p>		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	35,982,648千円	年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円	差引額	△17,170,245千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。また、連結子会社の一部で厚生年金基金制度を採用しております。なお、当社は、平成22年11月において、日本住宅建設産業厚生年金基金から脱退しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p>(1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center;">日本住宅建設産業 厚生年金基金</td> </tr> <tr> <td>年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">43,851,498千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">50,814,115千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">△6,962,616千円</td> </tr> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 0.65%</p> <p>(3) 補足説明</p> <p>上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,871,255千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間7年2ヶ月の元利均等償却であります。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。</p>		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	43,851,498千円	年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円	差引額	△6,962,616千円
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	35,982,648千円																
年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円																
差引額	△17,170,245千円																
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	43,851,498千円																
年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円																
差引額	△6,962,616千円																
<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△79,577千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△79,577千円</td> </tr> </table> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	退職給付債務	△79,577千円	退職給付引当金	△79,577千円	<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△108,927千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△108,927千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">同左</p>	退職給付債務	△108,927千円	退職給付引当金	△108,927千円								
退職給付債務	△79,577千円																
退職給付引当金	△79,577千円																
退職給付債務	△108,927千円																
退職給付引当金	△108,927千円																
<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">62,752千円</td> </tr> </table>	退職給付費用	62,752千円	<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">70,660千円</td> </tr> </table>	退職給付費用	70,660千円												
退職給付費用	62,752千円																
退職給付費用	70,660千円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>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>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

ストック・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tock・オプションの数

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

② 単価情報

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

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

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

②単価情報

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)		当連結会計年度 (平成22年11月30日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	未払事業税否認		減価償却損金算入限度超過額
	減価償却損金算入限度超過額		代物弁済による未実現利益
	代物弁済による未実現利益		繰越欠損金
	繰越欠損金		その他
	その他		評価性引当額
	評価性引当額		合計
	合計		固定資産
	固定資産		退職給付引当金損金算入限度超過額
	退職給付引当金損金算入限度超過額		役員退職慰労引当金損金算入限度超過額
	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額		減損損失
	子会社株式評価損		投資有価証券評価損
	減損損失		繰越欠損金
	投資有価証券評価損		その他
	繰越欠損金		評価性引当額
	その他		合計
	評価性引当額		繰延税金資産合計
	合計		繰延税金負債
	繰延税金資産合計		流動負債
	繰延税金負債		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	流動負債		合計
	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額		固定負債
	合計		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	固定負債		その他
	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額		合計
	その他		繰延税金負債合計
	合計		繰延税金資産の純額
	繰延税金負債合計		
	繰延税金資産の純額		
(注)	繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。 (千円)	(注)	繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。 (千円)
	流動資産－繰延税金資産		流動資産－繰延税金資産
	固定資産－繰延税金資産		固定資産－繰延税金資産
	流動負債－その他		流動負債－その他
	固定負債－繰延税金負債		固定負債－繰延税金負債

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)																												
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">7.5</td> </tr> <tr> <td>過年度法人税等</td> <td style="text-align: right;">19.6</td> </tr> <tr> <td>税率変更による差異</td> <td style="text-align: right;">△6.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.5</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">64.9</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	1.1	繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5	過年度法人税等	19.6	税率変更による差異	△6.8	その他	2.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">4.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△2.9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.4</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	0.5	繰延税金資産に係る評価性引当額	4.8	その他	△2.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4
法定実効税率	41.0																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	1.1																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5																												
過年度法人税等	19.6																												
税率変更による差異	△6.8																												
その他	2.5																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9																												
法定実効税率	41.0																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	0.5																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	4.8																												
その他	△2.9																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4																												
<p>3 法定実効税率の変更</p> <p>当連結会計年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前連結会計年度の40.7%から41.0%へ変更しております。この変更による影響額は軽微であります。</p>	<p>3</p>																												

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

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

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

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

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替(4,687,540千円)、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替(2,953,387千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
4. 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

(追加情報)

