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）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）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、連結会計年度（平成23年12月１日から平成24年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年12月１日から平成24年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

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23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	※2 9,430,622
受取手形及び売掛金	399,856	314,348
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※2 27,360,973	※2 31,502,387
仕掛販売用不動産	※2 6,374,335	※2 5,675,757
買取債権	81,361	2,951
貯蔵品	3,254	2,426
繰延税金資産	966,545	990,487
その他	391,300	1,211,089
貸倒引当金	△5,697	△6,109
流動資産合計	43,908,234	49,133,960
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 5,337,567	※2 5,579,356
減価償却累計額	△947,482	△1,106,822
建物及び構築物（純額）	4,390,084	4,472,533
工具、器具及び備品	120,979	122,220
減価償却累計額	△88,678	△90,878
工具、器具及び備品（純額）	32,301	31,342
土地	※2 10,175,285	※2 10,031,990
その他	6,777	21,629
減価償却累計額	△4,895	△5,187
その他（純額）	1,882	16,441
有形固定資産合計	14,599,553	14,552,308
無形固定資産		
ソフトウエア	65,816	41,202
借地権	－	346,164
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	67,705	389,256
投資その他の資産		
投資有価証券	380,612	※1 403,001
長期貸付金	10,325	3,355
繰延税金資産	870,404	83,194
その他	145,100	254,175
貸倒引当金	△14,332	△86,286
投資その他の資産合計	1,392,110	657,440
固定資産合計	16,059,369	15,599,004
資産合計	59,967,603	64,732,965

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	1,670,415
短期借入金	―	※2 384,400
1年内返済予定の長期借入金	※2,※4 6,170,937	※2,※4 7,356,272
未払法人税等	79,271	72,921
前受金	545,967	990,100
賞与引当金	150,520	125,659
その他	1,038,122	684,780
流動負債合計	8,791,215	11,284,548
固定負債		
長期借入金	※2,※4 23,904,245	※2,※4 24,654,459
繰延税金負債	15,200	―
退職給付引当金	133,154	147,211
役員退職慰労引当金	312,586	328,667
預り敷金保証金	1,810,439	2,130,063
資産除去債務	24,710	24,842
その他	―	11,071
固定負債合計	26,200,336	27,296,315
負債合計	34,991,552	38,580,864
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,985,597	15,162,573
株主資本合計	24,978,420	26,155,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,369	△926
繰延ヘッジ損益	―	△3,751
為替換算調整勘定	―	1,382
その他の包括利益累計額合計	△2,369	△3,295
純資産合計	24,976,051	26,152,100
負債純資産合計	59,967,603	64,732,965

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
売上高	24,759,291	24,539,823
売上原価	※1 19,290,132	※1 18,291,818
売上総利益	5,469,158	6,248,005
販売費及び一般管理費	※2 3,080,121	※2 3,217,373
営業利益	2,389,037	3,030,631
営業外収益		
受取利息	2,797	1,679
受取配当金	2,861	2,861
負ののれん償却額	1,490	－
違約金収入	34,035	－
雑収入	30,724	18,209
営業外収益合計	71,908	22,750
営業外費用		
支払利息	885,646	775,254
為替差損	－	1,448
雑損失	799	2,310
営業外費用合計	886,445	779,013
経常利益	1,574,500	2,274,369
特別損失		
固定資産売却損	－	※3 18,874
固定資産除却損	－	※4 2,377
会員権評価損	16,976	4,366
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	－
厚生年金基金脱退拠出金	－	76,442
特別損失合計	36,909	102,061
税金等調整前当期純利益	1,537,591	2,172,307
法人税、住民税及び事業税	65,899	110,535
法人税等調整額	719,708	656,376
法人税等合計	785,608	766,911
少数株主損益調整前当期純利益	751,982	1,405,395
当期純利益	751,982	1,405,395

【連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
少数株主損益調整前当期純利益	751,982	1,405,395
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,143	1,442
繰延ヘッジ損益	－	△3,751
為替換算調整勘定	－	1,382
その他の包括利益合計	△3,143	※1,※2　△926
包括利益	748,839	1,404,469
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	748,839	1,404,469

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22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期末残高	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
当期首残高	13,462,034	13,985,597
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
当期変動額合計	523,562	1,176,975
当期末残高	13,985,597	15,162,573
株主資本合計		
当期首残高	24,454,857	24,978,420
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
当期変動額合計	523,562	1,176,975
当期末残高	24,978,420	26,155,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	774	△2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	1,442
当期変動額合計	△3,143	1,442
当期末残高	△2,369	△926
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	－	－
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△3,751
当期変動額合計	－	△3,751
当期末残高	－	△3,751
為替換算調整勘定		
当期首残高	－	－
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	1,382
当期変動額合計	－	1,382
当期末残高	－	1,382
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	774	△2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	△926
当期変動額合計	△3,143	△926
当期末残高	△2,369	△3,295

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
純資産合計		
当期首残高	24,455,632	24,976,051
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	△926
当期変動額合計	520,419	1,176,049
当期末残高	24,976,051	26,152,100

