



## 平成23年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年1月10日  
上場取引所 東

上場会社名 トーセイ株式会社  
コード番号 8923 URL <http://www.toseicorp.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇

TEL 03-3435-2864  
平成24年2月27日

定時株主総会開催予定日 平成24年2月24日  
有価証券報告書提出予定日 平成24年2月28日

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年11月期の連結業績(平成22年12月1日～平成23年11月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年11月期	24,759	△6.4	2,389	38.4	1,574	96.0	751	78.4
22年11月期	26,449	△21.4	1,726	7.5	803	22.4	421	289.5

(注) 包括利益 23年11月期 748百万円 (77.1%) 22年11月期 422百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年11月期	1,646.05	—	3.0	2.6	9.6
22年11月期	974.63	—	1.8	1.3	6.5

(参考) 持分法投資損益 23年11月期 一百万円 22年11月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年11月期	59,967	24,976	41.6	54,671.33
22年11月期	62,682	24,455	39.0	53,532.16

(参考) 自己資本 23年11月期 24,976百万円 22年11月期 24,455百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年11月期	6,017	△116	△4,416	8,306
22年11月期	△1,625	△178	735	6,821

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00	228	51.3	0.9
23年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00	228	30.4	0.9
24年11月期(予想)	—	0.00	—	500.00	500.00		17.9	

### 3. 平成24年11月期の連結業績予想(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	9,719	△9.2	759	△31.6	311	△52.1	116	△69.5	254.44
通期	29,063	17.4	3,079	28.9	2,226	41.4	1,278	70.1	2,799.12

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無  
新規 一社 (社名)、 除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 無

(注) 詳細は、25ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

23年11月期	456,840 株	22年11月期	456,840 株
23年11月期	— 株	22年11月期	— 株
23年11月期	456,840 株	22年11月期	432,579 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年11月期の個別業績(平成22年12月1日～平成23年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年11月期	20,719	△10.8	2,345	40.7	1,601	97.9	993	129.3
22年11月期	23,230	△23.9	1,666	7.7	809	20.5	433	224.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年11月期	2,174.76	—
22年11月期	1,001.81	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
23年11月期	56,313		24,382	43.3			53,371.94	
22年11月期	58,871		23,620	40.1			51,704.06	

(参考) 自己資本 23年11月期 24,382百万円 22年11月期 23,620百万円

2. 平成24年11月期の個別業績予想(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	7,567	△14.0	286	△48.4	104	△65.9	228.72
通期	23,350	12.7	1,999	24.8	1,165	17.3	2,550.73

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、3ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析(次期の業績見通し)」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会資料内容の入手方法)

当社は、平成24年1月10日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目 次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	14
(1) 会社の経営の基本方針	14
(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略 および会社の対処すべき課題	14
(3) その他、会社の経営上重要な事項	14
4. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
継続企業の前提に関する注記	22
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	25
表示方法の変更	25
追加情報	26
連結財務諸表に関する注記事項	27
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	30
(連結包括利益計算書関係)	30
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	32
(セグメント情報等)	33
(賃貸等不動産関係)	37
(1株当たり情報)	38
(重要な後発事象)	38
5. 個別財務諸表	39
(1) 貸借対照表	39
(2) 損益計算書	42
(3) 株主資本等変動計算書	44
(4) 継続企業の前提に関する注記	46

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度（平成22年12月1日～平成23年11月30日）におけるわが国の経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災を発端とした厳しい状況から、サプライチェーンの立て直しや各種政策効果などにより緩やかに持ち直しの動きを見せておりますが、欧州金融危機や円高の進行などの懸念により、依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏分譲マンション市場は平成23年4月以降、東日本大震災の影響で供給戸数は低調に推移しておりますが、契約率は平成22年以降平成23年10月に至るまで、好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しております（民間調査機関調べ）。東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平均募集賃料相場が弱含みで推移しております。空室率においては、平成23年4月以降は改善傾向にありますが、依然として高い水準で推移しております（民間調査機関調べ）。不動産証券化市場においては、平成23年6月末時点私募ファンド運用資産額が、資金調達環境の更なる改善を背景に、平成22年12月末時点と比較して0.2兆円増の15.9兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループにおいては需要が堅調な住宅関連不動産および流動性の高い中小オフィスビルを中心に売買を推進してまいりました。棚卸不動産の販売においては、Restylingや新築開発の分譲マンションおよびオフィスビルの一棟売却、仕入においてはマンションおよび戸建用地を中心にRestyling型アセット、オフィスビルなど、幅広い物件の取得に注力いたしました。また、海外投資家とのリレーションを引き続き強化してきたことによりRestyling型ファンドの組成を実現し、アセットマネジメント受託資産残高が伸張いたしました。

これらにより、当連結会計年度は、売上高24,759百万円（前連結会計年度比6.4%減）、営業利益2,389百万円（同38.4%増）、経常利益1,574百万円（同96.0%増）、当期純利益751百万円（同78.4%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

#### （不動産流動化事業）

当連結会計年度は、Restyling 事業において、「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「クローバー六本木」（東京都港区）、「ルネ東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で204戸の販売を行ったことに加え、「目黒東誠ビル」（東京都品川区）、「上野公園ビル」（東京都台東区）、「Sea Place 新横浜」（神奈川県横浜市）等、11棟のバリューアップ物件の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は12,040百万円（前連結会計年度比47.8%増）となりました。

また、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、43百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、セグメント利益は1,891百万円（前連結会計年度比363.5%増）となりました。

#### （不動産開発事業）

当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンション、戸建住宅に加え、オフィスビルの販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THE パームス三鷹ビバーチェ」・「THE パームス三鷹レジューロ」（東京都三鷹市）において、65戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート三鷹アダージョ」（東京都三鷹市）等において、12戸を販売いたしました。オフィスビルでは、「新宿トーセイビル」（東京都新宿区）を販売いたしました。以上の結果、売上高は5,256百万円（前連結会計年度比55.0%減）となりました。

また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、600百万円の簿価切下げを実施し、売上原価

に計上したことにより、セグメント損失は 22 百万円（前連結会計年度はセグメント利益 599 百万円）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により厳しい状況が続いております。また、不動産流動化事業および不動産開発事業において、物件売却による賃料収入の減少が、新規仕入による賃料収入の増加を上回ったことにより、不動産賃貸事業の売上高は 2,459 百万円（前連結会計年度比 4.9%減）、セグメント利益は 1,182 百万円（前連結会計年度比 8.7%減）となりました。

