

連結財政状態計算書

(平成26年11月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	59,882,266	流 動 負 債	9,632,009
現金及び現金同等物	16,100,795	営業債務及びその他の債務	2,590,792
営業債権及びその他の債権	2,049,710	借 入 金	5,380,269
棚 卸 資 産	41,565,148	未払法人所得税等	1,393,664
その他の流動資産	166,612	引 当 金	267,281
非 流 動 資 産	20,975,814	非 流 動 負 債	38,498,235
有形固定資産	3,293,308	営業債務及びその他の債務	2,697,083
投資不動産	13,858,329	借 入 金	35,024,707
無形資産	77,675	退職給付に係る負債	697,680
売却可能金融資産	2,445,963	引 当 金	78,764
営業債権及びその他の債権	780,758	負 債 合 計	48,130,244
繰延税金資産	515,765	資 本 の 部	
その他の非流動資産	4,014	親会社の所有者に帰属する持分	32,727,836
資 産 合 計	80,858,080	資 本 金	6,421,392
		資 本 剩 余 金	6,375,317
		利 益 剩 余 金	19,776,474
		その他の資本の構成要素	154,652
		資 本 合 計	32,727,836
		負 債 及 び 資 本 合 計	80,858,080

連 結 包 括 利 益 計 算 書

（平成25年12月1日から
平成26年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額
売 上 高	49,981,563
売 上 原 価	40,018,772
売 上 総 利 益	9,962,791
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,381,177
そ の 他 の 収 益	45,084
そ の 他 の 費 用	65,924
営 業 利 益	5,560,774
金 融 収 益	3,514
金 融 費 用	900,581
税 引 前 利 益	4,663,706
法 人 所 得 税	1,789,479
当 期 利 益	2,874,226
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	△5,847
純 損 益 に 振 り 替 え ら れ ない 項 目 の 合 計	△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
売 却 可 能 金 融 資 産 の 公 正 価 値 の 純 変 動	118,610
キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー ・ ヘ ッ ジ の 公 正 価 値 の 純 変 動	2,236
後 に 純 損 益 に 振 り 替 え ら れ る 可 能 性 の あ る 項 目 合 計	153,303
税 引 後 そ の 他 の 包 括 利 益	147,455
当 期 包 括 利 益	3,021,682
当 期 利 益 の 帰 属	
親 会 社 の 所 有 者	2,874,226
当 期 包 括 利 益 の 帰 属	
親 会 社 の 所 有 者	3,021,682

連 結 持 分 変 動 計 算 書

（平成25年12月1日から）
（平成26年11月30日まで）

（単位：千円）

	親会社の所有者に帰属する持分				資 本 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	その他の資本の 構 成 要 素	
平成25年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
当期包括利益	-	-	2,874,226	-	2,874,226
その他の包括利益	-	-	-	147,455	147,455
当期包括利益合計	-	-	2,874,226	147,455	3,021,682
所有者との取引額	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	△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	-
所有者との取引額合計	-	-	△392,119	5,847	△386,272
平成26年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結計算書類の作成基準

連結計算書類は、会社計算規則第120条第1項の規定により、国際会計基準に準拠して作成しております。なお、本連結計算書類は同項後段の規定により、国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略しております。

(2) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の数及び連結子会社の名称

- | | |
|-----------|--|
| ・連結子会社の数 | 7社 |
| ・連結子会社の名称 | トーセイ・コミュニティ(株)
トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
NAI・トーセイ・JAPAN(株)
TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
(有)ヘスティア・キャピタル
(株)クリスタルススポーツクラブ |

② 連結の範囲の変更に関する事項

当連結会計年度から(株)クリスタルススポーツクラブを連結の範囲に含めております。これは、当連結会計年度中に当社が新たに(株)クリスタルススポーツクラブの全株式を取得したことにより、連結の範囲に含めることとしたものであります。

③ 非連結子会社の名称等

- | | |
|---------------|---|
| ・非連結子会社の名称 | 合同会社ベガサス・キャピタル |
| ・連結の範囲から除いた理由 | 非連結子会社は小規模であり、資産合計、売上高、当期損益及び利益剰余金等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。 |

(3) 持分法の適用に関する事項

持分法を適用すべき関係会社はありません。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(株)クリスタルススポーツクラブの決算日は3月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用しております。その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

(5) 会計処理基準に関する事項

① 金融資産の評価基準及び評価方法

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。

(i) 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。

(ii) 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、毎期末において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。

