

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）第93条の規定により、国際会計基準（以下「IFRS」という。）に準拠し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24年12月1日から平成25年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年12月1日から平成25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及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

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。その内容は以下のとおりであります。

- (1) 会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等の適正性を確保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、会計基準の変更等の情報を逐次受けております。また、同機構が主催するセミナー等に参加しております。
- (2) IFRSの適用においては、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準に関する情報の把握を行っております。また、IFRSに準拠した会計処理については、IFRSに準拠した会計方針のグループ会社への周知を図ることにより、グループで統一的な会計処理が行われるよう努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	9,410,622	14,711,997
売却可能金融資産	8	10,000	—
営業債権及びその他の債権	9	1,884,308	902,131
棚卸資産	10	37,417,375	38,040,625
その他の流動資産	11	22,426	24,781
流動資産合計		48,744,733	53,679,536
非流動資産			
有形固定資産	12	3,331,447	3,304,792
投資不動産	13	11,695,720	12,703,600
無形資産	14	43,091	31,598
売却可能金融資産	8	410,061	810,105
営業債権及びその他の債権	9	160,170	188,884
繰延税金資産	15	973,844	554,362
その他の非流動資産	11	4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	17,597,357
資産合計		65,363,083	71,276,894
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	3,314,472	2,323,705
借入金	17	7,742,443	7,587,433
未払法人所得税等	15	72,921	865,256
引当金	18	154,143	209,124
流動負債合計		11,283,980	10,985,520
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	2,136,256	2,107,809
借入金	17	24,659,337	27,449,160
退職給付に係る負債	19	541,647	607,932
引当金	18	24,842	24,003
繰延税金負債	15	173,126	—
非流動負債合計		27,535,211	30,188,904
負債合計		38,819,191	41,174,425
資本			
資本金	20	5,454,673	6,421,392
資本剰余金	20	5,516,499	6,375,317
利益剰余金		15,576,014	17,304,409
その他の資本の構成要素	20	△3,295	1,348
親会社の所有者に帰属する持分合計		26,543,892	30,102,468
資本合計		26,543,892	30,102,468
負債及び資本合計		65,363,083	71,276,894

②【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	22	24,195,800	35,070,345
売上原価	23	18,081,979	27,759,099
売上総利益		6,113,821	7,311,245
販売費及び一般管理費	24・25	3,245,692	3,414,950
その他の収益	26	17,904	33,004
その他の費用	27	29,377	19,695
営業利益		2,856,655	3,909,604
金融収益	28	4,540	3,467
金融費用	28	642,563	695,799
税引前利益		2,218,631	3,217,272
法人所得税	15	753,346	1,213,792
当期利益		1,465,284	2,003,480
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額	29	1,382	3,776
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	1,442	1,299
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	△3,751	△431
税引後その他の包括利益		△926	4,644
当期包括利益		1,464,358	2,008,124
当期利益の帰属			
親会社の所有者		1,465,284	2,003,480
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,464,358	2,008,124
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益			
基本的1株当たり当期利益(円)	30	32.07	42.99
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	—	—

③【連結持分変動計算書】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	親会社の所有 者に帰属する 持分合計	資本合計
平成23年12月1日残高	5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953	25,307,953
当期利益	—	—	1,465,284	—	1,465,284	1,465,284
その他の包括利益	—	—	—	△926	△926	△926
当期包括利益	—	—	1,465,284	△926	1,464,358	1,464,358
所有者との取引額 剰余金の配当	21	—	—	△228,420	—	△228,420
平成24年11月30日残高	5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892	26,543,892

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	親会社の所有 者に帰属する 持分合計	資本合計
平成24年12月1日残高	5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892	26,543,892
当期利益	—	—	2,003,480	—	2,003,480	2,003,480
その他の包括利益	—	—	—	4,644	4,644	4,644
当期包括利益	—	—	2,003,480	4,644	2,008,124	2,008,124
新規連結子会社の利益 剰余金	—	—	△981	—	△981	△981
所有者との取引額 新株の発行	20	966,719	858,818	—	—	1,825,537
剰余金の配当	21	—	—	△274,104	—	△274,104
平成25年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	17,304,409	1,348	30,102,468	30,102,468

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【連結財務諸表注記】

1. 報告企業

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

2. 作成の基礎

(1) 連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

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

本連結財務諸表は、平成26年2月20日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定の基礎

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

(3) 表示通貨及び単位

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

3. 重要な会計方針

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

(1) 連結の基礎

①子会社

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

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

②企業結合

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

(2) 外貨換算

①外貨建取引

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

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

②在外営業活動体

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

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

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(4) 金融商品

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

①貸付金及び債権

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

②売却可能金融資産

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

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

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

当社グループは、四半期毎に金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。貸付金及び債権に関する減損の客観的な証拠は、債務者の重要な財政困難、破産の可能性、支払不能あるいは重要な遅延等であります。これらの資産の帳簿価額は、当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値と帳簿価額との差額として計算された減損損失の額を基礎として、引当金勘定を通してその帳簿価額を切り下げております。資産が回収不能になった場合は、引当金勘定を用いて償却しております。

以前に償却された額の戻入は、減損と同じ損益項目で認識しております。当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値の増加により減損損失の額が減少し、当該金額が客観的に測定可能である場合には、その後の会計期間における損益において当該引当金の減少額が認識されます。以前に減損された資産の帳簿価額は、減損損失がなかった場合の償却原価を超えない範囲で増加されます。

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

(5) 棚卸資産

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

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

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

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

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

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

建物及び構築物	3－50年
工具器具及び備品	3－20年

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

(7) 無形資産

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

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

① ソフトウェア

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

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

(8) リース

①借手

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

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

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

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

②貸手

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

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

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

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

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

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

建物及び構築物 3－50年

工具器具及び備品 3－20年

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

(10) 非金融資産の減損

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

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

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

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

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

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

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

(12) 借入金

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

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

(13) 引当金

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

(14) 従業員給付

①確定給付型年金制度

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

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

当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いております。

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

当社は、確定給付型年金制度から生じるすべての数理計算上の差異を平均残存勤務期間内に定額法により純損益として認識しております。

②確定拠出型年金制度

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

③短期従業員給付

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

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

(15) 収益

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

①不動産の販売

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

②賃貸用不動産のオペレーティング・リース

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

③役務の提供

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

④利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

⑤配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

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

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

(17) デリバティブ及びヘッジ

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

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

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

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

(18) 法人所得税

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

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

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

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

(19) 1株当たり当期利益

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

(20) セグメント情報

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

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

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

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

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

経営者が行った連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断及び見積りは以下のとおりであります。

- ・ 棚卸資産の評価（注記10）
- ・ 非金融資産の減損（注記12, 13, 14）
- ・ 有形固定資産、投資不動産及び無形資産の耐用年数及び残存価額の見積り（注記12, 13, 14）
- ・ 繰延税金資産の回収可能性（注記15）
- ・ 引当金の会計処理と評価（注記18）
- ・ 従業員給付（注記19）