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22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24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	1,537,591	2,172,307
減価償却費	336,398	328,464
負ののれん償却額	△1,490	－
引当金の増減額（△は減少）	17,654	77,642
受取利息及び受取配当金	△5,658	△4,540
支払利息及び社債利息	885,646	775,254
有形固定資産除却損	－	2,377
有形固定資産売却損益（△は益）	－	18,874
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	－
会員権評価損	16,976	4,366
売上債権の増減額（△は増加）	64,280	11,241
買取債権の増減額（△は増加）	5,106	78,409
たな卸資産の増減額（△は増加）	3,305,302	△4,129,276
前渡金の増減額（△は増加）	△220,082	147,853
仕入債務の増減額（△は減少）	438,233	864,185
前受金の増減額（△は減少）	260,461	444,132
預り保証金の増減額（△は減少）	△76,084	319,624
その他の流動資産の増減額（△は増加）	67,194	△964,675
その他	265,944	△254,899
小計	6,917,407	△108,659
利息及び配当金の受取額	4,923	4,530
利息の支払額	△881,503	△778,399
法人税等の支払額	△23,098	△122,725
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,017,729	△1,005,254
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）	286,136	－
有形固定資産の取得による支出	△61,532	△140,303
有形固定資産の売却による収入	－	216,965
無形固定資産の取得による支出	△36,717	△4,560
投資有価証券の取得による支出	△353,350	△22,000
投資有価証券の売却による収入	0	－
投資有価証券の回収による収入	15,347	150
差入敷金保証金の増減額（△は増加）	△17,740	△38,927
貸付金の回収による収入	51,705	7,466
その他	－	△1,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116,149	17,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	－	384,400
長期借入れによる収入	11,474,100	15,777,100
長期借入金の返済による支出	△15,661,377	△13,841,551
配当金の支払額	△227,718	△227,857
その他	△1,567	△1,219
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,416,563	2,090,871
現金及び現金同等物に係る換算差額	－	1,399
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,485,016	1,104,317
現金及び現金同等物の期首残高	6,821,288	8,306,305
現金及び現金同等物の期末残高	※　8,306,305	※　9,410,622

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

１．連結の範囲に関する事項

(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㈱

トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱

TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.

トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱

㈲ヘスティア・キャピタル

グリーンハウス㈲

上記のうち、TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

なお、前連結会計年度まで連結子会社でありました㈱メティス・キャピタルは、平成24年５月31日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント㈱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。

(2) 非連結子会社の名称等

合同会社三宮不動産販売

（連結の範囲から除いた理由）

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）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。

２．持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称等

合同会社三宮不動産販売

（持分法を適用しない理由）

持分法を適用していない会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

３．連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

なお、当連結会計年度において、企業集団の経営及び事業運営の効率化を図ることを目的として、トーセイ・コミュニティ㈱の決算日を10月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっており、連結損益計算書を通して調整しております。

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

① 有価証券

その他有価証券

イ 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）

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

② デリバティブ

時価法

③ 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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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）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。

建物	３～50年
構築物	10～30年
機械及び装置	８年
工具、器具及び備品	３～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における見積利用可能期間（５年）に基づいております。

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かかる方法に準じた会計処理を行っております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

③ 退職給付引当金

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

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。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により、収益及び費用は、期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

③ ヘッジ方針

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

(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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（５年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。

② 匿名組合出資の会計処理

投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

③ 買取債権の会計処理

買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。

ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。

【会計方針の変更】

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年４月１日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「その他の流動資産の増減額（△は増加）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた333,139千円は、「その他の流動資産の増減額（△は増加）」67,194千円、「その他」265,944千円として組替えております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月４日）を適用しております。

（保有目的の変更）

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：194,770千円、借地権：346,164千円）を事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

【注記事項】

（連結貸借対照表関係）

※１　非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
投資有価証券	－千円	20,000千円

※２　担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
現金及び預金	－千円	485,750千円
販売用不動産	27,209,729	30,967,255
仕掛販売用不動産	6,285,709	5,585,460
建物及び構築物	4,187,146	4,238,783
土地	9,983,334	9,692,968
計	47,665,919	50,970,218

担保権によって担保されている債務

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
短期借入金	－千円	384,400千円
１年内返済予定の長期借入金	6,067,377	7,286,312
長期借入金	23,757,845	24,613,619
計	29,825,222	32,284,331

３　偶発債務

下記の当社販売物件購入者の㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
個人　３名	4,375千円	4,071千円

※４　財務制限条項

前連結会計年度（平成23年11月30日）

(1) 当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,039,375千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(2) 当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費）
※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(3) 当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
（条項）
・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。
・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

(4) 当社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525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
（条項）
・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。
・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(5) 当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計78,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
（条項）
・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。
・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当連結会計年度（平成24年11月30日）

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計656,875千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
（条項）
・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(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120,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計685,850千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を平成23年11月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における総資産の部の合計額のいずれか大きい方の75％以上に維持すること。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額　÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計322,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。

・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(5) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計646,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千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2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

（連結損益計算書関係）

※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。

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
売上原価	894,137千円	267,699千円

※２　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
広告宣伝費	47,464千円	27,992千円
役員報酬	191,933	220,036
給与手当	1,333,655	1,414,923
賞与引当金繰入額	144,521	125,659
退職給付費用	45,484	47,512
役員退職慰労引当金繰入額	25,837	23,903
法定福利費	209,120	222,556
支払手数料	184,516	167,587
租税公課	228,145	266,090
貸倒引当金繰入額	485	78,132
減価償却費	60,318	63,523

※３　固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
建物及び土地	－千円	18,874千円

※４　固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
建物及び構築物	－千円	1,767千円
工具、器具及び備品	－	610
計	－	2,377

