

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成19年12月1日
(第59期)	至	平成20年11月30日

トーセイ株式会社

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

(E04021)

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	16
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態及び経営成績の分析	20
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	23
第4 提出会社の状況	24
1. 株式等の状況	24
(1) 株式の総数等	24
(2) 新株予約権等の状況	25
(3) ライツプランの内容	26
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	27
(5) 所有者別状況	28
(6) 大株主の状況	28
(7) 議決権の状況	29
(8) ストックオプション制度の内容	29
2. 自己株式の取得等の状況	30
3. 配当政策	31
4. 株価の推移	31
5. 役員の状況	32
6. コーポレート・ガバナンスの状況	34
第5 経理の状況	40
1. 連結財務諸表等	41
(1) 連結財務諸表	41
(2) その他	77
2. 財務諸表等	78
(1) 財務諸表	78
(2) 主な資産及び負債の内容	103
(3) その他	105
第6 提出会社の株式事務の概要	106
第7 提出会社の参考情報	107
1. 提出会社の親会社等の情報	107
2. その他の参考情報	107
第二部 提出会社の保証会社等の情報	108

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月26日
【事業年度】	第59期（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03（3435）2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社 東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高（千円）	—	17,644,259	24,741,635	40,085,596	51,041,015
経常利益（千円）	—	2,969,040	5,323,872	7,949,862	6,376,990
当期純利益（千円）	—	1,592,577	2,737,111	4,557,882	3,463,965
純資産額（千円）	—	8,293,597	15,229,720	19,252,435	21,887,249
総資産額（千円）	—	40,406,838	60,136,451	86,922,374	78,309,499
1株当たり純資産額（円）	—	24,018.05	40,414.50	51,089.15	58,081.02
1株当たり当期純利益（円）	—	4,664.46	7,412.80	12,095.04	9,192.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	4,571.59	7,405.87	12,095.02	—
自己資本比率（％）	—	20.5	25.3	22.1	27.9
自己資本利益率（％）	—	19.2	23.3	26.4	16.8
株価収益率（倍）	—	21.44	17.81	5.80	1.72
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	△8,839,398	△10,857,313	△19,543,365	14,099,704
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	△606,371	471,935	△2,066,218	959,332
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	9,360,987	14,339,382	20,312,461	△12,886,593
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	—	2,530,851	6,484,856	5,181,855	7,354,299
従業員数（人） （外、平均臨時雇用者数） （人）	— (—)	107 (169)	134 (139)	194 (215)	225 (174)

（注）1．売上高には、消費税等は含まれておりません。

2．平成14年12月1日付けにて連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

3．第59期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高（千円）	14,514,122	16,828,283	22,572,177	31,690,048	41,085,825
経常利益（千円）	1,515,178	2,773,353	5,151,887	7,821,860	5,647,430
当期純利益（千円）	793,109	1,495,764	2,697,761	4,228,893	3,056,390
資本金（千円）	1,927,600	1,966,096	4,148,011	4,148,020	4,148,020
発行済株式総数（株）	335,800	344,858	376,838	376,840	376,840
純資産額（千円）	6,658,824	8,197,558	15,094,332	18,787,636	21,014,875
総資産額（千円）	29,438,787	38,335,326	51,220,537	77,992,976	74,012,141
1株当たり純資産額（円）	19,829.73	23,739.56	40,055.23	49,855.74	55,766.04
1株当たり配当額（円） （うち1株当たり中間配当額） （円）	120 （－）	450 （－）	1,400 （－）	2,200 （－）	1,000 （－）
1株当たり当期純利益（円）	2,833.01	4,378.97	7,306.24	11,222.02	8,110.58
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	2,577.65	4,291.79	7,299.40	11,222.00	－
自己資本比率（％）	22.6	21.4	29.5	24.1	28.4
自己資本利益率（％）	18.2	20.1	23.2	25.0	15.4
株価収益率（倍）	23.01	22.84	18.07	6.26	1.95
配当性向（％）	4.2	10.3	19.2	19.6	12.3
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△5,374,602	－	－	－	－
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△1,959,887	－	－	－	－
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	7,843,796	－	－	－	－
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	2,600,629	－	－	－	－
従業員数（人） （外、平均臨時雇用者数） （人）	44 （－）	68 （－）	83 （－）	132 （－）	144 （－）

（注）1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。

3. 第59期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第56期以後は連結財務諸表を作成しているため、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2 【沿革】

年月	概要
昭和25年 2 月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年 4 月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年 6 月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年 5 月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年 7 月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和58年 3 月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年 4 月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成 6 年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成 7 年 9 月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成 8 年 3 月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成 8 年 4 月	不動産流動化事業を開始
平成 8 年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成 9 年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注） 1
平成11年 7 月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年 2 月	アセットマネジメント事業を開始（注） 2
平成13年 3 月	LB0（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年 8 月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年 2 月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年 3 月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年 4 月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年 9 月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更
平成18年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年10月	トーセイ・アセットマネジメント株式会社（現 連結子会社）を設立

- （注） 1. 建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特－9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。
2. 不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、不動産投資顧問業登録（一般第127号）を行っております。
3. 平成16年9月に不動産特定共同事業許可（東京都知事第58号）を受けております。
4. 平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長第1324号）を行っております。
5. 平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。
6. 平成19年9月の金融商品取引法の施行に基づき、金融商品取引業登録（投資助言・代理業および第二種金融商品取引業）（関東財務局長（金商）第898号）を行っております。

3【事業の内容】

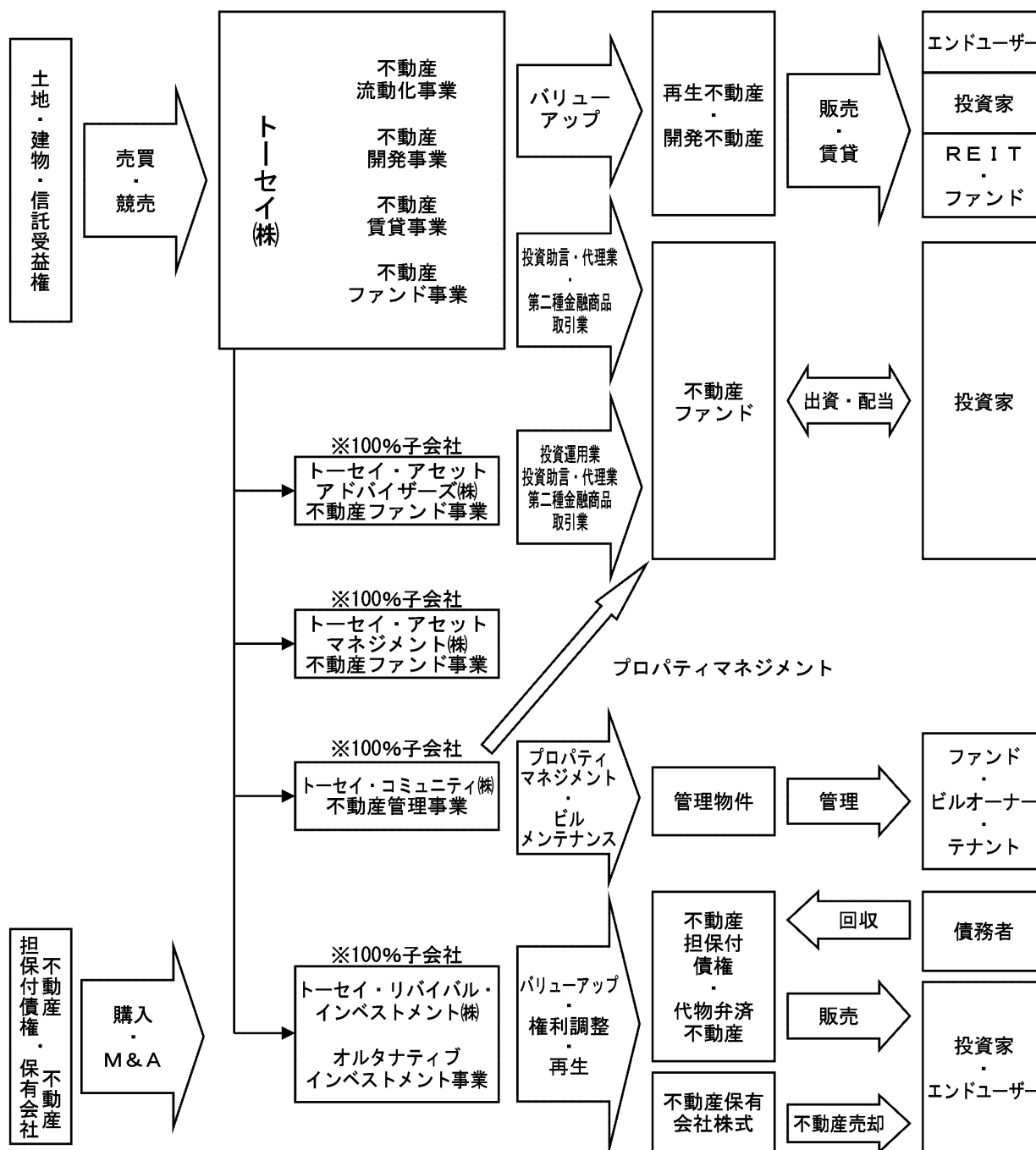
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社11社（連結子会社11社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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	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。 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。 （※）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	当社
不動産開発事業	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。 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。	当社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成20年11月30日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場を50棟所有しエンドユーザーに賃貸するほか、映像事業者向けのレンタルスタジオ運営など事業の多様化も進めております。 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、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としましては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。 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。 なお、当社子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱は平成20年11月期に同法に規定される投資運用業、第二種金融商品取引業および投資助言・代理業の3つの業の登録を完了し、平成20年6月より事業を開始しております。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱、 トーセイ・アセット・マネジメント㈱
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・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改修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。 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&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。 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。平成20年10月31日現在、480棟の管理を行っております。	トーセイ・コミュニティ㈱

区分	事業内容	主要な会社
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、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&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。	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。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株 式会社	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・リバイバル・イ ンベストメント株式会社	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・アセット・アド バイザーズ株式会社 (注2)	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
有限会社イカロス・キャピ タル (注3)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注3)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
株式会社メティス・キャピ タル (注3)	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
ヘスティア有限責任中間法 人 (注3)	東京都港区	4,500	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
グリーンハウス有限会社 (注3)	東京都港区	24,600	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
合同会社アトラス・キャピ タル (注3)	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
株式会社多田製作所 (注3)	東京都港区	35,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
トーセイ・アセットマネジ メント株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成20年4月に商号変更を行い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社となっております。

3. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
不動産流動化事業	18	（－）
不動産開発事業	27	（－）
不動産賃貸事業	17	（－）
不動産ファンド事業	45	（－）
不動産管理事業	46	（174）
オルタナティブインベストメント事業	5	（－）
全社（共通）	67	（－）
合計	225	（174）

- （注） 1．従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3．従業員数が前連結会計年度末に比べ31人増加したのは、主に業務拡大による新卒・中途採用のためであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年11月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
144	35.7	2.9	6,903

- （注） 1．従業員数は、就業人員であります。
2．平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3．従業員数が前事業年度末に比べ12人増加したのは、主に新卒採用のためであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度（平成19年12月1日～平成20年11月30日）におけるわが国の経済は、世界的な経済の低迷による輸出の減少、及び、円高による企業収益の悪化などを背景に設備投資が減少に転じ、個人消費においても雇用者所得の伸び悩みなどから弱めの動きとなりました。また、世界的な金融危機の深刻化など海外経済の減速が明確化し、景気は、当面、厳しさを増す可能性が高いとされております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題を発端とした金融市場の混乱等の影響を受け不動産向け融資残高は減少し、資金調達に苦慮する不動産業者が破綻するなど事業環境は一層厳しさを増しております。

不動産売買市場では、平成20年度上期（4月～9月）の売買件数および売買金額は、前年同期比の約半数まで大幅に減少しました（民間調査機関調べ）。主な要因として、資金調達環境の悪化に伴う不動産取引不成立事例の増加によるものと考えられております。

首都圏における分譲マンション市場は、用地の仕入れ価格と建築費の高騰による販売価格の上昇に加え、景気の先行き不透明感により消費者の購買意欲は減退し、平成20年（1月～12月）の販売戸数は42千戸程度と15年ぶりの低水準となる見込み（民間調査機関調べ）となっております。このような販売不調を背景に平成20年11月時点の販売在庫は前年同月比27.9%増の11千戸と大幅に増加し（民間調査機関調べ）、分譲マンション販売会社の経営に大きな影響を与えております。

不動産証券化市場では、平成20年6月末時点のJ-REITおよびグローバルファンド（注）を含めた私募ファンドの運用資産額は前年同月比42.9%増の23.3兆円（民間調査機関調べ）と規模を拡大しました。主な要因として、私募ファンドに注力する運用会社が増加したことに加え、ファンドの物件売却先が別の私募ファンドとなるケースが多かったことによるものと考えられております。しかしながら、J-REITの時価総額は前年5月をピークに減少を続け、上場投資法人の破綻を機に急減し、平成20年11月の時価総額は前年同月比50.8%減の2.5兆円となりました。その背景として、年金、一般投資家の中で不動産証券化商品に投資を行う割合がともに前年をピークに減少に転じている（民間調査機関調べ）ことがあげられます。

東京5区のオフィスビル市場では、平成20年11月時点の空室率は前年同月比2.1ポイント上昇の4.6%となり、10ヵ月連続で上昇しました。平均募集賃料は、前年同月比2.9%増の22,347円と、3ヵ月連続で減少となりました（民間調査機関調べ）。

（民間調査機関調べ）。主な要因として数年来の需給逼迫による拡張移転の動きが落ち着いた一方、景気の先行き不透明感から縮小移転や館内縮小の動きが出てきたこと等が考えられており、テナント誘致競争が一層厳しさを増しております（民間調査機関調べ）。