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、新規Restylingファンドの組成及びアセットマネジメントの受託替えを中心にアセットマネジメント受託資産残高を積上げたことにより、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、大型ファンド案件に係る仲介手数料収入が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は 1,396 百万円（前連結会計年度比 24.2%増）、セグメント利益は 652 百万円（前連結会計年度比 30.6%増）となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は 285,904 百万円であります。

（注）アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

（不動産管理事業）

当連結会計年度は、オフィスビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ 4 棟減少し 308 棟（平成 23 年 10 月 31 日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ 4 棟増加し 203 棟（平成 23 年 10 月 31 日現在）となり、合計管理棟数は、511 棟（前年同期と同数）となりました。

大型案件を受託したこと等により、売上高は増加しましたが、営業経費の増加の影響により、売上高は 3,425 百万円（前連結会計年度比 25.2%増）、セグメント利益は 104 百万円（前連結会計年度比 13.1%減）となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当連結会計年度は、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益および金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は 180 百万円（前連結会計年度比 6.1%増）となりました。

また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、250 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、オルタナティブインベストメント事業のセグメント損失は 190 百万円（前連結会計年度比 233.4%増）となりました。

② 次期の業績見通し

当社グループを取巻く事業環境におきましては、平成23年3月11日に発生した東日本大震災を発端とした厳しい状況から緩やかに持ち直しの動きを見せておりますが、欧州金融危機や円高の進行などの懸念により、依然として不透明な状況にあります。不動産業界では、東日本大震災の影響で売買取引が一時停滞し、市場は大幅に縮小しましたが、日銀によるJ-REITの買い入れ限度枠の拡大施策等の効果もあり、不動産の取引には回復の兆しが見えております。

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、オフィスビル・マンションの一棟売買における競争力を更に高めるため、バリューアップやリーシングを施し物件の収益力を高め、魅力ある投資商品として販売を進めてまいります。また、需要が底堅い居住用不動産に関しては、稼働中の賃貸マンションを一

棟で仕入れたのち、共有部分を含めたバリューアップを行って戸別に分譲販売する「Restyling事業」の仕入・販売に注力してまいります。

不動産開発事業では、分譲マンション、戸建を中心とした居住用不動産開発用の優良な用地の取得を進めるとともに、エンドユーザーのニーズを捉えて付加価値の高い商品開発と販売を進めてまいります。特に戸建て住宅においては、あらゆる顧客ニーズに対応すべく、展開エリアや商品ラインアップの拡大を図ってまいります。

当社の商品（不動産）は用途、サイズが多岐にわたることから、幅広い顧客を基盤にしております。金融危機以降、オフィスビル需要が停滞している状況に鑑み、当面は新築・中古再生、分譲・賃貸マンション、分譲戸建とフルラインアップでエンドユーザー向けの居住用不動産の仕入・開発・販売に注力してまいります。

また、資産の拡張に頼らずに安定的な収益を生むフィービジネスの拡大も継続してまいります。

不動産ファンド事業では、金融収縮を発端にファンド運用会社の優勝劣敗が鮮明となる中、役務品質の高い事業者にとり事業機会を拡大する好機と捉え、ファンドの受託資産管理業務の獲得に注力するほか、事業法人等が保有する不動産の収益力向上に寄与するコンサルティング業務を推し進めてまいります。またアジアを中心とした海外投資家による本邦不動産への資金流入の機会獲得に向け、海外拠点を設けて投資家とのリレーションを強化し、ファンドの受託資産残高の拡張を図ってまいります。

不動産管理事業では、当社100%子会社であるトーセイ・コミュニティ(株)において培ってまいりました信頼をもとに管理受託棟数の増加に努め、安定したフィー収入の伸長を図ってまいります。

以上の結果、次期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高29,063百万円（前連結会計年度比17.4%増）、営業利益3,079百万円（同28.9%増）、経常利益2,226百万円（同41.4%増）、当期純利益1,278百万円（同70.1%増）を予定しております。

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度比2,715百万円減少し、59,967百万円となりました。これは主として、現金及び預金1,198百万円の増加、仕掛販売用不動産3,905百万円の減少によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度比3,235百万円減少し、34,991百万円となりました。これは主として、物件の売却が進んだことにより、借入金が減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度比520百万円増加し、24,976百万円となりました。これは主として、利益剰余金の増加によるものであります。

### ② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益1,537百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件の仕入、売却が順調に推移したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,485百万円増加し、8,306百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は、6,017百万円（前連結会計年度は、1,625百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,537百万円、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が順調に推移し、仕入を上回ったことによるたな卸資産の減少3,305百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、116 百万円（前連結会計年度比 35.0%減）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出 353 百万円と定期預金の純減額 286 百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、4,416 百万円（前連結会計年度は、735 百万円の獲得）となりました。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が順調に推移し、仕入を上回ったことにより、借入金の返済が借入れによる収入を上回ったためであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期
自己資本比率 (%)	27.9	35.7	39.0	41.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	7.6	13.6	23.7	14.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	3.4	2.9	—	5.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.6	12.5	—	6.8

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 平成22年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

平成23年11月期の期末配当につきましては、1株につき500円を予定しております。

また、平成24年11月期の期末配当につきましては、1株につき500円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価および財政状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

1. 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(i) 不動産市況の影響について

当社グループの中核事業である不動産流動化事業および不動産開発事業は、自己勘定により物件を

取得し、バリュアアップまたは開発後に売却するまでに通常数ヶ月から2年程度を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 物件の引渡時期等による業績の変動について

当該2事業は、物件売却額を売上計上するため1取引あたりの金額が大きく、また当該2事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、大型案件の引渡しの有無により売上高および収益に相当の変動が生ずる可能性があります。

(iii) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入計画や販売計画に基づく積み上げ方式により合理的な年間総合予算の策定に努めておりますが、自然災害など予期せぬ事態による工事遅延やそれに伴う建築・改修コスト増加により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(iv) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが販売目的で保有するたな卸資産については「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)を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価(正味売却価額)が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、時価(正味売却価額)が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産賃貸事業