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

※１　その他の包括利益に係る組替調整額

その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2,575千円	
組替調整額	－千円	2,575千円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△6,193千円	
組替調整額	－千円	△6,193千円
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,382千円	
組替調整額	－千円	1,382千円
税効果調整前合計		△2,235千円
税効果額		1,308千円
その他の包括利益合計		△926千円

※２　その他の包括利益に係る税効果額

	税効果調整前	税効果額	税効果調整後
その他有価証券評価差額金	2,575千円	△1,133千円	1,442千円
繰延ヘッジ損益	△6,193千円	2,441千円	△3,751千円
為替換算調整勘定	1,382千円	－千円	1,382千円
その他の包括利益合計	△2,235千円	1,308千円	△926千円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23年11月30日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数（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）
普通株式	456,840	－	－	456,840

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23年２月23日定時株主総会	普通株式	228,420	500	平成22年11月30日	平成23年２月24日

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

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年２月24日定時株主総会	普通株式	228,420	利益剰余金	500	平成23年11月30日	平成24年２月27日

当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数（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）
普通株式	456,840	－	－	456,840

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24年２月24日定時株主総会	普通株式	228,420	500	平成23年11月30日	平成24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25年２月26日定時株主総会	普通株式	274,104	利益剰余金	600	平成24年11月30日	平成25年２月27日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
現金及び預金勘定	8,326,305千円	9,430,622千円
預入れ期間が３ヶ月を超える定期預金	△20,000	△20,000
現金及び現金同等物	8,306,305	9,410,622

（リース取引関係）

1　ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

有形固定資産

本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「３．会計処理基準に関する事項　(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	前連結会計年度（平成23年11月30日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743
合計	16,462	13,719	2,743

（単位：千円）

	当連結会計年度（平成24年11月30日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	16,462	－
合計	16,462	16,462	－

（注）　取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
未経過リース料期末残高相当額		
１年内	2,743	－
合計	2,743	－

（注）　未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
支払リース料	2,743	2,743
減価償却費相当額	2,743	2,743

(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。

２　オペレーティング・リース取引（借主側）

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

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
１年内	1,974	－
合計	1,974	－

３　オペレーティング・リース取引（貸主側）

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

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
１年内	510,138	668,171
１年超	1,614,907	1,679,477
合計	2,125,045	2,347,649

（金融商品関係）

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。また、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施しております。なお、デリバティブは借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(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。

なお、一部の借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しており、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の金利変動等を基礎にして有効性の評価をしております。

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

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

前連結会計年度（平成23年11月30日）

	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	8,326,305	8,326,305	－
(2) 受取手形及び売掛金	399,856	399,856	－
(3) 投資有価証券	18,068	18,068	－
資産計	8,744,230	8,744,230	－
(1) 支払手形及び買掛金	806,396	806,396	－
(2) 長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	30,075,182	30,100,490	25,307
負債計	30,881,579	30,906,886	25,307

当連結会計年度（平成24年11月30日）

	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	9,430,622	9,430,622	－
(2) 受取手形及び売掛金	314,348	314,348	－
(3) 投資有価証券	20,643	20,643	－
資産計	9,765,614	9,765,614	－
(1) 支払手形及び買掛金	1,670,415	1,670,415	－
(2) 短期借入金	384,400	384,400	－
(3) 長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	32,010,731	32,019,976	9,245
負債計	34,065,547	34,074,792	9,245
デリバティブ取引(*)	(6,193)	(6,193)	－

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、（ ）で示しております。

（注１）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

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) 短期借入金

短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（１年内返済予定の長期借入金を含む）

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。

（表示方法の変更）

前連結会計年度において区分掲記しておりました「１年内返済予定の長期借入金」は、借入金の時価をより適正に表示するため、当連結会計年度より「長期借入金」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記を組み替えております。この結果、前連結会計年度の「１年内返済予定の長期借入金」に表示しておりました6,170,937千円は、「長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）」に組み替えております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

（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	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
(1) 非上場株式等	21,388	41,238
(2) その他（匿名組合出資・優先出資証券）	351,155	351,119
(3) 敷金及び保証金	115,368	154,296
(4) 預り敷金保証金	1,810,439	2,130,063

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

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

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

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

（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

前連結会計年度（平成23年11月30日）

	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	8,326,305	－	－	－
受取手形及び売掛金	399,856	－	－	－
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	8,736,162	10,000	－	－

当連結会計年度（平成24年11月30日）

	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	9,430,622	－	－	－
受取手形及び売掛金	314,348	－	－	－
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	9,754,970	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。

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（平成23年11月30日）

	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	710	625	85
	小計	710	625	85
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	17,358	21,458	△4,100
	小計	17,358	21,458	△4,100
合計		18,068	22,083	△4,015

（注）非上場株式、匿名組合出資等（連結貸借対照表計上額372,544千円）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。

当連結会計年度（平成24年11月30日）

	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	865	625	240
	小計	865	625	240
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	19,778	21,458	△1,679
	小計	19,778	21,458	△1,679
合計		20,643	22,083	△1,439

（注）非上場株式、匿名組合出資等（連結貸借対照表計上額372,358千円）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。

（デリバティブ取引関係）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度（平成23年11月30日）

該当ありません。

当連結会計年度（平成24年11月30日）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
金利スワップの繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	491,760	466,800	△6,193

