

# 連結貸借対照表

(平成21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>47,517,537</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>18,364,684</b>
現金及び預金	7,890,310	支払手形及び買掛金	718,535
受取手形及び売掛金	360,411	短期借入金	70,000
有価証券	10,000	1年内返済予定の長期借入金	16,114,804
販売用不動産	25,033,177	未払法人税等	53,201
仕掛販売用不動産	12,329,921	前受金	272,553
買取債権	121,291	賞与引当金	90,706
貯蔵品	2,386	その他	1,044,883
繰延税金資産	1,396,681	<b>固 定 負 債</b>	<b>21,616,718</b>
その他	379,341	長期借入金	19,107,576
貸倒引当金	△5,985	繰延税金負債	14,645
<b>固 定 資 産</b>	<b>14,717,573</b>	退職給付引当金	79,577
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>12,812,318</b>	役員退職慰労引当金	272,739
建物及び構築物	3,846,646	預り敷金保証金	2,136,232
工具、器具及び備品	35,855	負ののれん	3,595
土地	8,925,649	その他	2,351
その他	4,167	<b>負 債 合 計</b>	<b>39,981,402</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>93,957</b>	<b>純 資 産 の 部</b>	
ソフトウェア	92,068	<b>株 主 資 本</b>	<b>22,227,438</b>
電話加入権	1,889	資本金	4,452,807
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,811,297</b>	資本剰余金	4,536,283
投資有価証券	49,348	利益剰余金	13,238,348
長期貸付金	8,770	評価・換算差額等	△388
繰延税金資産	1,565,225	その他有価証券評価差額金	△388
その他	195,308	新株予約権	26,657
貸倒引当金	△7,356	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>22,253,707</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>62,235,110</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>62,235,110</b>

## 連結損益計算書

（平成20年12月1日から  
平成21年11月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売上高		33,629,805
売上原価		29,449,897
売上総利益		4,179,907
販売費及び一般管理費		2,573,413
営業利益		1,606,493
営業外収益		
受取利息	14,610	
受取配当金	2,832	
負ののれん償却額	2,719	
雑収入	20,824	40,986
営業外費用		
支払利息	952,862	
社債利息	1,581	
新株予約権発行費	6,920	
株式交付費	3,467	
雑損失	26,362	991,194
経常利益		656,285
特別利益		
投資有価証券売却益	321	
保険解約返戻金	37,298	37,619
特別損失		
固定資産除却損	41,698	
投資有価証券売却損	13	
投資有価証券評価損	456	
解約違約金	280,438	
希望退職制度関連費用	62,096	384,702
税金等調整前当期純利益		309,202
法人税、住民税及び事業税	60,088	
過年度法人税等	59,643	
法人税等調整額	81,220	200,953
当期純利益		108,249

## 連結株主資本等変動計算書

（平成20年12月1日から）  
（平成21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20年11月30日 残高	4,148,020	4,231,495	13,506,939	21,886,454
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	304,787	304,787		609,575
剰 余 金 の 配 当			△376,840	△376,840
当 期 純 利 益			108,249	108,249
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当 期 変 動 額 合 計	304,787	304,787	△268,590	340,984
平成21年11月30日 残高	4,452,807	4,536,283	13,238,348	22,227,438

	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20年11月30日 残高	794	794	-	21,887,249
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行				609,575
剰 余 金 の 配 当				△376,840
当 期 純 利 益				108,249
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,183	△1,183	26,657	25,473
当 期 変 動 額 合 計	△1,183	△1,183	26,657	366,458
平成21年11月30日 残高	△388	△388	26,657	22,253,707

## 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	9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 ヘスティア一般社団法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル トーセイ・アセットマネジメント(株)

なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。

##### ② 連結の範囲の変更

(有)イカロス・キャピタル、(株)多田製作所については、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によっております。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 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。
- ロ. 新株予約権発行費 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。

#### (5) 会計方針の変更

##### (リース取引に関する会計基準の適用)

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

この変更により損益に与える影響はありません。

#### (6) 連結貸借対照表の表示方法の変更

① 前連結会計年度まで、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当連結会計年度より「前受金」に含めて表示することとしました。

なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれている前受賃料等は、253,346千円であります。

② 前連結会計年度まで、固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金保証金」は、金額の重要性に鑑み、当連結会計年度より区分掲記しました。

なお、前連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれている「預り敷金保証金」は、2,681,970千円であります。

## 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	24,921,076千円
仕掛販売用不動産	11,803,511千円
建物及び構築物	3,615,766千円
土地	8,733,698千円
合計	49,074,051千円
担保に係る債務の金額	
短期借入金	70,000千円
1年内返済予定の長期借入金	16,044,844千円
長期借入金	18,856,856千円
合計	34,971,701千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 918,550千円

### (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 5名 9,771千円

### (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：289,897千円、土地：1,276,281千円）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：375,081千円、土地：1,188,501千円）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	376,840株	19,000株	—	395,840株

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加19,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

### (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21年2月25日開催第59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 376,840千円
- ・1株当たり配当金額 1,000円
- ・基準日 平成20年11月30日
- ・効力発生日 平成21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22年2月25日開催第60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 197,920千円
- ・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21年11月30日
- ・効力発生日 平成22年2月26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	平成21年9月1日 取締役会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	3,180株	450株	61,000株
新株予約権の残高	3,180個	450個	610個

### 4. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 56,151円60銭
- (2) 1株当たり当期純利益 285円38銭

### 5. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

### 6. 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。