当社グループの不動産賃貸事業は、一般経済情勢や金利動向、競合物件の出現等で賃料の下落や大量の空室が生じた場合において当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産ファンド事業

(i) ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付ける事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、対象不動産のバリュアアップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。当社グループが一任運用・助言等を行っている対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤回または手控えた場合やファンドの借入等の問題によりファンド継続が困難となった場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(iii) ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

当社グループがアセット・マネジメント業務を受託する不動産ファンドにおける特別目的会社が不動産を取得する場合、ノン・リコース条件(担保不動産の収益ならびに売却代金のみを回収原資とする条件、責任財産限定型ローンともいいます)のローンで資金調達を行う場合があります。この場合において、ノン・リコース条件に対する付帯事項として、借り手およびアセット・マネージャーをはじめとする借り手側の利害関係人の詐欺行為や故意・重過失による不法行為または環境汚染等を理由にして貸し手に発生した損害等を補てんする補償責任をアセット・マネージャーである当社グループに要求することができることとなっております。この責任はローン債務の履行を一般的に保証するものではありませんが、当社グループの重過失等によりそのような損害が発生した場合に当社またはグループ会社が補償責任を負担する可能性があります。



④ 不動産管理事業

(i) 管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィスビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向が継続しており、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後一層の単価引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9001 を取得し、業務品質ならびにサービスの向上に努めておりますが、予測不能な業務遂行上の事故、建物・設備の異常、サービスの不具合等が発生した場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

当社グループのオルタナティブインベストメント事業は、不動産担保付債権の購入や不動産保有会社の M&A 投資を主たる目的として展開しておりますが、不良債権市場が縮小し不動産担保付債権が取得できない場合や、不動産保有会社等の M&A が行えない場合、ならびに既に取得した債権や会社株式の投下資金回収が予定どおり進まない場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2. 有利子負債の依存度及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費および建築費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合のほか、案件の売却時期の遅延や売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、案件ごとに複数の金融機関と交渉したうえで、最適なファイナンスを行っておりますが、突発的な内外環境の変化等により、資金調達ができなかった場合は、事業着手の遅延や事業の実施ができなくなるなど、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

<有利子負債残高の推移>

	平成 19 年 11 月期	平成 20 年 11 月期	平成 21 年 11 月期	平成 22 年 11 月期	平成 23 年 11 月期
有利子負債残高 (百万円)	59,690	47,631	35,296	34,264	30,075
総資産 (百万円)	86,922	78,309	62,235	62,682	59,967
有利子負債比率 (%)	68.7	60.8	56.7	54.7	50.2

3. 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を中心とした東京圏を主要マーケットとし、中小型物件を中心に売買を行っており、これまで6事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退等の影響により、当社の販売において、価格競争による販売価格の低下が顕著化することで、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 災害発生

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

4. 法的規制

① 法的規制

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性があります。

主な法的規制
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地建物取引業法</li> <li>・ 国土利用計画法</li> <li>・ 都市計画法</li> <li>・ 建築基準法</li> <li>・ 建設業法</li> <li>・ 建築士法</li> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律</li> <li>・ 金融商品取引法</li> <li>・ 金融商品の販売等に関する法律</li> <li>・ 不動産特定共同事業法</li> <li>・ 信託業法</li> <li>・ 投資信託及び投資法人に関する法律</li> <li>・ 資産の流動化に関する法律</li> <li>・ 不動産投資顧問業登録規程</li> <li>・ 住宅瑕疵担保履行法</li> <li>・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律</li> <li>・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律</li> <li>・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律</li> <li>・ 警備業法</li> <li>・ 消防法</li> <li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律</li> <li>・ 貸金業法</li> </ul>

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法的規制に基づき以下の関連許認可を得ております。当社グループは、これらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現時点において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。しかし、法令違反等によりこれらの許認可等が取り消された場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後これらの規制の強化、または新たな規制の導入により、事業活動が制約された場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(当社)

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (11)第24043号	平成24年3月23日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	一般一第127号	平成28年2月28日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(不動産投資顧問業登録規程第30条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特-19) 第107905	平成24年12月9日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)

一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第46219号	平成28年4月10日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	東京都知事許可 第58号	—	宅地建物取引業免許の取消や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(不動産特定事業共同事業法第36条)
金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	関東財務局長 (金商) 第898号	—	不正な手段による登録や資本金または業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥るおそれがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (2)第85736号	平成28年4月7日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業登録 (投資運用業(不動産関連特定投資運用業)、第二種金融商品取引業)	関東財務局長	関東財務局長 (金商) 第363号	—	不正な手段による登録や資本金または業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥るおそれがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
金融商品取引業登録 (投資助言・代理業)	関東財務局長			
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	国土交通大臣 認可第52号	—	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の相手に損害を与えた場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)

(トーセイ・コミュニティ(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (3)第80048号	平成28年9月28日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一般建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (般-19) 第119534号	平成25年3月10日	宅地建物取引業免許の取消や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(不動産特定事業共同事業法第36条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特-19) 第119534号	平成25年3月10日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第49526号	平成26年1月15日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (2)第030488号	平成24年5月21日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

建築物環境衛生総合管理業登録	東京都 知事	東京都 19 総第 273 号	平成25年10月 3 日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消（建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の四）
警備業認定	東京都公安委員会	東京都公安委員会認定第 30002591 号	平成28年10月 4 日	不正な手段による認定や欠格事由に該当している場合に認定の取消（警備業法第 8 条）

(トーセイ・リバイバル・インベストメント(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許(1)第88903号	平成25年 2 月22 日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消（宅地建物取引業法第66条）
貸金業登録	東京都 知事	東京都知事(1)第31311号	平成25年 3 月16 日	不正の手段による登録や欠格条項違反に該当する場合は登録の取消（貸金業法第24条の 6 の 5）

③ 会計基準・税制について

(i) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 不動産ファンドの連結範囲について

当社がアセットマネジメントを行う不動産ファンドについては、投資事業組合に対する支配力基準および影響力基準を適用し、個別に連結、非連結を判断しております。今後、連結についての解釈に変更が生じ、会計監査人等の見解が変わってきた場合、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5. 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

