

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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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26年12月1日から平成27年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成26年12月1日から平成27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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	16,100,795	18,791,081
営業債権及びその他の債権	9	2,049,710	2,914,639
棚卸資産	10	41,565,148	46,156,041
その他の流動資産	11	166,612	27,010
流動資産合計		59,882,266	67,888,773
非流動資産			
有形固定資産	12	3,293,308	3,315,747
投資不動産	13	13,858,329	18,785,986
無形資産	14	77,675	96,648
売却可能金融資産	8	2,445,963	1,225,047
営業債権及びその他の債権	9	780,758	1,098,687
繰延税金資産	15	515,765	781,146
その他の非流動資産	11	4,014	4,014
非流動資産合計		20,975,814	25,307,278
資産合計		80,858,080	93,196,052
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	2,590,792	2,734,006
借入金	17	5,380,269	9,492,795
未払法人所得税等	15	1,393,664	1,150,089
引当金	18	267,281	442,303
流動負債合計		9,632,009	13,819,195
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	2,697,083	3,510,413
借入金	17	35,024,707	39,175,846
退職給付に係る負債	19	697,680	383,312
引当金	18	78,764	78,905
非流動負債合計		38,498,235	43,148,478
負債合計		48,130,244	56,967,673
資本			
資本金	20	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	20	6,375,317	6,373,881
利益剰余金		19,776,474	23,327,875
その他の資本の構成要素	20	154,652	105,228
親会社の所有者に帰属する持分合計		32,727,836	36,228,378
資本合計		32,727,836	36,228,378
負債及び資本合計		80,858,080	93,196,052

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
売上高	22	49,981,563	43,006,964
売上原価	23	40,018,772	31,091,794
売上総利益		9,962,791	11,915,169
販売費及び一般管理費	24・25	4,381,177	5,099,064
その他の収益	26	45,084	126,357
その他の費用	27	65,924	50,499
営業利益		5,560,774	6,891,963
金融収益	28	3,514	22,840
金融費用	28	900,581	874,493
税引前利益		4,663,706	6,040,311
法人所得税	15	1,789,479	1,904,494
当期利益		2,874,226	4,135,816
その他の包括利益			
純損益に振り替えられない項目			
確定給付制度の再測定	29	△5,847	△5,006
純損益に振り替えられない項目の合計		△5,847	△5,006
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目			
在外営業活動体の換算差額	29	32,455	△14,420
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	118,610	△28,020
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	2,236	△6,982
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計		153,303	△49,423
税引後その他の包括利益		147,455	△54,430
当期包括利益		3,021,682	4,081,386
当期利益の帰属			
親会社の所有者		2,874,226	4,135,816
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		3,021,682	4,081,386
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	59.53	85.66
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25年12月1日 至 平成26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25年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426	30,092,426
当期利益	—	—	2,874,226	—	2,874,226	2,874,226
その他の包括利益	—	—	—	147,455	147,455	147,455
当期包括利益	—	—	2,874,226	147,455	3,021,682	3,021,682
所有者との取引額						
剰余金の配当	21	—	—	△386,272	—	△386,272
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替		—	—	△5,847	5,847	—
平成26年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836	32,727,836

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27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26年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836	32,727,836
当期利益	—	—	4,135,816	—	4,135,816	4,135,816
その他の包括利益	—	—	—	△54,430	△54,430	△54,430
当期包括利益	—	—	4,135,816	△54,430	4,081,386	4,081,386
所有者との取引額						
剰余金の配当	21	—	—	△579,408	—	△579,408
株式報酬	35	—	△1,435	—	△1,435	△1,435
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替		—	—	△5,006	5,006	—
平成27年11月30日残高	6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378	36,228,378

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27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	4,663,706	6,040,311
減価償却費	188,916	222,440
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	68,424	△164,709
受取利息及び受取配当金	△3,514	△22,840
支払利息	900,581	874,493
売却可能金融資産売却益	△531	—
有形固定資産除却損	1,597	2,372
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,588,666	△1,097,514
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,378,869	△8,845,226
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	781,843	930,567
その他	△4,921	△28,424
小計	1,628,567	△2,088,530
利息及び配当金の受取額	3,513	22,832
法人所得税の支払額	△1,287,543	△2,377,395
営業活動によるキャッシュ・フロー	344,537	△4,443,093
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△140,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	—	240,000
有形固定資産の取得による支出	△19,666	△71,303
投資不動産の取得による支出	△1,125,123	△750,033
無形資産の取得による支出	△59,106	△37,610
売却可能金融資産の取得による支出	△2,196,590	△5,020
売却可能金融資産の回収による収入	750,002	757,951
売却可能金融資産の売却による収入	1,156	444,960
貸付金の実行による支出	△300,000	—
貸付金の回収による収入	68	64
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	210,317	—
その他	174	2,596
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,878,766	481,605
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)	183,000	△95,000
長期借入れによる収入	32,389,000	31,627,000
長期借入金の返済による支出	△27,206,985	△23,273,064
配当金の支払額	△384,763	△578,436
利息の支払額	△1,086,000	△1,015,655
その他	△2,355	△3,745
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,891,894	6,661,097
現金及び現金同等物の増減額	1,357,665	2,699,610
現金及び現金同等物の期首残高	7 14,711,997	16,100,795
現金及び現金同等物に係る換算差額	31,131	△9,323
現金及び現金同等物の期末残高	7 16,100,795	18,791,081