一方、東京都区部の住宅賃貸市場では、賃料動向の目安となる共同住宅賃料指数は平成17年9月より上昇を続けていたものの平成20年9月では前年同月比で0.2ポイント低下し、3年ぶりに下落へ転じました。

不動産管理市場は、平成19年度（平成19年4月～平成20年3月）は前年度比4.8%増の4.1兆円（民間調査機関調べ）と堅調に推移したものの、平成20年度（平成20年4月～平成21年3月）は国内景気の悪化に伴い、再び成長が停滞すると考えられております。また、不動産の証券化ビジネスの拡大を背景にビル所有者の様相の変化もあり、価格のみならず管理会社の品質やコンプライアンス等の信頼性を重視する傾向の高まりから、信頼性の高い有力事業者が零細事業者をM&Aで傘下に収めるなど業界再編の兆しが見えております。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響で、投資ファンドによるM&Aが急速に減少し、平成20年の世界のファンドの買収総額は前年比70%減の約2,000億ドルと見込まれております。一方、平成20年1月から10月の日本企業が関係するM&A総額は前年同期比39%増の9.7兆円となりました。中でも、比較的に金融危機の影響が軽微であった国内金融市場と高騰する円を背景に日本企業による海外企業の買収は同3.7倍に急増しました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは「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。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業および不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果に加え、財務健全性の向上のため「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用し評価損5,829百万円を原価に計上したことにより当連結会計年度の売上高は51,041百万円（前連結会計年度比27.3%増）、営業利益は7,562百万円（同16.0%減）、経常利益は6,376百万円（同19.8%減）、当期純利益は3,463百万円（同24.0%減）となりました。

（注）外資系運用会社による日本国以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別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、急激な不動産市況の変動に見舞われましたが、当社の持つ情報力および販売力を最大限活かし、「銀座ウォールビル」(東京都中央区)、「芝センタービル」(東京都港区)等、34棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これにより不動産流動化事業の売上高は39,034百万円(前連結会計年度比60.6%増)となりました。

また、不動産市況の悪化により来期以降の販売予定物件に対し、財務体質の健全性向上のための適正な在庫評価を行うことを目的に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、3,552百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は9,039百万円(同24.1%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「THE パームス三田」(東京都港区)、「THE パームス秋葉原」(東京都千代田区)、「THE パームス赤羽」(東京都北区)の3棟の賃貸用一棟販売物件の販売および「THE パームス大田中央」(東京都大田区)、「THE パームス竹ノ塚」(東京都足立区)等におけるマンション分譲(44戸)の販売を行いました。これにより不動産開発事業の売上高は4,029百万円(前連結会計年度比54.1%減)となりました。

また、不動産開発事業においても、不動産流動化事業同様、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、2,191百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は2,177百万円(前連結会計年度は営業利益823百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、棚卸資産および固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことに加え、テナント契約更新時の賃料改定を行ったこと等により不動産賃貸事業の売上高は3,482百万円(前連結会計年度比3.2%増)、営業利益は1,748百万円(同7.2%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、当社グループがアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入によるアセットマネジメント受託資産残高の増加により「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は867百万円(前連結会計年度比22.5%減)、営業利益は325百万円(同44.6%減)となりました。

対前連結会計年度比減収・減益の要因は、インセンティブフィーが減少したこと、前連結会計年度には仲介手数料が含まれていたことに加え、ファンド事業拡大に向け、当社100%子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社の人員体制の整備を行ったことによるものであります。

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、139,518百万円であります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル管理は、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努め、ビル・駐車場等の管理棟数は314棟(平成20年10月31日現在)となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は、166棟(平成20年10月31日現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、480棟(前連結会計年度比42棟増)となり不動産管理事業の売上高は2,512百万円(前連結会計年度比12.3%増)、営業利益は194百万円(同50.1%増)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、不動産担保付債権事業では、民事再生支援案件の配当や再生事業の一環として担保不動産を代物弁済にて2棟取得するなど、保有債権の回収に注力いたしました。また、継続的な収益確保のできる案件を取得し金利収入を得るなど積極的な営業活動を行ってまいりました。不動産M&A事業においては、前連結会計年度に取得した株式会社多田製作所が保有する不動産に対し、グループの不動産価値再生ノウハウを生かしたバリューアップを行ない、保有物件の全てを販売いたしました。以上の結果、不動産の売却収入および債権回収益ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等が計上されました。またオルタナティブインベストメント事業においても、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、86百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は、1,113百万円(前連結会計年度比327.4%増)、営業利益は100百万円(同23.5%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度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6,290百万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売却が仕入を上回ったこと等により、前連結会計年度末に比べ2,172百万円増加し、当連結会計年度末には7,354百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と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)

営業活動により得られた資金は、14,099百万円（前連結会計年度は19,543百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,290百万円、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却によるたな卸資産の減少9,494百万円、法人税等の支払額4,765百万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)

投資活動により得られた資金は、959百万円（前連結会計年度は2,066百万円の使用）となりました。これは主に、差入敷金保証金の減少872百万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、12,886百万円（前連結会計年度は20,312百万円の獲得）となりました。これは主に、物件売却に伴い、借入金の返済を行ったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、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体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額 (千円)	
不動産流動化事業	39,034,583	160.6
不動産開発事業	4,029,543	45.9
不動産賃貸事業	3,482,771	103.2
不動産ファンド事業	867,922	77.5
不動産管理事業	2,512,788	112.3
オルタナティブインベストメント事業	1,113,405	427.4
合計	51,041,015	127.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

(1) 当面の対処すべき課題の内容

当連結会計年度末現在において、当社グループが対処すべき課題については、次のとおりであります。

①売却先の確保と優良物件の仕入

不動産融資の停滞による不動産取引の減少が当面続くと予想されており、不動産の売却先の確保は重要課題となっております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたることから幅広い投資家層を顧客としており、底堅い需要がありますが、多くの取引先の中から有力プレーヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワークリスト（300社700人）」を更に拡充させ、そのプレーヤーの深耕を進展させ多彩な売却先の確保に努めてまいります。また仕入に関しましては優良物件情報の拡大をもとに慎重に進めてまいります。

②財務健全性の確保

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業、賃貸事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等の仕入れ、保有にかかる資金を必要としております。これらの事業を推進していくためには外部借入を効率的かつ安定的に利用することが不可欠であり、金融機関とのさらなる取引強化と資金調達手法の多様化を戦略的に検討、実行してまいります。

また、棚卸資産に関しましては、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行ったことにより含み損を一掃いたしました。今後は各販売物件の早期売却に更に注力し、財務健全性の維持向上、営業キャッシュフローの改善に努めてまいります。

③ガバナンス体制の強化

会社法並びに金融商品取引法の施行や金融情勢の停滞などにより企業の財務健全性はもとより、企業に対する高い社会規範、内部管理体制の強化が求められております。当社グループは「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのため法令、規則等に準拠することはもとより効率的な業務遂行を行うとともに更なる業務品質向上を図り、管理体制の強化に努めてまいります。

④コスト意識の徹底

不動産業界が厳しい環境の中、当社グループは手元流動性の確保により財務内容の健全性を高めること及び来たるべき時期における再投資のための内部留保の充実が不可欠と判断しております。そのためにも更なるコスト意識徹底を図り、販売費、管理費の削減に努め企業体質の強化を図ってまいります。

(2) 当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

①基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様の共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づいて行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式の大量買付であっても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値や株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

特に、当社グループの能力の最大化につながる「不動産と金融の融合」を可能とする6つの事業領域を自社でカバーする体制、並びにそれを支える不動産と金融の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用及び総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務及び事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらの中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになります。

当社は、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては、必要かつ相対的な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

②基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

当社グループでは、現在の激動の環境を乗り切り、更なる発展を目指し、新中期経営計画『Charge up 2011』（2008年12月～2011年11月の3ヶ年計画）を策定し、当期より取組みを開始致しました。当新中計では、世界経済や国内経済は当面停滞するという予測の下、この低迷期を体力強化、体質強化の好機ととらえ、来るべき好況期に向けて『企業経営』『人材』『事業・内部管理のインフラ』の三つの観点から、現状点検、改革、強化を行っていきます。

当社グループでは、これまでも、社外取締役の選任、監査役全員（4名）の社外招聘、執行役員制の導入による業務執行機能強化、コーポレート・ガバナンス会議の設置などに取り組んでまいりましたが、上述の新中計においてもコーポレート・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。具体的には、当社のコンプライアンス規範に則り、模範的行動レベルから理想的行動レベルへ高次なコンプライアンス意識に基づく行動を実践すること、企業活動に伴うリスクを的確に把握・分析し、リスク・マネジメントを徹底すること、フェアディスクローズの精神に基づき、正確な会社情報を迅速に公表し、投資家を含むあらゆるステークホルダーへの説明責任を継続して果たすことなどに注力してまいります。

(ロ) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、平成20年1月11日開催の当社取締役会の決議及び平成20年2月26日開催の第58回定時株主総会の決議により、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「旧プラン」といいます。）について導入し、平成21年2月25日開催の第59回定時株主総会（以下「前定時株主総会」といいます。）において、旧プランの更新（更新された後の「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を「本プラン」といいます。）につき承認を得ております。

(i) 本プランの目的

本プランは、当社株式の大量取得が行われる場合に、株主の皆様が適切な判断をするために必要・十分な情報と時間を確保するとともに、買収者との交渉の機会を確保すること等を通じて、当社の企業価値・株主共同の利益に反する買収を抑止し、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させることを目的としております。

(ii) 対象となる買付等

本プランは、①当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、又は②当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合及びその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付けに該当する行為もしくはこれに類似する行為又はこれらの提案（当社取締役会が別途認めたものを除くものとし、以下「買付等」といいます。）が行おうとする者を「買付者等」といいます。）がなされる場合を対象とします。

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

当社の株券等について買付等が行われる場合、当該買付等に係る買付者等には、以下の各号に定める情報及び本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を記載した書面の提出を求めます。

- (a) 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、法令遵守状況、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）
- (b) 買付等の目的、方法及び内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）
- (c) 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報及び買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）及びその算定根拠等を含みます。）
- (d) 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）
- (e) 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策及び資産運用方針
- (f) 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針
- (g) 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
- (h) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報

(iv) 独立委員会による検討等

独立委員会は、買付者等から買付説明書及び独立委員会が追加的に提出を求めた情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見及びその根拠資料等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報を受領してから原則として最長60日が経過するまでの間（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）、買付内容の検討、当社取締役会の提示した代替案の検討、買付者等との協議・交渉等を行います。また、独立委員会は、独立委員会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等による買付等が（vi）記載の要件のいずれかに該当し、新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。

(v) 取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施又は不実施等の決議を行うものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合、速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

(vi) 新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。なお、以下の要件に該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当か否かについては、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることになります。

- (a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合（当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる情報を十分に提供しない買付等である場合を含みます。）
- (b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
 - ・株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高価資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (c) 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合
- (d) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- (e) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
- (f) 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分又は不適当な買付等である場合
- (g) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値又は株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合
- (h) 買付者等の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(vii) 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、1円を下限として当社株式1株の時価の2分の1の金額を上限とする金額の範囲内において、当社取締役会が決定した金額を払い込むことにより行使し、原則として当社株式1株を取得することができ、また、買付者等を含む非適格者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が非適格者等以外の者から原則として当社株式1株と引換えに新株予約権1個を取得することができる旨の取得条項が付されております。

(viii) 本プランの有効期間

本プランの有効期間は、前定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

(ix) 株主に対する影響

本プランが導入されていても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様が直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、株主の皆様が新株予約権行使の手続を行わないとその保有する株式が希釈化される場合があります（但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、株式の希釈化は生じません。）。

③具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中期経営計画及びコーポレート・ガバナンス強化等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させるための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランは、買収防衛策に関する指針（経済産業省等）の定める三原則を充足していること、その更新について株主総会の承認を得ており、また、有効期間が最長約3年間と定められた上、取締役会によりいつでも廃止できるとされていること、独立性の高い社外取締役等によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、発動の内容として合理的な客観的要件が設定されていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用することができること、取締役会の構成員の過半数を交替させてもなお発動を阻止できない買収防衛策（デッドハンド型）ではなく、また取締役の期差選任制により取締役会の構成員の過半数を交替させるのに時間を要する買収防衛策（スローハンド型）ではないことなどにより、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

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

(イ) 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、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常6ヶ月から2年を要しております。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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

② 不動産賃貸事業

当社グループの安定収益事業である不動産賃貸事業は、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

(イ) 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ーアップ、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。不動産ファンドはあくまでも投資家の自己責任原則を前提とした投資商品であり、運用成績について当社は保証責任を負っていないものの、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。

(ロ) 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収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。

④ 不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィス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。

(ロ) 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

当社グループの育成事業である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の高さ及び金利の動向

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。

(3) 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部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、今般の東京都区部における不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退等が見られる中、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ます、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
・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・ 金融商品取引法 ・ 金融商品の販売等に関する法律 ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 住宅瑕疵担保履行法 ・ 犯罪収益移転防止法 ・ マンション管理の適正化に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法 ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。法改正等により、当該許認可に関する事業の継続が困難になった場合は、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。

また、現在、当社グループの業務上の理由で当該免許および許認可等が取り消しや一定期間の業務停止となる可能性はありませんが、万が一このような事由が発生した場合、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。

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容	許認可先
宅地建物取引業許可	東京都 知事	平成24年 3 月 23 日	東京都知事免許(11)第24043号	当社
	東京都 知事	平成25年 2 月 22 日	東京都知事免許(1)第88903号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
	東京都 知事	平成23年 9 月 28 日	東京都知事免許(2)第80048号	トーセイ・コミュニティ(株)
	東京都 知事	平成23年 4 月 7 日	東京都知事免許(1)第85736号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年 2 月 28 日	一般第127号	当社
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成23年 4 月 10 日	東京都知事登録(第46219号)	当社
	東京都 知事	平成26年 1 月 15 日	東京都知事登録(第49526号)	トーセイ・コミュニティ(株)
特定建設業許可	東京都 知事	平成24年12月 9 日	東京都知事許可(特-19)第107905号	当社
一般建設業許可	東京都 知事	平成25年 3 月 10 日	東京都知事許可(般-19)第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	—	東京都知事第58号	当社
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	当社
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、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商)第363号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
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	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
マンション管理業	国土交通大臣	平成24年 5 月 21 日	国土交通大臣(2)第030488号	トーセイ・コミュニティ(株)
建築物環境衛生総合管理業	東京都 知事	平成25年10月 3 日	東京都19総第273号	トーセイ・コミュニティ(株)
警備業	東京都公安委員	平成23年10月 4 日	警備業法認定第30002591号	トーセイ・コミュニティ(株)