5. 未適用の新基準

連結財務諸表の承認日までに公表されている主な基準書及び解釈指針の新設または改訂は次のとおりであり、当連結会計年度末において当社グループはこれらを適用しておりません。適用による当社グループへの影響は検討中であり、現時点で見積ることはできません。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社適用年度	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	平成25年1月1日	平成26年11月期	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第9号	金融商品	—	—	金融資産及び負債の分類、測定並びに認識に関して、従来のIAS第39号の一部を置き換えるもの
IFRS第10号	連結財務諸表	平成25年1月1日	平成26年11月期	どの企業を連結にするかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	平成25年1月1日	平成26年11月期	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	平成25年1月1日	平成26年11月期	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	平成25年1月1日	平成26年11月期	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

6. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

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

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。

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

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位：千円)

	不動産流動化 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	5,980,183	10,985,270	2,455,286	776,723	3,156,589	841,747	—	24,195,800
セグメント間の売上高	—	274,003	55,044	23,065	343,859	2,269	△698,243	—
合計	5,980,183	11,259,274	2,510,331	799,788	3,500,448	844,017	△698,243	24,195,800
セグメント利益又は損失 (△)	273,405	2,197,549	1,340,024	181,737	△11,365	82,365	△1,207,061	2,856,655
金融収益・費用(純額)								△638,023
税引前利益								2,218,631
その他の項目								
減価償却費	—	—	94,018	5,424	19,723	15,822	45,338	180,327

(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△1,207,061千円には、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△1,194,525千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) 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。

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：千円)

	不動産流動化 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	11,098,020	16,347,700	2,647,153	1,398,239	3,160,312	418,918	—	35,070,345
セグメント間の売上高	—	—	56,559	21,654	381,595	21,195	△481,004	—
合計	11,098,020	16,347,700	2,703,713	1,419,893	3,541,908	440,113	△481,004	35,070,345
セグメント利益	1,398,665	1,447,316	1,590,390	669,997	122,257	73,024	△1,392,047	3,909,604
金融収益・費用（純額）								△692,332
税引前利益								3,217,272
その他の項目								
減価償却費	—	—	102,199	4,209	10,681	14,505	41,884	173,480

(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△1,392,047千円には、セグメント間取引消去△24,099千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,367,947千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) 減価償却費の調整額41,884千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

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。

(3) 主要な製品及び役務からの収益

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

(4) 地域別に関する情報

本邦に所在している非流動資産および本邦の外部顧客売上高が大半を占めるため、記載を省略しております。

(5) 主要な顧客に関する情報

外部顧客への売上高のうち、連結包括利益計算書の売上高の10%以上を占める相手先はありません。

7. 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
現金及び預金	8,754,872	14,621,991
短期預金	655,750	90,005
連結キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物	9,410,622	14,711,997

8. 売却可能金融資産

売却可能金融資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
株式	1,200	1,200
債券	20,000	—
投資信託受益証券	20,681	1,242
優先出資証券	133,350	716,650
匿名組合出資金	217,769	70,952
その他	27,060	20,060
合計	420,061	810,105
流動資産	10,000	—
非流動資産	410,061	810,105

9. 営業債権及びその他の債権

営業債権及びその他の債権の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
受取手形及び売掛金	480,654	415,301
未収入金	936,189	29,256
前渡金	77,899	208,116
差入敷金保証金	154,296	183,540
破産更生債権等	85,889	79,211
その他	399,986	257,716
関連当事者に対する債権	110	—
貸倒引当金	△90,547	△82,126
合計	2,044,478	1,091,016
流動資産	1,884,308	902,131
非流動資産	160,170	188,884

連結財政状態計算書では、貸倒引当金控除後の金額で表示しております。

10. 棚卸資産

棚卸資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
販売用不動産	31,826,229	31,838,838
仕掛販売用不動産	5,591,146	6,201,786
合計	37,417,375	38,040,625
12ヶ月を超えて販売される予定の棚卸資産	15,308,762	12,505,128

前連結会計年度及び当連結会計年度に費用として認識された棚卸資産は、それぞれ14,581,952千円及び24,155,050千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末に販売費控除後の公正価値で計上した棚卸資産は、それぞれ8,802,924千円及び5,606,917千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの棚卸資産残高のうち、37,046,055千円及び36,787,918千円が借入金に対する担保に供されております。

各連結会計年度から12ヶ月を超えて販売される予定の販売用不動産及び仕掛販売用不動産を含んでおりますが、正常営業循環基準期間内で保有するものであるため棚卸資産に含めております。

前連結会計年度及び当連結会計年度において、資産化した借入コストの金額は、それぞれ127,805千円及び102,594千円であります。

評価損及びその戻入として認識された棚卸資産に係る費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
評価損の金額	△413,425	△348,402
評価損の戻入金額	—	64,330

評価損の戻入は、主に不動産の市況が改善したことによるものであります。

11. その他の資産

その他の資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
貯蔵品	2,426	4,781
会員権	4,014	4,014
その他	20,000	20,000
合計	26,440	28,795
流動資産	22,426	24,781
非流動資産	4,014	4,014

12. 有形固定資産

有形固定資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	土地	その他	合計
取得原価				
平成23年12月1日時点の残高	1,210,068	2,219,719	92,209	3,521,997
取得	2,210	—	33,505	35,715
売却又は処分	△4,254	—	△17,908	△22,162
平成24年11月30日時点の残高	1,208,024	2,219,719	107,806	3,535,550
取得	4,066	—	9,996	14,062
売却又は処分	—	—	△1,225	△1,225
平成25年11月30日時点の残高	1,212,090	2,219,719	116,577	3,548,386
減価償却累計額及び減損損失累計額				
平成23年12月1日時点の残高	119,376	—	61,358	180,734
減価償却費	24,704	—	18,518	43,222
売却又は処分	△2,486	—	△17,368	△19,855
平成24年11月30日時点の残高	141,593	—	62,508	204,102
減価償却費	24,418	—	16,115	40,533
売却又は処分	—	—	△1,041	△1,041
平成25年11月30日時点の残高	166,011	—	77,582	243,594
帳簿価額				
平成23年12月1日時点	1,090,691	2,219,719	30,851	3,341,262
平成24年11月30日時点	1,066,430	2,219,719	45,297	3,331,447
平成25年11月30日時点	1,046,078	2,219,719	38,994	3,304,792

平成24年11月30日及び平成25年11月30日時点におけるファイナンス・リースによるリース資産の帳簿価額は、それぞれ6,333千円及び4,646千円であります。

平成24年11月30日及び平成25年11月30日時点において、当社グループの有形固定資産残高のうち、3,271,156千円及び3,249,859千円が借入金に対する担保に供されております。

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上しております。

13. 投資不動産

(1) 投資不動産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
取得原価		
期首残高	12,239,293	12,694,507
取得	114,956	525,736
売却又は処分	△219,928	—
振替	560,185	483,269
期末残高	12,694,507	13,703,512
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	861,237	998,786
減価償却費	107,278	113,264
売却又は処分	△17,074	—
振替	47,344	△112,138
期末残高	998,786	999,911
期末帳簿価額	11,695,720	12,703,600