（注）　時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

（退職給付関係）

１　採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、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、当社及び国内連結子会社の一部で確定拠出年金制度を採用しております。なお、連結子会社のトーセイ・コミュニティ株式会社は、厚生年金基金制度を採用しておりましたが、平成24年９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。

２　退職給付債務に関する事項

（単位：千円）

	前連結会計年度（平成23年11月30日）	当連結会計年度（平成24年11月30日）
退職給付債務	△133,154	△147,211
退職給付引当金	△133,154	△147,211

なお、当社及び国内連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

３　退職給付費用に関する事項

（単位：千円）

	前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23年11月30日）	当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）
退職給付費用	39,490千円	40,316千円
確定拠出年金への掛金支払額	5,994千円	7,196千円
退職給付費用合計	45,484千円	47,512千円

４　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び国内連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100％を退職給付債務とする方法）を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。

（ストック・オプション等関係）

該当ありません。

（税効果会計関係）

1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
繰延税金資産		
流動資産		
減価償却損金算入限度超過額	202,352千円	216,500千円
代物弁済による未実現利益	179,702	154,692
繰越欠損金	534,701	524,783
その他	116,072	145,325
評価性引当額	△66,284	△50,814
合計	966,545	990,487
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	54,925	53,041
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	125,261	117,518
減損損失	68,248	58,447
投資有価証券評価損	12,137	10,550
繰越欠損金	1,012,408	－
その他	23,909	51,415
評価性引当額	△421,417	△202,476
合計	875,473	88,496
繰延税金資産合計	1,842,019	1,078,984
繰延税金負債		
流動負債		
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△122,053	△29,052
合計	△122,053	△29,052
固定負債		
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△15,200	－
その他	△5,069	△5,302
合計	△20,269	△5,302
繰延税金負債合計	△142,322	△34,355
繰延税金資産の純額	1,699,696	1,044,629

（注）前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
流動資産－繰延税金資産	966,545千円	990,487千円
固定資産－繰延税金資産	870,404	83,194
流動負債－その他	122,053	29,052
固定負債－繰延税金負債	15,200	－

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な項目別の内訳

	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
法定実効税率	41.0%	41.0%
（調整）		
交際費等永久に損金算入されない項目	0.8	0.3
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.9	△10.5
税率変更による差異	－	4.3
連結調整項目	8.1	－
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	51.1	35.3

３　法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月２日に公布され、平成24年４月１日以後に開始する連結会計年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。

この変更により、流動資産の繰延税金資産が82,379千円、固定資産の繰延税金資産が11,297千円減少し、その他有価証券評価差額金が77千円、繰延ヘッジ損益159千円、法人税等調整額が93,440千円増加しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が保有する有形固定資産の中には、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、ＰＣＢが含まれているものがあり、当該処理費用について資産除去債務を認識しております。なお、根拠となる法令は以下のとおりです。

アスベスト処理費用	石綿障害予防規則
ＰＣＢを含む機器の処分費用	ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（ＰＣＢ特別措置法）

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

資産除去債務の金額の算定にあたっては、使用見込期間を当該物件の耐用年数と見積もり、割引率は2.26～2.40%を使用して資産除去債務の計算をしております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
期首残高（注）	24,581千円	24,710千円
時の経過による調整額	129	131
期末残高	24,710	24,842

（注）　前連結会計年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用したことによる残高であります。

（賃貸等不動産関係）

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23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、585,522千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であり、平成24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、553,332千円（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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

		前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	11,949,112	11,826,524
	期中増減額	△122,587	299,803
	期末残高	11,826,524	12,126,327
期末時価		12,582,805	14,133,184

（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．期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（506,978千円）であり、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（235,581千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（540,934千円）であり、主な減少額は、売却（235,840千円）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。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

1　報告セグメントの概要

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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

3　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント							調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産流動化事業	不動産開発事業	不動産賃貸事業	不動産ファンド事業	不動産管理事業	オルタナティブインベストメント事業	計		
売上高									
外部顧客への売上高	12,040,886	5,256,145	2,459,614	1,396,347	3,425,416	180,880	24,759,291	－	24,759,291
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	48,119	18,017	485,731	－	551,869	△551,869	－
計	12,040,886	5,256,145	2,507,733	1,414,365	3,911,147	180,880	25,311,160	△551,869	24,759,291
セグメント利益又は損失（△）	1,891,898	△22,238	1,182,925	652,879	104,845	△190,258	3,620,051	△1,231,014	2,389,037
セグメント資産	19,048,273	13,562,936	13,258,186	856,286	1,669,912	2,433,173	51,098,768	8,868,835	59,967,603
その他の項目									
減価償却費	－	－	254,418	2,281	24,509	16,657	297,866	38,532	336,398
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	44,049	3,605	5,376	2,661	55,693	49,204	104,897

（注）１．調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失（△）の調整額△1,231,014千円には、セグメント間取引消去△20,063千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,210,951千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額8,868,835千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産9,783,874千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金預金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額38,532千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額49,204千円は各報告セグメントに帰属しない全社資産の増加であります。

