

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
流 動 資 産	43,304,246	流 動 負 債	16,526,433
現金及び預金	6,423,363	買掛金	532,209
売掛金	119,155	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	15,261,391
販売用不動産	23,833,750	リース債務	1,567
仕掛販売用不動産	11,336,576	未払金	210,390
貯蔵品	1,137	未払費用	22,548
前渡金	70,682	未払法人税等	20,415
前払費用	61,263	未払消費税等	56,966
関係会社短期貸付金	37,500	前受金	258,555
繰延税金資産	1,212,497	預り金	45,237
その他	201,169	前受収益	1,201
貸倒引当金	△2,850	賞与引当金	45,950
固 定 資 産	14,893,918	固 定 負 債	20,264,933
有 形 固 定 資 産	12,156,749	長期借入金	17,580,331
建物	3,611,777	預り敷金保証金	2,068,286
構築物	27,649	リース債務	2,351
機械及び装置	541	退職給付引当金	55,565
工具、器具及び備品	31,722	役員退職慰労引当金	254,180
土地	8,481,326	投資損失引当金	304,217
リース資産	3,732	負 債 合 計	36,791,366
無 形 固 定 資 産	52,046	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	50,157	株 主 資 本	21,380,530
電話加入権	1,889	資本金	4,452,807
投資その他の資産	2,685,122	資本剰余金	4,536,283
投資有価証券	49,348	資本準備金	4,536,283
関係会社株式	885,372	利 益 剰 余 金	12,391,439
出資金	6,000	利益準備金	7,250
長期貸付金	5,823	その他利益剰余金	12,384,189
破産更生債権等	1,102	別途積立金	15,000
敷金及び保証金	152,700	繰越利益剰余金	12,369,189
繰延税金資産	1,560,553	評 価 ・ 換 算 差 額 等	△388
その他	25,357	その他有価証券評価差額金	△388
貸倒引当金	△1,137	新 株 予 約 権	26,657
資 産 合 計	58,198,165	純 資 産 合 計	21,406,799
		負 債 及 び 純 資 産 合 計	58,198,165

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		30,524,223
売 上 原 価		27,237,493
売 上 総 利 益		3,286,730
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,739,070
営 業 利 益		1,547,659
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	15,173	
受 取 配 当 金	2,802	
雑 収 入	12,809	30,785
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	872,288	
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	22,201	906,459
経 常 利 益		671,986
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	280,504	
希 望 退 職 制 度 関 連 費 用	59,334	382,007
税 引 前 当 期 純 利 益		327,598
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	
過 年 度 法 人 税 等	65,574	
法 人 税 等 調 整 額	124,509	193,883
当 期 純 利 益		133,714

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							株主資本計 合
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		株主資本計 合	
		資本準備金	資本剰余金 合 計		その他利益剰余金	利益剰余金 合 計		
				別 積 立 金	途 金	繰越利益 剰 余 金		
平成20年11月30日 残高	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	12,612,314	12,634,564	21,014,080
当期変動額								
新株の発行	304,787	304,787	304,787					609,575
剰余金の配当						△376,840	△376,840	△376,840
当期純利益						133,714	133,714	133,714
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	304,787	—	—	△243,125	△243,125	366,449
平成21年11月30日 残高	4,452,807	4,536,283	4,536,283	7,250	15,000	12,369,189	12,391,439	21,380,530

	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 差 価 額	・ 等 換 算 計		
平成20年11月30日 残高	794		794	—	21,014,875
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					133,714
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	391,923
平成21年11月30日 残高	△388		△388	26,657	21,406,799

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(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）によりしております。

・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。

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) 繰延資産の処理方法

① 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

② 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) 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、支給見込額の当期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き計上しております。
- 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。
- (5) 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。
- (6) 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、当事業年度より「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。
- (7) 貸借対照表の表示方法の変更
前事業年度まで、「前受収益」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当事業年度より「前受金」に含めて表示することとしました。
なお、前事業年度の「前受収益」に含まれている前受賃料等は、238,384千円であります。

2. 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	23,721,129千円
仕掛販売用不動産	10,809,932千円
建物	3,407,095千円
土地	8,289,375千円
合計	46,227,533千円

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	15,191,431千円
長期借入金	17,329,611千円
合計	32,591,043千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

896,401千円

(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 5名 9,771千円

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㈱ 1,998,658千円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

① 短期金銭債権	23,189千円
② 短期金銭債務	13,770千円
③ 長期金銭債務	24,810千円

(5) 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：292,252千円、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：379,115千円、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. 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	138,692千円
② 仕入高	375,762千円
③ その他営業取引高	16,436千円
④ 営業取引以外の取引高	3,547千円

(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。

2,739,074千円

4. 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。

5. 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	184,914千円
繰越欠損金	994,423千円
その他	33,160千円
合計	1,212,497千円

固定資産

退職給付引当金損金算入限度超過額	22,718千円
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	104,213千円
子会社株式評価損	124,729千円
減損損失	70,500千円
投資有価証券評価損	12,137千円
繰越欠損金	1,414,447千円
その他	2,716千円
合計	1,751,462千円

評価性引当額	△187,901千円
--------	------------

繰延税金資産合計	2,776,058千円
----------	-------------

繰延税金負債

固定負債

その他	△3,007千円
合計	△3,007千円

繰延税金負債合計	△3,007千円
----------	----------

繰延税金資産の純額	2,773,051千円
-----------	-------------

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

(1) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

① 事業年度の末日における取得価額相当額、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	21,474	11,711	9,762
合 計	21,474	11,711	9,762

(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 事業年度の末日における未経過リース料期末残高相当額

未経過リース料期末残高相当額

1年内	4,275千円
1年超	5,487千円
合計	9,762千円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、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。

③ 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	11,257千円
減価償却費相当額	10,756千円

④ 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。

(2) オペレーティング・リース取引

未経過リース料

1年内	2,153千円
1年超	4,127千円
合計	6,281千円

7. 関連当事者との取引に関する注記

属性	会社等の名称	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
					役員 の兼任等	事業上 の関係				
子会社	トーセイ・リ バイバル・イ ンベストメン ト株	50,000	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	所有 直接 100%	兼任1名	銀行借入に ついての債 務保証	銀行借入に ついての債 務保証	1,998,658	—	—
	トーセイ・ア セット・アド バイザーズ株	100,000	不動産フ ァンド事業	所有 直接 100%	兼任1名	資金援助	資金の貸付 利息の受取	—	関係会社 短期貸付金	37,500
								1,892	流動資産 ・その他	76

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。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 54,012円08銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 352円51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22年1月8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20年12月1日から平成21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。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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成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。

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22年1月8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20年12月1日から平成21年11月30日までの第60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。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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。

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20年12月1日から平成21年11月30日までの第60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、職務の分担等を定め、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、職務の分担等に従い、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、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）の状況を監視及び検証いたしました。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22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	田	公	雄	Ⓔ
監査役（社外監査役）	山	岸	茂	一	Ⓔ
監査役（社外監査役）	磯	田	誠	一	Ⓔ

以上

以上