## 連結貸借対照表

(平成19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	71, 631, 482	流動負債	50, 620, 695
現金及び預金	金 5, 181, 855	支払手形及び買掛金	689, 472
売 掛	金 351,671	短期借入金	3, 626, 000
有 価 証	<b>5</b>	1年以内償還予定社債	24, 000
販売用不動	<b>35,830,995</b>	1年以内返済予定長期借入金	41, 937, 056
仕掛販売用不動	至 27,074,286	未払法人税等	2, 743, 087
	<b>a</b> 1,032,809	前受金	112, 800
	品 2,343	賞与引当金	51, 669
	至 571,784	その他	1, 436, 610
	也 1,582,387	固定負債	17, 049, 242
	<b>≙</b> △6, 652	社	274, 000
固定資産	15, 290, 892	長期借入金	13, 829, 583
有形固定資産	13, 499, 488	操延税金負債	
建物及び構築物	勿 4,027,615 長 80	退職給付引当金	23, 122 42, 429
	品 72,522		
	也 9,393,132	役員退職慰労引当金	221, 280
	主 6,136	負ののれん	9,033
無形固定資産	156, 951	そ の 他	2, 649, 793
	ر الاستادات الاستادات	負債合計	67, 669, 938
ソフトウエ	F 88,097		か 部
電話加入	雀 1,889	株主資本	19, 251, 537
投資その他の資産	1, 634, 452	資 本 金	4, 148, 020
投資有価証	券 93,063	資本剰余金	4, 231, 495
長期貸付金	金 2,395	利 益 剰 余 金	10, 872, 021
繰延税金資	<b>全</b> 273,009	評価・換算差額等	898
そ の (	也 1,265,999	その他有価証券評価差額金	898
貸 倒 引 当 🤄	金 △14	純 資 産 合 計	19, 252, 435
資 産 合 i	86, 922, 374	負債純資産合計	86, 922, 374

# 連結損益計算書

(平成18年12月1日から 平成19年11月30日まで)

(単位:千円)

		科					<b>=</b>		金	額
売			上			高				40, 085, 596
売		上		原		価				27, 968, 286
	売	上	総	利	益		金	額		12, 117, 310
販	売	費及	₩ —	般管	理	費				3, 110, 510
	営	業	丰 利	J	益	3	金	額		9, 006, 799
営		業	外	収		益				
	受		取		利			息	11, 550	
	受		取	配		当		金	2, 971	
	債		務	整		理		益	9, 597	
	消	費	税	等	還		付	金	13, 600	
	負	0)	<i>の</i> ;	h A	v f	賞	却	額	2, 719	
	雑			収				入	22, 884	63, 322
営		業	外	費		用				
	支		払		利			息	1, 094, 819	
	社		債		利			息	4, 839	
	株		式	交		付		費	61	
	雑			損				失	20, 539	1, 120, 259
	経	常	和	J	益	3	金	額		7, 949, 862
特		別		利		益				
	貸	倒	引	当 组	<b>芝</b>	灵	入	益	508	
	投	資	有 価	証	券	売	却	益	11, 040	
	解		約	精		算		金	4, 814	16, 362
特		別		損		失				
	固	定	資	産	除		却	損	1,831	
	出	資	t 金	:	売	2	却	損	3, 630	5, 461
1	匿名紀	組合損益	分配前税		整前当	期紀	纯利益金	金額		7, 960, 763
1	匠	名 糸	且合	損		分	配	額		345
1	兑 슄	き 等 i	周 整 前	当 期	純	利	益 金	額		7, 960, 418
				民 税		J	事 業	税	3, 946, 665	
	去	人	税	等	調		整	額	△544, 129	3, 402, 536
<u></u>	当	期	純	利	益		金	額		4, 557, 882

# 連結株主資本等変動計算書

(平成18年12月1日から) 平成19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18年11月30日 残高	4, 148, 011	4, 231, 487	6, 841, 289	15, 220, 788
連結会計年度中の変動額				
新 株 の 発 行	8	8		17
剰余金の配当			△527, 573	△527, 573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423
当期純利益金額			4, 557, 882	4, 557, 882
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	8	8	4, 030, 732	4, 030, 749
平成19年11月30日 残高	4, 148, 020	4, 231, 495	10, 872, 021	19, 251, 537

