

# 貸借対照表

(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
<b>流 動 資 産</b>	<b>56,260,797</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>8,309,917</b>
現金及び預金	13,608,547	支払手形	113,472
売掛金	62,720	買掛金	535,394
販売用不動産	32,516,914	短期借入金	95,000
仕掛販売用不動産	8,272,270	1年内返済予定の長期借入金	4,925,520
貯蔵品	2,743	リース債務	1,771
関係会社短期貸付金	60,000	未払金	291,831
未収入金	1,146,184	未払費用	43,516
前渡金	77,007	未払法人税等	1,312,894
前払費用	265,832	未払消費税等	148,114
繰延税金資産	211,350	前受金	645,288
その他	37,986	前受収益	8
貸倒引当金	△759	預り金	59,029
<b>固 定 資 産</b>	<b>19,957,519</b>	賞与引当金	138,075
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>15,414,370</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>36,776,728</b>
建物	4,695,845	長期借入金	33,574,105
構築物	6,082	預り敷金保証金	2,620,467
機械及び装置	80	リース債務	1,335
車両運搬具	4,354	資産除去債務	18,764
工具、器具及び備品	23,877	退職給付引当金	206,817
土地	10,681,171	役員退職慰労引当金	355,239
リース資産	2,959		
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>51,283</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>45,086,645</b>
ソフトウェア	49,393	<b>純 資 産 の 部</b>	
電話加入権	1,889	<b>株 主 資 本</b>	<b>31,068,340</b>
<b>投 資 其 他 の 資 産</b>	<b>4,491,865</b>	資本金	6,421,392
投資有価証券	2,332,301	資本剰余金	6,504,868
関係会社株式	1,123,160	資本準備金	6,504,868
出資金	4,100	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>18,142,080</b>
長期貸付金	3,216	利益準備金	7,250
関係会社長期貸付金	240,000	その他利益剰余金	18,134,830
破産更生債権等	54,687	別途積立金	15,000
敷金及び保証金	755,075	繰越利益剰余金	18,119,830
繰延税金資産	30,016	<b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>	<b>63,330</b>
その他	4,014	その他有価証券評価差額金	63,330
貸倒引当金	△54,707	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>31,131,670</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>76,218,316</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>76,218,316</b>

# 損 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		45,361,084
売 上 原 価		37,249,878
売 上 総 利 益		8,111,205
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,094,227
営 業 利 益		5,016,978
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	6,554	
受 取 配 当 金	213	
雑 収 入	17,817	24,585
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	860,683	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	50,000	
為 替 差 損	57	
雑 損 失	52	910,793
経 常 利 益		4,130,769
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	531	531
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	1,578	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	69,999	71,578
税 引 前 当 期 純 利 益		4,059,722
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,638,268	
法 人 税 等 調 整 額	△17,637	1,620,631
当 期 純 利 益		2,439,091

# 株主資本等変動計算書

(平成25年12月1日から  
平成26年11月30日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本							
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金				株 主 資 本 計 合
		資本準備金	資本剰余金計 合	利益準備金	その他利益剰余金			
				別 積 立	途 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

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (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

子会社株式

移動平均法による原価法

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 棚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。

・販売用不動産

個別法

・仕掛販売用不動産

個別法

・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

主として定額法を採用しております。

（リース資産を除く）

##### 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、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

##### ③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当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。

(4) その他計算書類作成のための重要な事項

- ① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。
- ② 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、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あります。

## 2. 表示方法の変更に関する注記

### (販売経費の表示方法)

前事業年度まで、「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、当事業年度より「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、前事業年度の「売上原価」に表示していた販売経費は1,354,942千円であります。

## 3. 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

販売用不動産	31,928,045千円
仕掛販売用不動産	6,736,896千円
建物	4,513,387千円
土地	9,980,850千円
合計	53,159,180千円

担保に係る債務の金額

短期借入金	95,000千円
1年内返済予定の長期借入金	4,925,520千円
長期借入金	31,697,105千円
合計	36,717,625千円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,270,612千円

### (3) 偶発債務

下記の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,484,720千円
トーセイ・コミュニティ(株)	89,884千円

### (4) 関係会社に対する金銭債権債務

- ① 短期金銭債権 9,067千円
- ② 長期金銭債権 50,000千円

③ 短期金銭債務	21,467千円
④ 長期金銭債務	29,853千円

(5) 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（土地：25,186千円）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。

(6) 貸付有価証券

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。

**4. 損益計算書に関する注記**

(1) 関係会社との取引高

① 売上高	221,841千円
② 仕入高	418,129千円
③ その他営業取引高	42,682千円
④ 営業取引以外の取引高	5,890千円

(2) 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

284,957千円

**5. 株主資本等変動計算書に関する注記**

該当事項はありません。

## 6. 税効果会計に関する注記

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

### 繰延税金資産

#### 流動資産

未払事業税否認	93,815千円
賞与引当金	52,888千円
概算計上経費否認	54,950千円
その他	12,833千円
合計	214,487千円

#### 固定資産

退職給付引当金損金算入限度超過額	73,709千円
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	126,607千円
関係会社株式評価損	24,947千円
減損損失	56,775千円
その他	22,970千円
合計	305,010千円
評価性引当額	△239,924千円
繰延税金資産合計	279,574千円

### 繰延税金負債

#### 流動負債

その他	△3,137千円
合計	△3,137千円

#### 固定負債

その他有価証券評価差額金	△35,069千円
合計	△35,069千円

繰延税金負債合計	△38,207千円
----------	-----------

繰延税金資産の純額	241,367千円
-----------	-----------

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	トーセイ・リバ イバル・インベ ストメント(株)	所有 直接100%	役員の兼任	債務保証	1,484,720	—	—
	トーセイ・コミ ユニティ(株)	所有 直接100%	役員の兼任	債務保証	89,884	—	—
	(株)クリスタルス スポーツクラブ	所有 直接100%	—	資金の貸付	60,000	関係会社 短期貸付金	60,000
					240,000	関係会社 長期貸付金	240,000

- (注) 1. 債務保証については、金融機関からの借入金に対して当社が債務保証を行っておりま  
す。なお、保証料の受領はありません。
2. 資金の貸付における貸付利率は、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しておりま  
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  | 644円76銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 50円52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。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成27年 1月15日

トーセイ株式会社  
取締役会 御中

#### 新創監査法人

指 定 社 員 公認会計士 篠 原 一 馬 ㊞  
業 務 執 行 社 員  
指 定 社 員 公認会計士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、トーセイ株式会社の平成25年12月1日から平成26年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

#### 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、連結計算書類を国際会計基準で求められる開示項目の一部を省略して作成することを認めている会社計算規則第120条第1項後段の規定により作成し、適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、会社計算規則第120条第1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作成された上記の連結計算書類が、トーセイ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

# 会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成27年1月15日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

### 新創監査法人

指 定 社 員 公認会計士 篠 原 一 馬 ㊞  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 相 川 高 志 ㊞  
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、トーセイ株式会社の平成25年12月1日から平成26年11月30日までの第65期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成25年12月1日から平成26年11月30日までの第65期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会、経営会議その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社の各部門において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（会社計算規則第120条第1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作成された連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- 四 事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号ロの各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新創監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成27年1月20日

トーセイ株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役）	本	田	安	弘	Ⓜ
常勤監査役（社外監査役）	北	村		豊	Ⓜ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	樹	Ⓜ
監査役（社外監査役）	土	井		修	Ⓜ
				以	上

以上