③ 会計基準・税制について

(イ) 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。

(ロ) 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。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) 建築基準法の改正について

平成19年6月20日に改正建築基準法が施行され、一定の高さ以上等の建築物は、「指定構造計算適合性判定機関の指定」により、同機関による審査が義務付けられました。今後、当該審査に伴う工事着工までの期間の長期化、コストの増加等により、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。

(8) 個人情報等の保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナント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、個人情報保護法に従い、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が外部へ流出、漏洩した場合および使用人の退職等により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。

(9) 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、ほとんどの建物において構造設計関連図書が保存されていないことや、アスベストが使用されている建物を解体する場合の対応、土壌改良などにより、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。

5 【経営上の重要な契約等】

当該事項はありません。

6 【研究開発活動】

当該事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり重要となる会計方針につきましては、「第5 経理の状況 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されているとおりであります。

(2) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産78,309百万円（前連結会計年度末比9.9%減）、負債56,422百万円（同16.6%減）、純資産21,887百万円（同13.7%増）となりました。また、自己資本比率は27.9%（前連結会計年度末は22.1%）となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、65,051百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,579百万円減少しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業および不動産開発事業における販売用不動産および仕掛販売用不動産に対し、財務体質の健全性向上のための適正な在庫評価を行うことを目的に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行ったこと等によるたな卸資産の減少（前連結会計年度末比9,465百万円減）によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、13,257百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,033百万円減少しております。これは主に、保有目的の変更に伴う販売用不動産および仕掛販売用不動産への振り替え等による有形固定資産の減少（前連結会計年度末比957百万円減）によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、31,547百万円となり、前連結会計年度末に比べ19,073百万円減少しております。これは主に、不動産流動化事業における販売用不動産の売却等に伴う短期の有利子負債の減少（前連結会計年度末比19,817百万円減）によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、24,874百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,825百万円増加しております。これは主に、不動産開発事業における開発用地の取得等に伴う長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比7,758百万円増）によるものであります。

(純資産)

純資産は21,887百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,634百万円増加しております。これは、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比2,634百万円増）によるものであります。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高51,041百万円（前連結会計年度比27.3%増）、経常利益6,376百万円（同19.8%減）、当期純利益3,463百万円（同24.0%減）となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は51,041百万円となり、前連結会計年度に比べ10,955百万円増加しております。なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照ください。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は7,562百万円となり、前連結会計年度に比べ1,444百万円減少しております。この主な要因は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い5,829百万円の評価損を売上原価に計上したことにより、売上原価の増加が売上高の増加を上回ったことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が74百万円、営業外費用が1,259百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ11百万円、139百万円の増加となりました。営業外費用が増加した主な要因は、販売用不動産の仕入れに伴う借入金の増加により、支払利息が増加したことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業であります不動産流動化事業及び不動産開発事業においては、顧客への引渡し時期の変動、自然災害など予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(6) 経営戦略の現状と見通し

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。」という企業理念の下、「都市に、心を。」という企業メッセージを掲げ、10年後、20年後を視野に入れた魅力的な都市づくり、不動産の開発・価値再生、環境配慮への対応などを通して社会に貢献することを目指しております。不動産事業を中核としながらもその枠にとどまらず、「不動産と金融の融合」を可能とする6つの事業領域を自社でカバーする体制とすることで、多様化・拡大化するニーズに 대응してまいりました。

すなわち、不動産の価値再生を行う「不動産流動化事業」、ものづくりの原点である「不動産開発事業」、安定収益の確保に貢献する「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の4つの事業に、金融的側面をもつ「不動産ファンド事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の2つの事業を合わせた6つの事業をバランスよく組み合わせることで、物件の「仕入れ」から、「企画」、「再生」、「開発」、「運営」、「売却」及び「証券化」と、全てを自社事業として取り扱うことが可能な体制となっております。

一方で、昨年末頃から始まった一連の信用収縮は、世界経済を一気に大混乱に落とし入れ、各国の株式市場も数十年ぶりの低水準を記録し、日本においてもバブル再来が懸念され、不動産融資への引締めが開始されるなど、出口の見えない状況が続いております。

このような環境下において再認識すべきことは、社会から求められるモノ・サービスを創り出し、提供し続ける企業は景気や市況の悪化とともに淘汰されるということであり、当社グループが最も意識している『新たな価値と感動を創造』し続けることこそが、企業の存続につながり、存在意義のある企業で在り続けることを可能とし得るものと考えております。

当社グループでは、現在の激動の環境を乗り越え、更なる発展を目指し、新中期経営計画『Charge up 2011』

(平成21年11月期～平成23年11月期の3ヶ年計画)を策定し、取組みを開始致しました。当新中計では、世界経済や国内経済は当面停滞するという予測の下、この低迷期を体力強化、体質強化の好機ととらえ、来るべき好況期に向けて『企業経営』『人財』『事業・内部管理のインフラ』の三つの観点から、現状点検、改革、強化を行っていきます。

具体的には、①高品質なコーポレート・ガバナンスを確立・維持し、グローバル企業として、社会から信頼される企業ブランドを構築する、②役員・従業員一人ひとりのレベルアップを図るとともに、各組織の質的な向上を図り、強固な組織を構築する、③付加価値を効率的かつ安定的に産み出すための様々なインフラ構築・整備・運用を行う、というものです。

前中計の3ヶ年において、当社グループは『企業規模の倍増』を果たし、一定の基礎固めは為し得ました。新中計においては、一層の質的な向上を目指し、低迷期の後に来る好況期において万全な体制でのスタートを果たし、不動産と金融の融合の優位性を勝ち取ってまいります。

(7) 経営の問題認識と今後の方針について

当社グループを取巻く事業環境におきましては、世界的な金融収縮により、不動産証券化市場はその機能を著しく低下しております。国内不動産投資市場は資金調達難によりリファイナンスが困難となった上場投資法人、不動産業者、建設業者が相次いで破綻するなどかつてない困難な状況が続いております。この未曾有の環境下において政府では、破綻企業の拡大抑制を図るべく不動産市場向けの税制、融資政策を矢継ぎ早に打ち出し市場関係者からは資金調達環境の改善、不動産の流動性回復などの期待を集めておりますが、不動産投資市場を牽引してきた不動産ファンド等の証券化スキームの崩壊、商業用不動産ローン担保证券（CMBS）などに支えられたレバレッジ機能の低下、また実体経済の不透明感により、市場の回復は相応の時間を要するものと思われます。

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、財務基盤の健全化を優先することから、来るべき投資機会に備えて仕入は慎重に行い、販売促進に注力してまいります。当社の棚卸資産は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用により一定の流動性を回復しておりますが、売買市場における競争力を更に高めるためにバリュア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。

不動産開発事業では、東京都区部においてオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等の複数のプロジェクトの竣工を予定しております。これらのプロジェクトは昨今の市況においても販売競争力があることから、竣工後速やかにリーシングを施し、適切な時期に販売を進めてまいります。尚、分譲用マンションは、現在販売中の2物件以外に推進中のプロジェクトは無く、今後につきましても市場動向を注視しながら計画を立ててまいります。

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、昨今の資金調達難により市場参加者の購買力低下が進む中においても底堅い需要が存在しております。今後も当社の保有する

「TOSEI情報ネットワーク（300社700人リスト）」を通じて、不動産流動化、不動産開発事業における商品の販売促進を図ってまいります。

また、資産の拡張に頼らず安定的な収益を生むフィービジネスへも注力してまいります。不動産ファンド事業では、資金調達環境の悪化などによりファンド運用会社の優勝劣敗が進む中、次期を更なる拡張の機と捉え、ファンドの受託資産管理業務の獲得に注力するほか、アジアを中心とした政府系ファンドやその他の大手投資家による本邦不動産への資金流入を捉まえるとともに国内外の投資家との親交を深め、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㈱を中心に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張を図ってまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額69百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、不動産賃貸事業における物件の改修工事によるものであります。

なお、当連結会計年度において、以下の設備を売却いたしました。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ㈱	賃貸用不動産 (東京都中央区 1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	48,322	342,000 (180.69)	—	390,322	—

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成20年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,192,362	2,219,719 (633.53)	46,732	3,458,814	144
賃貸用不動産 (東京都千代田区他12棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	1,761,801	4,704,824 (5,098.84)	3,361	6,469,986	—
賃貸用不動産 (東京都千代田区他1棟)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	169,357	590,240 (1,150.03)	693	760,291	—
賃貸用不動産 (東京都千代田区他3棟)	不動産賃貸事業	その他	730,347	878,762 (6,318.74)	5,510	1,614,620	—
合計	—	—	3,853,869	8,393,547 (13,201.14)	56,296	12,303,713	144

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の「設備の内容 その他」には、駐車場、倉庫等が含まれております。

(2) 国内子会社

平成20年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ㈱	賃貸用不動産 (東京都渋谷区 1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	32,809	210,000 (156.35)	847	243,656	—

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,500,000
計	1,500,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成20年11月30日）	提出日現在発行数（株） （平成21年2月26日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	376,840	376,840	東京証券取引所 市場第二部	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のな い当社における標準とな る株式であります。
計	376,840	376,840	—	—

（注）ジャスダック証券取引所につきましては、平成19年11月22日に上場廃止の申請を行い、平成20年1月1日に上場廃止となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく、新株予約権（ストックオプション）の状況は、次のとおりであります。

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	事業年度末現在 （平成20年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成21年1月31日）
新株予約権の数（個）	3,180	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	350	390
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	3,180	3,180
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額（円）	発行価格 164,684 資本組入額 82,343	発行価格 164,684 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	（注）3	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	（注）3	（注）3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	事業年度末現在 （平成20年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成21年1月31日）
新株予約権の数（個）	450	450
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	60	60
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	450	450
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	143,564	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額（円）	発行価格 143,564 資本組入額 71,782	発行価格 143,564 資本組入額 71,782
新株予約権の行使の条件	（注）3	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	（注）3	（注）3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・合併の比率}}$$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く）は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。
- ② 新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。
- ③ 権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。
- ④ その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

- ① 当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
平成16年2月27日 (注) 1	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注) 2	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注) 3	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875
平成16年7月20日 (注) 4	30,080	60,160	—	579,400	—	662,875
平成16年9月10日 (注) 5	7,000	67,160	1,348,200	1,927,600	1,348,200	2,011,075
平成16年11月19日 (注) 6	268,640	335,800	—	1,927,600	—	2,011,075
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注) 7	9,058	344,858	38,496	1,966,096	38,496	2,049,572
平成18年2月27日 (注) 8	30,000	374,858	2,173,500	4,139,596	2,173,500	4,223,072
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注) 7	1,980	376,838	8,415	4,148,011	8,415	4,231,487
平成18年12月1日～ 平成19年11月30日 (注) 7	2	376,840	8	4,148,020	8	4,231,495

- (注) 1. 有償一般募集 3,000株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
2. 第三者割当増資 500株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
3. 第一回新株引受権付社債に付された新株引受権の権利行使による増加
4. 1株を2株に分割
5. 有償一般募集 7,000株
発行価格 410,880円
引受価格 385,200円
資本組入額 192,600円
6. 1株を5株に分割
7. 新株予約権の行使による増加であります。
8. 有償一般募集 30,000株
発行価格 144,900円
資本組入額 72,450円

(5) 【所有者別状況】

平成20年11月30日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	6	16	65	53	7	8,094	8,241	－
所有株式数（単元）	－	10,001	6,705	67,833	40,000	59	252,242	376,840	－
所有株式数の割合（％）	－	2.66	1.78	18.00	10.61	0.01	66.94	100.00	－

(注) 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、4株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	36.84
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	60,000	15.92
メロン バンク エヌエー アズ エー ジェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンシ ョン (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	6,670	1.76
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	5,517	1.46
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエ ム クライアント アカウンド ジェイビ ーアールデイ アイエスジー エフイー エイシー (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	5,102	1.35
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	4,672	1.23
三菱UFJキャピタル(株)	東京都中央区京橋2丁目14-1	4,500	1.19
(株)SBI証券 自己融資口	東京都港区六本木1丁目6-1	3,890	1.03
メロン バンク トリーティアー クライ アント オムニバス (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	2,500	0.66
ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証 券(株))	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U. K (東京都港区六本木6丁目10-1 六 本木ヒルズ森タワー)	2,494	0.66
計	—	234,200	62.14

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年11月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 376,840	376,840	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	376,840	—	—
総株主の議決権	—	376,840	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が4株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づいております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月24日
付与対象者の区分及び人数 (注)	①取締役 (4名) ②従業員 (72名) ③子会社取締役 (2名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数 (株)	3,690
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使の条件	「(2) 新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 提出日現在、退職により従業員20名が権利を喪失しております。

(平成18年 2 月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年 4 月24日
付与対象者の区分及び人数 (注)	従業員 (9名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数 (株)	460
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	143, 564
新株予約権の行使期間	平成20年 5 月 1 日から 平成23年 2 月28日まで
新株予約権の行使の条件	「(2) 新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 提出日現在、退職により従業員 2 名が権利を喪失しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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。

当社は、期末配当として年1回、剰余金の配当を行うことを基本方針としております。この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり1,000円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は10.9%となりました。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる」旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年2月25日 定時株主総会	376,840	1,000