宅地建物取引業者は「宅地建物取引業法」により宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任が生じる他、特に新築住宅物件については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により主要構造部分の 10 年保証が義務付けられております。また、平成 21 年 10 月 1 日施行の「住宅瑕疵担保履行法」により、国土交通大臣指定の保険法人への加入等が必要となりました。これらに加え、当社グループは独自の「アフターサービス業務基準」に則ったアフターサービス保証（項目により 1～10 年の保証）を顧客に行っております。

当社グループは、建築企画部による品質チェックを行い、また、仕入先および施工を行った外注先に対し当社グループと同等のアフターサービス保証を負担させる等の事業上のリスク回避に努めております。しかしながら、何らかの原因で当社グループの供給物件に瑕疵が発生した場合、仕入先に瑕疵担保責任を負担させることが出来ないまたは仕入先および外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

6. 人材について

当社グループの事業の特性から、人材は極めて重要な経営資源であり、中期経営計画を達成するには、優秀な人材を確保し、当社独自のコンピテンシーを習得するための教育やマネジメント層の育成が不可欠であります。当社グループの求める人材を十分に確保、育成できない場合、または現在在職しているマネジメント層が多数流出した場合には、事業活動に大きな影響を及ぼす可能性があります。

7. 個人情報等の保護について

当社グループが行っている不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業において、当該事業関係者をはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業推進に伴い情報量の増加が予想されますが、当社グループでは個人情報保護法に従い、また情報資産管理諸規程を整備し、従業員研修を行い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報及び重要な企業情報が外部へ流出、漏洩した場合等には、当社グループの信用を毀損し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

8. その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、原則として建物の構造やアスベストの使用、土壌汚染調査等を実施しておりますが、建物の構造設計関連図書が保存されていない場合、アスベストが使用されている建物を解体する場合、土壌汚染調査の結果により土壌改良が必要となる場合などにより、事業遂行が一時的に中断または長期化した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

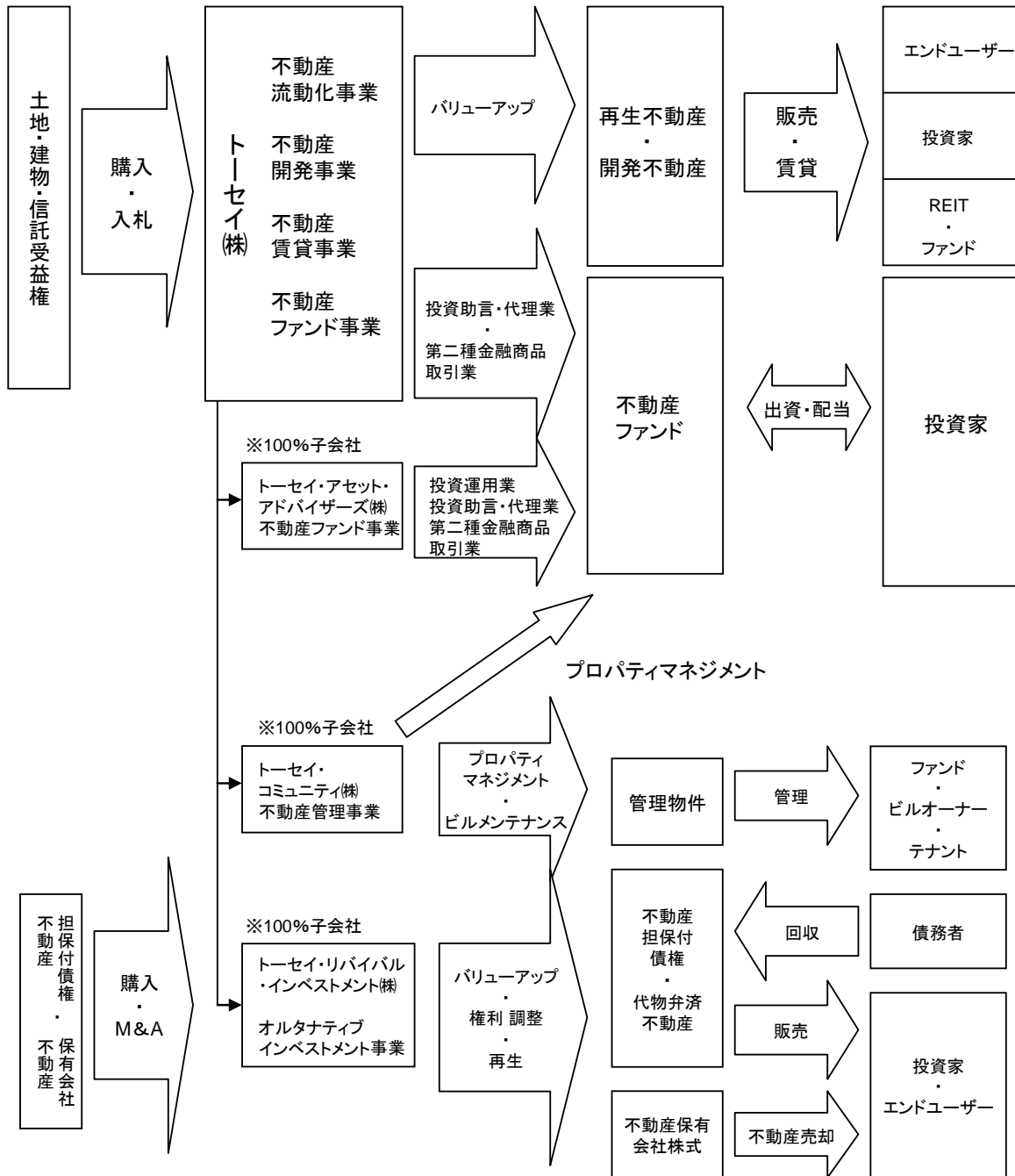
## 2. 企業集団の状況

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社6社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容および当社と主要な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&amp;アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)
オルタナティブインベストメント事業	<p>不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&amp;Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。</p>	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念として常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融を融合しながら、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業の6事業を通し、10年、20年後を視野に入れた不動産などの価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値の向上を目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略および会社の対処すべき課題

当社グループが属する不動産業界は、金融危機以降の最悪期を脱して徐々に持ち直しの動きが見られておりますが、欧州金融危機や円高の進行、国内景気の先行き不透明感などの懸念により、依然として厳しい環境が続いております。このような事業環境の下、当社グループは平成23年12月をスタートとする3ヶ年の中期経営計画「Next Stage 2014」を策定いたしました。この中期経営計画においては、“既存6事業の拡充と成長”、“グローバルなフィールドへの進出”、“経営インフラストラクチャーの革新”を三大方針に掲げ、世界に通用する不動産事業グループを目指してまいります。