【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、IFRSに準拠して作成しております。

本連結財務諸表は、平成28年2月23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、每期見直しを行い、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。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行っております。当社は、確定給付型年金制度から生じる再測定額をその他の包括利益として認識し、同額を利益剰余金に振り替えております。

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。

(21) 株式報酬

当社は、持分決済型の株式に基づく報酬制度として、ストック・オプション制度を採用しております。ストック・オプションは、付与日における公正価値によって見積り、最終的に権利確定すると予想されるストック・オプションの数を考慮した上で、権利確定期間にわたって費用として連結包括利益計算書において認識し、同額を連結財政状態計算書において資本の増加として認識しております。

(会計方針の変更)

当社グループが、当連結会計年度より適用している基準は以下のとおりであります。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IFRIC第21号	賦課金	賦課金に関する負債の会計処理
IFRS第10号(改訂)	連結財務諸表	投資企業の要件を満たす企業による子会社の連結についての例外規定
IFRS第12号(改訂)	他の企業への関与の開示	投資企業の要件を満たす企業についての開示方法の改訂

上記の基準が連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、平成27年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議しました。

これに伴い、当社の「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分360,711千円を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。

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)
- ・ 株式報酬(注記35)

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、現時点で見積りす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
IFRS第9号	金融商品	平成30年1月1日	平成31年11月期	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	平成30年1月1日	平成31年11月期	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IFRS第16号	リース	平成31年1月1日	平成32年11月期	リース会計についてIAS第17号からIFRS第16号へ置換え

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。

(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25年12月1日 至 平成26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	34,743,813	6,112,575	4,153,421	949,437	2,943,854	1,078,462	—	49,981,563
セグメント間の売上高	—	—	57,161	9,242	516,012	—	△582,416	—
合計	34,743,813	6,112,575	4,210,582	958,680	3,459,867	1,078,462	△582,416	49,981,563
セグメント利益	3,330,667	432,323	2,414,670	174,963	227,423	213,949	△1,233,224	5,560,774
金融収益・費用(純額)								△897,067
税引前利益								4,663,706
その他の項目								
減価償却費	—	—	126,399	4,508	8,119	10,315	39,573	188,916

(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△1,233,224千円には、セグメント間取引消去11,115千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,244,340千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39,573千円は、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。

当連結会計年度

(自 平成26年12月1日 至 平成27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	25,986,125	6,605,956	4,084,886	2,339,184	3,069,740	921,071	—	43,006,964
セグメント間の売上高	—	—	50,508	4,726	504,491	—	△559,726	—
合計	25,986,125	6,605,956	4,135,394	2,343,911	3,574,232	921,071	△559,726	43,006,964
セグメント利益	4,187,845	534,965	1,730,098	1,373,606	146,925	322,798	△1,404,277	6,891,963
金融収益・費用(純額)								△851,652
税引前利益								6,040,311

その他の項目

減価償却費	—	—	145,311	4,652	14,974	11,141	46,360	222,440
-------	---	---	---------	-------	--------	--------	--------	---------

(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△1,404,277千円には、セグメント間取引消去△12,409千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,391,868千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46,360千円は、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

前連結会計年度

(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	17,573,877	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業

当連結会計年度

(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	10,791,865	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
現金及び預金	16,050,795	18,081,081
短期預金	50,000	710,000
合計	16,100,795	18,791,081

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
株式	1,200	1,200
投資信託受益証券	1,503,398	1,097,963
優先出資証券	772,171	—
匿名組合出資金	85,003	78,534
その他	84,190	47,348
合計	2,445,963	1,225,047

非流動資産	2,445,963	1,225,047
-------	-----------	-----------

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
受取手形及び売掛金	444,702	610,529
未収入金	1,151,622	1,550,456
前渡金	90,344	271,785
差入敷金保証金	769,629	1,087,122
破産更生債権等	51,420	25,946
その他	375,286	494,660
貸倒引当金	△52,537	△27,174
合計	2,830,468	4,013,327

流動資産	2,049,710	2,914,639
非流動資産	780,758	1,098,687

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
販売用不動産	33,314,073	36,760,659
仕掛販売用不動産	8,251,075	9,395,382
合計	41,565,148	46,156,041
12ヶ月を超えて販売される予定の棚卸資産	15,491,120	21,036,559

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35,907,748千円及び26,026,890千円であります。

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2,441,230千円及び1,658,159千円であります。

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、39,442,823千円及び41,585,649千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125,338千円及び97,252千円であります。

評価損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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
評価損の金額	△284,957	△71,551

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
貯蔵品	6,612	7,010
会員権	4,014	4,014
その他	160,000	20,000
合計	170,627	31,025
流動資産	166,612	27,010
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25年12月1日時点の残高	1,212,090	2,219,719	116,577	3,548,386
取得	3,174	—	17,891	21,066
新規連結	—	—	48,523	48,523
売却又は処分	△2,687	—	△13,493	△16,180
平成26年11月30日時点の残高	1,212,577	2,219,719	169,499	3,601,795
取得	21,007	—	60,057	81,064
売却又は処分	△289	—	△49,987	△50,276
平成27年11月30日時点の残高	1,233,295	2,219,719	179,569	3,632,583
減価償却累計額及び減損損失累計額				
平成25年12月1日時点の残高	166,011	—	77,582	243,594
減価償却費	24,228	—	18,752	42,980
新規連結	—	—	36,441	36,441
売却又は処分	△1,328	—	△13,201	△14,529
平成26年11月30日時点の残高	188,911	—	119,576	308,487
減価償却費	25,444	—	24,799	50,244
売却又は処分	△179	—	△41,717	△41,896
平成27年11月30日時点の残高	214,177	—	102,658	316,836
帳簿価額				
平成25年12月1日時点	1,046,078	2,219,719	38,994	3,304,792
平成26年11月30日時点	1,023,665	2,219,719	49,923	3,293,308
平成27年11月30日時点	1,019,118	2,219,719	76,910	3,315,747