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
最高(円)	1,630,000 □1 682,000 □2 81,700	127,000 ※1 62,800	133,000 ※2 181,000	149,000 ※2 149,000	74,700 ※2 69,200
最低(円)	450,000 □1 291,000 □2 62,100	49,100 ※1 56,000	128,000 ※2 81,800	56,300 ※2 55,500	12,500 ※2 55,400

(注) 1. 最高・最低株価は、平成18年11月22日より東京証券取引所市場第二部、平成16年12月13日より平成18年11月21日まではジャスダック証券取引所における株価を記載しており、それ以前は日本証券業協会における株価を記載しております。なお、第56期の事業年度別最高・最低株価のうち、※1印は日本証券業協会の公表のものであり、第57期、58期及び59期の事業年度別最高・最低株価のうち、※2印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

また、平成16年2月27日付をもって日本証券業協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. □印は株式分割による権利落後の株価を示しております。

なお、平成16年11月期は、平成16年5月末現在及び平成16年9月末現在の株主に対して株式分割を2回実施しておりますので、5月末によるものを□1で、9月末によるものを□2で示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	62,700	49,200	35,800	39,200	32,500	23,390
最低(円)	47,900	31,350	17,000	20,600	12,500	14,160

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 三井不動産販売株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長（現任） 平成7年12月 パームス管理株式会社（現トーセイ・コミュニティ株式会社）代表取締役 平成16年7月 当社執行役員社長（現任）	(注) 3	138,855
取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業4部、5部担当	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務取締役 平成17年9月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員 平成19年10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社代表取締役（現任） 平成20年4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役（現任） 平成20年12月 当社取締役専務執行役員事業部門統括、兼アセットソリューション事業4部担当、兼アセットソリューション事業5部担当（現任）	(注) 3	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 同社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社監査役 平成17年4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役（現任） 平成17年9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員 平成19年12月 当社取締役専務執行役員管理部門統括（現任） 平成19年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役（現任）	(注) 3	1,580
取締役	常務執行役員 管理部門副統括 経営企画部担当 総務人事部担当 総務人事部長	内藤 俊一郎	昭和31年10月8日生	昭和55年4月 三井不動産販売株式会社 入社 平成11年5月 当社 入社 当社不動産営業部 部長 平成14年6月 当社不動産営業部長 平成16年7月 当社執行役員アセットソリューション事業部担当兼アセットソリューション事業部長 平成18年2月 当社取締役常務執行役員 平成19年12月 当社取締役常務執行役員管理部門副統括、兼経営企画部担当、兼総務人事部担当、兼総務人事部長（現任）	(注) 3	390

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役		神野 吾郎	昭和35年8月29日生	昭和58年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入行 平成2年8月 中部瓦斯株式会社 入社 平成7年5月 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 平成12年8月 同社代表取締役社長（現任） 平成14年5月 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長（現任） 平成18年3月 中部瓦斯株式会社代表取締役（現任） 平成19年2月 新協オートサービス株式会社（現サーラカーズジャパン株式会社）代表取締役会長（現任） 平成19年2月 当社取締役（現任）	(注) 3	—
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長（企画・管理担当） 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 平成15年4月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	—
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年3月24日生	昭和39年4月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年1月 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 平成15年5月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	—
監査役		山岸 茂	昭和17年5月28日生	昭和40年4月 三菱信託銀行株式会社 入行 平成2年2月 同社高槻支店長 平成4年2月 同社監査役室長 平成6年8月 菱信保証株式会社取締役 平成7年6月 同社常務取締役 平成12年3月 同社常勤監査役 平成15年3月 同社顧問 平成17年2月 当社監査役（現任）	(注) 4	—
監査役		磯田 誠一郎	昭和36年3月19日生	昭和58年4月 株式会社日本債券信用銀行（現あおぞら銀行） 入行 平成9年11月 同行シンガポール駐在員事務所長 平成13年10月 同行投資銀行部部長 平成14年10月 ジービーアイ株式会社取締役（現任） 平成18年1月 GBIキャピタル株式会社代表取締役（現任） 平成21年2月 当社監査役（現任）	(注) 4	5
計						142,830

(注) 1. 神野吾郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2. 本田安弘、原田公雄、山岸茂、磯田誠一郎の4名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3. 平成20年2月26日開催の定時株主総会終結の時から2年間

4. 平成21年2月25日開催の定時株主総会終結の時から4年間

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し健全な成長を実現する事業活動を持続することが、株主、投資家、従業員、顧客、取引先等のあらゆるステークホルダーからの信頼にお応えすることであり、経営における重要な課題であると認識しております。そのため、コンプライアンス意識の周知徹底を図ること、多様な経営リスクを早期に把握し予防対策ができる体制を構築すること、法定の要請範囲に留まらず積極的かつ適切な情報開示を行うこと、内部経営監視機能を強化して透明性の高い経営を推進することに注力しており、それに必要な組織体制や諸制度を構築・運用することをコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方としております。

(2) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

① 会社の機関の基本説明

(イ) 取締役会の運営

取締役会は取締役5名（うち社外取締役1名）（平成20年11月30日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

(ロ) 監査役監査

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも会社法第2条第16号に規定する社外監査役であります。監査役4名による監査役会は、原則として毎月1回開催され、必要事項を協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。

また、監査役は取締役会に出席する他、執行役員社長決済事項に関する諮問機関である経営会議（全執行役員で構成）にも陪席しております。

監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は各取締役および各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

(ハ) 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員8名（平成20年11月30日現在）が、取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行っております。

(二) コーポレート・ガバナンス会議

当社では、継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、常勤取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議を原則毎月1回開催しております。

同会議では、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行い、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けております。

(ホ) 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部6名（平成20年11月30日現在）が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

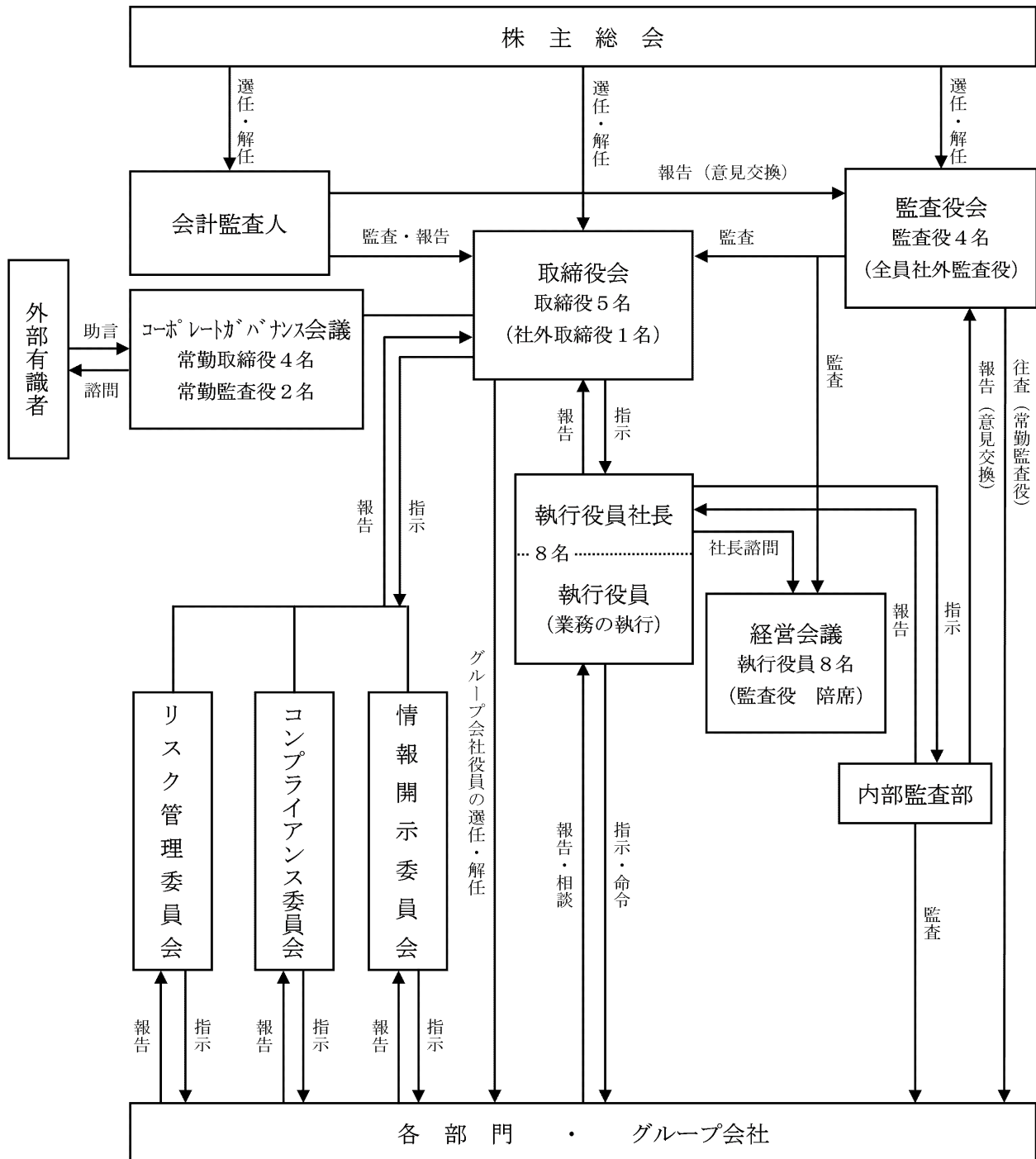
(ヘ) 情報開示

当社では、「会社法」および「金融商品取引法」等の法令で定められた書類等の作成や証券取引所の定める規則に基づく情報の開示に留まらず、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供を行っております。

(ト) 会計監査

当社の会計監査は、「会社法」および「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新日本有限責任監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。事業年度末、中間期末の監査に加え、第1四半期末、第3四半期末のレビューも実施されております。

② 当社のコーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の概要は、下記のとおりであります。



③ 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制（いわゆる内部統制システム）について、平成20年11月28日の取締役会において、「会社の業務の適正の確保」に関する当社の基本方針を以下のとおり決議いたしました。

（イ）法令等遵守に関する基本方針

- ・法令等遵守に対する意識を徹底する。
- ・法令等違反に対するチェック機能を強化する。
- ・法令等違反が起こってしまった場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。
- ・反社会的勢力との取引を根絶する。

（ロ）情報の保存および管理に関する基本方針

- ・情報保存管理の重要性の認識を徹底する。
- ・重要情報の漏洩防止への取組みを強化する。
- ・適時開示すべき情報の把握を徹底するとともに虚偽記載・重大な欠落を防止する。

（ハ）損失の危険の管理に関する基本方針

- ・企業活動の維持継続に障害となるリスクの認識・分析・評価を徹底する。
- ・リスク管理状況のモニタリングを強化する。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制を充実させる。
- ・不測の事態や事故等が発生した場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。

（ニ）取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

- ・経営上の重要事項に関する審議、意思決定を適時適切かつ効率的に行う。
- ・経営計画・事業目標における過度な効率性追求を排除し、会社の健全性とのバランスを認識した意思決定を行う。
- ・業務権限規程に従い効率的な業務執行が行われるよう体制を整備する。

（ホ）グループ全体の業務の適正に関する基本方針

- ・グループ全体の役職員に対し企業理念・コンプライアンス意識の浸透を徹底する。
- ・グループ各社の経営課題の共有と解決に努める。
- ・適時適切な情報交換によるグループ各社の内部統制体制を強化する。
- ・グループ全体にかかる財務報告の適正性を確保するための体制を強化する。
- ・グループを利用した不正な行為や通常でない取引を排除する。

（ヘ）監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針

- ・監査役の職務を補助するために取締役から独立した使用人を提供する。
- ・前項の使用人の人事異動・評価等に関しては監査役会の同意を得る。
- ・重大な損失発生およびそのおそれがある場合や法令等違反・不正行為を役職員が発見した場合の監査役会への速やかな報告を徹底する。
- ・取締役および重要な使用人から監査役への適時な報告を徹底する。
- ・重要書類を適時に閲覧に供する。
- ・内部通報があった場合には速やかに監査役に報告する。
- ・取締役は監査役監査に対する理解と協力支援に努めるとともに、監査役からの指導事項について積極的に改善する。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、取締役は監査役に対して必要な協力を行う。

なお、当社グループが整備している内部統制システムおよび平成20年11月期に実施した新たな整備内容は、以下のとおりであります。

（イ）法令等遵守

- ・部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成されるコンプライアンス委員会を設置し、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っております。当期は委員会を全12回開催し、委員会主催のグループ全役職員向け「コンプライアンス研修」、eラーニングを利用した「インサイダー講習」を実施しております。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定し不当要求防止責任者を定めております。また、コンプライアンス委員会委員を対象にした反社会的勢力対応研修を実施し、グループ全体への周知に努めております。
- ・常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレートガバナンス会議を設置し、毎月定期に開催し、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております。当期は全19回の会議を開催しております。