“既存6事業の拡充と成長”を達成するための課題は、世界経済の低迷、国内不動産マーケットの縮小傾向が続く中、市場動向を注視するとともに変化する顧客ニーズに絶えず応えていくことであり、不動産流動化事業、不動産開発事業を一層強化し、特にエンドユーザー向け事業の規模拡大を図ることです。また、不動産ファンド事業においても、低迷する投資市場の中、アセットマネジメント受託資産規模の増加とフィー収入の拡大、とりわけ新規ファンドの組成に取り組むことが課題であります。

“グローバルなフィールドへの進出”に向けた課題は、ファンド事業を初めとし、グローバルな投資家とのリレーションを強化するために現地法人の設立を含めた海外進出を果たし、ポートフォリオの多様化と海外事業としての収益化の実現であります。

“経営インフラストラクチャーの革新”を果たすための課題は、人材育成および戦略実行に相応しい組織・インフラの構築、健全性と安全性を兼ね備えた財務体質の維持、そしてグローバル化の流れに対応できるディスクロージャー体制の確立にあると考えております。

これらの三大方針についての課題に対処するとともに、引き続き「コンプライアンス」「リスク管理」「適時開示」を三大重点項目とし、世界に通用する経営品質を備えるべく、グループ全体を挙げてのコーポレートガバナンスへの取り組みを一層充実させてまいり所存であります。

#### (3) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。



4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 7,127,425	8,326,305
受取手形及び売掛金	415,791	399,856
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	※1 27,197,076	※1 27,360,973
仕掛販売用不動産	※1 10,279,685	※1 6,374,335
買取債権	86,467	81,361
貯蔵品	2,565	3,254
繰延税金資産	664,629	966,545
その他	292,357	391,300
貸倒引当金	△16,434	△5,697
流動資産合計	46,059,565	43,908,234
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 5,140,797	※1 5,337,567
減価償却累計額	△827,060	△947,482
建物及び構築物 (純額)	4,313,737	4,390,084
工具、器具及び備品	112,437	120,979
減価償却累計額	△81,216	△88,678
工具、器具及び備品 (純額)	31,220	32,301
土地	※1 10,051,371	※1 10,175,285
その他	5,191	6,777
減価償却累計額	△2,652	△4,895
その他 (純額)	2,538	1,882
有形固定資産合計	14,398,868	14,599,553
無形固定資産		
ソフトウェア	62,720	65,816
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	64,609	67,705
投資その他の資産		
投資有価証券	49,405	380,612
長期貸付金	13,031	10,325
繰延税金資産	1,965,859	870,404
その他	193,185	145,100
貸倒引当金	△61,908	△14,332
投資その他の資産合計	2,159,573	1,392,110
固定資産合計	16,623,050	16,059,369
資産合計	62,682,616	59,967,603

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	368,162	806,396
1年内返済予定の長期借入金	※1,3 10,823,561	※1,3 6,170,937
未払法人税等	39,092	79,271
前受金	285,505	545,967
賞与引当金	110,113	150,520
その他	847,748	1,038,122
流動負債合計	12,474,183	8,791,215
固定負債		
長期借入金	※1,3 23,438,898	※1,3 23,904,245
繰延税金負債	14,922	15,200
退職給付引当金	108,927	133,154
役員退職慰労引当金	301,253	312,586
預り敷金保証金	1,886,524	1,810,439
資産除去債務	—	24,710
負ののれん	1,490	—
その他	783	—
固定負債合計	25,752,800	26,200,336
負債合計	38,226,983	34,991,552
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,462,034	13,985,597
株主資本合計	24,454,857	24,978,420
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	774	△2,369
その他の包括利益累計額合計	774	△2,369
純資産合計	24,455,632	24,976,051
負債純資産合計	62,682,616	59,967,603

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高	26,449,540	24,759,291
売上原価	※1 22,056,551	※1 19,290,132
売上総利益	4,392,989	5,469,158
販売費及び一般管理費	※2 2,666,444	※2 3,080,121
営業利益	1,726,544	2,389,037
営業外収益		
受取利息	9,611	2,797
受取配当金	2,814	2,861
負ののれん償却額	2,104	1,490
違約金収入	—	34,035
雑収入	16,481	30,724
営業外収益合計	31,011	71,908
営業外費用		
支払利息	939,643	885,646
株式交付費	11,261	—
雑損失	3,516	799
営業外費用合計	954,421	886,445
経常利益	803,134	1,574,500
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	—
特別利益合計	1,184	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 4,688	—
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
厚生年金基金脱退拠出金	55,032	—
特別損失合計	59,720	36,909
税金等調整前当期純利益	744,598	1,537,591
法人税、住民税及び事業税	34,625	65,899
法人税等調整額	288,366	719,708
法人税等合計	322,992	785,608
少数株主損益調整前当期純利益	—	751,982
当期純利益	421,606	751,982

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	751,982
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△3,143
その他の包括利益合計	—	※ <sup>2</sup> △3,143
包括利益	—	※ <sup>1</sup> 748,839
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	748,839

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,452,807	5,454,673
当期変動額		
新株の発行	1,001,866	—
当期変動額合計	1,001,866	—
当期末残高	5,454,673	5,454,673
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	4,536,283	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	1,001,866	—
当期変動額合計	1,001,866	—
当期末残高	5,538,149	5,538,149
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	13,238,348	13,462,034
当期変動額		
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	421,606	751,982
当期変動額合計	223,686	523,562
当期末残高	13,462,034	13,985,597
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	22,227,438	24,454,857
当期変動額		
新株の発行	2,003,732	—
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	421,606	751,982
当期変動額合計	2,227,418	523,562
当期末残高	24,454,857	24,978,420
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	△388	774
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,162	△3,143
当期変動額合計	1,162	△3,143
当期末残高	774	△2,369
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
前期末残高	△388	774
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,162	△3,143
当期変動額合計	1,162	△3,143
当期末残高	774	△2,369

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	26,657	—
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△26,657	—
当期変動額合計	△26,657	—
当期末残高	—	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	22,253,707	24,455,632
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	2,003,732	—
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	421,606	751,982
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△25,494	△3,143
当期変動額合計	2,201,924	520,419
当期末残高	24,455,632	24,976,051