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファン ド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	9,962,365	16,556,368	3,397,812	896,952	2,633,136	183,169	33,629,805	—	33,629,805
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	45,300	40,238	428,319	441,278	955,137	(955,137)	—
計	9,962,365	16,556,368	3,443,112	937,191	3,061,455	624,448	34,584,942	(955,137)	33,629,805
営業費用	10,127,316	15,921,031	1,570,533	627,844	2,823,120	768,881	31,838,728	184,583	32,023,311
営業利益又は営業損失(△)	△164,951	635,336	1,872,579	309,346	238,335	△144,433	2,746,213	(1,139,720)	1,606,493
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	14,704,657	20,674,820	12,891,830	457,323	1,010,583	3,039,885	52,779,100	9,456,009	62,235,110
減価償却費	—	—	341,606	2,249	11,780	12,251	367,888	44,824	412,713
資本的支出	—	—	48,740	887	—	—	49,628	1,687	51,315

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,126,883千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、10,469,927千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファン ド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	8,149,422	11,682,418	2,587,041	1,124,585	2,735,528	170,544	26,449,540	—	26,449,540
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	47,080	50,966	322,237	—	420,285	(420,285)	—
計	8,149,422	11,682,418	2,634,122	1,175,552	3,057,765	170,544	26,869,825	(420,285)	26,449,540
営業費用	7,741,222	11,083,323	1,338,960	675,503	2,937,060	227,606	24,003,678	719,317	24,722,996
営業利益又は営業損失(△)	408,200	599,094	1,295,161	500,048	120,705	△57,061	2,866,147	(1,139,603)	1,726,544
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	22,657,203	12,737,840	14,458,918	399,536	942,043	2,802,045	53,997,587	8,685,029	62,682,616
減価償却費	—	—	285,547	2,040	16,240	16,902	320,731	42,802	363,533
資本的支出	—	—	8,895	1,555	5,187	—	15,638	10,749	26,387

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,142,389千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,542,626千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）
該当事項はありません。

（追加情報）

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

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

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり純資産額 56,151円60銭 1株当たり当期純利益 285円38銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 53,532円16銭 1株当たり当期純利益 974円63銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成21年11月30日)	当連結会計年度末 (平成22年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	22,253,707	24,455,632
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	26,657	—
(うち新株予約権)(千円)	(26,657)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	22,227,050	24,455,632
期末の普通株式の数(株)	395,840	456,840

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	108,249	421,606
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	108,249	421,606
期中平均株式数(株)	379,317	432,579
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	70,000	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	16,114,804	10,823,561	2.193	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,567	1,567	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	19,107,576	23,438,898	2.193	平成23年～42年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	2,351	783	—	平成24年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	35,296,299	34,264,810	—	—

(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. リース債務の平均利率については、リース債務総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務（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	6,110,019	7,187,716	2,348,156	2,113,176
リース債務	783	—	—	—

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年12月1日 至平成22年2月28日	第2四半期 自平成22年3月1日 至平成22年5月31日	第3四半期 自平成22年6月1日 至平成22年8月31日	第4四半期 自平成22年9月1日 至平成22年11月30日
売上高(千円)	8,010,281	8,115,185	6,073,827	4,250,246
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額(△)(千円)	1,500,706	135,476	699,017	△1,590,602
四半期純利益金額又は四半期純損失金額(△)(千円)	876,124	72,742	415,785	△943,045
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額(△)(円)	2,213.33	173.09	910.13	△2,321.92

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

②【損益計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【売上原価明細書】

流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地		6,504,430	65.1	4,855,412	63.9
II 建物取得費・バリューアップコスト		1,814,556	18.2	1,927,793	25.4
III 経費		256,114	2.6	201,649	2.7
IV 収益性低下による簿価切下額		1,412,220	14.1	611,435	8.0
計		9,987,321	100.0	7,596,289	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		7,411,061	47.0	5,160,614	47.1
II 建築費		6,662,728	42.2	4,244,585	38.7
III 経費		379,175	2.4	153,393	1.4
IV 収益性低下による簿価切下額		1,326,854	8.4	1,404,542	12.8
計		15,779,819	100.0	10,963,135	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		262,103	18.9	215,294	18.1
II 諸経費		1,127,583	81.1	974,574	81.9
		(うち租税公課)	(221,381)	(244,232)	
		(うち減価償却費)	(336,070)	(278,387)	
		(うち水道光熱費)	(239,765)	(200,728)	
計		1,389,687	100.0	1,189,868	100.0

ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
諸経費		80,665	100.0	46,699	100.0
計		80,665	100.0	46,699	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)								
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券</p> <p>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)</p> <p>② 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p>								
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>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>(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>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>(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>								
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定額法 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" data-bbox="528 1144 874 1272"> <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>機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、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> <p>(3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p>
建物	3～50年									
構築物	10～30年									
機械及び装置	8年									
工具、器具及び備品	3～20年									

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
4 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 株式交付費 同左
5 引当金の計上基準	(2) 新株予約権発行費 支出時に全額費用として処理しております。	同左
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左
	(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。	(2) 賞与引当金 同左
	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。	(3) 退職給付引当金 同左
	(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。	(4) 役員退職慰労引当金 同左
	(5) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。	(5) 投資損失引当金 同左
	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。	(1) 消費税等の会計処理 同左
	(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」を減額させていただきます。	(2) 匿名組合出資の会計処理 同左

【会計方針の変更】

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

【表示方法の変更】

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

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:292,252千円、土地:1,276,281千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物:379,115千円、土地:1,188,501千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>	<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:1,384,509千円、土地:3,306,256千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物:772,428千円、土地:2,181,334千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産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21年11月30日)	当事業年度 (平成22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;">23,721,129千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,809,932</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,407,095</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,289,375</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,227,533</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;">70,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,191,431</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,329,611</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,591,043</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;">9,771千円</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;">1,998,658千円</td> </tr> </table> <p>※3 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1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="margin-left: 20px;">基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	23,721,129千円	仕掛販売用不動産	10,809,932	建物	3,407,095	土地	8,289,375	計	46,227,533	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	15,191,431	長期借入金	17,329,611	計	32,591,043	個人5名	9,771千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,998,658千円	<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 style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">25,517,975</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,090,461</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,936,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,414,296</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,988,807</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%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,945,123千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,799,838</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,744,962</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4名</td> <td style="text-align: right;">9,190千円</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;">1,926,777千円</td> </tr> </table> <p>※3 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1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="margin-left: 20px;">基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	25,517,975	仕掛販売用不動産	9,090,461	建物	3,936,073	土地	9,414,296	計	47,988,807	1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円	長期借入金	22,799,838	計	31,744,962	個人4名	9,190千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,926,777千円
販売用不動産	23,721,129千円																																												
仕掛販売用不動産	10,809,932																																												
建物	3,407,095																																												
土地	8,289,375																																												
計	46,227,533																																												
短期借入金	70,000千円																																												
1年内返済予定の長期借入金	15,191,431																																												
長期借入金	17,329,611																																												
計	32,591,043																																												
個人5名	9,771千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,998,658千円																																												
現金及び預金	30,000千円																																												
販売用不動産	25,517,975																																												
仕掛販売用不動産	9,090,461																																												
建物	3,936,073																																												
土地	9,414,296																																												
計	47,988,807																																												
1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円																																												
長期借入金	22,799,838																																												
計	31,744,962																																												
個人4名	9,190千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,926,777千円																																												