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」に計上しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの投資不動産残高のうち、それぞれ11,424,921千円及び12,057,084千円が借入金に対する担保に供されております。

(2) 公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
公正価値	14,158,640	16,797,620
投資不動産からの賃貸収入	843,397	858,306
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	299,598	273,016

投資不動産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定しております。

14. 無形資産

無形資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	ソフトウェア	その他	合計
取得原価			
平成23年12月1日時点の残高	170,804	1,889	172,693
取得	6,060	—	6,060
売却又は処分	△3,014	—	△3,014
平成24年11月30日時点の残高	173,849	1,889	175,738
取得	8,130	—	8,130
売却又は処分	—	—	—
平成25年11月30日時点の残高	181,979	1,889	183,868
償却累計額及び減損損失累計額			
平成23年12月1日時点の残高	105,836	—	105,836
償却費	29,825	—	29,825
売却又は処分	△3,014	—	△3,014
平成24年11月30日時点の残高	132,647	—	132,647
償却費	19,623	—	19,623
売却又は処分	—	—	—
平成25年11月30日時点の残高	152,270	—	152,270
帳簿価額			
平成23年12月1日時点	64,967	1,889	66,856
平成24年11月30日時点	41,202	1,889	43,091
平成25年11月30日時点	29,709	1,889	31,598

無形資産の償却費は、連結包括利益計算書上の「販売費及び一般管理費」に計上しております。

15. 繰延税金及び法人所得税

(1) 繰延税金

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な内訳は以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	平成23年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	平成24年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税	13,875	△3,715	—	10,160
棚卸資産評価損益	—	27,173	—	27,173
広告宣伝費等否認	56,407	△1,069	—	55,337
代物弁済による未実現利益	179,702	△25,010	—	154,692
賞与引当金	55,372	5,858	—	61,231
退職給付引当金	78,928	△2,083	—	76,845
役員退職慰労引当金	125,261	△7,743	—	117,518
減損損失	68,248	△9,801	—	58,447
その他	87,455	52,181	1,308	140,946
繰越欠損金	1,547,110	△1,022,327	—	524,783
小計	2,212,363	△986,537	1,308	1,227,135
評価性引当額	△487,701	234,411	—	△253,290
合計	1,724,661	△752,125	1,308	973,844
繰延税金負債				
子会社の資産及び負債から生 じる公正価値の再評価	△135,442	106,701	—	△28,740
その他	△144,938	552	—	△144,386
合計	△280,380	107,254	—	△173,126
繰延税金資産（純額）	1,444,281	△644,871	1,308	800,718

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	平成24年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	平成25年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税	10,160	63,692	—	73,852
棚卸資産評価損益	27,173	△27,173	—	—
広告宣伝費等否認	55,337	13,832	—	69,170
代物弁済による未実現利益	154,692	—	—	154,692
賞与引当金	61,231	19,144	—	80,376
退職給付引当金	76,845	14,648	—	91,493
役員退職慰労引当金	117,518	9,146	—	126,664
減損損失	58,447	△839	—	57,607
その他	140,946	△5,020	△2,441	133,483
繰越欠損金	524,783	△291,156	—	233,627
小計	1,227,135	△203,724	△2,441	1,020,968
評価性引当額	△253,290	△203,655	—	△456,945
合計	973,844	△407,379	△2,441	564,023
繰延税金負債				
子会社の資産及び負債から生 じる公正価値の再評価	△28,740	28,740	—	—
その他	△144,386	135,444	△719	△9,660
合計	△173,126	164,184	△719	△9,660
繰延税金資産（純額）	800,718	△243,194	△3,161	554,362

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金に関して将来課税所得に対して利用できる可能性を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される繰延税金負債の取り崩し、予測される将来課税所得及びタックスプランニングを考慮しております。

上記の繰延税金資産の回収可能性の評価の結果から、当社グループは将来減算一時差異及び繰越欠損金の一部について、繰延税金資産を認識しておりません。繰延税金資産が認識されていない将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の金額は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
将来減算一時差異	253,290	271,602
税務上の繰越欠損金	—	185,343
合計	253,290	456,945

繰延税金資産が認識されていない税務上の繰越欠損金の繰越期限は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
1年目	—	—
2年目	—	—
3年目	—	—
4年目	—	—
5年目以降	—	512,929
合計	—	512,929

子会社に対する投資にかかる将来加算一時差異に対しては当該一時差異の解消をコントロールできる立場にあり、かつ予見可能な期間内に当該一時差異が解消されない可能性が高いため繰延税金負債を認識しておりません。当該将来加算一時差異の金額は、それぞれ前連結会計年度1,922,501千円、当連結会計年度1,833,682千円であります。

(2) 法人所得税

当社は、主に法人税（前連結会計年度30.0%、当連結会計年度28.0%）、住民税（20.7%）及び事業税（7.5%）を課されており、これらを基礎とした適用税率は前連結会計年度41.0%、当連結会計年度38.01%となっております。ただし、在外子会社については、その所在地における法人所得税が課されております。なお、当社及び日本国内の子会社において、「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12月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、当社の当連結会計年度末（平成25年11月30日）以後に解消が見込まれる一時差異については、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%であります。また、平成27年12月1日から開始する連結会計年度以後に解消が見込まれる一時差異については、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%であります。

当期税金費用及び繰延税金費用の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
当期税金費用		
当期利益に対する当期税金費用	108,474	970,598
当期税金費用合計	108,474	970,598
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	564,571	243,194
税率の変更による差異	80,300	—
繰延税金費用合計	644,871	243,194
法人所得税	753,346	1,213,792

当期税金費用には、税金費用を減少させるために使用された従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

繰延税金費用には、従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

法定実効税率による法人所得税と連結包括利益計算書で認識された法人所得税の金額との差異は以下のとおりであります。なお、前連結会計年度は法定実効税率41.0%を適用していましたが、税制改正により、当連結会計年度は法定実効税率38.01%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
税引前利益	2,218,631	3,217,272
法定実効税率による法人所得税	909,638	1,222,885
調整		
永久に損金に算入されない項目	5,419	△32,578
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	△229,085	36,381
繰延税金の再測定－税率変更	80,300	—
その他	△12,927	△12,895
法人所得税	753,346	1,213,792

16. 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,670,415	728,753
未払金	228,059	254,852
前受金	990,100	718,270
預り敷金保証金	2,130,063	2,103,626
関連当事者に対する債務	341	105
その他	431,748	625,906
合計	5,450,729	4,431,515
流動資産	3,314,472	2,323,705
非流動資産	2,136,256	2,107,809

17. 借入金

借入金の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
流動		
短期借入金	384,400	6,000
1年以内返済予定の長期借入金	7,356,272	7,579,662
リース債務	1,771	1,771
合計	7,742,443	7,587,433
非流動		
長期借入金	24,654,459	27,446,053
リース債務	4,878	3,106
合計	24,659,337	27,449,160

前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入金には、担保付の債務がそれぞれ32,284,331千円及び、34,986,075千円含まれております。