平成26年11月30日及び平成27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7,719千円及び11,911千円であります。

平成26年11月30日及び平成27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、3,228,561千円及び3,216,552千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 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
取得原価		
期首残高	13,703,512	14,955,926
取得	1,125,123	750,033
振替	127,291	4,247,922
期末残高	14,955,926	19,953,882
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	999,911	1,097,597
減価償却費	131,812	149,206
振替	△34,127	△78,908
期末残高	1,097,597	1,167,895
期末帳簿価額	13,858,329	18,785,986

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12,978,337千円及び17,703,593千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 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
公正価値	20,200,023	28,976,118
投資不動産からの賃貸収入	1,271,226	1,760,457
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	414,370	597,586

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、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25年12月1日時点の残高	181,979	1,889	183,868
取得	59,106	—	59,106
新規連結	1,160	628	1,788
売却又は処分	△3,915	—	△3,915
平成26年11月30日時点の残高	238,331	2,518	240,849
取得	41,963	—	41,963
売却又は処分	△2,050	—	△2,050
平成27年11月30日時点の残高	278,244	2,518	280,762
償却累計額及び減損損失累計額			
平成25年12月1日時点の残高	152,270	—	152,270
償却費	14,122	—	14,122
新規連結	695	—	695
売却又は処分	△3,915	—	△3,915
平成26年11月30日時点の残高	163,174	—	163,174
償却費	22,989	—	22,989
売却又は処分	△2,050	—	△2,050
平成27年11月30日時点の残高	184,113	—	184,113
帳簿価額			
平成25年12月1日時点	29,709	1,889	31,598
平成26年11月30日時点	75,157	2,518	77,675
平成27年11月30日時点	94,130	2,518	96,648

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25年12月1日 至 平成26年11月30日）

(単位：千円)

	平成25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26年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税否認	73,852	25,018	—	98,870
概算計上経費否認	—	54,950	—	54,950
広告宣伝費等否認	69,170	△69,170	—	—
代物弁済による未実現利益	154,692	—	—	154,692
賞与引当金	80,376	13,162	—	93,539
従業員に対する退職給付に係る負債	97,672	18,411	—	116,083
経営幹部に対する退職給付に係る負債	126,664	5,942	—	132,606
減損損失	57,607	△832	—	56,775
その他	133,483	△32,159	—	101,324
子会社の資産及び負債から生じる公正価値の再評価	—	46,837	—	46,837
繰越欠損金	233,627	△83,170	—	150,456
小計	1,027,147	△21,011	—	1,006,136
評価性引当額	△456,945	35,599	—	△421,345
合計	570,202	14,588	—	584,791
繰延税金負債				
売却可能金融資産評価損益	△206	—	△65,681	△65,888
その他	△9,454	6,316	—	△3,137
合計	△9,660	6,316	△65,681	△69,025
繰延税金資産（純額）	560,541	20,905	△65,681	515,765

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

	平成26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27年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税否認	98,870	4,173	—	103,044
概算計上経費否認	54,950	△54,950	—	—
賃貸事業損失引当金	—	46,696	—	46,696
代物弁済による未実現利益	154,692	△2,946	—	151,745
賞与引当金	93,539	4,626	—	98,165
従業員に対する退職給付に係る負債	116,083	8,378	—	124,462
経営幹部に対する退職給付に係る負債	132,606	△125,823	—	6,783
役員長期未払金	—	116,365	—	116,365
減損損失	56,775	△6,124	—	50,650
子会社の資産及び負債から生じる公正価値の再評価	46,837	—	—	46,837
繰越欠損金	150,456	△50,111	—	100,345
その他	101,324	4,767	—	106,091
小計	1,006,136	△54,949	—	951,187
評価性引当額	△421,345	294,632	—	△126,712
合計	584,791	239,683	—	824,474
繰延税金負債				
売却可能金融資産評価損益	△65,888	—	22,559	△43,328
その他	△3,137	3,137	—	—
合計	△69,025	3,137	22,559	△43,328
繰延税金資産（純額）	515,765	242,821	22,559	781,146

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
将来減算一時差異	313,160	88,288
税務上の繰越欠損金	108,184	38,424
合計	421,345	126,712

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
1年目	—	—
2年目	—	—
3年目	—	—
4年目	—	—
5年目以降	297,628	108,666
合計	297,628	108,666

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いません。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2,345,679千円、当連結会計年度2,350,460千円であります。

(2) 法人所得税

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社は、主に法人税、住民税及び事業税を課されており、これらを基礎として計算した法定実効税率はそれぞれ38.01%及び35.64%となっております。なお、平成27年12月1日から開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.06%、平成28年12月1日以降に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.26%であります。ただし、海外子会社についてはその所在地における法人税等が課されております。

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	1,795,801	2,139,365
当期税金費用合計	1,795,801	2,139,365
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	△28,797	△277,554
税率の変更による差異	22,475	42,684
繰延税金費用合計	△6,321	△234,870
法人所得税	1,789,479	1,904,494