- ・業務執行を行う取締役の監視のために社外取締役1名が選任されており、また監査役4名は全員社外監査役であります。
 - ・社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。
- (ロ) 情報の保存および管理
- ・取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存管理の徹底を図っております。
 - ・文書保存規程に則り重要文書を検索性の高い状態で保存しております。また重要情報の漏洩防止に努めております。当期においては、文書保存規程の見直しの実施、ファイリングシステムの研修とルール化および実践を行っております。
 - ・電子情報のセキュリティ強化に努めております。当期においては、情報システム規程ならびに付帯する運用細則を定めております。
- (ハ) 損失の危険の管理
- ・各部署担当執行役員およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会を設置し、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っております。当期は全12回の委員会を開催し、また外部コンサルタントを利用したリスク診断を実施しております。
 - ・リスク管理規程を定め、平時ならびに緊急時の対応方法をルール化しております。当期に外部コンサルタントを利用した緊急時対応訓練（情報収集、開示、記者会見、初動対応等）を実施しております。
- (二) 取締役の効率的職務執行
- ・グループ全役職員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するために企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業計画を定めております。当期において、新3ヶ年中期経営計画の策定を実施しております。
 - ・取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締役会開催前に全執行役員ならびに監査役（陪席）が参加する経営会議を行い、詳細検討に努めております。
 - ・毎月定時に開催される取締役会の他、四半期決算を承認する臨時取締役会を初め、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を必要に応じて開催しております。当期においては、定時取締役会12回の他、臨時取締役会は、四半期決算承認4回を含め、計13回開催されております。
 - ・経営計画や事業目標を達成するために、四半期ごとに年度計画の進捗を確認するとともに、毎年度末には中期計画も見直しております。当期には、棚卸資産の時価会計の早期適用（1期前倒しの導入）を実施し、経営ならびに財務の健全性を確認しております。
- (ホ) グループ全体の業務の適正
- ・グループ各社に対して、親会社（当社）と同レベルの内部管理体制の構築を求め、必要に応じて支援策を講じております。当期においては、経営企画部による経営診断、内部監査部によるグループ各社への直接監査を実施し、その結果を経営会議において確認し各社を指導しております。
 - ・親会社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」に対して、必要な協力を行っております。当期においては2回の連絡会が開催されております。
 - ・コンプライアンス研修、リスク診断など、親会社のみを対象とはせずにグループ全役職員、グループ全社を対象に施策を実施しております。また、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ各社の責任者を出席させております。
 - ・グループ各社の経営状況を毎月の経営会議で報告させ、また、経営企画部主催の関係会社会議において毎月の詳細状況や個別問題の把握を行わせております。
- (ヘ) 監査役の監査が実効的に行われるための体制
- ・監査役の職務を補助するために内部監査部を担当部署と定め、監査役の職務の補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。
 - ・上記の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また人事評価や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
 - ・定時・臨時の取締役会の他、毎月2回定期および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役が陪席し、取締役ならびに執行役員より適時適切な報告を行っております。同時に、常勤監査役が行っている業務監査のなかから指摘を受けた事象については、可及的速やかに対処するとともに、適時に報告しております。
 - ・常勤監査役に対して、コーポレートガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告している他、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、その他の重要な使用人は半期に1回の面談において担当職務に関する報告を実施しております。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆につき適時適切に監査役に報告しております。
 - ・取締役は、監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力に努めております。

- ・半期決算ごとに実施される「監査法人からの取締役への監査結果説明会」に監査役に出席いただき、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認いただいております。
- ・三様監査の充実のため、定期的に「監査役・会計監査人協議会」「監査役・内部監査部協議会」を開催いただいております。当期においては、会計監査人と6回、内部監査部と6回開催いただいております。
- ・内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備しております。

④ 内部監査及び監査役監査の状況

(イ) 監査役と会計監査人の連携状況

監査役は、年間監査計画に基づく監査活動において、会計監査人と定期的な情報や意見交換を行うとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるほか、適宜会計監査人による監査に立ち会う等、緊密な相互連携をとっております。

(ロ) 監査役と内部監査部の連携状況

監査役は、2カ月に1回、監査役会と内部監査部の定期意見交換会を実施するほか、内部監査部長より適時に内部監査結果を聴取しております。また、常勤監査役は、内部監査部が行う被監査部門長ヒアリングに陪席し、効率的な業務監査の実施に取り組んでおります。

⑤ 会計監査の状況

(イ) 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名および継続監査年数

(業務を執行した公認会計士の氏名)	(所属する監査法人)	(継続監査年数)
指定有限責任社員 業務執行社員 斉藤浩史	新日本有限責任監査法人	(注)
指定有限責任社員 業務執行社員 山岸 聡	新日本有限責任監査法人	(注)

(注) 継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

(ロ) 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名
会計士補等 7名

⑥ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役1名と社外監査役4名との間に特別の利害関係はありません。

(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社グループのコンプライアンス意識の醸成を主目的とするコンプライアンス委員会、およびグループのリスクに関する対策を検討するリスク管理委員会を設けており、「法令の遵守」に留まることなく「企業倫理」や「社会貢献」の観点をも踏まえた対処方法を協議・検討しております。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額(千円)
取締役を支払った報酬	116,493
監査役を支払った報酬	25,200
合計 (うち社外役員)	141,693 (28,800)

(5) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する監査報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額(千円)
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	26,400
上記以外の業務に基づく報酬	7,511
合計	33,911

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、法令が規定する額を損害賠償責任の限度額としております。

(7) 取締役の定数等に関する定款の定め

① 取締役の定数

当社の取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

② 取締役の選任および解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(8) 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした場合の、その事項及びその理由

① 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

② 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的とするものであります。

③ 中間配当の実施

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

(9) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の財務諸表については新日本監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の財務諸表については新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 (平成19年11月30日)			当連結会計年度 (平成20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 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金			5,181,855			7,704,299	
2. 受取手形及び売掛金			351,671			407,937	
3. 有価証券			10,000			20,000	
4. 販売用不動産	※2		35,830,995			30,060,521	
5. 仕掛販売用不動産	※2		27,074,286			23,379,723	
6. 買取債権	※2		1,032,809			151,375	
7. 貯蔵品			2,343			2,888	
8. 繰延税金資産			571,784			2,959,572	
9. その他			1,582,387			375,153	
貸倒引当金			△6,652			△9,617	
流動資産合計			71,631,482	82.4		65,051,855	83.1
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	※2	4,750,310			4,691,229		
減価償却累計額		△722,694	4,027,615		△814,095	3,877,133	
(2) 機械装置及び運搬具		80			—		
減価償却累計額		—	80		—	—	
(3) 工具器具備品		144,655			138,636		
減価償却累計額		△72,132	72,522		△78,619	60,016	
(4) 土地	※2		9,393,132			8,603,547	
(5) 建設仮勘定			6,136			1,377	
有形固定資産合計			13,499,488	15.5		12,542,075	16.0
2. 無形固定資産							
(1) のれん			66,964			—	
(2) ソフトウェア			88,097			124,520	
(3) 電話加入権			1,889			1,889	
無形固定資産合計			156,951	0.2		126,409	0.2

		前連結会計年度 (平成19年11月30日)			当連結会計年度 (平成20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 (%)
3. 投資その他の資産	※ 1						
(1) 投資有価証券			93,063			42,295	
(2) 長期貸付金			2,395			2,335	
(3) 繰延税金資産			273,009			147,239	
(4) その他			1,265,999			400,263	
貸倒引当金			△14			△2,974	
投資その他の資産合計			1,634,452	1.9		589,158	0.7
固定資産合計			15,290,892	17.6		13,257,643	16.9
資産合計			86,922,374	100.0		78,309,499	100.0

		前連結会計年度 (平成19年11月30日)			当連結会計年度 (平成20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 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形及び買掛金			689,472		641,836	
2. 短期借入金	※2		3,626,000		1,029,000	
3. 1年以内償還予定社債			24,000		274,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※2, 4, 5		41,937,056		24,466,398	
5. 未払法人税等			2,743,087		3,118,478	
6. 前受金			112,800		330,700	
7. 賞与引当金			51,669		109,327	
8. その他			1,436,610		1,577,606	
流動負債合計			50,620,695	58.3	31,547,347	40.3
II 固定負債						
1. 社債			274,000		—	
2. 長期借入金	※2, 5		13,829,583		21,861,948	
3. 繰延税金負債			23,122		13,732	
4. 退職給付引当金			42,429		64,549	
5. 役員退職慰労引当金			221,280		246,387	
6. 負ののれん			9,033		6,314	
7. その他			2,649,793		2,681,970	
固定負債合計			17,049,242	19.6	24,874,902	31.8
負債合計			67,669,938	77.9	56,422,249	72.1

		前連結会計年度 (平成19年11月30日)			当連結会計年度 (平成20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 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			4,148,020	4.8		4,148,020	5.3
2. 資本剰余金			4,231,495	4.8		4,231,495	5.4
3. 利益剰余金			10,872,021	12.5		13,506,939	17.2
株主資本合計			19,251,537	22.1		21,886,454	27.9
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差 額金			898	0.0		794	0.0
評価・換算差額等合計			898	0.0		794	0.0
純資産合計			19,252,435	22.1		21,887,249	27.9
負債純資産合計			86,922,374	100.0		78,309,499	100.0

②【連結損益計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※1		40,085,596	100.0		51,041,015	100.0
II 売上原価			27,968,286	69.8		40,001,514	78.4
売上総利益			12,117,310	30.2		11,039,500	21.6
III 販売費及び一般管理費	※2		3,110,510	7.7		3,477,457	6.8
営業利益			9,006,799	22.5		7,562,043	14.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息		11,550			21,871		
2. 受取配当金		2,971			3,100		
3. 債務整理益		9,597			—		
4. 消費税等還付金		13,600			18,333		
5. 負ののれん償却額		2,719			2,719		
6. 雑収入		22,884	63,322	0.2	28,626	74,650	0.1
V 営業外費用							
1. 支払利息		1,094,819			1,247,076		
2. 社債利息		4,839			5,098		
3. 株式交付費		61			—		
4. 雑損失		20,539	1,120,259	2.8	7,528	1,259,703	2.4
経常利益			7,949,862	19.9		6,376,990	12.5

		前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
Ⅵ 特別利益							
1. 固定資産売却益	※ 3	—			189, 106		
2. 投資有価証券売却益		11, 040			—		
3. 貸倒引当金戻入益		508			—		
4. 解約精算金		4, 814	16, 362	0. 0	—	189, 106	0. 3
Ⅶ 特別損失							
1. 固定資産売却損	※ 4	—			415		
2. 出資金売却損		3, 630			—		
3. 固定資産除却損	※ 5	1, 831			99		
4. 投資有価証券評価損		—			31, 975		
5. 減損損失	※ 6	—			174, 954		
6. 出資金清算損		—			11, 371		
7. 関係会社整理損		—			2, 338		
8. のれん償却額		—	5, 461	0. 0	54, 041	275, 197	0. 5
匿名組合損益分配前税金 等調整前当期純利益			7, 960, 763	19. 9		6, 290, 899	12. 3
匿名組合損益分配額			345	0. 0		—	—
税金等調整前当期純利益			7, 960, 418	19. 9		6, 290, 899	12. 3
法人税、住民税及び事業 税		3, 946, 665			5, 132, 227		
法人税等調整額		△544, 129	3, 402, 536	8. 5	△2, 305, 292	2, 826, 934	5. 5
当期純利益			4, 557, 882	11. 4		3, 463, 965	6. 8

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年11月30日 残高（千円）	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
当期純利益			4,557,882	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）					△8,034	△8,034	△8,034
連結会計年度中の変動額合計（千円）	8	8	4,030,732	4,030,749	△8,034	△8,034	4,022,715
平成19年11月30日 残高（千円）	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	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（千円）	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当			△829,048	△829,048			△829,048
当期純利益			3,463,965	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）					△103	△103	△103
連結会計年度中の変動額合計（千円）	－	－	2,634,917	2,634,917	△103	△103	2,634,813
平成20年11月30日 残高（千円）	4,148,020	4,231,495	13,506,939	21,886,454	794	794	21,887,249

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		7,960,418	6,290,899
減価償却費		445,332	457,686
減損損失		—	174,954
のれん償却額		3,524	66,964
負ののれん償却額		△2,719	△2,719
引当金の増加額		75,570	109,384
受取利息及び受取配当金		△14,521	△24,971
支払利息及び社債利息		1,099,658	1,252,175
匿名組合評価損益		△9,213	118
有形固定資産売却益		—	△189,096
投資有価証券評価損		—	31,975
売上債権の増加額		△83,342	△56,265
買取債権の減少額		881,421	881,434
たな卸資産の増減額（増加：△）		△26,759,205	9,494,308
前渡金の減少額		1,212,700	289,000
仕入債務の減少額		△492,974	△47,635
前受金の増減額（減少：△）		△511,817	217,900
預り保証金の増加額		1,248,097	32,176
その他		△387,314	1,078,856
小計		△15,334,384	20,057,146
利息及び配当金の受取額		38,934	24,542
利息の支払額		△1,052,049	△1,216,686
法人税等の支払額		△3,195,865	△4,765,297
営業活動によるキャッシュ・フロー		△19,543,365	14,099,704

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増減額 (増加 : △)		159,420	△350,000
有形固定資産の取得による支出		△148,957	△69,285
有形固定資産の売却による収入		—	580,177
無形固定資産の取得による支出		△39,938	△57,960
投資有価証券の取得による支出		△51,000	—
投資有価証券の売却による収入		21,240	2,500
投資有価証券の回収による収入		161,347	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式 の取得による支出	※2,3	△500,467	—
貸付金の実行による支出		△650,000	—
出資金取得による支出		△1,069	△20
差入敷金保証金の増減額 (増加 : △)		△1,000,642	872,516
その他		△16,150	△18,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,066,218	959,332
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額 (減少 : △)		2,667,646	△2,478,000
長期借入れによる収入		45,121,200	22,280,400
長期借入金の返済による支出		△26,927,200	△31,837,692
社債の償還による支出		△24,000	△24,000
株式の発行による収入		17	—
配当金の支払額		△525,201	△827,301
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,312,461	△12,886,593
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少 : △)		△1,297,122	2,172,443
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,484,856	5,181,855
VI 連結除外に伴う現金及び現金同等物の 減少		△5,878	—
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	5,181,855	7,354,299

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18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	(1) 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(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・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 (株)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(有) (合)アトラス・キャピタル (株)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(株) なお、グリーンハウス(有)、(株)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(株)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(有)アルゴ・キャピタル、(有)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。 (2) 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 (有)アルゴ・キャピタル・ツー (3) 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）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(1) 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)となっております。 また、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。 _____ _____

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
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うち主要な会社名 (有)アルゴ・キャピタル (有)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）等はいずれも連結財務諸表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(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。 連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び(有)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(株)の決算日は3月31日、(有)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。連結財務諸表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財務諸表を使用しております。	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。
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	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 ② たな卸資産 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (ロ) 買取債権 個別法による原価法	① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 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