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<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2,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</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、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <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1,140,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか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"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	<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730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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いずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>(5) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>(6) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p>	<p>(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																																																										
<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は6.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94.0%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">85,049千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">114,503</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">747,051</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">34,898</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">43,185</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,206</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">95,341</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">97,608</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">186,759</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,105</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">43,344</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;">28,689千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,752</td></tr> <tr><td>解体撤去費用</td><td style="text-align: right;">10,256</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,698</td></tr> </table>	広告宣伝費	85,049千円	役員報酬	114,503	給料手当	747,051	賞与引当金繰入額	34,898	退職給付費用	43,185	役員退職慰労引当金繰入額	23,206	法定福利費	95,341	支払手数料	97,608	租税公課	186,759	貸倒引当金繰入額	2,105	減価償却費	43,344	建物	28,689千円	工具、器具及び備品	2,752	解体撤去費用	10,256	計	41,698	<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は1.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">12,191千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">110,837</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">692,991</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">66,054</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">49,671</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,242</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">84,804</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">111,593</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">264,735</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">59,912</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45,197</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;">1,349千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,504</td></tr> </table>	広告宣伝費	12,191千円	役員報酬	110,837	給料手当	692,991	賞与引当金繰入額	66,054	退職給付費用	49,671	役員退職慰労引当金繰入額	23,242	法定福利費	84,804	支払手数料	111,593	租税公課	264,735	貸倒引当金繰入額	59,912	減価償却費	45,197	建物	1,349千円	工具、器具及び備品	154	計	1,504
広告宣伝費	85,049千円																																																										
役員報酬	114,503																																																										
給料手当	747,051																																																										
賞与引当金繰入額	34,898																																																										
退職給付費用	43,185																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,206																																																										
法定福利費	95,341																																																										
支払手数料	97,608																																																										
租税公課	186,759																																																										
貸倒引当金繰入額	2,105																																																										
減価償却費	43,344																																																										
建物	28,689千円																																																										
工具、器具及び備品	2,752																																																										
解体撤去費用	10,256																																																										
計	41,698																																																										
広告宣伝費	12,191千円																																																										
役員報酬	110,837																																																										
給料手当	692,991																																																										
賞与引当金繰入額	66,054																																																										
退職給付費用	49,671																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,242																																																										
法定福利費	84,804																																																										
支払手数料	111,593																																																										
租税公課	264,735																																																										
貸倒引当金繰入額	59,912																																																										
減価償却費	45,197																																																										
建物	1,349千円																																																										
工具、器具及び備品	154																																																										
計	1,504																																																										

(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20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																																																								
<p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>本社の複合機 (「工具、器具及び備品」) であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</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、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">21,474</td> <td style="text-align: right;">11,711</td> <td style="text-align: right;">9,762</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">21,474</td> <td style="text-align: right;">11,711</td> <td style="text-align: right;">9,762</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</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,275千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,487千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,762千円</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) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,257千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">10,756千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,153千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,127千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,281千円</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)	工具、器具及び備品	21,474	11,711	9,762	合計	21,474	11,711	9,762	1年内	4,275千円	1年超	5,487千円	合計	9,762千円	支払リース料	11,257千円	減価償却費相当額	10,756千円	1年内	2,153千円	1年超	4,127千円	合計	6,281千円	<p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: right;">同左</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、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">16,462</td> <td style="text-align: right;">10,975</td> <td style="text-align: right;">5,487</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">16,462</td> <td style="text-align: right;">10,975</td> <td style="text-align: right;">5,487</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,743千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,743千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,487千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,089千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,089千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,153千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,974千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,127千円</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)	工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487	合計	16,462	10,975	5,487	1年内	2,743千円	1年超	2,743千円	合計	5,487千円	支払リース料	4,089千円	減価償却費相当額	4,089千円	1年内	2,153千円	1年超	1,974千円	合計	4,127千円
	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、器具及び備品	21,474	11,711	9,762																																																						
合計	21,474	11,711	9,762																																																						
1年内	4,275千円																																																								
1年超	5,487千円																																																								
合計	9,762千円																																																								
支払リース料	11,257千円																																																								
減価償却費相当額	10,756千円																																																								
1年内	2,153千円																																																								
1年超	4,127千円																																																								
合計	6,281千円																																																								
	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、器具及び備品	16,462	10,975	5,487																																																						
合計	16,462	10,975	5,487																																																						
1年内	2,743千円																																																								
1年超	2,743千円																																																								
合計	5,487千円																																																								
支払リース料	4,089千円																																																								
減価償却費相当額	4,089千円																																																								
1年内	2,153千円																																																								
1年超	1,974千円																																																								
合計	4,127千円																																																								

(有価証券関係)