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、前連結会計年度及び当連結会計年度の法定実効税率は、それぞれ38.01%及び35.64%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
税引前当期利益	4,663,706	6,040,311
法定実効税率による法人所得税	1,772,674	2,152,766
調整		
永久に損金に算入されない項目	9,144	8,808
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	△14,345	△293,845
税率の変更による差異	22,475	42,684
その他	△469	△5,919
法人所得税	1,789,479	1,904,494

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
支払手形及び買掛金	902,318	678,788
未払金	427,483	415,428
前受金	699,601	1,205,457
預り敷金保証金	2,695,137	3,136,522
関連当事者に対する債務	108	—
その他	563,226	808,222
合計	5,287,876	6,244,419

流動負債	2,590,792	2,734,006
非流動負債	2,697,083	3,510,413

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	95,000	—	—	—
1年以内返済予定の長期借入金	5,281,684	9,487,831	1.75	—
リース債務	3,585	4,964	—	—
合計	5,380,269	9,492,795		
非流動負債				
長期借入金	35,020,045	39,167,833	1.49	平成28年～46年
リース債務	4,661	8,013	—	平成28年～32年
合計	35,024,707	39,175,846		

(注) 1. 平均利率は、当連結会計年度末残高に対する表面利率の加重平均であります。

2. 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38,519,729千円及び、47,664,665千円含まれております。

棚卸資産、有形固定資産、投資不動産及びその他の資産を担保に供しております。

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25年12月1日 至 平成26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25年12月1日	177,029	32,094	24,003	233,128
期中増加額	243,272	—	60,000	303,272
期中減少額（目的使用）	△177,029	—	△5,377	△182,407
期中減少額（戻入）	—	△8,086	—	△8,086
割引計算の期間利息費用	—	—	137	137
期末残高 平成26年11月30日	243,272	24,008	78,764	346,045

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27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	賃貸事業損失引当金	合計
期首残高 平成26年12月1日	243,272	24,008	78,764	—	346,045
期中増加額	278,359	—	—	141,248	419,607
期中減少額（目的使用）	△243,272	—	—	—	△243,272
期中減少額（戻入）	—	△1,312	—	—	△1,312
割引計算の期間利息費用	—	—	141	—	141
期末残高 平成27年11月30日	278,359	22,695	78,905	141,248	521,208

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成26年11月30日）	当連結会計年度 （平成27年11月30日）
流動負債	267,281	442,303
非流動負債	78,764	78,905

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	326,364	364,128
経営幹部に対する退職給付に係る負債	371,315	19,184
合計	697,680	383,312

(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。確定給付制度は、数理計算上のリスクに晒されております。

① 確定給付制度

従業員に対する退職給付に係る負債の内訳

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
確定給付制度債務（制度資産なし）	326,364	364,128
連結財政状態計算書上の確定給付制度債務	326,364	364,128

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
勤務費用	38,085	47,830
利息費用	3,203	2,947
退職給付費用合計（注）	41,288	50,777

（注） 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。

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)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
期首残高	269,948	326,364
当期勤務費用	38,704	49,284
利息費用	3,203	2,947
給付支払額	△14,410	△22,037
財務上の仮定の変更により生じた数理計算上の差異	6,992	7,569
新規連結及び連結除外の影響等	21,926	—
期末残高	326,364	364,128

当社グループの確定給付制度債務に係る加重平均期間は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ13.7年及び13.5年であります。

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。

(単位：%)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
割引率	0.98	0.88
昇給率	2.12	2.12

当連結会計年度末において、割引率が変動した場合の確定給付制度債務に与える影響額は次のとおりであります。なお、本分析では割引率以外の変動要因は一定であることを前提としております。

マイナスは確定給付制度債務の減少を、プラスは確定給付制度債務の増加を表しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
割引率0.5%上昇	△13,269	△21,117
割引率0.5%低下	14,503	23,110

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
拠出額	10,045	11,588

(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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
期首残高	354,205	371,315
繰入額	32,796	8,579
戻入額	△9,548	—
支払額	△6,138	—
制度廃止に伴う取崩	—	△360,711
期末残高	371,315	19,184

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。

なお、当社は、平成27年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議し、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分360,711千円を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。

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)	発行済株式総数 (株)	資本金 (千円)	資本剰余金 (千円)
平成25年12月1日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,375,317
増減	—	—	—	—
平成26年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,375,317
増減	—	—	—	△1,435
平成27年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,373,881

- (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. 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。

(2) その他の資本の構成要素

前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26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25年12月1日残高	5,158	372	△4,182	1,348
その他の包括利益	32,455	118,610	2,236	153,303
平成26年11月30日残高	37,614	118,983	△1,945	154,652

当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27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26年12月1日 残高	37,614	118,983	△1,945	154,652
その他の包括利益	△14,420	△28,020	△6,982	△49,423
平成27年11月30日残高	23,194	90,962	△8,928	105,228

- ① 在外営業活動体の換算差額
 外貨建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25年12月1日 至 平成26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

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27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27年2月25日 定時株主総会	12	579,408	平成26年11月30日	平成27年2月26日

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

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27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28年2月25日 定時株主総会	16	772,544	平成27年11月30日	平成28年2月26日

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
販売用不動産売上高	41,374,650	32,592,081
サービス売上高	8,606,913	10,414,882
合計	49,981,563	43,006,964

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
棚卸資産取得価額	35,622,791	25,955,339
減価償却費	143,394	159,647
棚卸資産評価損益	284,957	71,551
外注費その他	3,967,629	4,905,256
合計	40,018,772	31,091,794