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	(ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法	(ハ) 貯蔵品 同左 (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財務諸表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、経常利益及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。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。
	① 有形固定資産 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）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 6～50年 構築物 6～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～20年 (会計処理の変更) 当社及び連結子会社は、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に変更しております。 これにより営業利益、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。	① 有形固定資産 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）は定額法によっております。 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 工具器具備品 3～20年 (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。

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	② 無形固定資産 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。	② 無形固定資産 同左
(4) 重要な引当金の計上基準	① 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 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。 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。 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。 ④ 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。	① 株式交付費 _____ ① 貸倒引当金 同左 ② 賞与引当金 同左 ③ 退職給付引当金 同左 ④ 役員退職慰労引当金 同左
(5) 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。	同左
(6) その他連結財務諸表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。	① 消費税等の会計処理 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	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。 ③ 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。 ④ 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。	② 匿名組合出資の会計処理 同左 ③ 匿名組合損益分配額の会計処理 _____ ④ 買取債権の会計処理 同左
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。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及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。	同左
7 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。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
(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。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 1. 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. 投資活動によるキャッシュ・フローの「差入敷金保証金の増加額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増加額」は、△110,652千円であります。	

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
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：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。 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：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。	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：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。 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：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. 賞与引当金 平成19年11月において、賃金規程を改定し、5月から10月、11月から4月の支給対象期間を6月から11月、12月から5月へ変更しております。この変更に伴い、連結財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が53,253千円増加しております。 なお、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ありません。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																
※1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 6,000千円 ※2 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。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>33,741,403千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>24,438,193</td></tr> <tr> <td>買取債権</td><td>591,327</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>3,839,850</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>9,150,843</td></tr> <tr> <td>計</td><td>71,761,618</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>3,204,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>41,936,556</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>13,829,583</td></tr> <tr> <td>計</td><td>58,970,139</td></tr> </table> 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。 <table> <tr> <td>個人 5名</td><td>10,689千円</td></tr> </table> ※4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td><td>8,750,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>8,750,000</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td>—</td></tr> </table> ※5 財務制限条項 ①当社グループの借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)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。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 [算式] レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	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	計	71,761,618	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	長期借入金	13,829,583	計	58,970,139	個人 5名	10,689千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	8,750,000	借入未実行残高	—	1 ————— ※2 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。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>27,900,296千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>22,085,112</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>3,580,010</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,411,595</td></tr> <tr> <td>計</td><td>61,977,016</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,029,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>24,466,398</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>21,861,948</td></tr> <tr> <td>計</td><td>47,357,346</td></tr> </table> 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。 <table> <tr> <td>個人 5名</td><td>10,206千円</td></tr> </table> 4 ————— ※5 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1,262,100千円)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。 (条項) ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 [算式] レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	27,900,296千円	仕掛販売用不動産	22,085,112	建物及び構築物	3,580,010	土地	8,411,595	計	61,977,016	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	長期借入金	21,861,948	計	47,357,346	個人 5名	10,206千円
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																																																
計	71,761,618																																																
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																																																
長期借入金	13,829,583																																																
計	58,970,139																																																
個人 5名	10,689千円																																																
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																
借入実行残高	8,750,000																																																
借入未実行残高	—																																																
販売用不動産	27,900,296千円																																																
仕掛販売用不動産	22,085,112																																																
建物及び構築物	3,580,010																																																
土地	8,411,595																																																
計	61,977,016																																																
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																																																
長期借入金	21,861,948																																																
計	47,357,346																																																
個人 5名	10,206千円																																																

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
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1,780,000千円）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。 （条項） ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ③当社グループの借入金のうち、㈱三井住友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1,200,000千円）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。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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の75%以上に維持すること。	②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友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1,800,000千円）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。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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の75%以上に維持すること。 ③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1,900,000千円）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）

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友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2,600,000千円）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、当該借入金の支払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） ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間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18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。	④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1,200,000千円）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） ⑤当社グループの借入金のうち、㈱三井住友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1,860,000千円）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、当該借入金の支払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） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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、平成18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と、直前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のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 （条項） ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	⑦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114,000千円)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、当該借入金の支払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) ・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。 ・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。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)							
1		※ 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。 5,829,793千円						
※ 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。 広告宣伝費 226,428千円 役員報酬 210,788 給与手当 1,144,971 賞与引当金繰入額 49,986 退職給付費用 20,869 役員退職慰労引当金繰入額 30,501 法定福利費 167,766 支払手数料 247,498 租税公課 262,366 貸倒引当金繰入額 695 減価償却費 42,412 のれん償却額 3,524	※ 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。 広告宣伝費 239,002千円 役員報酬 215,383 給与手当 1,335,812 賞与引当金繰入額 112,440 退職給付費用 32,886 役員退職慰労引当金繰入額 28,657 法定福利費 199,635 支払手数料 304,916 租税公課 283,626 貸倒引当金繰入額 10,128 減価償却費 58,545 のれん償却額 12,923						
3		※ 3	固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物及び土地 189,028千円 車両及び運搬具 15 工具器具備品 53 電話加入権 9 計 189,106						
4		※ 4	固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具備品 415千円						
※ 5	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 1,831千円	※ 5	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具備品 99千円						
6		※ 6	減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 <table><tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr><tr><td>東京都杉並区</td><td>貸しスタジオ</td><td>建物及び土地等</td></tr></table> 当社グループは、資産を物件別にグルーピングしております。 当連結会計年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。 なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等
場所	用途	種類							
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等							

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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)	376,838	2	—	376,840
合計	376,838	2	—	376,840

(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. 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19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	1,400	平成18年11月30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20年2月26日 定時株主総会	普通株式	829,048	利益剰余金	2,200	平成19年11月30日	平成20年2月27日

当連結会計年度（自 平成19年12月 1 日 至 平成20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	376,840	—	—	376,840
合計	376,840	—	—	376,840

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20年2月26日 定時株主総会	普通株式	829,048	2,200	平成19年11月30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21年2月25日 定時株主総会	普通株式	376,840	利益剰余金	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26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18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
※1 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19年11月30日現在) (千円) 現金及び預金勘定 5,181,855 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 — 現金及び現金同等物 5,181,855	※1 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20年11月30日現在) (千円) 現金及び預金勘定 7,704,299 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △350,000 現金及び現金同等物 7,354,299
※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の 資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにグリーンハウス(有)を連結し たことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並び にグリーンハウス(有)の取得価額とグリーンハウス(有) 取得のための支出(純額)との関係は次のとおりで あります。 (千円) 流動資産 4,634 固定資産 1,099,298 流動負債 △49,528 固定負債 △571,651 負ののれん △7,453 グリーンハウス(有)取得のための支出 475,300 グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物 △4,070 差引: 471,229	
※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の 資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに㈱多田製作所を連結したこ とに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに㈱ 多田製作所の取得価額と㈱多田製作所取得のための 支出(純額)との関係は次のとおりであります。 (千円) 流動資産 26,378 固定資産 739,080 のれん 70,489 流動負債 △80,678 固定負債 △703,117 ㈱多田製作所取得のための支出 52,150 ㈱多田製作所の現金及び現金同等物 △22,912 差引: 29,238	

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)																																				
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) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	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) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																				
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>17,372</td><td>33,536</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>19,608</td><td>13,142</td><td>6,465</td></tr><tr><td>合計</td><td>70,517</td><td>30,515</td><td>40,001</td></tr></table>		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)	工具器具備品	50,908	17,372	33,536	ソフトウェア	19,608	13,142	6,465	合計	70,517	30,515	40,001	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>4,570</td><td>12,621</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>29,689</td><td>21,219</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>19,608</td><td>16,897</td><td>2,711</td></tr><tr><td>合計</td><td>87,709</td><td>51,157</td><td>36,552</td></tr></table>		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)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	50,908	29,689	21,219	ソフトウェア	19,608	16,897	2,711	合計	87,709	51,157	36,552
	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)																																		
工具器具備品	50,908	17,372	33,536																																		
ソフトウェア	19,608	13,142	6,465																																		
合計	70,517	30,515	40,001																																		
	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)																																		
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																		
工具器具備品	50,908	29,689	21,219																																		
ソフトウェア	19,608	16,897	2,711																																		
合計	87,709	51,157	36,552																																		
(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。	同左																																				
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																				
1 年内 16,070千円 1 年超 23,931 合計 40,001	1 年内 16,192千円 1 年超 20,360 合計 36,552																																				
(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。	同左																																				
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失	(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																				
支払リース料 26,392千円 減価償却費相当額 26,392	支払リース料 20,641千円 減価償却費相当額 20,641																																				
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																				
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。	(減損損失について) 同左																																				
2	2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料																																				
	1 年内 3,216千円 1 年超 3,114 合計 6,330																																				

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	2,093	6,354	4,260
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	1,590	965
	小計	2,718	7,944	5,225
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	51,000	47,289	△3,710
	小計	51,000	47,289	△3,710
合計		53,718	55,233	1,514

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
21,240	11,040	—

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
匿名組合出資	14,879
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
(1) 国債・地方債等	—	—	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10,000	10,000	—	—
合計	10,000	10,000	—	—

当連結会計年度（平成20年11月30日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,865	2,886	1,020
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	945	320
	小計	2,490	3,831	1,340
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	855	855	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	21,458	21,458	—
	小計	22,314	22,314	—
合計		24,804	26,145	1,340

(注) 当連結会計年度において、時価のあるその他有価証券について、31,914千円減損処理を行い、減損処理後の帳簿価額を取得原価に計上しております。

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
2,500	—	—

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
匿名組合出資	14,761
金融債	20,000
株式	1,350
その他	38

(注) 当連結会計年度において、時価のないその他有価証券について、61千円減損処理を行っております。

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
(1) 国債・地方債等	—	—	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	20,000	—	—	—
合計	20,000	—	—	—

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自平成18年12月1日 至平成19年11月30日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成19年12月1日 至平成20年11月30日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 採用している退職給付制度の概要 退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を 採用しております。 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定 にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額 の100%を退職給付債務とする方法）を採用してしま す。	1 採用している退職給付制度の概要 同左
2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 △42,429千円 退職給付引当金 △42,429	2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 △64,549千円 退職給付引当金 △64,549
3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 20,869千円	3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 32,886千円
4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあ たり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100% を退職給付債務とする方法）を採用しておりますの で、基礎率等については記載しておりません。	4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の役員3名、当社の従業員38名	当社の取締役4名、当社の従業員72名及び当社子会社の取締役2名	当社の従業員9名
ストック・オプションの付与数	(注)1 普通株式 11,100株	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成15年5月13日	平成18年2月24日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
対象勤務期間	(注)3	(注)3	(注)3
権利行使期間	平成17年6月1日から平成20年5月31日まで	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで

(注) 1 株式数に換算して記載しております。なお、平成15年ストック・オプションは、平成15年6月29日付で50株を1株に併合、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割した後の株式数に換算して記載しております。

2 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。

3 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)			
前連結会計年度末		—	3,230	450
付与		—	—	—
失効		—	50	—
権利確定		—	—	—
未確定残		—	3,180	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		2	—	—
権利確定		—	—	—
権利行使		2	—	—
失効		—	—	—
未行使残		—	—	—

②単価情報

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	8,500	164,685	143,564
行使時平均価格	(円)	140,632	—	—
公正な評価単価(付与日)	(円)	—	—	—

(注) 平成15年6月29日付で50株を1株に併合しており、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割しており、平成15年ストック・オプション付与時の権利行使価格の調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役4名、当社の従業員72名 及び当社子会社の取締役2名	当社の従業員9名
ストック・オプションの付与数	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成18年2月24日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注) 1	(注) 1
対象勤務期間	(注) 2	(注) 2
権利行使期間	平成20年3月1日から平成23年2月28 日まで	平成20年5月1日から平成23年2月28 日まで

(注) 1 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。

2 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

		平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)		
前連結会計年度末		3,180	450
付与		—	—
失効		—	—
権利確定		3,180	450
未確定残		—	—
権利確定後	(株)		
前連結会計年度末		—	—
権利確定		3,180	450
権利行使		—	—
失効		—	—
未行使残		3,180	450

②単価情報

		平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	164,685	143,564
行使時平均価格	(円)	—	—
公正な評価単価（付与日）	(円)	—	—

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
1 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 (千円) 繰延税金資産 流動資産 未払事業税否認 193,799 たな卸資産否認 814 減価償却損金算入限度超過額 154,332 代物弁済による未実現利益 180,670 その他 52,750 評価性引当額 △10,581 合計 571,784 固定資産 退職給付引当金損金算入限度超過額 17,325 減価償却損金算入限度超過額 686 会員権評価損否認 1,042 役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 88,796 子会社株式評価損 171,067 連結子会社の繰越欠損金 173,377 その他 5,431 評価性引当額 △184,100 合計 273,626 繰延税金資産合計 845,410 繰延税金負債 固定負債 子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 △23,122 その他有価証券評価差額金 △616 合計 △23,738 繰延税金資産の純額 821,671	1 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 (千円) 繰延税金資産 流動資産 未払事業税否認 243,559 たな卸資産否認 2,347,830 減価償却損金算入限度超過額 152,980 代物弁済による未実現利益 186,995 その他 58,951 評価性引当額 △30,745 合計 2,959,572 固定資産 退職給付引当金損金算入限度超過額 26,416 減価償却損金算入限度超過額 569 会員権評価損否認 1,042 役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 99,786 子会社株式評価損 123,816 減損損失 71,206 投資有価証券評価損 13,014 連結子会社の繰越欠損金 219,734 その他 5,775 評価性引当額 △413,575 合計 147,785 繰延税金資産合計 3,107,357 繰延税金負債 固定負債 子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 △13,732 その他有価証券評価差額金 △545 合計 △14,277 繰延税金資産の純額 3,093,080
(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。 (千円) 流動資産－繰延税金資産 571,784 固定資産－繰延税金資産 273,009 固定負債－繰延税金負債 23,122	(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。 (千円) 流動資産－繰延税金資産 2,959,572 固定資産－繰延税金資産 147,239 固定負債－繰延税金負債 13,732