２．セグメント利益又は損失（△）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント							調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産流動化事業	不動産開発事業	不動産賃貸事業	不動産ファンド事業	不動産管理事業	オルタナティブインベストメント事業	計		
売上高									
外部顧客への売上高	5,980,183	10,985,270	2,446,682	776,723	3,512,228	838,736	24,539,823	－	24,539,823
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	274,003	55,044	23,065	343,859	2,269	698,243	△698,243	－
計	5,980,183	11,259,274	2,501,727	799,788	3,856,087	841,006	25,238,066	△698,243	24,539,823
セグメント利益	390,895	2,318,788	1,192,557	184,135	68,442	59,189	4,214,010	△1,183,378	3,030,631
セグメント資産	23,114,013	14,643,328	13,583,668	942,624	1,349,101	1,905,916	55,538,653	9,194,311	64,732,965
その他の項目									
減価償却費	－	－	240,391	5,424	21,488	15,822	283,125	45,338	328,464
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	114,531	10,079	2,412	714	127,737	17,125	144,863

（注）１．調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,183,378千円には、セグメント間取引消去△12,536千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,170,841千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額9,194,311千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産10,387,815千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金預金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額45,338千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額17,125千円は各報告セグメントに帰属しない全社資産の増加であります。

２．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

Ⅰ　前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23年11月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10％を占める相手先がいないため、記載はありません。

Ⅱ　当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10％を占める相手先がいないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23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23年12月１日　至　平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23年11月30日）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自　平成23年12月１日　至　平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23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23年12月１日　至　平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自　平成22年12月１日　至　平成23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23年12月１日　至　平成24年11月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	山口　誠一郎	－	－	当社代表取締役	被所有 直接30.39%	－	不動産売買に係る仲介	15,069	売上高	－

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）１．価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

２．取引金額には消費税等を含めておりません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
１株当たり純資産額	54,671円33銭	57,245円65銭
１株当たり当期純利益金額	1,646円05銭	3,076円34銭

（注）１　潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当連結会計年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	751,982	1,405,395
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）	751,982	1,405,395
普通株式の期中平均株式数（株）	456,840	456,840

３　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。

項目	前連結会計年度 （平成23年11月30日）	当連結会計年度 （平成24年11月30日）
純資産の部の合計額（千円）	24,976,051	26,152,100
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）	24,976,051	26,152,100
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	456,840	456,840

（重要な後発事象）

（新株式の発行）

平成25年２月22日開催の当社取締役会において、平成25年３月18日を払込期日として29,000株の普通株式をシンガポール域内及び海外市場（ただし、米国及びカナダを除く）において、一般募集の方法によって発行することを決議しました。

払込金額（発行価額）、増加する資本金及び資本準備金の額、発行価格（募集価格）その他の本件募集に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任します。

なお、資金使途は、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得資金等、不動産ファンド事業における投資資金に充当する予定であります。

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	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限
短期借入金	－	384,400	2.00	－
１年以内に返済予定の長期借入金	6,170,937	7,356,272	2.04	－
１年以内に返済予定のリース債務	783	1,771	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	23,904,245	24,654,459	2.04	平成25年～44年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	－	4,878	－	平成25年～28年
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	30,075,966	32,401,781	－	－

（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	8,471,132	3,266,292	3,153,240	3,823,201
リース債務	1,771	1,771	1,335	－

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の１以下であるため、連結財務諸表規則第92条の２の規定により記載を省略しております。

（２）【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

（累計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	当連結会計年度
売上高（千円）	5,023,693	10,151,048	14,767,812	24,539,823
税金等調整前四半期（当期）純利益金額（千円）	524,159	535,416	796,801	2,172,307
四半期（当期）純利益金額（千円）	233,646	286,046	444,307	1,405,395
１株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	511.44	626.14	972.57	3,076.34

（会計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	第４四半期
１株当たり四半期純利益金額（円）	511.44	114.70	346.43	2,103.77

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23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,098,060	※1 8,113,658
売掛金	48,000	17,700
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※1 25,912,582	※1 30,333,200
仕掛販売用不動産	※1 6,374,364	※1 5,444,385
貯蔵品	1,932	1,228
前渡金	225,752	77,899
前払費用	49,260	62,805
関係会社短期貸付金	－	379,000
繰延税金資産	805,085	735,230
未収入金	36,524	819,517
その他	48,216	104,755
貸倒引当金	△4,873	△3,528
流動資産合計	40,604,905	46,095,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 4,918,293	※1 4,969,139
減価償却累計額	△903,432	△1,015,923
建物（純額）	4,014,860	3,953,216
構築物	22,137	22,137
減価償却累計額	△13,265	△14,350
構築物（純額）	8,871	7,787
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	△624	△704
機械及び装置（純額）	255	175
車両運搬具	－	12,581
減価償却累計額	－	△2,793
車両運搬具（純額）	－	9,788
工具、器具及び備品	98,146	101,426
減価償却累計額	△73,641	△79,524
工具、器具及び備品（純額）	24,504	21,902
土地	※1 9,401,475	※1 9,467,606
リース資産	4,478	6,748
減価償却累計額	△3,732	△415
リース資産（純額）	746	6,333
有形固定資産合計	13,450,714	13,466,809
無形固定資産		
ソフトウエア	52,215	36,501
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	54,104	38,390