棚卸資産、投資不動産及び本社の土地及び建物を担保に供しております。

当社グループの借入金の返済期限は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
1年以内	7,742,443	7,587,433
1年超5年以内	18,718,743	22,525,541
5年超	5,940,594	4,923,619
合計	32,401,781	35,036,593

18. 引当金

引当金の内訳及び増減は以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	賞与引当金	有給休暇引当金	資産除去債務	合計
期首残高 平成23年12月1日	155,840	26,069	24,710	206,619
期中増加額	125,659	2,415	—	128,074
期中減少額（目的使用）	△155,840	—	—	△155,840
割引計算の期間利息費用	—	—	131	131
期末残高 平成24年11月30日	125,659	28,484	24,842	178,985

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	賞与引当金	有給休暇引当金	資産除去債務	合計
期首残高 平成24年12月1日	125,659	28,484	24,842	178,985
期中増加額	177,029	3,610	—	180,640
期中減少額（目的使用）	△125,659	—	△973	△126,632
割引計算の期間利息費用	—	—	134	134
期末残高 平成25年11月30日	177,029	32,094	24,003	233,128

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年11月30日）	当連結会計年度 （平成25年11月30日）
流動負債	154,143	209,124
非流動負債	24,842	24,003
合計	178,985	233,128

資産除去債務は、当社が保有する投資不動産の一部で、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るため、当該処理費用を認識しております。

これらの費用は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

その他の引当金については、主に翌連結会計年度の費用となることを見込まれております。

19. 従業員給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	212,980	253,726
経営幹部に対する退職給付に係る負債	328,667	354,205
合計	541,647	607,932

(1) 従業員に対する退職給付

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。給付額は、退職時の給与水準、勤務期間等の要因により決定されます。

① 確定給付制度

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
確定給付制度債務（制度資産なし）	235,706	267,507
未認識数理計算上の差異	△22,726	△13,781
連結財政状態計算書上の確定給付制度債務	212,980	253,726

純損益で認識した退職給付費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
勤務費用	34,588	39,642
利息費用	3,906	3,564
数理計算上の差異	553	4,855
清算による影響（注）2	76,442	—
退職給付費用合計（注）1	115,491	48,062

（注）1. 退職給付費用は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

（注）2. 清算による影響76,442千円は、日本住宅建設産業厚生年金基金からの脱退に伴い発生したものであります。

確定給付制度債務の現在価値の変動は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	136,356	166,419	192,812	235,706
当期勤務費用	28,695	30,364	34,588	39,642
利息費用	2,990	3,447	3,906	3,564
給付支払額	△6,332	△3,992	△17,105	△10,298
数理計算上の差異	4,709	△3,426	21,505	△1,107
期末残高	166,419	192,812	235,706	267,507

数理計算に用いた主要な仮定は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
割引率	1.55%	1.24%
昇給率	2.12%	2.12%

② 確定拠出制度

当社グループ全体の拠出額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
拠出額	7,196	9,936

(2) 経営幹部に対する退職給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	312,855	328,667
引当金繰入額	23,675	33,869
支払額	△7,864	△8,331
期末残高	328,667	354,205

上記金額は内規に基づいて算定された期末要支給額をもって計上しております。

経営幹部に対する退職給付に係る負債については、当社グループの経営幹部の人数が少数であり、また年齢に偏りがあることなどから、高い水準の信頼性をもって数理計算上の見積り及び割引計算を行うことが困難であります。そのため当社グループとしては、内規に基づいて算定された期末要支給額が経営幹部に対する退職給付に係る負債の最善の見積りであると判断しております。

20. 資本及びその他の資本項目

(1) 資本金及び資本剰余金

	発行可能株式総数 (株)	発行済株式数 (株)	資本金 (千円)	資本剰余金 (千円)
平成23年12月1日残高	1,500,000	456,840	5,454,673	5,516,499
増減	—	—	—	—
平成24年11月30日残高	1,500,000	456,840	5,454,673	5,516,499
増減(注) 3、5	148,500,000	47,827,160	966,719	858,818
平成25年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,375,317

(注) 1 当社の発行する株式は、無額面普通株式であります。

2 発行済株式は、全額払込済であります。

3 平成25年7月1日付で株式分割に伴う定款の変更を行い、発行可能株式総数は148,500,000株増加し、150,000,000株となっております。

発行済株式数については、平成25年7月1日をもって1株を100株に株式分割したことにより45,227,160株増加、平成25年7月25日の新株の発行により2,600,000株増加し、48,284,000株となっております。

4 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。

5 当連結会計年度に資本からの控除として会計処理された取引費用は、107,900千円であります。

(2) その他の資本の構成要素

前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位：千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成23年12月1日残高	—	△2,369	—	△2,369
その他の包括利益	1,382	1,442	△3,751	△926
平成24年11月30日残高	1,382	△926	△3,751	△3,295

当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成24年12月1日残高	1,382	△926	△3,751	△3,295
その他の包括利益	3,776	1,299	△431	4,644
平成25年11月30日残高	5,158	372	△4,182	1,348

① 在外営業活動体の換算差額

外貨建てで作成された在外活動体の財務諸表を連結する際に発生した換算差額であります。

② 売却可能金融資産の公正価値の純変動

売却可能金融資産の公正価値の評価差額であります。

③ キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたデリバティブ取引の公正価値の変動額のうち有効と認められる部分であります。

21. 配当金

(1) 配当金支払額

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成24年2月24日 定時株主総会	500	228,420	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24年12月1日 至 平成25年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成25年2月26日 定時株主総会	600	274,104	平成24年11月30日	平成25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

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成26年2月27日 定時株主総会	8	386,272	平成25年11月30日	平成26年2月28日

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

基準日が平成25年6月30日以前の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

22. 売上高

売上高の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
販売用不動産売上高	17,623,887	27,700,735
サービス売上高	6,571,913	7,369,610
合計	24,195,800	35,070,345

23. 売上原価

売上原価の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
棚卸資産売却原価	14,581,952	24,155,050
減価償却費	117,782	123,358
棚卸資産評価損益（純額）	413,425	284,072
外注費その他	2,968,819	3,196,618
合計	18,081,979	27,759,099

24. 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
従業員給付費用	2,202,098	2,279,269
広告宣伝費	27,572	40,635
支払報酬	192,541	213,437
支払手数料	167,587	194,678
租税公課	265,958	352,909
交通費	45,365	57,766
通信費	38,333	40,177
事務用品費	46,643	50,457
減価償却費及び償却費	62,544	50,122
貸倒引当金繰入額	78,132	0
その他	118,915	135,494
合計	3,245,692	3,414,950

25. 人件費

人件費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
給与手当及び賞与手当	1,721,073	1,815,595
退職給付費用	153,876	98,205
法定福利費	217,741	242,624
その他の短期従業員給付	109,406	122,844
合計	2,202,098	2,279,269

26. その他の収益

その他収益の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
雑収入	17,904	33,004
合計	17,904	33,004