前事業年度（平成21年11月30日）

子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度（平成22年11月30日）

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年11月30日)		当事業年度 (平成22年11月30日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	減価償却損金算入限度超過額		減価償却損金算入限度超過額
	繰越欠損金		繰越欠損金
	その他		その他
	合計		合計
	固定資産		固定資産
	退職給付引当金損金算入限度超過額		退職給付引当金損金算入限度超過額
	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額		役員退職慰労引当金損金算入限度超過額
	子会社株式評価損		子会社株式評価損
	減損損失		減損損失
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	繰越欠損金		繰越欠損金
	その他		その他
	合計		合計
	評価性引当額		評価性引当額
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	繰延税金負債		繰延税金負債
	固定負債		固定負債
	その他		その他
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額
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 (調整)		法定実効税率 (調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目		交際費等永久に損金に算入されない項目
	繰延税金資産に係る評価性引当額		繰延税金資産に係る評価性引当額
	過年度法人税等		その他
	税率変更による差異		税効果会計適用後の法人税等の負担率
	その他		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		
3	法定実効税率の変更 当事業年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前事業年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。	3	

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり純資産額 54,012円08銭 1株当たり当期純利益 352円51銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 51,704円06銭 1株当たり当期純利益 1,001円81銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度末 (平成21年11月30日)	当事業年度末 (平成22年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	21,406,799	23,620,480
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	26,657	—
(うち新株予約権)(千円)	(26,657)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,380,142	23,620,480
1株あたり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	395,840	456,840

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	133,714	433,363
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	133,714	433,363
期中平均株式数(株)	379,317	432,579
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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	住宅産業信用保証株式会社	120	1,200
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計		123	1,350	

【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
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
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	817
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	22,579
		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	—	14,620
計		34,925,959	38,055	

【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 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	4,420,295	1,466,445	985,097	4,901,643	796,337	96,497	4,105,305
構築物	44,687	—	22,550	22,137	12,045	3,015	10,092
機械及び装置	880	—	—	880	507	169	372
工具、器具及び備品	101,483	4,466	11,444	94,505	70,203	11,592	24,301
土地	8,481,326	3,306,256	2,181,334	9,606,248	—	—	9,606,248
リース資産	4,478	—	—	4,478	2,239	1,492	2,239
有形固定資産計	13,053,151	4,777,168	3,200,426	14,629,893	881,333	112,768	13,748,559
無形固定資産							
ソフトウェア	99,324	3,580	30,200	72,704	37,371	18,404	35,332
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	101,213	3,580	30,200	74,593	37,371	18,404	37,221

(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 (2 物件)	1,455,519千円
土地	販売用不動産からの振替 (2 物件)	3,306,256千円

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 (4 物件)	982,837千円
土地	販売用不動産への振替 (4 物件)	2,181,334千円

【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	3,987	62,797	—	2,885	63,900
賞与引当金	45,950	66,767	45,950	—	66,767
役員退職慰労引当金	254,180	23,242	—	—	277,422
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	13,324
預金	
当座預金	20,652
普通預金	5,662,641
定期預金	316,136
計	5,999,430
合計	6,012,754

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
エムシーアール・ワン株式会社	15,357
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	14,299
ヘリオス・キャピタル株式会社	12,957
有限会社ガイア・キャピタル	12,198
その他	42,223
合計	97,036

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発升高 (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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
119,155	1,602,962	1,625,082	97,036	94.4	24.6

ハ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都大田区	1,438.62	5,259,449
東京都新宿区	5,506.07	4,981,961
東京都千代田区	788.82	2,562,269
東京都台東区	1,241.24	2,530,766
その他	11,087.31	10,686,439
合計	20,062.06	26,020,886

二 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
神奈川県横浜市	17,548.64	5,694,750
東京都中央区	1,512.35	1,472,649
東京都三鷹市	3,365.49	1,235,928
東京都新宿区	698.06	687,132
その他	261,120.98	200,472
合計	284,245.52	9,290,934

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	74
印紙	217
封筒	140
その他	1,057
合計	1,489

② 流動負債

イ 買掛金

相手先	金額 (千円)
ケーアンドイー株式会社	83,070
トーセイ・コミュニティ株式会社	9,525
株式会社鴻池組	9,450
東京電力株式会社	7,482
その他	36,876
合計	146,404

ロ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	2,900,000
株式会社三井住友銀行	874,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	845,625
中央三井信託銀行株式会社	737,400
その他	3,658,058
合計	9,015,083

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	4,460,200
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,799,375
株式会社東日本銀行	1,887,500
株式会社横浜銀行	1,760,275
その他	12,073,248
合計	22,980,598

(3) 【その他】

該当事項はありません。