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	744,598	1,537,591
減価償却費	363,533	336,398
負ののれん償却額	△2,104	△1,490
引当金の増減額 (△は減少)	142,272	17,654
受取利息及び受取配当金	△12,425	△5,658
支払利息及び社債利息	939,643	885,646
有形固定資産除却損	4,688	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	19,932
会員権評価損	—	16,976
売上債権の増減額 (△は増加)	△109,754	64,280
買取債権の増減額 (△は増加)	34,824	5,106
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,012,877	3,305,302
前渡金の増減額 (△は増加)	65,013	△220,082
仕入債務の増減額 (△は減少)	△350,373	438,233
前受金の増減額 (△は減少)	12,952	260,461
預り保証金の増減額 (△は減少)	△249,708	△76,084
その他	△203,907	333,139
小計	△633,625	6,917,407
利息及び配当金の受取額	13,147	4,923
利息の支払額	△933,555	△881,503
法人税等の支払額	△71,661	△23,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,625,695	6,017,729
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△306,136	286,136
有形固定資産の取得による支出	△22,807	△61,532
無形固定資産の取得による支出	△3,580	△36,717
投資有価証券の取得による支出	—	△353,350
投資有価証券の売却による収入	3,050	0
投資有価証券の回収による収入	—	15,347
差入敷金保証金の増減額 (△は増加)	59,454	△17,740
貸付けによる支出	△48,000	—
貸付金の回収による収入	139,821	51,705
その他	△566	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△178,765	△116,149
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△70,000	—
長期借入れによる収入	17,099,900	11,474,100
長期借入金の返済による支出	△18,059,821	△15,661,377
株式の発行による収入	1,965,813	—
配当金の支払額	△198,884	△227,718
その他	△1,567	△1,567
財務活動によるキャッシュ・フロー	735,439	△4,416,563
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,069,021	1,485,016
現金及び現金同等物の期首残高	7,890,310	6,821,288
現金及び現金同等物の期末残高	※ 6,821,288	※ 8,306,305

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 6社</p> <p>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                      グリーンハウス(有)</p> <p>なお、トーセイ・アセットマネジメント(株)、(合)アトラス・キャピタル、ヘスティア一般社団法人については、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。</p>	<p>連結子会社の数 6社</p> <p>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                      グリーンハウス(有)</p>
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表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。</p>	<p>同左</p>
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	<p>①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</p> <p>②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。                      (イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産                      個別法                      (ロ)買取債権                      個別法                      (ハ)貯蔵品                      最終仕入原価法</p>	<p>①有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      同左</p> <p>時価のないもの                      同左</p> <p>②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。                      (イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産                      同左                      (ロ)買取債権                      同左                      (ハ)貯蔵品                      同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>①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、当社及び連結子会社は平成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。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 3～50年 構築物 10～30年 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>②無形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見積利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>③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。</p>	<p>①有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>②無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③リース資産 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>①株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>—————</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>①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。</p> <p>②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。</p> <p>③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。</p>	<p>①貸倒引当金 同左</p> <p>②賞与引当金 同左</p> <p>③退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<p>(5) 負ののれんの償却に関する事項</p> <p>(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>④役員退職慰労引当金</p> <p>当社及び連結子会社は、役員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。</p> <p>—————</p> <p>①消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっております。</p> <p>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。</p> <p>②匿名組合出資の会計処理</p> <p>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。</p> <p>③買取債権の会計処理</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>④役員退職慰労引当金</p> <p>同左</p> <p>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。</p> <p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>①消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <p>②匿名組合出資の会計処理</p> <p>同左</p> <p>③買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>
<p>4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>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。</p>	<p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
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 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	—————

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—————	<p>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—————	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>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)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5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。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)</p>
<p>1. 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）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。</p> <p>2. 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,053千円、土地：2,181,334千円）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。</p>	<p>1. 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：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。</p> <p>2. 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：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。</p> <p>3. 包括利益の表示に関する会計基準 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）を適用しています。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しています。</p>

## 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)																																		
<p>※1 担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,694,323</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,062,575</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,135,122</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,859,419</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,781,440</td> </tr> </table> <p>(2)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,753,601千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,258,138</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,011,739</td> </tr> </table> <p>2 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 4名 9,190千円</p> <p>※3 財務制限条項 ①当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	26,694,323	仕掛販売用不動産	10,062,575	建物及び構築物	4,135,122	土地	9,859,419	計	50,781,440	1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円	長期借入金	23,258,138	計	34,011,739	<p>※1 担保資産及び担保付債務 (1)担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">27,209,729千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,285,709</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,187,146</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,983,334</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,665,919</td> </tr> </table> <p>(2)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,067,377千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,757,845</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,825,222</td> </tr> </table> <p>2 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 3名 4,375千円</p> <p>※3 財務制限条項 ①当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,039,375千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	27,209,729千円	仕掛販売用不動産	6,285,709	建物及び構築物	4,187,146	土地	9,983,334	計	47,665,919	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	計	29,825,222
現金及び預金	30,000千円																																		
販売用不動産	26,694,323																																		
仕掛販売用不動産	10,062,575																																		
建物及び構築物	4,135,122																																		
土地	9,859,419																																		
計	50,781,440																																		
1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円																																		
長期借入金	23,258,138																																		
計	34,011,739																																		
販売用不動産	27,209,729千円																																		
仕掛販売用不動産	6,285,709																																		
建物及び構築物	4,187,146																																		
土地	9,983,334																																		
計	47,665,919																																		
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																																		
計	29,825,222																																		

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
<p>②当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</li> </ul> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> <li>・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。</li> </ul> <p>④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。</li> <li>・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</li> </ul>	<p>②当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。</li> <li>・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。</li> <li>・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</li> </ul> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> <li>・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。</li> </ul> <p>④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。</li> <li>・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</li> </ul>