27. その他の費用

その他費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
固定資産売却損	18,874	—
固定資産除却損	2,377	183
会員権評価損	4,366	—
その他(注)	3,758	19,511
合計	29,377	19,695

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の「その他」には、為替差損がそれぞれ1,448千円及び3,625千円含まれております。

28. 金融収益・費用

金融収益・費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
受取利息	1,678	2,303
受取配当金	2,861	1,164
金融収益合計	4,540	3,467
支払利息(注)	642,563	695,799
金融費用合計	642,563	695,799

(注) なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の純損益を通じて公正価値で測定されていない金融負債から生じる手数料費用は、それぞれ107,663千円及び56,371千円であります。

29. その他の包括利益

各連結会計年度の「その他の包括利益」に含まれている、各包括利益項目の当期発生額及び損益への組替調整額、並びに税効果の影響は、以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
在外営業活動体の換算差額	1,382	—	1,382	—	1,382
売却可能金融資産の公正価値の純変動	2,575	—	2,575	△1,133	1,442
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△6,193	—	△6,193	2,441	△3,751
合計	△2,235	—	△2,235	1,308	△926

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

(単位：千円)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
在外営業活動体の換算差額	3,776	—	3,776	—	3,776
売却可能金融資産の公正価値の純変動	9,342	△7,323	2,018	△719	1,299
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,010	—	2,010	△2,441	△431
合計	15,129	△7,323	7,805	△3,161	4,644

30. 1株当たり利益

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

(注) 1. 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、期中平均普通株式により除して算出しております。

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

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

これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり当期利益を算定しております。

31. 金融商品

(1) 資本管理

当社グループは、持続的な成長の実現のための機動的な投資を実施するため、十分な資金調達余力の確保が必要であると認識しております。そのため、当社グループは、将来の事業投資に対する財務の健全性・柔軟性の確保、及び資本収益性のバランスある資本構成を目指しております。

当社グループでは、現金及び現金同等物、有利子負債及び資本のバランスに注意しております。

各連結会計年度末時点のそれぞれの残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
現金及び現金同等物	9,410,622	14,711,997
有利子負債	32,401,781	35,036,593
資本合計	26,543,892	30,102,468

なお、当社グループが適用を受ける重要な資本規制はありません。

(2) リスク管理に関する事項

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク（為替リスク、金利リスク、信用リスク、流動性リスク）に晒されております。当社グループは、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。リスク発生要因の根本からの発生を防止（リスク回避）、又は回避できないリスクについてはその低減を図るようにしております。また、当社グループの方針として、投機目的のデリバティブ及び株式等の取引は行っておりません。

(3) 為替リスク

為替リスクは、当社グループの機能通貨以外の通貨による取引から生じます。当社グループの営業活動においては、重要な外貨建取引がないことから、重要な為替リスクには晒されておられません。

また、当社グループの在外営業活動体の財務諸表換算に伴い、その他の包括利益が変動しますが、その影響は当社グループにとって重要なものではないと考えております。

(4) 金利リスク

金利リスクは、主として金融機関からの変動金利による借入から生じます。当該リスクの管理に関しては、財務経理部にて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。

金利感応度分析

当社グループが各連結会計年度末において保有する変動金利の借入金において、金利が1.0%上昇した場合の、連結包括利益計算書の税引前利益に与える影響額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
税引前利益に与える影響額（千円）	△303,374	△326,387

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権に含まれる金融資産は、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、取引先ごと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なっております。

金融資産の信用リスクに係る最大のエクスポージャーは、連結財政状態計算書に表示されている減損後の金融資産の帳簿価額であります。

① 期日経過した金融資産

連結会計年度末において期日が経過しているが、減損はしていない営業債権及びその他の債権に含まれる金融資産の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
期日経過 3ヶ月以内	20,005	17,155
期日経過 3ヶ月超 6ヶ月以内	224	280
期日経過 6ヶ月超	108	—
合計	20,338	17,436

② 減損が生じている金融資産

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。

連結会計年度末において減損していると個別に判断された営業債権及びその他の債権は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
営業債権及びその他の債権	88,297	81,164
貸倒引当金	△86,821	△80,418
合計	1,476	745

③ 貸倒引当金の増減

当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	18,181	90,547
当期計上額	87,433	4,708
期中減少額 (戻入)	△4,753	△1,005
期中減少額 (目的使用)	△10,314	△12,123
期末残高	90,547	82,126

(6) 流動性リスク

当社グループは、金融機関からの借入により資金を調達しているため、資金調達環境の悪化などにより支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されております。

当社財務経理部は、定期的に、手許流動性及び有利子負債の状況等を把握・集約し、経営会議に報告しております。

金融負債の期日別残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
前連結会計年度（平成24年11月30日）				
非デリバティブ金融負債				
営業債務及びその他の債務	2,159,799	1,236,001	894,062	4,289,863
借入金	7,742,443	18,718,743	5,940,594	32,401,781
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	6,193	—	6,193
当連結会計年度（平成25年11月30日）				
非デリバティブ金融負債				
営業債務及びその他の債務	1,252,489	1,335,607	768,018	3,356,115
借入金	7,587,433	22,525,541	4,923,619	35,036,593
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	4,182	—	4,182

(7) 公正価値

① 公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)		当連結会計年度 (平成25年11月30日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	9,410,622	9,410,622	14,711,997	14,711,997
売却可能金融資産	420,061	420,061	810,105	810,105
営業債権及びその他の債権（注）1	2,044,478	2,044,478	1,091,016	1,091,016
営業債務及びその他の債務（注）2	5,450,729	5,450,729	4,431,515	4,431,515
借入金	32,401,781	32,411,027	35,036,593	35,050,814

(注) 1. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融資産は、前連結会計年度1,677,043千円、当連結会計年度721,210千円であります。

2. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融負債は、前連結会計年度4,289,863千円、当連結会計年度3,356,115千円であります。

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)
これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。
但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(売却可能金融資産)

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

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、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。

公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値
(単位：千円)

	前連結会計年度（平成24年11月30日）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	20,643	20,038	379,379	420,061
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ) (注)	—	6,193	—	6,193

(単位：千円)

	当連結会計年度（平成25年11月30日）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,204	38	808,862	810,105
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ) (注)	—	4,182	—	4,182

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。

なお、指定されたキャッシュフロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より2年以内であります。

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から期末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	359,565	379,379
取得	22,000	667,000
包括利益		
損益(注)1	△2,036	1,183
その他の包括利益(注)2	—	—
新規連結による減少(注)3	—	△20,000
処分	△150	△218,700
期末残高	379,379	808,862

(注) 1. すべて不動産ファンド・コンサルティング事業にかかる損益であり、各連結会計年度の「売上高」又は「売上原価」に含まれております。

2. 評価技法として主に割引キャッシュ・フロー法等を使用しておりますが、当該方法による評価は帳簿価額に一致しているため、その他の包括利益に計上した金額はありません。