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
投資その他の資産		
投資有価証券	380,612	383,001
関係会社株式	785,372	824,119
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	10,325	3,355
破産更生債権等	9,497	6,997
敷金及び保証金	110,193	148,995
繰延税金資産	903,269	44,628
その他	8,380	4,014
貸倒引当金	△9,412	△5,545
投資その他の資産合計	2,204,240	1,415,567
固定資産合計	15,709,058	14,920,767
資産合計	56,313,964	61,016,621
負債の部		
流動負債		
支払手形	325,850	1,119,380
買掛金	200,611	387,572
短期借入金	—	※1 384,400
1年内返済予定の長期借入金	※1,※3 4,815,837	※1,※3 7,103,187
リース債務	783	1,771
未払金	226,114	211,599
未払費用	46,680	28,953
未払法人税等	26,653	25,021
未払消費税等	188,800	—
前受金	510,249	965,969
預り金	79,210	31,446
賞与引当金	96,789	89,826
流動負債合計	6,517,581	10,349,128
固定負債		
長期借入金	※1,※3 23,123,045	※1,※3 22,856,149
預り敷金保証金	1,755,235	2,045,612
リース債務	—	4,878
退職給付引当金	96,726	108,045
役員退職慰労引当金	282,981	302,747
投資損失引当金	131,248	28,596
資産除去債務	24,710	24,842
固定負債合計	25,413,947	25,370,872
負債合計	31,931,529	35,720,000

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金	5,538,149	5,538,149
資本剰余金合計	5,538,149	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	13,369,731	14,282,474
利益剰余金合計	13,391,981	14,304,724
株主資本合計	24,384,803	25,297,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2,369	△926
評価・換算差額等合計	△2,369	△926
純資産合計	24,382,434	25,296,620
負債純資産合計	56,313,964	61,016,621

②【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
売上高		
流動化事業売上高	12,040,886	5,531,217
開発事業売上高	5,256,145	11,242,479
賃貸事業売上高	2,507,733	2,463,150
ファンド事業売上高	914,679	186,240
売上高合計	20,719,445	19,423,088
売上原価		
流動化事業原価	9,905,759	4,909,990
開発事業原価	5,123,016	8,712,000
賃貸事業原価	1,187,719	1,154,349
ファンド事業原価	78,958	42,968
売上原価合計	16,295,454	14,819,308
売上総利益	4,423,991	4,603,780
販売費及び一般管理費	※2　2,078,829	※2　1,937,138
営業利益	2,345,162	2,666,642
営業外収益		
受取利息	2,574	※1　7,847
受取配当金	2,821	2,821
違約金収入	34,035	－
貸倒引当金戻入額	－	457
雑収入	24,922	18,959
営業外収益合計	64,353	30,086
営業外費用		
支払利息	806,769	717,431
為替差損	－	1,448
雑損失	798	2,222
営業外費用合計	807,567	721,101
経常利益	1,601,947	1,975,626
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,726	－
投資損失引当金戻入額	172,969	102,652
特別利益合計	174,695	102,652

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
特別損失		
固定資産除却損	－	※3　1,585
会員権評価損	16,976	4,366
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	－
特別損失合計	36,909	5,951
税引前当期純利益	1,739,733	2,072,326
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
法人税等調整額	742,416	927,362
法人税等合計	746,216	931,162
当期純利益	993,517	1,141,163

【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22年12月１日 至　平成23年11月30日）		当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24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		5,511,630	55.6	2,520,736	51.3
Ⅱ　建物取得費・バリューアップコスト		3,786,421	38.2	1,828,190	37.2
Ⅲ　経費		563,758	5.7	295,928	6.0
Ⅳ　収益性低下による簿価切下額		43,948	0.5	265,135	5.5
計		9,905,759	100.0	4,909,990	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22年12月１日 至　平成23年11月30日）		当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24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		2,403,615	46.9	4,535,175	52.1
Ⅱ　建築費		1,776,420	34.7	3,173,143	36.4
Ⅲ　経費		342,845	6.7	1,003,680	11.5
Ⅳ　収益性低下による簿価切下額		600,135	11.7	－	－
計		5,123,016	100.0	8,712,000	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22年12月１日 至　平成23年11月30日）		当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24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		228,096	19.2	218,544	18.9
Ⅱ　諸経費		959,623	80.8	935,805	81.1
（うち租税公課）		(259,811)		(228,473)	
（うち減価償却費）		(254,418)		(238,214)	
（うち水道光熱費）		(180,963)		(207,684)	
計		1,187,719	100.0	1,154,349	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）		当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24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		78,958	100.0	42,968	100.0
計		78,958	100.0	42,968	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22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期末残高	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
資本剰余金合計		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	7,250	7,250
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	15,000	15,000
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	12,604,633	13,369,731
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	13,369,731	14,282,474
利益剰余金合計		
当期首残高	12,626,883	13,391,981
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	13,391,981	14,304,724
株主資本合計		
当期首残高	23,619,706	24,384,803
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	24,384,803	25,297,547

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	774	△2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	1,442
当期変動額合計	△3,143	1,442
当期末残高	△2,369	△926
評価・換算差額等合計		
当期首残高	774	△2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	1,442
当期変動額合計	△3,143	1,442
当期末残高	△2,369	△926
純資産合計		
当期首残高	23,620,480	24,382,434
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,143	1,442
当期変動額合計	761,954	914,185
当期末残高	24,382,434	25,296,620

【重要な会計方針】

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

2　たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法

3　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

主な耐用年数

建物	３～50年
構築物	10～30年
機械及び装置	８年
工具、器具及び備品	３～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、自社利用のソフトウエアは、社内における見積利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