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
<p>⑤当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約(残高合計90,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トーセイ・コミュニティ(株)の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。</li> <li>・トーセイ・コミュニティ(株)は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</li> </ul>	<p>⑤当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約(残高合計78,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トーセイ・コミュニティ(株)の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。</li> <li>・トーセイ・コミュニティ(株)は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</li> </ul>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<p>※1 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。</p> <p style="text-align: right;">2,131,688千円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 12,460 千円</p> <p>役員報酬 174,988</p> <p>給与手当 1,218,779</p> <p>賞与引当金繰入額 106,159</p> <p>退職給付費用 70,660</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 28,514</p> <p>法定福利費 154,543</p> <p>支払手数料 137,016</p> <p>租税公課 267,984</p> <p>貸倒引当金繰入額 66,009</p> <p>減価償却費 63,303</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 4,534千円</p> <p>工具、器具及び備品 154</p> <hr/> <p>計 4,688</p>	<p>※1 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。</p> <p style="text-align: right;">894,137千円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 47,464 千円</p> <p>役員報酬 191,933</p> <p>給与手当 1,333,655</p> <p>賞与引当金繰入額 144,521</p> <p>退職給付費用 45,484</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 25,837</p> <p>法定福利費 209,120</p> <p>支払手数料 184,516</p> <p>租税公課 228,145</p> <p>貸倒引当金繰入額 485</p> <p>減価償却費 60,318</p> <p>3 _____</p>

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益 422,769千円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額 1,162千円



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	395,840	61,000	—	456,840
合計	395,840	61,000	—	456,840

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加61,000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. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の 内訳	新株予約権 の目的とな る種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第4回新株予 約権(注)	普通株式	61,000	—	61,000	—	—
合計			61,000	—	61,000	—	—

(注) 第4回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	500	平成21年11月30日	平成22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となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年2月23日 定時株主総会	普通株式	228,420	利益剰余金	500	平成22年11月30日	平成23年2月24日

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	456,840	—	—	456,840
合計	456,840	—	—	456,840

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年2月23日 定時株主総会	普通株式	228,420	500	平成22年11月30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となるもの  
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年2月24日 定時株主総会	普通株式	228,420	利益剰余金	500	平成23年11月30日	平成24年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成22年11月30日現在) (千円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成23年11月30日現在) (千円)
現金及び預金勘定 7,127,425	現金及び預金勘定 8,326,305
預入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金 △306,136	預入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金 △20,000
現金及び現金同等物 6,821,288	現金及び現金同等物 8,306,305

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び 営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に 対する売上 高	8,149,422	11,682,418	2,587,041	1,124,585	2,735,528	170,544	26,449,540	—	26,449,540
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	47,080	50,966	322,237	—	420,285	(420,285)	—
計	8,149,422	11,682,418	2,634,122	1,175,552	3,057,765	170,544	26,869,825	(420,285)	26,449,540
営業費用	7,741,222	11,083,323	1,338,960	675,503	2,937,060	227,606	24,003,678	719,317	24,722,996
営業利益又は営 業損失(△)	408,200	599,094	1,295,161	500,048	120,705	△57,061	2,866,147	(1,139,603)	1,726,544
II. 資産、減価 償却費及び 資本的支出									
資産	22,657,203	12,737,840	14,458,918	399,536	942,043	2,802,045	53,997,587	8,685,029	62,682,616
減価償却費	—	—	285,547	2,040	16,240	16,902	320,731	42,802	363,533
資本的支出	—	—	8,895	1,555	5,187	—	15,638	10,749	26,387

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売(入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用)。
不動産開発事業	東京都区部を中心に、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業。多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行う。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。

オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。
-------------------	--

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,142,389千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,542,626千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

d. セグメント情報

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。当社グループは、本社で事業別について国内の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社グループは、本社で定めた事業別のセグメントから構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント							調整額 (注) 1	連結 財務諸表計 上額 (注) 2
	不動産流動 化事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファ ンド事業	不動産管理 事業	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	計		
売上高									
外部顧客への売上高	12,040,886	5,256,145	2,459,614	1,396,347	3,425,416	180,880	24,759,291	—	24,759,291
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	48,119	18,017	485,731	—	551,869	(551,869)	—
計	12,040,886	5,256,145	2,507,733	1,414,365	3,911,147	180,880	25,311,160	(551,869)	24,759,291
セグメント利益又は損 失(△)	1,891,898	△22,238	1,182,925	652,879	104,845	△190,258	3,620,051	(1,231,014)	2,389,037
セグメント資産	19,048,273	13,562,936	13,258,186	856,286	1,669,912	2,433,173	51,098,768	8,868,835	59,967,603
その他の項目									
減価償却費	—	—	254,418	2,281	24,509	16,657	297,866	38,532	336,398
有形固定資産及び無 形固定資産の増加 額	—	—	44,049	3,605	5,376	2,661	55,693	49,204	104,897

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,231,014千円には、セグメント間取引消去△20,063千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,210,951千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額8,868,835千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産9,783,874千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金預金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額38,532千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額49,204千円は各報告セグメントに帰属しない全社資産の増加であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

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22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、771,009千円(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。

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。

連結貸借対照表計上額 (千円)			当連結会計年度末における時価 (千円)
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	
10,327,181	1,621,931	11,949,112	13,994,083

- (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。
- 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(4,687,540千円)、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(2,953,387千円)であります。
- 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。
- 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。

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

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。

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。

連結貸借対照表計上額 (千円)			当連結会計年度末における時価 (千円)
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	
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。
- 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。
- 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。
- 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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
1株当たり純資産額	53,532円16銭	1株当たり純資産額	54,671円33銭
1株当たり当期純利益	974円63銭	1株当たり当期純利益	1,646円05銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成22年11月30日)	当連結会計年度末 (平成23年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	24,455,632	24,976,051
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	24,455,632	24,976,051
期末の普通株式の数(株)	456,840	456,840

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	421,606	751,982
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	421,606	751,982
期中平均株式数(株)	432,579	456,840
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,012,754	7,098,060
売掛金	97,036	48,000
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	26,020,886	25,912,582
仕掛販売用不動産	9,290,934	6,374,364
貯蔵品	1,489	1,932
前渡金	5,669	225,752
前払費用	54,855	49,260
繰延税金資産	499,641	805,085
その他	187,186	84,740
貸倒引当金	△15,904	△4,873
流動資産合計	42,164,549	40,604,905
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,901,643	4,918,293
減価償却累計額	△796,337	△903,432
建物(純額)	4,105,305	4,014,860
構築物	22,137	22,137
減価償却累計額	△12,045	△13,265
構築物(純額)	10,092	8,871
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	△507	△624
機械及び装置(純額)	372	255
工具、器具及び備品	94,505	98,146
減価償却累計額	△70,203	△73,641
工具、器具及び備品(純額)	24,301	24,504
土地	9,606,248	9,401,475
リース資産	4,478	4,478
減価償却累計額	△2,239	△3,732
リース資産(純額)	2,239	746
有形固定資産合計	13,748,559	13,450,714
無形固定資産		
ソフトウェア	35,332	52,215
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	37,221	54,104

