連結貸借対照表

（平成23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	**43,908,234**	**流動負債**	**8,791,215**
現金及び預金	8,326,305	支払手形及び買掛金	806,396
受取手形及び売掛金	399,856	1年内返済予定の長期借入金	6,170,937
有価証券	10,000	未払法人税等	79,271
販売用不動産	27,360,973	前受金	545,967
仕掛販売用不動産	6,374,335	賞与引当金	150,520
買取債権	81,361	その他	1,038,122
貯蔵品	3,254	**固定負債**	**26,200,336**
繰延税金資産	966,545	長期借入金	23,904,245
その他	391,300	預り敷金保証金	1,810,439
貸倒引当金	△5,697	退職給付引当金	133,154
固定資産	**16,059,369**	役員退職慰労引当金	312,586
有形固定資産	**14,599,553**	繰延税金負債	15,200
建物及び構築物	4,390,084	資産除去債務	24,710
工具、器具及び備品	32,301	**負債合計**	**34,991,552**
土地	10,175,285	**純資産の部**	
その他	1,882	**株主資本**	**24,978,420**
無形固定資産	**67,705**	**資本金**	**5,454,673**
ソフトウエア	65,816	**資本剰余金**	**5,538,149**
電話加入権	1,889	**利益剰余金**	**13,985,597**
投資その他の資産	**1,392,110**	**その他の包括利益累計額**	**△2,369**
投資有価証券	380,612	**その他有価証券評価差額金**	**△2,369**
長期貸付金	10,325	**純資産合計**	**24,976,051**
繰延税金資産	870,404		
その他	145,100		
貸倒引当金	△14,332		
資産合計	**59,967,603**	**負債及び純資産合計**	**59,967,603**

連結損益計算書

（平成22年12月１日から
平成23年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**24,759,291**
売上原価		**19,290,132**
売上総利益		**5,469,158**
販売費及び一般管理費		3,080,121
営業利益		**2,389,037**
営業外収益		
受取利息	2,797	
受取配当金	2,861	
負ののれん償却額	1,490	
違約金収入	34,035	
雑収入	30,724	71,908
営業外費用		
支払利息	885,646	
雑損失	799	886,445
経常利益		**1,574,500**
特別損失		
会員権評価損	16,976	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	36,909
税金等調整前当期純利益		**1,537,591**
法人税、住民税及び事業税	65,899	
法人税等調整額	719,708	785,608
少数株主損益調整前当期純利益		**751,982**
当期純利益		**751,982**

連結株主資本等変動計算書

（平成22年12月１日から
平成23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22年11月30日　残高	5,454,673	5,538,149	13,462,034	24,454,857
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			751,982	751,982
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	－	－	523,562	523,562
平成23年11月30日　残高	5,454,673	5,538,149	13,985,597	24,978,420

	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	その他の包括利益累計額合計	
平成22年11月30日　残高	774	774	24,455,632
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			△228,420
当期純利益			751,982
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△3,143	△3,143	△3,143
連結会計年度中の変動額合計	△3,143	△3,143	520,419
平成23年11月30日　残高	△2,369	△2,369	24,976,051

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

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㈱ トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱ トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱ ㈲ヘスティア・キャピタル ㈱メティス・キャピタル グリーンハウス㈲

なお、グリーンハウス㈲は、平成22年９月に解散決議をしており、現在、清算中であります。

(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㈱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エア	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。

④ 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。

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。

(4) 会計処理の変更

（資産除去債務に関する会計基準）

当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用しております。

これにより、当連結会計年度の営業利益及び経常利益はそれぞれ269千円減少しており、過年度分の影響額19,932千円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前当期純利益は20,202千円減少しております。

(5) 表示方法の変更

（連結貸借対照表及び連結株主資本等変動計算書）

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号　平成22年６月30日）に基づき、「会社計算規則の一部を改正する省令」（平成22年９月30日　平成22年法務省令第33号）を適用し、「その他の包括利益累計額」の科目で表示しております。

（連結損益計算書）

当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号　平成20年12月26日）に基づき、「会社法施行規則、会社計算規則等の一部を改正する省令」（平成21年３月27日　平成21年法務省令第７号）を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

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

販売用不動産	27,209,729千円
仕掛販売用不動産	6,285,709千円
建物及び構築物	4,187,146千円
土地	9,983,334千円
合計	47,665,919千円

担保に係る債務の金額

１年内返済予定の長期借入金	6,067,377千円
長期借入金	23,757,845千円
合計	29,825,222千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額　1,041,056千円

(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　4,375千円

(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：178,291千円、土地：328,687千円）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（建物及び構築物：30,809千円、土地：204,772千円）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) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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	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23年２月23日開催第61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22年11月30日

・効力発生日　平成23年２月24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24年２月24日開催第62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23年11月30日
・効力発生日	平成24年２月27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

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23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	8,326,305	8,326,305	－
(2) 受取手形及び売掛金	399,856	399,856	－
(3) 投資有価証券	18,068	18,068	－
資産計	8,744,230	8,744,230	－
(1) 支払手形及び買掛金	806,396	806,396	－
(2) １年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,170,937	－
(3) 長期借入金	23,904,245	23,929,553	25,307
負債計	30,881,579	30,906,886	25,307

（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。

（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) その他（匿名組合出資・優先出資証券）	351,155
(3) 敷金及び保証金	115,368
(4) 預り敷金保証金	1,810,439

(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。

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23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、585,522千円（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
	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	11,949,112	△122,587	11,826,524	12,582,805

（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（506,978千円）、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（235,581千円）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。

６．１株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　54,671円33銭

(2) １株当たり当期純利益　1,646円05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。