3. 前連結会計年度まで非連結子会社であったNAI・トーセイ・JAPAN株式会社(旧 合同会社三宮不動産販売)については、明らかに重要性が乏しかったため非連結子会社としておりましたが、当連結会計年度より営業を開始したことに伴い、重要性が増したため連結の範囲に含めております。このため、売却可能金融資産に計上されていた当該株式の金額分、減少しております。

32. オペレーティング・リース

当社グループは、非関連当事者に対して、事務所及び住居をオペレーティング・リース契約により賃貸しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低受取リース料は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1年以内	605,926	311,663
1年超5年以内	1,567,905	578,182
合計	2,173,831	889,846

33. 関連当事者

(1) 関連当事者との取引

当社グループは、経営幹部との取引を以下のように行っております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
営業債権及びその他の債権	110	—
営業債務及びその他の債務	341	105
売上高	15,689	500
販売費及び一般管理費	—	613
合計	16,141	1,218

関連当事者との取引は、通常の事業取引と同様の条件で行われております。

(2) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
短期従業員給付	217,126	262,243
退職給付	23,675	33,869
合計	240,801	296,112

34. 偶発事象

該当事項はありません。

35. 後発事象

該当事項はありません。

36. 重要な子会社

当社の重要な子会社は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

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	6,000	1.97	—
1年以内に返済予定の長期借入金	7,356,272	7,579,662	1.97	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,771	1,771	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	24,654,459	27,446,053	1.97	平成26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	3,106	—	平成26年～28年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	32,401,781	35,036,593	—	—

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

2 長期借入金及びリース債務（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	7,817,052	7,805,423	3,265,924	3,634,035
リース債務	1,771	1,335	—	—

【資産除去債務明細表】

当該情報は、連結財務諸表注記「18. 引当金」に記載しております。

(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)	15,501,359	23,090,689	29,097,107	35,070,345
税引前四半期利益又は税引前利益 (千円)	1,407,466	2,384,839	3,072,369	3,217,272
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益 (千円)	866,327	1,461,279	1,921,597	2,003,480
基本的1株当たり四半期(当期)利益 (円)	18.96	31.99	41.73	42.99

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
基本的1株当たり四半期利益 (円)	18.96	13.02	9.84	1.17

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり四半期利益を算定しております。

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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 8,113,658	※1 12,914,102
売掛金	176,295	75,673
有価証券	10,000	—
販売用不動産	※1 30,641,962	※1 30,881,888
仕掛販売用不動産	※1 5,358,697	※1 6,222,981
貯蔵品	1,228	2,765
前渡金	77,899	208,116
前払費用	254,028	191,683
関係会社短期貸付金	379,000	50,000
繰延税金資産	517,474	183,830
未収入金	819,517	29,032
その他	104,755	32,125
貸倒引当金	△3,528	△827
流動資産合計	46,450,989	50,791,372
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 4,998,258	※1 5,400,040
減価償却累計額	△1,015,923	△1,018,565
建物（純額）	3,982,335	4,381,474
構築物	22,137	22,137
減価償却累計額	△14,350	△15,256
構築物（純額）	7,787	6,881
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	△704	△759
機械及び装置（純額）	175	120
車両運搬具	12,581	12,581
減価償却累計額	△2,793	△6,052
車両運搬具（純額）	9,788	6,528
工具、器具及び備品	101,426	106,432
減価償却累計額	△79,524	△83,570
工具、器具及び備品（純額）	21,902	22,861
土地	※1 9,552,984	※1 10,033,045
リース資産	6,748	6,748
減価償却累計額	△415	△2,102
リース資産（純額）	6,333	4,646
有形固定資産合計	13,581,306	14,455,559
無形固定資産		
ソフトウェア	36,501	28,059
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	38,390	29,948

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	383,001	790,045
関係会社株式	824,119	889,119
出資金	6,000	4,000
長期貸付金	3,355	3,286
破産更生債権等	6,997	5,305
敷金及び保証金	148,995	164,716
繰延税金資産	18,453	74,762
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	△5,545	△4,875
投資その他の資産合計	1,389,392	1,930,375
固定資産合計	15,009,089	16,415,883
資産合計	61,460,079	67,207,256
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,119,380	299,715
買掛金	387,572	212,973
短期借入金	※1 384,400	※1 6,000
1年内返済予定の長期借入金	※1, 3 7,103,187	※1, 3 6,559,368
リース債務	1,771	1,771
未払金	211,599	236,582
未払費用	28,953	39,807
未払法人税等	25,021	757,527
未払消費税等	—	186,191
前受金	965,969	699,094
預り金	31,446	31,292
前受収益	—	8
賞与引当金	89,826	114,405
流動負債合計	10,349,128	9,144,737
固定負債		
長期借入金	※1, 3 22,856,149	※1, 3 26,489,109
預り敷金保証金	2,045,612	2,023,929
リース債務	4,878	3,106
退職給付引当金	149,101	181,256
役員退職慰労引当金	302,747	325,219
投資損失引当金	28,596	—
資産除去債務	24,842	24,003
固定負債合計	25,411,927	29,046,624
負債合計	35,761,055	38,191,362

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金	5,538,149	6,504,868
資本剰余金合計	5,538,149	6,504,868
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	14,684,877	16,067,010
利益剰余金合計	14,707,127	16,089,260
株主資本合計	25,699,950	29,015,521
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△926	372
評価・換算差額等合計	△926	372
純資産合計	25,699,023	29,015,893
負債純資産合計	61,460,079	67,207,256

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	5,531,217	11,098,020
開発事業売上高	11,242,479	15,578,640
賃貸事業売上高	2,471,754	2,626,736
ファンド事業売上高	186,240	741,521
売上高合計	19,431,692	30,044,918
売上原価		
流動化事業原価	5,027,960	9,450,054
開発事業原価	8,833,069	13,853,147
賃貸事業原価	1,017,855	1,011,866
ファンド事業原価	42,968	155,884
売上原価合計	14,921,854	24,470,952
売上総利益	4,509,838	5,573,966
販売費及び一般管理費	※2 1,938,412	※2 2,185,879
営業利益	2,571,426	3,388,086
営業外収益		
受取利息	※1 7,847	※1 5,865
受取配当金	2,821	1,124
貸倒引当金戻入額	457	2,365
雑収入	※1 18,959	※1 22,146
営業外収益合計	30,086	31,501
営業外費用		
支払利息	581,703	646,351
株式交付費	—	107,900
為替差損	1,448	3,625
雑損失	2,222	7,000
営業外費用合計	585,374	764,877
経常利益	2,016,138	2,654,711
特別利益		
投資有価証券売却益	—	7,323
投資損失引当金戻入額	102,652	28,596
特別利益合計	102,652	35,920

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
特別損失		
固定資産除却損	※3 1,585	※3 167
会員権評価損	4,366	—
特別損失合計	5,951	167
税引前当期純利益	2,112,838	2,690,464
法人税、住民税及び事業税	3,800	757,611
法人税等調整額	910,625	276,615
法人税等合計	914,425	1,034,227
当期純利益	1,198,413	1,656,236