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
従業員給付費用	2,417,483	2,786,621
販売経費（流動化）	480,774	583,557
販売経費（開発）	445,238	479,618
広告宣伝費	45,646	74,147
支払報酬	102,253	107,331
支払手数料	212,610	245,169
租税公課	375,365	421,422
交通費	53,642	69,299
通信費	43,372	44,569
事務用品費	46,338	54,629
減価償却費及び償却費	45,521	62,792
貸倒引当金繰入額	△27,194	△24,021
その他	140,124	193,928
合計	4,381,177	5,099,064

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
給与手当及び賞与手当	1,945,058	2,250,508
退職給付費用	73,304	71,551
法定福利費	262,459	297,471
株式報酬費用	—	596
その他の短期従業員給付	136,661	166,494
合計	2,417,483	2,786,621

26. その他収益

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
雑収入	45,084	126,357
合計	45,084	126,357

(注) 前連結会計年度の「雑収入」には、為替差益が58千円含まれております。

27. その他費用

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
固定資産除却損	1,597	2,372
雑損失	64,326	48,126
合計	65,924	50,499

(注) 当連結会計年度の「雑損失」には、為替差損が4,860千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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
受取利息	3,260	3,992
受取配当金	253	18,848
金融収益合計	3,514	22,840
支払利息	900,581	874,493
金融費用合計	900,581	874,493

(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163,640千円及び195,705千円であります。

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25年12月1日 至 平成26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
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	△9,433	—	△9,433	3,585	△5,847
純損益に振り替えられない項目の合計	△9,433	—	△9,433	3,585	△5,847
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目					
在外営業活動体の換算差額	32,455	—	32,455	—	32,455
売却可能金融資産の公正価値の純変動	184,823	△531	184,292	△65,681	118,610
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,236	—	2,236	—	2,236
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	219,516	△531	218,985	△65,681	153,303
合計	210,082	△531	209,551	△62,095	147,455

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27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
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	△7,569	—	△7,569	2,563	△5,006
純損益に振り替えられない項目の合計	△7,569	—	△7,569	2,563	△5,006
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目					
在外営業活動体の換算差額	△14,420	—	△14,420	—	△14,420
売却可能金融資産の公正価値の純変動	632,797	△683,388	△50,591	22,570	△28,020
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△11,234	—	△11,234	4,251	△6,982
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	607,142	△683,388	△76,245	26,822	△49,423
合計	599,572	△683,388	△83,815	29,385	△54,430

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	2,874,226	4,135,816
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり当期利益(円)	59.53	85.66

- (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、発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。
2. 前連結会計年度の希薄化後1株当たり当期利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、当連結会計年度の希薄化後1株当たり当期利益は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
現金及び現金同等物	16,100,795	18,791,081
有利子負債	40,404,977	48,668,642
資本	32,727,836	36,228,378

なお、当社の一部の銀行借入には、一定の資本水準の維持等を要求する財務制限条項が付されております。当社グループは、当該条項にて必要とされる水準を維持するようにモニタリングしております。

(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、価格リスク）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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
税引前利益に与える影響額	△370,692	△461,960

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権は、顧客の信用リスクに晒されており、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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
期日経過3ヶ月以内	19,983	15,637
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	1,274	2,138
期日経過6ヶ月超	508	1,045
合計	21,766	18,822

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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
営業債権及びその他の債権	51,648	28,037
貸倒引当金	△51,596	△27,199
合計	51	838

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
期首残高	82,126	52,537
当期計上額	907	6,421
期中減少額(戻入)	△29,352	△30,662
期中減少額(目的使用)	△1,143	△1,122
期末残高	52,537	24,174

(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26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	1,606,249	1,931,936	763,200	4,301,387
借入金	5,380,269	32,019,243	3,005,464	40,404,977
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	1,945	—	1,945
当連結会計年度（平成27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	1,350,786	2,382,860	753,661	4,487,309
借入金	9,492,795	33,311,549	5,864,297	48,668,642
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	13,180	—	13,180

(7) 価格リスク

当社グループは、売却可能金融資産に分類される投資から生じる金融商品の価格リスクに晒されております。これらの金融商品は主として上場有価証券及び私募ファンドへの出資額であります。当該金融商品から生じる価格リスクを管理するため、当社財務経理部は、定期的に、保有する上場有価証券及び私募ファンドへの出資額を経営会議へ報告しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、税率を含むその他すべての変動要因が一定であるとして、上場有価証券の価格が10%変動した場合には、当期包括利益及び資本への影響は、それぞれ、96,756千円、74,363千円変動します。

(8) 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26年11月30日)		当連結会計年度 (平成27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	16,100,795	16,100,795	18,791,081	18,791,081
売却可能金融資産	2,445,963	2,445,963	1,225,047	1,225,047
営業債権及びその他の債権（注）1	2,830,468	2,830,468	4,013,327	4,013,327
営業債務及びその他の債務（注）2	5,287,876	5,287,876	6,244,419	6,244,419
借入金	40,404,977	40,432,892	48,668,642	48,696,153

(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2,385,384千円、当連結会計年度3,260,662千円であります。

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4,301,387千円、当連結会計年度4,487,309千円であります。

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。

② 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26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	1,503,360	38	942,565	2,445,963
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)	—	1,945	—	1,945

(単位：千円)

	当連結会計年度（平成27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	1,097,925	38	127,083	1,225,047
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ) (注)	—	13,180	—	13,180