4　外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

5　引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

(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、支給見込額に基づき当期負担額を計上しております。

(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

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。

(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。

6　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（５年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。

(2) 匿名組合出資の会計処理

投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

【会計方針の変更】

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年４月１日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

（貸借対照表）

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めていた「未収入金」は資産の総額の100分の１を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「その他」に表示していた84,740千円は、「未収入金」36,524千円、「その他」48,216千円として組み替えております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月４日）を適用しております。

なお、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号）に基づき、当事業年度の「貸倒引当金戻入額」は、「営業外収益」に計上しておりますが、前事業年度については遡及処理を行っておりません。

【注記事項】

（貸借対照表関係）

※１　担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
現金及び預金	－千円	485,750千円
販売用不動産	25,797,311	30,092,608
仕掛販売用不動産	6,285,738	5,354,088
建物	3,831,494	3,741,423
土地	9,209,524	9,128,584
計	45,124,068	48,802,455

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
短期借入金	－千円	384,400千円
１年内返済予定の長期借入金	4,712,277	7,033,227
長期借入金	22,976,645	22,815,309
計	27,688,922	30,232,936

２　偶発債務

下記の当社販売物件購入者の㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
個人３名	4,375千円	4,071千円

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	1,838,300千円	1,863,895千円

※３　財務制限条項

前事業年度（平成23年11月30日）

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,039,375千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(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375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(3) 当社の借入金のうち、㈱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1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75％以上に維持すること。

・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。

・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当事業年度（平成24年11月30日）

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計656,875千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(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120,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計685,850千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか２項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を平成23年11月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における総資産の部の合計額のいずれか大きい方の75％以上に維持すること。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計322,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。

・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(5) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費賃借契約（残高合計646,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千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2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

（損益計算書関係）

※１　各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
受取利息	－千円	6,397千円
雑収入	－	7,120

※２　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4.3％、当事業年度2.6％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度95.7％、当事業年度97.4％であります。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。

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
広告宣伝費	47,705千円	26,201千円
役員報酬	123,995	128,400
給料手当	764,725	703,096
賞与引当金繰入額	96,789	89,826
退職給付費用	27,197	31,872
役員退職慰労引当金繰入額	20,063	20,445
法定福利費	123,028	113,234
支払手数料	126,114	119,548
支払報酬	88,822	180,316
租税公課	223,329	248,085
貸倒損失	168,051	0
減価償却費	40,971	45,453

（表示方法の変更）

「支払報酬」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より注記しており、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の当該費目及び金額を注記しております。

※３　固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
建物	－千円	1,585千円

（株主資本等変動計算書関係）

該当事項はありません。

（リース取引関係）

１　ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

有形固定資産

本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「３．固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年３月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	前事業年度（平成23年11月30日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743
合計	16,462	13,719	2,743

（単位：千円）

	当事業年度（平成24年11月30日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	16,462	－
合計	16,462	16,462	－

（注）　取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
未経過リース料期末残高相当額		
１年内	2,743	－
合計	2,743	－

（注）　未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
支払リース料	2,743	2,743
減価償却費相当額	2,743	2,743

(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。

２　オペレーティング・リース取引（借主側）

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

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
１年内	1,974	－
合計	1,974	－

３　オペレーティング・リース取引（貸主側）

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

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
１年内	478,815	625,984
１年超	1,606,164	1,559,992
合計	2,084,980	2,185,977

（有価証券関係）

前事業年度（平成23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。

当事業年度（平成24年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額824,119千円）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）

1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
繰延税金資産		
流動資産		
減価償却損金算入限度超過額	188,420千円	213,137千円
繰越欠損金	534,701	470,659
その他	81,962	61,683
小計	805,085	745,480
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	39,625	38,507
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	116,022	107,899
子会社株式評価損	53,811	10,869
減損損失	68,248	58,447
投資有価証券評価損	12,137	10,550
繰越欠損金	813,094	－
その他	18,101	16,370
小計	1,121,040	242,644
評価性引当額	△212,701	△192,714
繰延税金資産合計	1,713,423	795,411
繰延税金負債		
流動負債		
その他	－	△10,249
小計	－	△10,249
固定負債		
その他	△5,069	△5,302
小計	△5,069	△5,302
繰延税金負債合計	△5,069	△15,552
繰延税金資産の純額	1,708,354	779,858

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な項目別の内訳

	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
法定実効税率	41.0％	41.0％
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.2
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.9	0.4
税率変更による差異	－	3.1
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9	44.9

3　法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月２日に公布され、平成24年４月１日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01％に、平成28年11月期以降の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64％に変更となります。

この変更により、流動資産の繰延税金資産が57,835千円、固定資産の繰延税金資産が5,929千円減少し、その他有価証券評価差額金が77千円、法人税等調整額が63,687千円増加しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が保有する有形固定資産の中には、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、ＰＣＢが含まれているものがあり、当該処理費用について資産除去債務を認識しております。なお、根拠となる法令は以下のとおりです。

アスベスト処理費用	石綿障害予防規則
ＰＣＢを含む機器の処分費用	ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（ＰＣＢ特別措置法）

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

資産除去債務の金額の算定にあたっては、使用見込期間を当該物件の耐用年数と見積もり、割引率は2.26～2.40％を使用して資産除去債務の計算をしております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
期首残高（注）	24,581千円	24,710千円
時の経過による調整額	129	131
期末残高	24,710	24,842

