

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
流 動 資 産	46,095,853	流 動 負 債	10,349,128
現金及び預金	8,113,658	支払手形	1,119,380
売掛金	17,700	買掛金	387,572
有価証券	10,000	短期借入金	384,400
販売用不動産	30,333,200	1年内返済予定の長期借入金	7,103,187
仕掛販売用不動産	5,444,385	リース債務	1,771
貯蔵品	1,228	未払金	211,599
関係会社短期貸付金	379,000	未払費用	28,953
未収入金	819,517	未払法人税等	25,021
前渡金	77,899	前受金	965,969
前払費用	62,805	預り金	31,446
繰延税金資産	735,230	賞与引当金	89,826
その他	104,755	固 定 負 債	25,370,872
貸倒引当金	△3,528	長期借入金	22,856,149
固 定 資 産	14,920,767	預り敷金保証金	2,045,612
有形固定資産	13,466,809	リース債務	4,878
建物	3,953,216	資産除去債務	24,842
構築物	7,787	退職給付引当金	108,045
機械及び装置	175	役員退職慰労引当金	302,747
車両運搬具	9,788	投資損失引当金	28,596
工具、器具及び備品	21,902	負 債 合 計	35,720,000
土地	9,467,606	純 資 産 の 部	
リース資産	6,333	株 主 資 本	25,297,547
無形固定資産	38,390	資本金	5,454,673
ソフトウェア	36,501	資本剰余金	5,538,149
電話加入権	1,889	資本準備金	5,538,149
投資その他の資産	1,415,567	利 益 剰 余 金	14,304,724
投資有価証券	383,001	利益準備金	7,250
関係会社株式	824,119	その他利益剰余金	14,297,474
出資金	6,000	別途積立金	15,000
長期貸付金	3,355	繰越利益剰余金	14,282,474
破産更生債権等	6,997	評 価 ・ 換 算 差 額 等	△926
敷金及び保証金	148,995	その他有価証券評価差額金	△926
繰延税金資産	44,628	純 資 産 合 計	25,296,620
その他	4,014	負 債 及 び 純 資 産 合 計	61,016,621
貸倒引当金	△5,545		
資 産 合 計	61,016,621		

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		19,423,088
売 上 原 価		14,819,308
売 上 総 利 益		4,603,780
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,937,138
営 業 利 益		2,666,642
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	7,847	
受 取 配 当 金	2,821	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	457	
雑 収 入	18,959	30,086
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	717,431	
為 替 差 損	1,448	
雑 損 失	2,222	721,101
経 常 利 益		1,975,626
特 別 利 益		
投 資 損 失 引 当 金 戻 入 額	102,652	102,652
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	1,585	
会 員 権 評 価 損	4,366	5,951
税 引 前 当 期 純 利 益		2,072,326
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	
法 人 税 等 調 整 額	927,362	931,162
当 期 純 利 益		1,141,163

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							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		その他利益剰余金	繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計	
				別 積 立 金	途 金			
平成23年12月1日 期首残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	13,369,731	13,391,981	24,384,803
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						△228,420	△228,420	△228,420
当期純利益						1,141,163	1,141,163	1,141,163
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)								
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	912,743	912,743	912,743
平成24年11月30日 期末残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	14,282,474	14,304,724	25,297,547

	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	
平成23年12月1日 期首残高	△2,369	△2,369	24,382,434
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△228,420
当期純利益			1,141,163
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	1,442	1,442	1,442
事業年度中の変動額合計	1,442	1,442	914,185
平成24年11月30日 期末残高	△926	△926	25,296,620

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 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）によりております。

・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（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。

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（5年）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。

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) 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見込額に基づく期末要支給額を計上しております。

- 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。
- ⑤ 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要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。
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。
- ② 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。
- ③ 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。

2. 会計方針の変更に関する注記

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、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。

この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

3. 表示方法の変更に関する注記

（貸借対照表）

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収入金」（前事業年度36,524千円）は、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

4. 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)

当事業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。

5. 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	30,092,608千円
仕掛販売用不動産	5,354,088千円
建物	3,741,423千円
土地	9,128,584千円
合計	48,802,455千円

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	7,033,227千円
長期借入金	22,815,309千円
合計	30,232,936千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

1,113,710千円

(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債務保証を行っておりません。

個人 3名 4,071千円

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㈱ 1,863,895千円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

① 短期金銭債権	3,547千円
② 長期金銭債権	917千円
③ 短期金銭債務	8,331千円
④ 長期金銭債務	28,173千円

6. 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	473,367千円
② 仕入高	298,532千円
③ その他営業取引高	14,827千円
④ 営業取引以外の取引高	13,397千円

(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。

265,135千円

7. 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。

8. 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

減価償却損金算入限度 超過額	213,137千円
繰越欠損金	470,659千円
その他	61,683千円
合計	745,480千円

固定資産

退職給付引当金損金算 入限度超過額	38,507千円
役員退職慰労引当金損 金算入限度超過額	107,899千円
子会社株式評価損	10,869千円
減損損失	58,447千円
投資有価証券評価損	10,550千円
その他	16,370千円
合計	242,644千円

評価性引当額	△192,714千円
--------	------------

繰延税金資産合計 795,411千円

繰延税金負債

流動負債

その他	△10,249千円
合計	△10,249千円

固定負債

その他	△5,302千円
合計	△5,302千円

繰延税金負債合計 △15,552千円

繰延税金資産の純額 779,858千円

9. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、工具、器具及び備品については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
工具、器具及び備品	16,462	16,462	—
合 計	16,462	16,462	—

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	2,743千円
減価償却費相当額	2,743千円

(3) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 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㈱	所有 直接100%	債務保証 役員の兼任 1名	債務保証	1,863,895	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

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)
役員及び 個人主要 株主	山口 誠一郎	被所有 直接30.39%	当社代表取締役	不動産売 買に係る 仲介	15,069	売上高	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

2. 取引金額には消費税等を含めておりません。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	55,373円04銭
(2) 1株当たり当期純利益	2,497円95銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

13. 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25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 柳 澤 義 一 ㊞
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23年12月1日から平成24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、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等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、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連結計算書類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、上記の連結計算書類が、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、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25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 柳 澤 義 一 ㊞
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23年12月1日から平成24年11月30日までの第63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23年12月1日から平成24年11月30日までの第63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（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等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、当社の会社役員として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25年1月18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）	原	山	公	雄	Ⓔ
監査役（社外監査役）	山	岸	茂	茂	Ⓔ
監査役（社外監査役）	永	野	竜	樹	Ⓔ
				以	上

以上