

# 連結貸借対照表

(平成24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
<b>流 動 資 産</b>	<b>49,133,960</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>11,284,548</b>
現金及び預金	9,430,622	支払手形及び買掛金	1,670,415
受取手形及び売掛金	314,348	短期借入金	384,400
有価証券	10,000	1年内返済予定の長期借入金	7,356,272
販売用不動産	31,502,387	未払法人税等	72,921
仕掛販売用不動産	5,675,757	前受金	990,100
買取債権	2,951	賞与引当金	125,659
貯蔵品	2,426	その他	684,780
繰延税金資産	990,487	<b>固 定 負 債</b>	<b>27,296,315</b>
その他	1,211,089	長期借入金	24,654,459
貸倒引当金	△6,109	退職給付引当金	147,211
<b>固 定 資 産</b>	<b>15,599,004</b>	役員退職慰労引当金	328,667
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>14,552,308</b>	資産除去債務	24,842
建物及び構築物	4,472,533	預り敷金保証金	2,130,063
工具、器具及び備品	31,342	その他	11,071
土地	10,031,990	<b>負 債 合 計</b>	<b>38,580,864</b>
その他	16,441	<b>純 資 産 の 部</b>	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>389,256</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>26,155,396</b>
借地権	346,164	資本金	5,454,673
ソフトウェア	41,202	資本剰余金	5,538,149
電話加入権	1,889	利益剰余金	15,162,573
<b>投資その他の資産</b>	<b>657,440</b>	その他の包括利益累計額	△3,295
投資有価証券	403,001	その他有価証券評価差額金	△926
長期貸付金	3,355	繰延ヘッジ損益	△3,751
繰延税金資産	83,194	為替換算調整勘定	1,382
その他	254,175	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>26,152,100</b>
貸倒引当金	△86,286	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>64,732,965</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>64,732,965</b>		

# 連結損益計算書

（平成23年12月1日から  
平成24年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売 上 高		24,539,823
売 上 原 価		18,291,818
売 上 総 利 益		6,248,005
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,217,373
営 業 利 益		3,030,631
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1,679	
受 取 配 当 金	2,861	
雑 収 入	18,209	22,750
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	775,254	
為 替 差 損	1,448	
雑 損 失	2,310	779,013
経 常 利 益		2,274,369
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	18,874	
固 定 資 産 除 却 損	2,377	
厚 生 年 金 基 金 脱 退 拠 出 金	76,442	
会 員 権 評 価 損	4,366	102,061
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,172,307
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	110,535	
法 人 税 等 調 整 額	656,376	766,911
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益		1,405,395
当 期 純 利 益		1,405,395

## 連結株主資本等変動計算書

（平成23年12月1日から  
平成24年11月30日まで）

(単位：千円)

	株 主 資 本			
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	株 主 資 本 合 計
平成23年12月1日 期首残高	5,454,673	5,538,149	13,985,597	24,978,420
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△228,420	△228,420
当期純利益			1,405,395	1,405,395
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計	－	－	1,176,975	1,176,975
平成24年11月30日 期末残高	5,454,673	5,538,149	15,162,573	26,155,396

	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括 利益累計額合計	
平成23年12月1日 期首残高	△2,369	－	－	△2,369	24,976,051
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当					△228,420
当期純利益					1,405,395
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）	1,442	△3,751	1,382	△926	△926
連結会計年度中の変動額合計	1,442	△3,751	1,382	△926	1,176,049
平成24年11月30日 期末残高	△926	△3,751	1,382	△3,295	26,152,100

## 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 6社
- ・連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株)  
トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)  
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  
グリーンハウス(有)

##### ② 連結の範囲の変更に関する事項

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

また、前連結会計年度まで連結子会社でありました(株)メティス・キャピタルは、平成24年5月31日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

##### ③ 非連結子会社の名称等

- ・非連結子会社の名称 合同会社三宮不動産販売
- ・連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益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。

#### (2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

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

#### (3) 会計処理基準に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

###### その他有価証券

- ・時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

- ・時価のないもの 移動平均法による原価法

###### ロ. デリバティブ

時価法

#### ハ、たな卸資産

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

- |           |         |
|-----------|---------|
| ・販売用不動産   | 個別法     |
| ・仕掛販売用不動産 | 個別法     |
| ・買取債権     | 個別法     |
| ・貯蔵品      | 最終仕入原価法 |

#### ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ、有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

ロ、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（5年）に基づく定額法を採用しております。 |
|--------------|-------------------------------------|

#### ハ、リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

#### ③ 重要な引当金の計上基準

##### イ、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。

##### ロ、賞与引当金

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

##### ハ、退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づく期末要支給額を計上しております。

##### ニ、役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

#### ④ 重要なヘッジ会計の方法

##### イ、ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

##### ロ、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

- ハ、ヘッジ方針 金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ、ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。
- ⑤ その他連結計算書類作成のための重要な事項
- イ、消費税等の会計処理 税抜方式によっております。  
ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。
- ロ、匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。
- ハ、買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。
- ニ、外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により、収益及び費用は、期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### (減価償却方法の変更)

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

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

### 3. 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

### 4. 連結貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保提供資産

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	485,750千円
販売用不動産	30,967,255千円
仕掛販売用不動産	5,585,460千円
建物及び構築物	4,238,783千円
土地	9,692,968千円
合計	50,970,218千円
担保に係る債務の金額	
短期借入金	384,400千円
1年内返済予定の長期借入金	7,286,312千円
長期借入金	24,613,619千円
合計	32,284,331千円

#### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

1,202,888千円

#### (3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。

個人 3名

4,071千円

#### (4) 資産の保有目的の変更

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

### 5. 連結株主資本等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	456,840株	—	—	456,840株

#### (2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

平成24年2月24日開催第62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	228,420千円
・1株当たり配当金額	500円
・基準日	平成23年11月30日
・効力発生日	平成24年2月27日

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

平成25年2月26日開催予定の第63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	274,104千円
・1株当たり配当金額	600円
・配当の原資	利益剰余金
・基準日	平成24年11月30日
・効力発生日	平成25年2月27日

## 6. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

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

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先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。

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に係る資金調達であり、ほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

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



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

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成24年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2）を参照ください。）。

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	9,430,622	9,430,622	—
(2) 受取手形及び売掛金	314,348	314,348	—
(3) 投資有価証券	20,643	20,643	—
資産計	9,765,614	9,765,614	—
(1) 支払手形及び買掛金	1,670,415	1,670,415	—
(2) 短期借入金	384,400	384,400	—
(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	32,010,731	32,019,976	9,245
負債計	34,065,547	34,074,792	9,245
デリバティブ取引（*）	(6,193)	(6,193)	—

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

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

## 負債

### (1) 支払手形及び買掛金

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

### (2) 短期借入金

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

### (3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

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

## デリバティブ取引

### (1) ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当する取引はありません。

### (2) ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(単位：千円)

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

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額（千円）
(1) 非上場株式等	21,238
(2) その他（匿名組合出資・優先出資証券）	351,119
(3) 敷金及び保証金	154,296
(4) 預り敷金保証金	2,130,063

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

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

(3) 賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見

積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

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

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等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。平成24年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、553,332千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であります。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

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

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
	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	
賃貸等不動産	11,826,524	299,803	12,126,327	14,133,184

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（540,934千円）であり、主な減少額は、売却（235,840千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
4. 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 57,245円65銭
- (2) 1株当たり当期純利益 3,076円34銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 10. 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。