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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		2,520,736	50.1	6,046,458	64.0
II 建物取得費・バリューアップコスト		1,846,587	36.7	2,636,788	27.9
III 経費		295,928	5.9	482,735	5.1
IV 収益性低下による簿価切下額		364,709	7.3	284,072	3.0
計		5,027,960	100.0	9,450,054	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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		4,535,175	51.3	7,912,901	57.1
II 建築費		3,248,062	36.8	5,068,037	36.6
III 経費		1,003,680	11.4	872,207	6.3
IV 収益性低下による簿価切下額		46,152	0.5	—	—
計		8,833,069	100.0	13,853,147	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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		218,544	21.5	232,713	23.0
II 諸経費		799,311	78.5	779,153	77.0
(うち租税公課)		(228,473)		(214,989)	
(うち減価償却費)		(101,720)		(103,590)	
(うち水道光熱費)		(207,684)		(233,703)	
計		1,017,855	100.0	1,011,866	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
諸経費		42,968	100.0	155,884	100.0
計		42,968	100.0	155,884	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期変動額		
新株の発行	—	966,719
当期変動額合計	—	966,719
当期末残高	5,454,673	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	—	966,719
当期変動額合計	—	966,719
当期末残高	5,538,149	6,504,868
資本剰余金合計		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	—	966,719
当期変動額合計	—	966,719
当期末残高	5,538,149	6,504,868
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	13,369,731	14,684,877
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	—
遡及処理後当期首残高	13,714,884	14,684,877
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	1,382,132
当期末残高	14,684,877	16,067,010
利益剰余金合計		
当期首残高	13,391,981	14,707,127
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	—
遡及処理後当期首残高	13,737,134	14,707,127
当期変動額		
剰余金の配当	△228,420	△274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	1,382,132
当期末残高	14,707,127	16,089,260

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本合計		
当期首残高	24,384,803	25,699,950
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	—
遡及処理後当期首残高	24,729,957	25,699,950
当期変動額		
新株の発行	—	1,933,438
剰余金の配当	△228,420	△274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	3,315,570
当期末残高	25,699,950	29,015,521
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△2,369	△926
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,442	1,299
当期変動額合計	1,442	1,299
当期末残高	△926	372
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△2,369	△926
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,442	1,299
当期変動額合計	1,442	1,299
当期末残高	△926	372
純資産合計		
当期首残高	24,382,434	25,699,023
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	—
遡及処理後当期首残高	24,727,588	25,699,023
当期変動額		
新株の発行	—	1,933,438
剰余金の配当	△228,420	△274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,442	1,299
当期変動額合計	971,435	3,316,870
当期末残高	25,699,023	29,015,893

【注記事項】

(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）

主として、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ェアは、社内における見積利用可能期間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。

4 繰延資産の処理方法

株式交付費 支出時に全額費用処理しております。

5 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。

6 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の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、費用処理することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員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。

7 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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(賃貸収入の会計処理)

フリーレント期間中の賃貸収入について、従来、フリーレント期間終了後から収益認識しておりましたが、当事業年度より契約期間にわたって収益認識する方法に変更しております。この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、フリーレント期間中の賃貸収入の重要性が増してきていること及びフリーレント期間終了後も引き続き賃貸借契約が継続している実態があること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、売掛金が158,595千円増加、利益剰余金が98,313千円増加し、前事業年度の損益計算書は、売上高が8,603千円増加し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ8,603千円増加、当期純利益が9,687千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は88,625千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(借入コストの会計処理)

借入コストのうち融資事務手数料について、従来、支出時に費用処理しておりましたが、当事業年度より借入期間にわたって費用処理する方法に変更しております。

この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、融資事務手数料の重要性が増してきていること及び当該費用の効果は借入期間にわたって及ぶことから、期間按分することがより期間損益の適正化に資するものであること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、前払費用が191,222千円増加、利益剰余金が118,538千円増加し、前事業年度の損益計算書は、支払利息が8,998千円減少し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ8,998千円増加、当期純利益が10,670千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は107,867千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(退職給付債務の計算方法)

従来、退職給付債務の計算を簡便法によっておりましたが、当事業年度より、原則法により計算する方法に変更しております。

この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に退職給付債務の算定をより合理的な方法に見直し、これにより期間損益の適正化を図ること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、退職給与引当金が41,055千円増加、利益剰余金が26,423千円減少し、前事業年度の損益計算書は、販売費及び一般管理費が1,273千円増加し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ1,273千円減少し、当期純利益がそれぞれ2,818千円減少しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は23,604千円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(販売用不動産に関する会計処理)

当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に、販売用不動産に関する会計処理を変更しております。

(1) 販売用不動産の費用配分方法

従来、販売用不動産につき減価償却を行っていましたが、当事業年度より減価償却を行わない方法に変更しております。

この変更は、保有する期間における減価要因は「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により適正に簿価に反映されているため、減価償却を行わないことがより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

(2) 借入コストの処理方法

従来、借入コストについては発生時に費用処理を行っていましたが、当事業年度より一定の販売用不動産に対する借入コストの一部を資産に計上する処理方法に変更しております。

この変更は、当社の借入は物件ごとに資金調達を行うのが通例であり、一般の支払利子とは性格を異にするので、重要な原価要素としての性格が強く、資産化を行うことでより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

(3) 販売用不動産にかかる広告宣伝費等の処理方法

従来、販売用不動産にかかる広告宣伝費等については、該当物件売却時に費用処理する方法によっておりましたが、当事業年度より発生時に費用処理する方法に変更しております。この変更は近年、広告宣伝費と収益の対応関係が希薄化する傾向にあり、広告宣伝費等の資産性につきより厳密に検討した結果、発生時に費用処理を行うことがより適正な期間損益計算に資すること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

上記(1)から(3)の販売用不動産に関する会計処理の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産が308,761千円増加、仕掛販売用不動産が85,687千円減少、利益剰余金が211,974千円増加し、前事業年度の損益計算書は、売上原価が133,360千円増加、支払利息が126,729千円減少し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ6,631千円減少、当期純利益が8,894千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は203,079千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物：505,827千円、土地：1,630,078千円)を、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。

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物：996,547千円、土地：1,731,791千円)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。

(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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
現金及び預金	485,750千円	70,005千円
販売用不動産	30,396,972	29,629,181
仕掛販売用不動産	5,268,481	6,222,981
建物	3,770,542	4,192,805
土地	9,213,962	9,315,675
計	49,135,708	49,430,650

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
短期借入金	384,400千円	6,000千円
1年内返済予定の長期借入金	7,033,227	6,513,728
長期借入金	22,815,309	26,489,109
計	30,232,936	33,008,837

2 偶発債務

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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベストメント ㈱	1,863,895千円	1,723,110千円
トーセイ・コミュニティ㈱	—	96,628

※3 財務制限条項

前事業年度(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。

$$\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$$

※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。

$$\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$$

※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貸借契約（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21,014,900千円以下としないこと。
- ・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貸借契約（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24,382,400千円以下としないこと。
- ・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。

当事業年度（平成25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1,160,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上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）

・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

※但し、税引前利益は、連結包括利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。

・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div (\text{営業損益} + \text{減価償却費})$$