（注）　前事業年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用したことによる残高であります。

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
１株当たり純資産額	53,371円94銭	55,373円04銭
１株当たり当期純利益金額	2,174円76銭	2,497円95銭

（注）１　潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 （自　平成22年12月１日 至　平成23年11月30日）	当事業年度 （自　平成23年12月１日 至　平成24年11月30日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	993,517	1,141,163
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）	993,517	1,141,163
普通株式の期中平均株式数（株）	456,840	456,840

３　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。

項目	前事業年度 （平成23年11月30日）	当事業年度 （平成24年11月30日）
純資産の部の合計額（千円）	24,382,434	25,296,620
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）	24,382,434	25,296,620
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	456,840	456,840

（重要な後発事象）

（新株式の発行）

平成25年２月22日開催の当社取締役会において、平成25年３月18日を払込期日として29,000株の普通株式をシンガポール域内及び海外市場（ただし、米国及びカナダを除く）において、一般募集の方法によって発行することを決議しました。

払込金額（発行価額）、増加する資本金及び資本準備金の額、発行価格（募集価格）その他の本件募集に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任します。

なお、資金使途は、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得資金等、不動産ファンド事業における投資資金に充当する予定であります。

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
計			120	1,200

【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	865
		ダイワJ－REITオープン	34,925,957	19,778
		ジェイ不動産証券投資法人	1	38
		（優先出資証券等）		
		合同会社メリケンパーク	－	200,000
		ひまわり合同会社	－	17,769
		ジャパンオポチュニティ１特定目的会社	2,667	133,350
		クローバー芝公園特定目的会社	23,000	0
		銀六特定目的会社	35,615	0
計			34,987,241	371,801

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高（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	4,918,293	54,776	3,929	4,969,139	1,015,923	114,834	3,953,216
構築物	22,137	－	－	22,137	14,350	1,084	7,787
機械及び装置	880	－	－	880	704	79	175
車両運搬具	－	12,581	－	12,581	2,793	2,793	9,788
工具、器具及び備品	98,146	4,753	1,473	101,426	79,524	7,355	21,902
土地	9,401,475	66,130	－	9,467,606	－	－	9,467,606
リース資産	4,478	6,748	4,478	6,748	415	1,161	6,333
有形固定資産計	14,445,411	144,990	9,881	14,580,520	1,113,710	127,309	13,466,809
無形固定資産							
ソフトウエア	98,551	4,150	3,014	99,686	63,185	19,864	36,501
電話加入権	1,889	－	－	1,889	－	－	1,889
無形固定資産計	100,440	4,150	3,014	101,575	63,185	19,864	38,390

【引当金明細表】

区分	当期首残高（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	14,286	9,074	4,753	9,532	9,074
賞与引当金	96,789	89,826	96,789	－	89,826
役員退職慰労引当金	282,981	20,445	679	－	302,747
投資損失引当金	131,248	－	－	102,652	28,596

（注）１．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．投資損失引当金の「当期減少額（その他）」欄の金額は、子会社の財政状態の回復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	548
預金	
当座預金	1,123,102
普通預金	6,354,257
定期預金	635,750
計	8,113,109
合計	8,113,658

ロ　売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
オリックス株式会社	5,157
ヘリオス・キャピタル有限会社	3,838
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	2,100
株式会社ミールシステム	1,314
その他	5,290
合計	17,700

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高（千円） (A)	当期発生高（千円） (B)	当期回収高（千円） (C)	当期末残高（千円） (D)	回収率（%） $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間（日） $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{366}}$
48,000	579,240	609,540	17,700	97.2	20.8

ハ　販売用不動産

地域別	土地面積（㎡）	金額（千円）
神奈川県横浜市	26,169.32	5,740,969
東京都大田区	1,617.13	5,240,289
東京都新宿区	7,817.63	2,792,296
東京都千代田区	873.38	2,730,447
その他	27,240.18	13,829,197
合計	63,717.64	30,333,200

ニ　仕掛販売用不動産

地域別	土地面積（㎡）	金額（千円）
東京都渋谷区	1,024.34	1,230,925
東京都北区	1,193.24	858,794
東京都中央区	300.11	588,829
東京都文京区	1,254.00	531,155
その他	273,041.82	2,234,679
合計	276,813.51	5,444,385

ホ　貯蔵品

品名	金額（千円）
切手	102
印紙	138
封筒	106
その他	882
合計	1,228

②　流動負債

イ　支払手形

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
東急建設株式会社	738,650
大日本土木株式会社	380,730
合計	1,119,380

期日別内訳

期日別	金額（千円）
平成24年12月	380,730
平成25年１月	738,650
合計	1,119,380

ロ　買掛金

相手先	金額（千円）
株式会社日本経済広告社	145,214
株式会社広和	34,215
株式会社滝口興業	33,250
株式会社コスモスモア	23,100
その他	151,792
合計	387,572

ハ　１年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社横浜銀行	1,128,300
三井住友信託銀行株式会社	986,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	810,835
株式会社あおぞら銀行	751,000
その他	3,427,052
合計	7,103,187

ニ　長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社商工組合中央金庫	4,074,108
株式会社関西アーバン銀行	2,850,200
株式会社東京スター銀行	1,903,000
株式会社みずほ銀行	1,843,408
その他	12,185,433
合計	22,856,149

（３）【その他】

該当事項はありません。