(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5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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
期首残高	808,862	942,565
取得	791,630	1,376
包括利益		
損益(注)1	5,603	27,565
その他の包括利益(注)2	86,471	△86,471
処分	△750,002	△757,951
期末残高	942,565	127,083

(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。

32. オペレーティング・リース

(1) 借手側

当社グループは、非関連当事者より、事務所等をオペレーティング・リース契約により賃借しております。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支払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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
1年以内	—	491,322
1年超5年以内	—	570,400
合計	—	1,061,722

解約可能または解約不能オペレーティング・リースに基づいて費用として認識したリース料は、当連結会計年度において、456,115千円であります。

(2) 貸手側

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
1年以内	270,190	154,800
1年超5年以内	544,339	81,656
5年超	—	15,424
合計	814,530	251,881

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
営業債権及びその他の債権	—	293
営業債務及びその他の債務	108	78
販売費及び一般管理費	2,170	2,539
合計	2,278	2,911

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
短期従業員給付	290,182	319,069
退職給付	23,248	8,579
合計	313,431	327,649

34. ストラクチャード・エンティティ

当社及び一部の連結子会社は、不動産への投資を目的としたストラクチャード・エンティティに対し、投資及びアセットマネジメント業務等により関与しておりますが、連結しておりません。

当該連結していないストラクチャード・エンティティからの前連結会計年度末及び当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託資産残高はそれぞれ、113,057,649千円及び300,643,218千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、652,413千円及び2,005,413千円であります。

当該ストラクチャード・エンティティは、主として、不動産を担保とするノンリコースローンにより、資金調達を行っております。

連結していないストラクチャード・エンティティに対する関与に関連して、連結財政状態計算書において認識した資産の帳簿価額は以下のとおりであり、当該帳簿価額が最大エクスポージャーであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
営業債権及びその他の債権	47,682	265,939
売却可能金融資産	921,175	105,693
合計	968,857	371,632

なお、最大エクスポージャーは、ストラクチャード・エンティティが保有する資産の価値の下落から発生する可能性のある損失の最大の金額であり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

35. 株式報酬

(1) 株式報酬制度の内容

当社は、ストック・オプション制度を採用しており、当社の取締役、執行役員及び従業員並びに連結子会社の取締役に対してストック・オプションを付与しています。この制度は当社グループの業績向上と企業価値向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的としています。

ストック・オプションの行使期間は、新株予約権割当契約に定められた期間であり、その期間内に行使されない場合は、当該オプションは失効します。また、権利確定日までに対象者が退任又は退職する場合も、当該オプションは失効します。ただし、任期満了による退任等、新株予約権割当契約で認められた場合は、この限りではありません。

当社の株式報酬制度は、持分決済型株式報酬として会計処理されており、当連結会計年度の持分決済型株式報酬取引に関する費用は、596千円であります。

当連結会計年度において存在する当社グループのストック・オプション制度は、以下のとおりです。

	付与数 (株)	付与日	行使期間	行使価格 (円)
第5回新株予約権	506,000	平成27年11月26日	平成30年1月10日～ 平成32年10月28日	803

(2) スtock・オプションの行使可能株式総数及び平均行使価格

	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
行使価格 (円)	803
期首未行使残高 (株)	—
期中の付与 (株)	506,000
期中の失効 (株)	—
期中の行使 (株)	—
期中の満期消滅 (株)	—
期末未行使残高 (株)	506,000
期末行使可能残高 (株)	—

(3) スtock・オプションの公正価値測定

ブラック・ショールズモデルを使用して持分決済型株式報酬の公正価値を評価しており、公正価値の測定に使用された仮定は以下のとおりです。

	第5回新株予約権
付与日の公正価値 (円)	215
付与日の株価 (円)	752
権利行使価格 (円)	803
予想ボラティリティ (注) 1	48.54%
予想残存期間 (注) 2	3.53年
予想配当 (注) 3	16円/株
無リスク利子率 (注) 4	0.015%

(注) 1. 平成24年4月から平成27年10月までの株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積はなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成27年11月30日を基準日とする配当によります。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

36. 偶発事象

該当事項はありません。

37. 後発事象

該当事項はありません。

38. 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。

(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)	11,525,787	22,343,163	27,627,851	43,006,964
税引前四半期利益又は税引前利益 (千円)	2,190,968	4,170,927	4,743,243	6,040,311
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益 (千円)	1,390,787	2,653,947	3,049,170	4,135,816
基本的1株当たり四半期(当期)利益 (円)	28.80	54.97	63.15	85.66

(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)	28.80	26.17	8.19	22.50

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26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,608,547	※1 16,519,614
売掛金	※2 62,720	※2 47,089
販売用不動産	※1 32,516,914	※1 35,377,728
仕掛販売用不動産	※1 8,272,270	※1 9,416,577
貯蔵品	2,743	2,886
関係会社短期貸付金	60,000	240,000
未収入金	※2 1,146,184	※2 1,550,284
前渡金	77,007	268,332
前払費用	265,832	358,014
繰延税金資産	211,350	198,367
その他	※2 37,986	※2 75,804
貸倒引当金	△759	△909
流動資産合計	56,260,797	64,053,789
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 4,695,845	※1 6,165,762
構築物	6,082	6,151
機械及び装置	80	40
車両運搬具	4,354	10,839
工具、器具及び備品	23,877	26,942
土地	※1 10,681,171	※1 14,118,502
リース資産	2,959	1,271
有形固定資産合計	15,414,370	20,329,508
無形固定資産		
ソフトウェア	49,393	38,633
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	51,283	40,522
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 2,332,301	※4 1,197,357
関係会社株式	1,123,160	1,123,160
出資金	4,100	4,100
長期貸付金	3,216	3,143
長期未収入金	—	※2 11,259
関係会社長期貸付金	240,000	—
破産更生債権等	※2 54,687	※2 59,089
敷金及び保証金	755,075	1,052,734
繰延税金資産	30,016	251,725
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	△54,707	△59,108
投資その他の資産合計	4,491,865	3,647,475
固定資産合計	19,957,519	24,017,506
資産合計	76,218,316	88,071,296