	評価・換算差額等					
	その他有価証券評価差額金	評価·換算 差額等合計	純資産合計			
平成18年11月30日 残高	8, 932	8, 932	15, 229, 720			
連結会計年度中の変動額						
新 株 の 発 行			17			
剰余金の配当			△527, 573			
連結子会社の減少に伴う増加			423			
当期純利益金額			4, 557, 882			
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△8, 034	△8, 034	△8, 034			
連結会計年度中の変動額合計	△8, 034	△8, 034	4, 022, 715			
平成19年11月30日 残高	898	898	19, 252, 435			

#### 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

16社

連結子会社の名称

トーセイ・コミュニティ㈱

トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱

トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)

何ペガサス・キャピタル

侑/カロス・キャピタル

(有)ヘスティア・キャピタル

(有)テミス・キャピタル

㈱メティス・キャピタル

ヘスティア有限責任中間法人

アルゴ有限責任中間法人

ペガサス有限責任中間法人

グリーンハウス制

(合)アトラス・キャピタル

㈱多田製作所

トーセイ・リート投資法人

トーセイ・アセットマネジメント㈱

### ② 連結の範囲の変更

グリーンハウス相、㈱多田製作所については、当連結会計年度においてM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタル、トーセイ・リート投資法人、トーセイ・アセットマネジメント㈱については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。

また、連結の範囲に含めておりました何アルゴ・キャピタル、何アルゴ・キャピタル・ツーは、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。

③ 非連結子会社の数

2社

非連結子会社の名称

(有)アルゴ・キャピタル

侑アルゴ・キャピタル・ツー

④ 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期 純損益(持分相当額)及び利益剰余金(持分相当額)等はいずれも連結計算書類に 重要な影響を及ぼしていないためであります。

- (2) 持分法の適用に関する事項
  - ① 持分法を適用していない非連結子会社の会社名 (相アルゴ・キャピタル(相アルゴ・キャピタル・ツー
  - ② 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期 純損益(持分相当額)及び利益剰余金(持分相当額)等はいずれも連結計算書類に 重要な影響を及ぼしていないためであります。
- (3) 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。

連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び制テミス・キャピタルの決算 日は2月末日、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の決算日は3月31日、制ペガ サス・キャピタルの決算日は5月31日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限 責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結計算書類の作成に当たっては、 連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用しております。

- (4) 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

・販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法 個別法による原価法

・買取債権 ・貯蔵品 個別法による原価法 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

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。 (会計処理の変更)

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成 19年4月1日以後に取得した有形固定資産につい て、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法を 適用しております。

なお、この変更に伴う営業利益、経常利益及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。

#### 口,無形固定資産

・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。

口, 當与引当金

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。

二. 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 重要なリース取引の処理方法

当社及び連結子会社は、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 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 のれん及び負ののれんの償却に のれん及び負ののれんの償却については、5年間 関する事項 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. 匿名組合損益分配額の 会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益金額の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。

二. 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。

(5) 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。

(6) 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会 計年度から「負ののれん」として表示しております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。

#### 2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	33,741,403千円
仕掛販売用不動産	24, 438, 193
買取債権	591, 327
建物及び構築物	3, 839, 850
土地	9, 150, 843
<u></u>	71, 761, 618

上記の資産は、短期借入金3,204,000千円、1年以内返済予定長期借入金41,936,556 千円、長期借入金13,829,583千円の担保に供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

794,826千円

(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

10,689千円

(4) 資産の保有目的を変更しております。

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:2,053,189千円、土地:3,853,643千円)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:99,042千円、土地:392,257千円)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

( ) >=1+0111							
株:	式の	り種	類	前連結会計年度末の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普	通	株	式	376,838株	2株	-株	376,840株

- (注) 普通株式の発行済株式総数の増加2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2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19年2月27日開催第57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 527,573千円

・1株当たり配当金額 1,400円

・基準日 平成18年11月30日・効力発生日 平成19年2月28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20年2月26日開催第58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・1株当たり配当金額829,048千円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

(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15年4月25日臨時株主総会決議分
目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	一株

利益剰余金

(注) 権利行使期間の初日が到来していないものを除いております。

#### 4. 1株当たり情報に関する注記

配当の原資

1 株当たり純資産額

51,089円15銭

(2) 1株当たり当期純利益金額

12,095円04銭

(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

12,095円02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。