前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)
	法定実効税率 (調整) 40.7		法定実効税率 (調整) 40.7
	交際費等永久に損金算入されない項目 0.1		交際費等永久に損金算入されない項目 0.1
	留保金課税 3.0		繰延税金資産に係る評価性引当額 3.5
	その他 <u>△1.1</u>		その他 <u>0.6</u>
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>42.7</u>		税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>44.9</u>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年12月 1 日 至 平成19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	24,310,030	8,781,821	3,375,387	1,119,381	2,238,499	260,476	40,085,596	—	40,085,596
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	39,936	27,669	516,660	—	584,266	(584,266)	—
計	24,310,030	8,781,821	3,415,323	1,147,050	2,755,159	260,476	40,669,862	(584,266)	40,085,596
営業費用	17,023,841	7,957,851	1,784,587	560,364	2,625,389	128,535	30,080,570	998,226	31,078,796
営業利益又 は営業損失 (△)	7,286,189	823,969	1,630,735	586,686	129,769	131,940	10,589,292	(1,582,492)	9,006,799
II. 資産、減価償 却費、減損損 失及び資本的 支出									
資産	41,752,835	20,276,486	14,435,427	475,936	748,602	3,914,276	81,603,566	5,318,807	86,922,374
減価償却費	—	—	394,594	3,579	—	7,324	405,498	39,834	445,332
資本的支出	—	—	96,475	7,952	19,950	840	125,219	25,382	150,602

(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	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へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
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、不動産保有会社株式への投資

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1,560,322千円であり、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、5,357,529千円であり、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。

当連結会計年度（自 平成19年12月 1 日 至 平成20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	39,034,583	4,029,543	3,482,771	867,922	2,512,788	1,113,405	51,041,015	—	51,041,015
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	42,165	6,308	504,625	—	553,100	(553,100)	—
計	39,034,583	4,029,543	3,524,937	874,231	3,017,414	1,113,405	51,594,115	(553,100)	51,041,015
営業費用	29,994,636	6,207,543	1,776,698	548,993	2,822,633	1,012,492	42,362,998	1,115,973	43,478,971
営業利益又 は営業損失 (△)	9,039,946	△2,177,999	1,748,238	325,237	194,781	100,913	9,231,117	(1,669,074)	7,562,043
II. 資産、減価償 却費、減損損 失及び資本的 支出									
資産	22,933,783	28,161,552	12,643,785	437,719	1,318,136	3,499,653	68,994,631	9,314,867	78,309,499
減価償却費	—	—	386,246	3,250	—	24,488	413,985	43,700	457,686
減損損失	—	—	174,954	—	—	—	174,954	—	174,954
資本的支出	—	—	50,300	1,446	23,216	—	74,964	58,258	133,222

(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	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へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
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、不動産保有会社株式への投資

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1,685,822千円であり、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、9,342,892千円であり、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。

5. 会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(1)②に記載のとおり、当連結会計年度より「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。

この結果、従来の方針によった場合と比較し、不動産流動化事業の営業費用は3,552,147千円、不動産開発事業の営業費用は2,191,060千円、オルタナティブインベストメント事業の費用は86,586千円増加し、営業利益及び資産がそれぞれ同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）において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。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	51,089円15銭	1株当たり純資産額	58,081円02銭
1株当たり当期純利益	12,095円04銭	1株当たり当期純利益	9,192円14銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	12,095円02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。	

(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19年11月30日)	当連結会計年度末 (平成20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)	19,252,435	21,887,249
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)	19,252,435	21,887,249
期末の普通株式の数(株)	376,840	376,840

(注) 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	4,557,882	3,463,965
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)	4,557,882	3,463,965
期中平均株式数(株)	376,839	376,840
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	0	—
(うち新株予約権)	(0)	(—)
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	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)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(子会社の解散) 当社は、平成20年1月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 1. 解散の理由 当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年6月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 2. 当該子会社の概要 (1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資としての運用 (2) 設立年月日 平成19年6月5日 (3) 出資総額 150,000千円 (4) 発行済投資口総数 300口 (5) 持分比率 トーセイ株式会社 100% 3. 解散の日程 平成20年2月5日 解散決議 平成20年12月 清算終了(予定) 4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。	

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
トーセイ株式会社	第2回無担保社債	平成16年 3月31日	250,000	250,000 (250,000)	0.75	無担保	平成21年 3月31日
トーセイ株式会社	第3回無担保社債	平成16年 6月10日	48,000 (24,000)	24,000 (24,000)	1.09	無担保	平成21年 6月10日
合 計	—	—	298,000 (24,000)	274,000 (274,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書は、1年以内償還予定額であります。

2. 社債の連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
274,000	—	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,626,000	1,029,000	1.8	—
1年以内に返済予定の長期借入金	41,937,056	24,466,398	2.3	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	13,829,583	21,861,948	2.3	平成22年～40年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	59,392,639	47,357,346	—	—

(注) 1. 「平均利率」については、借入金期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	7,902,656	6,815,207	1,056,096	1,436,246

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

		前事業年度 (平成19年11月30日)			当事業年度 (平成20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 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金			4, 123, 199			6, 198, 375	
2. 売掛金			171, 205			173, 176	
3. 有価証券			10, 000			20, 000	
4. 販売用不動産	※ 1		28, 565, 969			27, 811, 528	
5. 仕掛販売用不動産	※ 1		26, 503, 992			22, 803, 756	
6. 貯蔵品			851			1, 108	
7. 前渡金			356, 500			67, 500	
8. 前払費用			80, 501			162, 116	
9. 関係会社短期貸付金			1, 750, 000			100, 000	
10. 繰延税金資産			335, 187			2, 754, 151	
11. その他			710, 267			105, 462	
貸倒引当金			△12, 680			△4, 744	
流動資産合計			62, 594, 994	80. 3		60, 192, 431	81. 3
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	※ 1	4, 609, 118			4, 612, 249		
減価償却累計額		△688, 113	3, 921, 005		△792, 987	3, 819, 261	
(2) 構築物		46, 947			48, 637		
減価償却累計額		△10, 071	36, 875		△14, 030	34, 607	
(3) 工具器具備品		130, 100			124, 166		
減価償却累計額		△66, 792	63, 307		△69, 769	54, 396	
(4) 土地	※ 1		8, 841, 132			8, 393, 547	
(5) 建設仮勘定			6, 136			1, 900	
有形固定資産合計			12, 868, 457	16. 5		12, 303, 713	16. 6
2. 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			42, 958			68, 319	
(2) 電話加入権			1, 889			1, 889	
無形固定資産合計			44, 847	0. 0		70, 208	0. 1

		前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20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 (%)
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			87,063		42,295	
(2) 関係会社株式			838,372		885,372	
(3) 出資金			22,500		6,000	
(4) 関係会社出資金			50,405		—	
(5) 長期貸付金			2,395		2,335	
(6) 破産更生債権等			—		2,960	
(7) 長期前払費用			100		—	
(8) 敷金及び保証金			1,149,703		284,999	
(9) 保険積立金			40,333		56,847	
(10) 繰延税金資産			268,460		142,594	
(11) その他			25,357		25,357	
貸倒引当金			△14		△2,974	
投資その他の資産合計			2,484,676	3.2	1,445,787	2.0
固定資産合計			15,397,981	19.7	13,819,709	18.7
資産合計			77,992,976	100.0	74,012,141	100.0

		前事業年度 (平成19年11月30日)			当事業年度 (平成20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 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 買掛金			489, 586		482, 061	
2. 短期借入金	※1, 4		3, 124, 000		1, 029, 000	
3. 1 年以内償還予定社債			24, 000		274, 000	
4. 1 年以内返済予定長期 借入金	※ 1, 3, 4		37, 060, 196		22, 476, 798	
5. 未払金			154, 192		89, 752	
6. 未払費用			208, 513		96, 597	
7. 未払法人税等			2, 477, 930		2, 971, 784	
8. 未払消費税等			—		139, 179	
9. 前受金			73, 800		330, 700	
10. 預り金			38, 943		58, 272	
11. 前受収益			176, 907		238, 384	
12. 賞与引当金			20, 550		72, 095	
13. 債務保証損失引当金			1, 426		—	
流動負債合計			43, 850, 047	56. 2	28, 258, 625	38. 2
II 固定負債						
1. 社債			274, 000		—	
2. 長期借入金	※1, 4		12, 191, 223		21, 542, 148	
3. 預り敷金保証金			2, 350, 375		2, 615, 379	
4. 退職給付引当金			26, 985		45, 041	
5. 役員退職慰労引当金			208, 490		231, 853	
6. 投資損失引当金			304, 217		304, 217	
固定負債合計			15, 355, 292	19. 7	24, 738, 640	33. 4
負債合計			59, 205, 339	75. 9	52, 997, 265	71. 6

		前事業年度 (平成19年11月30日)			当事業年度 (平成20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 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			4, 148, 020	5. 3		4, 148, 020	5. 6
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		4, 231, 495			4, 231, 495		
資本剰余金合計			4, 231, 495	5. 4		4, 231, 495	5. 7
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		7, 250			7, 250		
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		15, 000			15, 000		
繰越利益剰余金		10, 384, 972			12, 612, 314		
利益剰余金合計			10, 407, 222	13. 4		12, 634, 564	17. 1
株主資本合計			18, 786, 737	24. 1		21, 014, 080	28. 4
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差額金			898	0. 0		794	0. 0
評価・換算差額等合計			898	0. 0		794	0. 0
純資産合計			18, 787, 636	24. 1		21, 014, 875	28. 4
負債純資産合計			77, 992, 976	100. 0		74, 012, 141	100. 0

②【損益計算書】

		前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)			当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※ 1 <						

		前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)			当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
VII 特別損失							
1. 出資金売却損		3, 630			—		
2. 投資損失引当金繰入額		304, 217			—		
3. 関係会社出資金評価損		116, 094			—		
4. 関係会社整理損		—			19, 530		
5. 出資金清算損		—			11, 371		
6. 固定資産除却損	※ 2	—			84		
7. 投資有価証券評価損		—			31, 975		
8. 減損損失	※ 4	—	423, 942	1. 3	174, 954	237, 916	0. 5
税引前当期純利益			7, 408, 958	23. 4		5, 414, 294	13. 2
法人税、住民税及び事業税		3, 506, 077			4, 650, 931		
法人税等調整額		△326, 012	3, 180, 064	10. 1	△2, 293, 026	2, 357, 904	5. 8
当期純利益			4, 228, 893	13. 3		3, 056, 390	7. 4

流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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		7,980,872	69.1	13,269,037	54.5
II 建物取得費・バリューアップコスト		3,301,832	28.6	7,262,402	29.8
III 経費		261,854	2.3	273,580	1.1
IV 収益性の低下による簿価切下額		—	—	3,552,147	14.6
計		11,544,560	100.0	24,357,166	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18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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		3,923,627	51.0	1,564,831	26.5
II 建築費		3,070,257	39.9	1,918,280	32.4
III 経費		697,164	9.1	239,792	4.1
IV 収益性の低下による簿価切下額		—	—	2,191,060	37.0
計		7,691,050	100.0	5,913,964	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18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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		274,099	19.0	306,269	20.4
II 諸経費		1,168,284	81.0	1,196,464	79.6
(うち租税公課)		(152,101)		(194,153)	
(うち減価償却費)		(354,878)		(365,171)	
(うち水道光熱費)		(206,797)		(256,561)	
計		1,442,383	100.0	1,502,734	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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 計		24,228	100.0	2,118	100.0
		24,228	100.0	2,118	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益剰 余金		
平成18年11月30日 残高（千円）	4, 148, 011	4, 231, 487	4, 231, 487	7, 250	15, 000	6, 683, 651	6, 705, 901	15, 085, 400
事業年度中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527, 573	△527, 573	△527, 573
当期純利益						4, 228, 893	4, 228, 893	4, 228, 893
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）								
事業年度中の変動額合計（千円）	8	8	8	－	－	3, 701, 320	3, 701, 320	3, 701, 337
平成19年11月30日 残高（千円）	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	10, 384, 972	10, 407, 222	18, 786, 737

	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18年11月30日 残高（千円）	8,932	8,932	15,094,332
事業年度中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
当期純利益			4,228,893
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	△8,034	△8,034	△8,034
事業年度中の変動額合計（千円）	△8,034	△8,034	3,693,303
平成19年11月30日 残高（千円）	898	898	18,787,636

当事業年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益剰 余金		
平成19年11月30日 残高（千円）	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	10, 384, 972	10, 407, 222	18, 786, 737
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						△829, 048	△829, 048	△829, 048
当期純利益						3, 056, 390	3, 056, 390	3, 056, 390
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）								
事業年度中の変動額合計（千円）	－	－	－	－	－	2, 227, 342	2, 227, 342	2, 227, 342
平成20年11月30日 残高（千円）	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	12, 612, 314	12, 634, 564	21, 014, 080

	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（千円）	898	898	18,787,636
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△829,048
当期純利益			3,056,390
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	△103	△103	△103
事業年度中の変動額合計（千円）	△103	△103	2,227,239
平成20年11月30日 残高（千円）	794	794	21,014,875

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 ① 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) ② 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	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）によっております。 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (2) 貯蔵品 同左 (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日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業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、経常利益及び税引前当期純利益は5,743,207千円それぞれ減少しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。

項目	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)														
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 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）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 <table><tr><td>建物</td><td>15～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>5～6年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>3～15年</td></tr></table> (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成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に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、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。	建物	15～50年	構築物	10～20年	車両運搬具	5～6年	工具器具備品	3～15年	(1) 有形固定資産 定率法 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）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 <table><tr><td>建物</td><td>3～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>10～30年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>3～20年</td></tr></table> (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％に到達した事業年度の翌事業年度より、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、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 同左	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20年
建物	15～50年															
構築物	10～20年															
車両運搬具	5～6年															
工具器具備品	3～15年															
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															
4 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 株式交付費 _____														
5 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。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左														