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	113,472	—
買掛金	※2 535,394	※2 427,343
短期借入金	※1 95,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1,5 4,925,520	※1,5 8,944,043
リース債務	1,771	1,335
未払金	291,831	※2 338,181
未払費用	43,516	44,487
未払法人税等	1,312,894	934,252
未払消費税等	148,114	—
前受金	※2 645,288	※2 1,170,304
前受収益	8	—
預り金	59,029	34,296
賞与引当金	138,075	149,930
貸貸事業損失引当金	—	141,248
流動負債合計	8,309,917	12,185,423
固定負債		
長期借入金	※1,5 33,574,105	※1,5 37,727,751
預り敷金保証金	※2 2,620,467	※2 3,043,359
リース債務	1,335	—
資産除去債務	18,764	18,905
退職給付引当金	206,817	243,652
役員退職慰労引当金	355,239	—
役員長期未払金	—	360,711
デリバティブ負債	—	13,180
固定負債合計	36,776,728	41,407,558
負債合計	45,086,645	53,592,981
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金	6,504,868	6,504,868
資本剰余金合計	6,504,868	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	18,119,830	21,447,154
利益剰余金合計	18,142,080	21,469,404
株主資本合計	31,068,340	34,395,664
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	63,330	90,981
繰延ヘッジ損益	—	△8,928
評価・換算差額等合計	63,330	82,053
新株予約権	—	596
純資産合計	31,131,670	34,478,314
負債純資産合計	76,218,316	88,071,296

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
売上高	※1 45,361,084	※1 37,242,841
売上原価	※1 37,249,878	※1 27,869,478
売上総利益	8,111,205	9,373,362
販売費及び一般管理費	※1,2 3,094,227	※1,2 3,424,943
営業利益	5,016,978	5,948,418
営業外収益		
受取利息	※1 6,554	※1 9,980
受取配当金	213	※1 418,808
雑収入	※1 17,817	※1 23,888
営業外収益合計	24,585	452,677
営業外費用		
支払利息	860,683	840,296
貸倒引当金繰入額	50,000	—
為替差損	57	4,458
雑損失	52	3,223
営業外費用合計	910,793	847,977
経常利益	4,130,769	5,553,118
特別利益		
投資有価証券売却益	531	—
特別利益合計	531	—
特別損失		
固定資産除却損	1,578	1,913
関係会社株式評価損	69,999	—
特別損失合計	71,578	1,913
税引前当期純利益	4,059,722	5,551,204
法人税、住民税及び事業税	1,638,268	1,857,205
法人税等調整額	△17,637	△212,733
法人税等合計	1,620,631	1,644,472
当期純利益	2,439,091	3,906,732

【売上原価明細書】

不動産流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)		当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地		20,444,662	67.0	13,084,683	63.8
II 建物取得費・バリューア ップコスト		9,812,918	32.2	7,440,249	36.2
III 収益性低下による簿価切 下額		260,161	0.8	—	—
計		30,517,741	100.0	20,524,932	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。

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)		当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		3,278,443	65.3	3,432,627	66.8
II 建築費		1,716,682	34.2	1,660,930	32.3
III 収益性低下による簿価切 下額		24,796	0.5	43,829	0.9
計		5,019,922	100.0	5,137,386	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。

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)		当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		395,147	23.8	424,688	19.5
II 諸経費		1,263,028	76.2	1,754,780	80.5
(うち租税公課)		(269,816)		(259,851)	
(うち減価償却費)		(126,857)		(139,467)	
(うち水道光熱費)		(394,578)		(446,837)	
計		1,658,175	100.0	2,179,469	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)		当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27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		54,037	100.0	27,690	100.0
計		54,037	100.0	27,690	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	16,067,010	16,089,260	29,015,521
当期変動額								
剰余金の配当						△386,272	△386,272	△386,272
当期純利益						2,439,091	2,439,091	2,439,091
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	2,052,819	2,052,819	2,052,819
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	18,119,830	18,142,080	31,068,340

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	372	372	29,015,893
当期変動額			
剰余金の配当			△386,272
当期純利益			2,439,091
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	62,957	62,957	62,957
当期変動額合計	62,957	62,957	2,115,776
当期末残高	63,330	63,330	31,131,670

当事業年度（自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	18,119,830	18,142,080	31,068,340
当期変動額								
剰余金の配当						△579,408	△579,408	△579,408
当期純利益						3,906,732	3,906,732	3,906,732
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	3,327,324	3,327,324	3,327,324
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	21,447,154	21,469,404	34,395,664

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	63,330	—	63,330	—	31,131,670
当期変動額					
剰余金の配当					△579,408
当期純利益					3,906,732
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	27,651	△8,928	18,723	596	19,319
当期変動額合計	27,651	△8,928	18,723	596	3,346,643
当期末残高	90,981	△8,928	82,053	596	34,478,314