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	49,405	380,612
関係会社株式	785,372	785,372
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	13,031	10,325
破産更生債権等	47,917	9,497
敷金及び保証金	92,817	110,193
繰延税金資産	1,948,944	903,269
その他	25,357	8,380
貸倒引当金	△47,995	△9,412
投資その他の資産合計	2,920,851	2,204,240
固定資産合計	16,706,632	15,709,058
資産合計	58,871,182	56,313,964
負債の部		
流動負債		
支払手形	—	325,850
買掛金	146,404	200,611
1年内返済予定の長期借入金	9,015,083	4,815,837
リース債務	1,567	783
未払金	170,380	226,114
未払費用	35,181	46,680
未払法人税等	27,374	26,653
未払消費税等	—	188,800
前受金	274,060	510,249
預り金	43,534	79,210
前受収益	800	—
賞与引当金	66,767	96,789
流動負債合計	9,781,154	6,517,581
固定負債		
長期借入金	22,980,598	23,123,045
預り敷金保証金	1,827,231	1,755,235
リース債務	783	—
退職給付引当金	79,293	96,726
役員退職慰労引当金	277,422	282,981
投資損失引当金	304,217	131,248
資産除去債務	—	24,710
固定負債合計	25,469,546	25,413,947
負債合計	35,250,701	31,931,529

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金	5,538,149	5,538,149
資本剰余金合計	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	12,604,633	13,369,731
利益剰余金合計	12,626,883	13,391,981
株主資本合計	23,619,706	24,384,803
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	774	△2,369
評価・換算差額等合計	774	△2,369
純資産合計	23,620,480	24,382,434
負債純資産合計	58,871,182	56,313,964

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	8,149,422	12,040,886
開発事業売上高	11,682,418	5,256,145
賃貸事業売上高	2,559,907	2,507,733
ファンド事業売上高	838,538	914,679
売上高合計	23,230,287	20,719,445
売上原価		
流動化事業原価	7,596,289	9,905,759
開発事業原価	10,963,135	5,123,016
賃貸事業原価	1,189,868	1,187,719
ファンド事業原価	46,699	78,958
売上原価合計	19,795,993	16,295,454
売上総利益	3,434,294	4,423,991
販売費及び一般管理費	1,767,475	2,078,829
営業利益	1,666,819	2,345,162
営業外収益		
受取利息	9,399	2,574
受取配当金	2,784	2,821
違約金収入	—	34,035
雑収入	13,608	24,922
営業外収益合計	25,792	64,353
営業外費用		
支払利息	868,556	806,769
株式交付費	11,261	—
雑損失	3,379	798
営業外費用合計	883,197	807,567
経常利益	809,414	1,601,947
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	1,726
投資有価証券売却益	1,184	—
投資損失引当金戻入額	—	172,969
特別利益合計	1,184	174,695
特別損失		
関係会社整理損	2,908	—
固定資産除却損	1,504	—
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
厚生年金基金脱退拠出金	45,364	—
特別損失合計	49,777	36,909
税引前当期純利益	760,821	1,739,733
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
法人税等調整額	323,657	742,416
法人税等合計	327,457	746,216
当期純利益	433,363	993,517

流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地		4,855,412	63.9	5,511,630	55.6
II 建物取得費・バリューアップコスト		1,927,793	25.4	3,786,421	38.2
III 経費		201,649	2.7	563,758	5.7
IV 収益性低下による簿価切下額		611,435	8.0	43,948	0.5
計		7,596,289	100.0	9,905,759	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		5,160,614	47.1	2,403,615	46.9
II 建築費		4,244,585	38.7	1,776,420	34.7
III 経費		153,393	1.4	342,845	6.7
IV 収益性低下による簿価切下額		1,404,542	12.8	600,135	11.7
計		10,963,135	100.0	5,123,016	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		215,294	18.1	228,096	19.2
II 諸経費		974,574	81.9	959,623	80.8
(うち租税公課)		(244,232)		(259,811)	
(うち減価償却費)		(278,387)		(254,418)	
(うち水道光熱費)		(200,728)		(180,963)	
計		1,189,868	100.0	1,187,719	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		46,699	100.0	78,958	100.0
計		46,699	100.0	78,958	100.0

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,452,807	5,454,673
当期変動額		
新株の発行	1,001,866	—
当期変動額合計	1,001,866	—
当期末残高	5,454,673	5,454,673
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	4,536,283	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	1,001,866	—
当期変動額合計	1,001,866	—
当期末残高	5,538,149	5,538,149
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	4,536,283	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	1,001,866	—
当期変動額合計	1,001,866	—
当期末残高	5,538,149	5,538,149
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	7,250	7,250
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	7,250	7,250
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	15,000	15,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	15,000	15,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	12,369,189	12,604,633
当期変動額		
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	433,363	993,517
当期変動額合計	235,443	765,097
当期末残高	12,604,633	13,369,731
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	12,391,439	12,626,883
当期変動額		
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	433,363	993,517
当期変動額合計	235,443	765,097
当期末残高	12,626,883	13,391,981

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	21,380,530	23,619,706
当期変動額		
新株の発行	2,003,732	—
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	433,363	993,517
当期変動額合計	2,239,175	765,097
当期末残高	23,619,706	24,384,803
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△388	774
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,162	△3,143
当期変動額合計	1,162	△3,143
当期末残高	774	△2,369
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△388	774
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,162	△3,143
当期変動額合計	1,162	△3,143
当期末残高	774	△2,369
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	26,657	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△26,657	—
当期変動額合計	△26,657	—
当期末残高	—	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	21,406,799	23,620,480
当期変動額		
新株の発行	2,003,732	—
剰余金の配当	△197,920	△228,420
当期純利益	433,363	993,517
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△25,494	△3,143
当期変動額合計	2,213,681	761,954
当期末残高	23,620,480	24,382,434

- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。