※但し、上記計算式における営業損益は、連結包括利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491,600千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上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）

・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

※但し、税引前利益は、連結包括利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。

・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div (\text{営業損益} + \text{減価償却費})$$

※但し、上記計算式における営業損益は、連結包括利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988,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上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）

・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

※但し、税引前利益は、連結包括利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。

・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div (\text{営業損益} + \text{減価償却費})$$

※但し、上記計算式における営業損益は、連結包括利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貸借契約（残高合計119,120千円）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、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,400千円）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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
受取利息	6,397千円	3,848千円
雑収入	7,120	7,919

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2.6%、当事業年度3.4%、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97.4%、当事業年度96.6%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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
広告宣伝費	26,201千円	37,224千円
役員報酬	128,400	133,200
給料手当	703,096	726,322
賞与引当金繰入額	89,826	114,405
退職給付費用	33,145	41,336
役員退職慰労引当金繰入額	20,445	30,539
法定福利費	113,234	124,345
支払手数料	119,548	152,479
支払報酬	180,316	181,526
租税公課	248,085	335,267
貸倒損失	0	0
減価償却費	45,453	42,031

※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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
建物	1,585千円	一千円
工具、器具及び備品	—	167

(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。

2 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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
1年以内	578,549	273,582
1年超	1,452,624	473,878
合計	2,031,174	747,460

(有価証券関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (平成25年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額889,119千円)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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	8,066千円	52,862千円
繰越欠損金	470,659	—
賞与引当金	34,143	48,183
広告宣伝費等否認	55,337	69,170
その他	19,474	23,067
会計方針の変更に伴う影響額	73,008	—
小計	660,689	193,284
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	53,139	64,599
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	107,899	115,908
子会社株式評価損	10,869	—
減損損失	58,447	57,607
投資有価証券評価損	10,550	—
その他	16,370	25,959
小計	257,277	264,075
評価性引当額	△192,714	△189,106
繰延税金資産合計	725,252	268,253
繰延税金負債		
流動負債		
その他	△10,249	△9,454
会計方針の変更に伴う影響額	△132,965	—
小計	△143,215	△9,454
固定負債		
その他	△5,302	△206
会計方針の変更に伴う影響額	△40,806	—
小計	△46,109	△206
繰延税金負債合計	△189,324	△9,660
繰延税金資産の純額	535,927	258,592

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度の繰延税金資産は遡及適用後の数値となっております。

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含まれていた「未払事業税否認」及び「賞与引当金」は、金額的重要性が増したため当事業年度において独立掲記しています。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っています。

この結果、前事業年度の繰延税金資産の「その他」に表示していた61,683千円は、「未払事業税否認」8,066千円、「賞与引当金」34,143千円及び「その他」19,474千円として組み替えています。

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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
法定実効税率	41.0%	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.4	
税率変更による差異	3.1	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9	

(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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	24,710千円	24,842千円
時の経過による調整額	131	134
資産除去債務の履行による減少額	—	△973
期末残高	24,842	24,003

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1株当たり純資産額	562円54銭	600円94銭
1株当たり当期純利益金額	26円23銭	35円54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 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 3 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については、遡及適用後の財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額はそれぞれ、8円80銭及び1円25銭増加しております。
- 4 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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,198,413	1,656,236
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)	1,198,413	1,656,236
普通株式の期中平均株式数(株)	45,684,000	46,602,904

- 5 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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	25,699,023	29,015,893
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)	25,699,023	29,015,893
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)	45,684,000	48,284,000

(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
計		120	1,200	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券)		
		日本ビルファンド投資法人	1	1,204
		ジェイ不動産証券投資法人	1	38
		(匿名組合出資金)		
		ひまわり合同会社	—	20,952
		神谷町インベストメント合同会社	—	50,000
		(優先出資証券)		
		ジャパンオポチュニティ1 特定目的会社	2,333	116,650
		PLC特定目的会社	6,000	600,000
		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		66,950	788,845	

【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	4,998,258	1,021,478	619,696	5,400,040	1,018,565	116,511	4,381,474
構築物	22,137	—	—	22,137	15,256	905	6,881
機械及び装置	880	—	—	880	759	54	120
車両運搬具	12,581	—	—	12,581	6,052	3,259	6,528
工具、器具及び備品	101,426	7,759	2,753	106,432	83,570	6,632	22,861
土地	9,552,984	2,110,139	1,630,078	10,033,045	—	—	10,033,045
リース資産	6,748	—	—	6,748	2,102	1,687	4,646
有形固定資産計	14,695,017	3,139,377	2,252,528	15,581,866	1,126,306	129,050	14,455,559
無形固定資産							
ソフトウェア	99,686	8,130	—	107,816	79,757	16,572	28,059
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	101,575	8,130	—	109,705	79,757	16,572	29,948

(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) 996,547千円

土地 販売用不動産からの振替 (2 物件) 1,731,791千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 販売用不動産への振替 (1 物件) 619,696千円

土地 販売用不動産への振替 (1 物件) 1,630,078千円

【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	9,074	2,093	1,005	4,459	5,703
賞与引当金	89,826	114,405	89,826	—	114,405
役員退職慰労引当金	302,747	30,539	8,067	—	325,219
投資損失引当金	28,596	—	—	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	2,198
預金	
当座預金	299,815
普通預金	12,542,083
定期預金	70,005
計	12,911,903
合計	12,914,102

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社小学館集英社プロダクション	8,508
東京ガスエネルギー株式会社	8,399
株式会社青山	5,529
株式会社サイゼリヤ	5,294
その他	47,942
合計	75,673

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
176,295	1,395,917	1,496,539	75,673	95.2	32.9

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	26,548.38	4,946,307
東京都新宿区	6,542.75	3,343,708
東京都中央区	1,202.87	2,441,821
東京都世田谷区	6,455.90	2,390,612
その他	287,683.77	17,759,438
合計	328,433.67	30,881,888

ニ 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	8,946.12	1,439,026
東京都千代田区	330.63	738,678
千葉県柏市	12,929.26	688,282
東京都中央区	300.11	685,069
その他	9,518.73	2,671,926
合計	32,024.85	6,222,981

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	133
印紙	580
封筒	264
その他	1,788
合計	2,765

② 流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
大和小田急建設株式会社	299,715
合計	299,715

期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成26年1月	299,715
合計	299,715

ロ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社日本経済広告社	48,689
東武建設株式会社	28,038
株式会社エムワン	17,366
トーセイ・コミュニティ株式会社	11,162
その他	107,716
合計	212,973

ハ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社八千代銀行	836,800
株式会社三井住友銀行	672,400
株式会社あおぞら銀行	671,000
株式会社北陸銀行	500,000
その他	3,879,168
合計	6,559,368

③ 固定負債

イ 長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社商工組合中央金庫	3,682,750
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,479,600
株式会社横浜銀行	1,898,650
株式会社東日本銀行	1,748,875
その他	16,679,234
合計	26,489,109

(3) 【その他】

該当事項はありません。