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(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

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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

2 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）

定額法を採用しております。また、一部の資産については、定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウェア

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。

3 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。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

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。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、平成27年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議しました。

これに伴い、当社の「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分360,711千円を固定負債の「役員長期未払金」に計上しております。

(5) 賃貸事業損失引当金

転貸借契約等に係る損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入等総額を控除した金額を計上しております。

4 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。

(2) 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。

(3) 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・・・借入金に係る利息

③ ヘッジ方針

借入金変動リスク低減並びに金融収支改善のため、ヘッジ対象の範囲内で金利変動リスクをヘッジしております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を半期毎に比較し、両者の変動額等を基にヘッジの有効性を評価しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を支給倍率基準から給付算定式基準へ変更しております。

なお、この変更に伴う期首の利益剰余金及び損益に与える影響はありません。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、有形固定資産として保有していた賃貸物件464,114千円を、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4,789,961千円を、事業方針の変更に伴い有形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26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
現金及び預金	－千円	690,000千円
販売用不動産	31,928,045	31,432,164
仕掛販売用不動産	6,736,896	9,156,247
建物	4,513,387	5,960,646
土地	9,980,850	13,244,263
計	53,159,180	60,483,322

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
短期借入金	95,000千円	－千円
1年内返済予定の長期借入金	4,925,520	8,898,043
長期借入金	31,697,105	36,782,751
計	36,717,625	45,680,795

- ※2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
短期金銭債権	9,067千円	7,315千円
長期金銭債権	50,000	61,259
短期金銭債務	21,467	19,682
長期金銭債務	29,853	37,503

3 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26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベストメント (株)	1,484,720千円	1,163,000千円
トーセイ・コミュニティ(株)	89,884	82,578

- ※4 貸付有価証券

前事業年度（平成26年11月30日）

投資有価証券には、貸付有価証券466,560千円が含まれております。

当事業年度（平成27年11月30日）

投資有価証券には、貸付有価証券353,400千円が含まれております。

※5 財務制限条項

前事業年度（平成26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921,600千円）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25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2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,955,560千円）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25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2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (3) 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354,000千円）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）

- ・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。

当事業年度（平成27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854,400千円）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25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2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (2) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計4,500,000千円）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ける資本合計を平成26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、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

※但し、営業利益は、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。

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,322,500千円）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ける資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。

※但し、営業利益は、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。

(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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
売上高	221,841千円	150,370千円
仕入高	418,129	363,321
その他の営業取引高	42,682	30,807
営業取引以外の取引高	5,890	413,660

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度32.2%、当事業年度33.4%、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67.8%、当事業年度66.6%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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
販売経費（流動化）	507,114千円	596,637千円
販売経費（開発）	445,772	476,264
給料手当	741,470	805,258
賞与引当金繰入額	138,075	149,930
退職給付費用	40,671	39,449
役員退職慰労引当金繰入額	30,020	5,472
貸倒引当金繰入額	780	5,673
租税公課	365,704	408,805
減価償却費	39,518	46,306

(有価証券関係)

前事業年度（平成26年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額1,123,160千円）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27年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額1,123,160千円）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26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	93,815千円	83,664千円
賞与引当金	52,888	53,617
賃貸事業損失引当金	—	46,696
概算計上経費否認	54,950	—
その他	12,833	14,389
小計	214,487	198,367
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	73,709	78,602
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	126,607	—
役員長期未払金	—	116,365
関係会社株式評価損	24,947	22,581
減損損失	56,775	50,650
その他	22,970	26,853
小計	305,010	295,054
評価性引当額	△239,924	—
繰延税金資産合計	279,574	493,421
繰延税金負債		
流動負債		
その他	△3,137	—
小計	△3,137	—
固定負債		
その他有価証券評価差額金	△35,069	△43,328
小計	△35,069	△43,328
繰延税金負債合計	△38,207	△43,328
繰延税金資産の純額	241,367	450,093

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26年11月30日)	当事業年度 (平成27年11月30日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	△2.3
繰延税金資産に係る評価性引当額	1.3	△4.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.4	0.7
その他	0.1	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.9	29.6

3 法人税等の税率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

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)および「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.06%に、平成28年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%になります。

なお、当該変更が繰延税金資産及び繰延税金負債に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	4,695,845	1,849,318	226,618	152,783	6,165,762	1,247,234
	構築物	6,082	830	—	761	6,151	16,816
	機械及び装置	80	—	—	40	40	839
	車両運搬具	4,354	13,004	3,508	3,011	10,839	2,165
	工具、器具及び備品	23,877	14,753	1,852	9,836	26,942	62,420
	土地	10,681,171	3,674,029	236,698	—	14,118,502	—
	リース資産	2,959	—	—	1,687	1,271	5,477
	計	15,414,370	5,551,935	468,678	168,119	20,329,508	1,334,954
無形固定資産	ソフトウェア	49,393	6,883	—	17,644	38,633	—
	電話加入権	1,889	—	—	—	1,889	—
	計	51,283	6,883	—	17,644	40,522	—

(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 (3 物件) 1,463,480千円

土地 販売用不動産からの振替 (3 物件) 3,326,480千円

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) 226,565千円

土地 販売用不動産への振替 (1 物件) 236,698千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	55,466	6,314	1,764	60,017
賞与引当金	138,075	149,930	138,075	149,930
賃貸事業損失引当金	—	141,248	—	141,248
役員退職慰労引当金	355,239	5,472	360,711	—

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。