

連結貸借対照表

(平成22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	46,059,565	流 動 負 債	12,474,183
現金及び預金	7,127,425	支払手形及び買掛金	368,162
受取手形及び売掛金	415,791	1年内返済予定の長期借入金	10,823,561
有価証券	10,000	未払法人税等	39,092
販売用不動産	27,197,076	前受金	285,505
仕掛販売用不動産	10,279,685	賞与引当金	110,113
買取債権	86,467	その他	847,748
貯蔵品	2,565	固 定 負 債	25,752,800
繰延税金資産	664,629	長期借入金	23,438,898
その他	292,357	繰延税金負債	14,922
貸倒引当金	△16,434	退職給付引当金	108,927
固 定 資 産	16,623,050	役員退職慰労引当金	301,253
有 形 固 定 資 産	14,398,868	預り敷金保証金	1,886,524
建物及び構築物	4,313,737	負ののれん	1,490
工具、器具及び備品	31,220	その他	783
土地	10,051,371	負 債 合 計	38,226,983
その他	2,538	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	64,609	株 主 資 本	24,454,857
ソフトウェア	62,720	資本金	5,454,673
電話加入権	1,889	資本剰余金	5,538,149
投 資 其 他 の 資 産	2,159,573	利益剰余金	13,462,034
投資有価証券	49,405	評価・換算差額等	774
長期貸付金	13,031	その他有価証券評価差額金	774
繰延税金資産	1,965,859	純 資 産 合 計	24,455,632
その他	193,185	負 債 及 び 純 資 産 合 計	62,682,616
貸倒引当金	△61,908		
資 産 合 計	62,682,616		

連結損益計算書

（平成21年12月1日から
平成22年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売上高		26,449,540
売上原価		22,056,551
売上総利益		4,392,989
販売費及び一般管理費		2,666,444
営業利益		1,726,544
営業外収益		
受取利息	9,611	
受取配当金	2,814	
負ののれん償却額	2,104	
雑収入	16,481	31,011
営業外費用		
支払利息	939,643	
株式交付費	11,261	
雑損失	3,516	954,421
経常利益		803,134
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	1,184
特別損失		
固定資産除却損	4,688	
厚生年金基金脱退拠出金	55,032	59,720
税金等調整前当期純利益		744,598
法人税、住民税及び事業税	34,625	
法人税等調整額	288,366	322,992
当期純利益		421,606

連結株主資本等変動計算書

（平成21年12月1日から）
（平成22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21年11月30日 残高	4,452,807	4,536,283	13,238,348	22,227,438
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	1,001,866	1,001,866		2,003,732
剰 余 金 の 配 当			△197,920	△197,920
当 期 純 利 益			421,606	421,606
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当 期 変 動 額 合 計	1,001,866	1,001,866	223,686	2,227,418
平成22年11月30日 残高	5,454,673	5,538,149	13,462,034	24,454,857

	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	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
平成21年11月30日 残高	△388	△388	26,657	22,253,707
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行				2,003,732
剰 余 金 の 配 当				△197,920
当 期 純 利 益				421,606
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,162	1,162	△26,657	△25,494
当 期 変 動 額 合 計	1,162	1,162	△26,657	2,201,924
平成22年11月30日 残高	774	774	-	24,455,632

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

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

・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) 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)メティス・キャピタル グリーンハウス(有)

なお、グリーンハウス(有)は、平成22年9月に解散しております。

② 連結の範囲の変更

トーセイ・アセットマネジメント(株)、ヘスティア一般社団法人、(合)アトラス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結計算書類の作成に当たっては、決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(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. 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） 当社及び連結子会社は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

当社及び連結子会社は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 重要な繰延資産の処理方法

イ. 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

④ 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、当社及び連結子会社は、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

当社及び連結子会社は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

当社及び連結子会社は、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き計上しております。

ニ. 役員退職慰労引当金

当社及び連結子会社は、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。

⑤ 負ののれんの償却に関する事項

負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。

⑥ 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。

(4) 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

2. 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	30,000千円
販売用不動産	26,694,323千円
仕掛販売用不動産	10,062,575千円
建物及び構築物	4,135,122千円
土地	9,859,419千円
合計	50,781,440千円
担保に係る債務の金額	
1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円
長期借入金	23,258,138千円
合計	34,011,739千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

910,930千円

(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 4名

9,190千円

(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：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）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。

また、従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,053千円、土地：2,181,334千円）については、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。

3. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末株式数	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	395,840株	61,000株	—	456,840株

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加61,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加61,000株であります。

(2) 自己株式の数に関する事項

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22年2月25日開催第60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 197,920千円
- ・1株当たり配当金額 500円
- ・基準日 平成21年11月30日
- ・効力発生日 平成22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になるもの

平成23年2月23日開催第61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 228,420千円
- ・1株当たり配当金額 500円
- ・配当の原資 利益剰余金
- ・基準日 平成22年11月30日
- ・効力発生日 平成23年2月24日

(4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	平成18年2月24日 定時株主総会決議分	平成18年2月24日 定時株主総会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	3,180株	450株
新株予約権の残高	3,180個	450個

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

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。デリバティブ取引は、行っておりません。

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、取引先毎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。

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22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）をご参照ください。）。

	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	7,127,425	7,127,425	—
(2) 受取手形及び売掛金	415,791	415,791	—
(3) 投資有価証券	23,396	23,396	—
資産計	7,566,613	7,566,613	—
(1) 支払手形及び買掛金	368,162	368,162	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,823,561	10,823,561	—
(3) 長期借入金	23,438,898	23,456,521	17,623
負債計	34,630,622	34,648,245	17,623

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

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) 1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長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

長期借入金のうち、変動金利によるもの時価については、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。

(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	21,388
(2) 匿名組合出資	14,620
(3) 敷金及び保証金	97,628
(4) 預り敷金保証金	1,886,524

- (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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

5. 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22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、771,009千円(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			当連結会計年度末における時価
	前連結会計年度末残高	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	10,327,181	1,621,931	11,949,112	13,994,083

(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。

(注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(4,687,540千円)、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替(2,953,387千円)であります。

(注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。

(注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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

6. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 53,532円16銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 974円63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。