

## 連結貸借対照表

(平成20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>65,051,855</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>31,547,347</b>
現金及び預金	7,704,299	支払手形及び買掛金	641,836
受取手形及び売掛金	407,937	短期借入金	1,029,000
有価証券	20,000	1年以内償還予定社債	274,000
貯蔵品	2,888	1年以内返済予定長期借入金	24,466,398
販売用不動産	30,060,521	未払法人税等	3,118,478
仕掛販売用不動産	23,379,723	前受金	330,700
買取債権	151,375	賞与引当金	109,327
繰延税金資産	2,959,572	その他	1,577,606
その他	375,153	<b>固 定 負 債</b>	<b>24,874,902</b>
貸倒引当金	△9,617	長期借入金	21,861,948
<b>固 定 資 産</b>	<b>13,257,643</b>	退職給付引当金	64,549
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>12,542,075</b>	役員退職慰労引当金	246,387
建物及び構築物	3,877,133	繰延税金負債	13,732
工具器具備品	60,016	負ののれん	6,314
土地	8,603,547	その他	2,681,970
建設仮勘定	1,377		
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>126,409</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>56,422,249</b>
ソフトウェア	124,520	<b>純 資 産 の 部</b>	
電話加入権	1,889	<b>株 主 資 本</b>	<b>21,886,454</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>589,158</b>	資本金	4,148,020
投資有価証券	42,295	資本剰余金	4,231,495
長期貸付金	2,335	利益剰余金	13,506,939
繰延税金資産	147,239	評価・換算差額等	794
その他	400,263	その他有価証券評価差額金	794
貸倒引当金	△2,974	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>21,887,249</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>78,309,499</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>78,309,499</b>



## 連結株主資本等変動計算書

（平成19年12月1日から  
平成20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19年11月30日 残高	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△829,048	△829,048
当期純利益			3,463,965	3,463,965
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	-	-	2,634,917	2,634,917
平成20年11月30日 残高	4,148,020	4,231,495	13,506,939	21,886,454

	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19年11月30日 残高	898	898	19,252,435
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			△829,048
当期純利益			3,463,965
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△103	△103	△103
連結会計年度中の変動額合計	△103	△103	2,634,813
平成20年11月30日 残高	794	794	21,887,249

## 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	11社
・連結子会社の名称	トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・アセットマネジメント(株)

なお、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)は、平成20年4月に商号変更を行い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)としております。

##### ② 連結の範囲の変更

トーセイ・リート投資法人、アルゴ有限責任中間法人、ペガサス有限責任中間法人、(有)テミス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、(有)ペガサス・キャピタルについては、平成20年10月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、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
- ・仕掛販売用不動産
- ・買取債権
- ・貯蔵品

個別法

個別法

個別法

最終仕入原価法

（会計方針の変更）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結計算書類から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。これにより、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益は5,829,793千円それぞれ減少しております。

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

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）は定額法によっております。

（追加情報）

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

これにより営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

ロ. 無形固定資産

- ・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、当社および連結子会社は、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 当社およ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 当社および連結子会社は、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 当社および連結子会社は、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 重要なリース取引の処理方法

当社および連結子会社は、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の以外のファイナンス・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。

⑤ のれんおよび負ののれんの償却に関する事項

のれんおよび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およ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) 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

連結子会社の資産およ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

担保資産の内容およびその金額

販売用不動産	27,900,296千円
仕掛販売用不動産	22,085,112千円
建物および構築物	3,580,010千円
土地	8,411,595千円
計	61,977,016千円

担保に係る債務の金額

短期借入金	1,029,000千円
1年以内返済予定長期借入金	24,466,398千円
長期借入金	21,861,948千円
計	47,357,346千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 892,715千円

### (3) 偶発債務

下記の当社販売物件購入者について、(株)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 10,206千円

### (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：133,002千円、土地：104,320千円）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：17,280千円、土地：505,030千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産・仕掛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	—	—	376,840株

### (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20年2月26日開催第58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 829,048千円
- ・ 1株当たり配当金額 2,200円
- ・ 基準日 平成19年11月30日
- ・ 効力発生日 平成20年2月27日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度になるもの

平成21年2月25日開催第59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 376,840千円
- ・ 1株当たり配当金額 1,000円
- ・ 配当の原資 利益剰余金
- ・ 基準日 平成20年11月30日
- ・ 効力発生日 平成21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
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. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 58,081円02銭
- (2) 1株当たり当期純利益 9,192円14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。