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。

② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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。

③ 重要な減価償却資産の減価償却方法

(i) 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、每期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(ii) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入又はキャピタル・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。

(iii) 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。

・ 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。

(iv) リース資産

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全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。

④ 重要な引当金の計上基準

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。

⑤ 従業員給付

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

⑥ 重要なヘッジ会計の方法

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。

⑦ 外貨換算の方法

(i) 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。

(ii) 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。

⑧ その他連結計算書類作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(6) 会計方針の変更

当社グループは、当連結会計年度よりIAS第19号「従業員給付」、IFRS第10号「連結財務諸表」、IFRS第11号「共同支配の取決め」、IFRS第12号「他の企業への関与の開示」、IFRS第13号「公正価値測定」を適用しております。これらの基準が連結計算書類に与える影響は軽微であります。なお、上記の基準のうちIAS第19号については、経過措置に従い遡及修正を行っております。

(7) 表示方法の変更

前連結会計年度まで、「売上原価」に含めて表示しておりました販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費を、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」に含めて表示することに変更しております。この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

なお、前連結会計年度の「売上原価」に表示していた販売経費は1,367,002千円であります。

2. 連結財政状態計算書に関する注記

(1) 担保提供資産

担保資産の内容及びその金額

現金及び現金同等物	20,000千円
棚卸資産	39,442,823千円
有形固定資産	3,228,561千円
投資不動産	12,978,337千円
合計	55,669,722千円

担保に係る債務の金額

借入金	38,519,729千円
-----	--------------

(2) 資産から直接控除した貸倒引当金 52,537千円

(3) 資産に係る減価償却累計額

有形固定資産	308,487千円
投資不動産	1,097,597千円

(4) 資産の保有目的の変更

従来、投資不動産として保有していた賃貸物件526,104千円を、事業方針の変更に伴い棚卸資産へ振り替えております。

従来、棚卸資産として保有していた賃貸物件686,654千円を、事業方針の変更に伴い投資不動産へ振り替えております。

3. 連結持分変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式	48,284,000株	—	—	48,284,000株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

平成26年2月27日開催第64回定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 386,272千円
- ・1株当たり配当金額 8円
- ・基準日 平成25年11月30日
- ・効力発生日 平成26年2月28日

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

平成27年2月25日開催予定第65回定時株主総会において次のとおり付議いたします。

- ・配当金の総額 579,408千円
- ・1株当たり配当金額 12円
- ・配当の原資 利益剰余金
- ・基準日 平成26年11月30日
- ・効力発生日 平成27年2月26日

4. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産（預金等）で運用しております。また、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施しております。なお、デリバティブは借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

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しております。

売却可能金融資産は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価を把握し、経営会議へ報告することとしております。

営業債務及びその他の債務は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

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

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

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

(2) 金融商品の公正価値等に関する事項

当連結会計年度末における連結財政状態計算書計上額、公正価値及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結財政状態計算書計上額（千円）	公正価値（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び現金同等物	16,100,795	16,100,795	—
(2) 営業債権及びその他の債権	2,830,468	2,830,468	—
(3) 売却可能金融資産	2,445,963	2,445,963	—
(4) 営業債務及びその他の債務	5,287,876	5,287,876	—
(5) 借入金	40,404,977	40,432,892	27,915

金融商品の公正価値算定方法

- ① 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せん。
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。
- ② 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。
- ③ 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。

5. 投資不動産に関する注記

(1) 投資不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。当連結会計年度における当該投資不動産に関する賃貸損益は、856,855千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(2) 投資不動産の公正価値に関する事項

当連結会計年度末における投資不動産の連結財政状態計算書計上額及び公正価値は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	連結財政状態計算書計上額			当連結会計年度末の公正価値
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
投資不動産	12,703,600	1,154,728	13,858,329	20,200,023

(注) 1. 連結財政状態計算書計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、賃貸オフィスビル1棟の取得(1,105,661千円)及び保有目的の変更による棚卸資産からの振替(686,654千円)であり、主な減少額は、保有目的の変更による棚卸資産への振替(526,104千円)であります。

3. 当連結会計年度末の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。

6. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------------|---------|
| (1) 1株当たり親会社所有者帰属持分 | 677円82銭 |
| (2) 基本的1株当たり当期利益 | 59円53銭 |

7. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

8. その他の注記

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。