項目	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
	(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) 債務保証損失引当金 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、当事業年度末における損失負担見込額を計上しております。 (6) 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。	(4) 役員退職慰労引当金 同左 (5) 債務保証損失引当金 _____ (6) 投資損失引当金 同左
6 リース取引の処理方法	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。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 同左

追加情報

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
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：2,054,904千円、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。 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：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。	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：133,265千円、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。 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：19,925千円、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. 賞与引当金 平成19年11月において、賃金規程を改定し、5月から10月、11月から4月の支給対象期間を6月から11月、12月から5月へ変更しております。この変更に伴い、財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が51,544千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)																																																				
※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。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>27,430,687千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>23,866,311</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,767,216</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,598,843</td></tr> <tr> <td>計</td><td>63,663,059</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>2,724,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>37,060,196</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>12,191,223</td></tr> <tr> <td>計</td><td>51,975,419</td></tr> </table> 2. 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>個人5名</td><td>10,689千円</td></tr> </table> 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td>3,990,000千円</td></tr> <tr> <td>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</td><td>2,680,000</td></tr> </table> ※3. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td><td>8,750,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>8,750,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>—</td></tr> </table> ※4. 財務制限条項 (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約（残高合計8,750,000千円）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。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	27,430,687千円	仕掛販売用不動産	23,866,311	建物	3,767,216	土地	8,598,843	計	63,663,059	短期借入金	2,724,000千円	1年以内返済予定長期借入金	37,060,196	長期借入金	12,191,223	計	51,975,419	個人5名	10,689千円	(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,680,000	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	8,750,000	差引額	—	※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。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>26,071,361千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>21,507,934</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,553,976</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,201,595</td></tr> <tr> <td>計</td><td>59,334,868</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,029,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>22,476,798</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>21,542,148</td></tr> <tr> <td>計</td><td>45,047,946</td></tr> </table> 2. 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>個人5名</td><td>10,206千円</td></tr> </table> 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</td><td>2,195,400千円</td></tr> </table> 3. _____ ※4. 財務制限条項 (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,262,100千円）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。 (条項) ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	26,071,361千円	仕掛販売用不動産	21,507,934	建物	3,553,976	土地	8,201,595	計	59,334,868	短期借入金	1,029,000千円	1年以内返済予定長期借入金	22,476,798	長期借入金	21,542,148	計	45,047,946	個人5名	10,206千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円
販売用不動産	27,430,687千円																																																				
仕掛販売用不動産	23,866,311																																																				
建物	3,767,216																																																				
土地	8,598,843																																																				
計	63,663,059																																																				
短期借入金	2,724,000千円																																																				
1年以内返済予定長期借入金	37,060,196																																																				
長期借入金	12,191,223																																																				
計	51,975,419																																																				
個人5名	10,689千円																																																				
(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円																																																				
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,680,000																																																				
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																				
借入実行残高	8,750,000																																																				
差引額	—																																																				
販売用不動産	26,071,361千円																																																				
仕掛販売用不動産	21,507,934																																																				
建物	3,553,976																																																				
土地	8,201,595																																																				
計	59,334,868																																																				
短期借入金	1,029,000千円																																																				
1年以内返済予定長期借入金	22,476,798																																																				
長期借入金	21,542,148																																																				
計	45,047,946																																																				
個人5名	10,206千円																																																				
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円																																																				

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
(2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）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。 （条項） ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） (3) 当社の借入金のうち、㈱三井住友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1,200,000千円）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。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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の75%以上に維持すること。	(2) 当社の借入金のうち、㈱三井住友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1,800,000千円）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。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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の75%以上に維持すること。 (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）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）

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
(4) 連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友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2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、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。 (条項) ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間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18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。	(4) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）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） (5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友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1,860,000千円）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、当該借入金の支払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) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・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、平成18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と、直前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のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 (6) 当社の借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 (条項) ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)						
※1 販売費に属する費用のおおよその割合は12.1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は87.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。	※1 販売費に属する費用のおおよその割合は10.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89.3%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。						
広告宣伝費 226,754千円	広告宣伝費 235,640千円						
役員報酬 138,949	役員報酬 141,693						
給料手当 793,085	給料手当 882,425						
賞与引当金繰入額 20,550	賞与引当金繰入額 72,095						
退職給付費用 7,788	退職給付費用 17,960						
役員退職慰労引当金繰入額 24,569	役員退職慰労引当金繰入額 23,363						
事務用品費 66,085	法定福利費 133,383						
法定福利費 115,878	支払手数料 276,454						
支払手数料 207,604	租税公課 264,539						
租税公課 232,749	減価償却費 42,741						
貸倒引当金繰入額 5,451							
減価償却費 33,956							
2	※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。						
	工具器具備品 84千円						
※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。	※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。						
関係会社よりの受取利息 26,683千円	関係会社よりの受取利息 15,003千円						
	関係会社よりの地位譲渡益 8,006千円						
4	※4 減損損失						
	当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。						
	<table><tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr><tr><td>東京都杉並区</td><td>貸しスタジオ</td><td>建物及び土地等</td></tr></table>	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等
場所	用途	種類					
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等					
	当社は、資産を物件別にグルーピングしております。						
	当事業年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。						
	なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。						

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)																																
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の以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	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の以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>46,708</td><td>16,602</td><td>30,106</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>10,038</td><td>8,198</td><td>1,840</td></tr><tr><td>合計</td><td>56,747</td><td>24,801</td><td>31,946</td></tr></table>		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)	工具器具備品	46,708	16,602	30,106	ソフトウェア	10,038	8,198	1,840	合計	56,747	24,801	31,946	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>4,570</td><td>12,621</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>46,708</td><td>28,079</td><td>18,629</td></tr><tr><td>合計</td><td>63,901</td><td>32,649</td><td>31,251</td></tr></table>		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)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	46,708	28,079	18,629	合計	63,901	32,649	31,251
	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)																														
工具器具備品	46,708	16,602	30,106																														
ソフトウェア	10,038	8,198	1,840																														
合計	56,747	24,801	31,946																														
	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)																														
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																														
工具器具備品	46,708	28,079	18,629																														
合計	63,901	32,649	31,251																														
(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。	同左																																
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																
1 年内 13,316千円	1 年内 13,438千円																																
1 年超 18,629	1 年超 17,813																																
合計 31,946	合計 31,251																																
(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。	同左																																
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失	(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																
支払リース料 18,491千円	支払リース料 17,887千円																																
減価償却費相当額 18,491	減価償却費相当額 17,887																																
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。	(減損損失について) 同左																																
2	2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料																																
	1 年内 3,216千円																																
	1 年超 3,114																																
	合計 6,330																																

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)及び当事業年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)において子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
1	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 (千円)	1	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 (千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	未払事業税否認		未払事業税否認
	174,392		231,056
	たな卸資産否認		たな卸資産否認
	814		2,338,299
	減価償却損金算入限度超過額		減価償却損金算入限度超過額
	135,997		148,352
	その他		その他
	23,983		36,442
	合計		合計
	335,187		2,754,151
	固定資産		固定資産
	退職給付引当金損金算入限度超過額		退職給付引当金損金算入限度超過額
	10,823		18,203
	減価償却損金算入限度超過額		減価償却損金算入限度超過額
	569		569
	会員権評価損否認		会員権評価損否認
	1,042		1,042
	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額		役員退職慰労引当金損金算入限度超過額
	84,855		94,364
	子会社株式評価損		子会社株式評価損
	171,067		123,816
	その他		減損損失
	719		71,206
	合計		投資有価証券評価損
	269,076		13,014
	繰延税金資産合計		その他
	604,264		△491
	繰延税金負債		合計
	固定負債		321,725
	その他有価証券評価差額金		評価性引当額
	△616		△178,584
	合計		繰延税金資産合計
	△616		2,897,291
	繰延税金資産の純額		繰延税金負債
	603,648		固定負債
			その他有価証券評価差額金
			△545
			合計
			△545
			繰延税金資産の純額
			2,896,745
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)
	法定実効税率		法定実効税率
	40.7		40.7
	(調整)		(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目		交際費等永久に損金に算入されない項目
	0.1		0.1
	留保金課税		繰延税金資産に係る評価性引当額
	3.0		3.3
	その他		その他
	△0.9		△0.5
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率
	42.9		43.5

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	49,855円74銭	1株当たり純資産額	55,766円04銭
1株当たり当期純利益	11,222円02銭	1株当たり当期純利益	8,110円58銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	11,222円00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。	

(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。

	前事業年度末 (平成19年11月30日)	当事業年度末 (平成20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)	18,787,636	21,014,875
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)	18,787,636	21,014,875
1株あたり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	376,840	376,840

(注) 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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。

	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	4,228,893	3,056,390
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)	4,228,893	3,056,390
期中平均株式数(株)	376,839	376,840
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	0	—
(うち新株予約権)	(0)	(—)
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	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)

前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
(子会社の解散) 当社は、平成20年 1 月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 1. 解散の理由 当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年 6 月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 2. 当該子会社の概要 (1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に定める特定資産に対する投資としての運用 (2) 設立年月日 平成19年 6 月 5 日 (3) 出資総額 150,000千円 (4) 発行済投資口総数 300口 (5) 持分比率 トーセイ株式会社 100% 3. 解散の日程 平成20年 2 月 5 日 解散決議 平成20年12月 清算終了 (予定) 4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。	

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	三菱地所株式会社	1,000	1,420
		三井不動産株式会社	1,000	1,466
		株式会社ジョイント・コーポレーション	200	33
		株式会社アスコット	6,000	822
		住宅産業信用保障協会株式会社	120	1,200
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計			8,323	5,091

【債券】

銘柄			券面総額（千円）	貸借対照表計上額 （千円）
有価証券	その他 有価証券	商工組合中央金庫　ワリショー	10, 000	10, 000
		商工組合中央金庫　リッショー	10, 000	10, 000
計			20, 000	20, 000

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	（投資信託受益証券）		
		日本ビルファンド投資法人	1	945
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	21,458
		ジェイ不動産投資信託	1	38
		（匿名組合出資金）		
		有限会社ポセイドン・キャピタル	—	14,761
計			34,925,959	37,203

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高 (千円)
有形固定資産							
建物	4,609,118	167,966	164,836 (92,390)	4,612,249	792,987	114,505	3,819,261
構築物	46,947	3,660	1,969	48,637	14,030	4,585	34,607
工具器具備品	130,100	21,502	27,435 (1,870)	124,166	69,769	27,134	54,396
土地	8,841,132	138,139	585,724 (80,693)	8,393,547	—	—	8,393,547
建設仮勘定	6,136	33,118	37,355	1,900	—	—	1,900
有形固定資産計	13,633,435	364,386	817,321 (174,954)	13,180,500	876,787	146,224	12,303,713
無形固定資産							
ソフトウェア	60,339	76,630	39,171	97,798	29,479	12,538	68,319
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	62,228	76,630	39,171	99,687	29,479	12,538	70,208
長期前払費用	500	—	500	—	—	100	—

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの振替 (1 物件)	133,265千円
土地	販売用不動産からの振替 (1 物件)	104,320千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への振替 (1 物件)	19,925千円
土地	販売用不動産への振替 (2 物件)	505,030千円

3. 当期減少額のうち () 内の金額は、内書にて示しており、減損損失の金額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	12,695	7,719	194	12,500	7,719
賞与引当金	20,550	72,095	20,550	—	72,095
債務保証損失引当金	1,426	—	1,426	—	—
役員退職慰労引当金	208,490	23,363	—	—	231,853
投資損失引当金	304,217	—	—	—	304,217

(注) 貸倒引当金の「当期減少額（その他）」欄の金額は、洗替えによる戻入れ額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	1,448
預金	
当座預金	51,205
普通預金	5,995,721
通知預金	150,000
計	6,196,926
合計	6,198,375

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
住友不動産販売株式会社	37,709
ヘリオス・キャピタル有限会社	16,919
エムシーアール・ワン有限会社	16,256
有限会社ガイア・キャピタル	13,466
その他	88,824
合計	173,176

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
171,205	6,058,672	6,056,701	173,176	97.2	10.4

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

地域別	土地面積（㎡）	金額（千円）
東京都千代田区	2, 182. 43	8, 510, 784
東京都中央区	1, 239. 85	5, 778, 210
千葉県船橋市	2, 759. 72	2, 101, 199
千葉県茅ヶ崎市	1, 247. 01	1, 663, 263
その他	8, 563. 64	9, 758, 072
合計	15, 992. 65	27, 811, 528

ニ 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積（㎡）	金額（千円）
東京都大田区	—	6, 248, 307
東京都新宿区	2, 256. 64	3, 597, 598
東京都文京区	2, 142. 75	2, 884, 196
東京都中央区	—	1, 885, 367
その他	7, 363. 40	8, 188, 288
合計	11, 762. 79	22, 803, 756

ホ 貯蔵品

品名	金額（千円）
切手	49
印紙	50
封筒	27
その他	981
合計	1, 108

② 流動負債

イ 買掛金

相手先	金額（千円）
株式会社合田工務店	50, 970
株式会社鴻池組	44, 000
大日本土木株式会社	36, 120
株式会社植木組	29, 136
千代田都税事務所	25, 397
その他	296, 438
合計	482, 061

ロ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社関西アーバン銀行	4,372,000
中央三井信託銀行株式会社	3,796,000
株式会社あおぞら銀行	2,895,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,582,100
興産信用金庫	2,220,000
その他	6,611,698
合計	22,476,798

ハ 長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社商工組合中央金庫	4,262,200
株式会社みずほ銀行	4,070,000
株式会社三井住友銀行	2,711,900
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,780,000
株式会社千葉銀行	1,432,540
その他	7,285,498
合計	21,542,148

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類（注）	1株券 10株券 100株券
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え（注）	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	該当事項はありません。
公告掲載方法	電子公告により行います。 公告掲載URL http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行に伴い、平成20年12月25日開催の取締役会決議により平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改定を行い、該当事項はなくなっております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第58期）（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）平成20年2月27日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第59期中）（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）平成20年8月29日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成21年1月28日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2 月27日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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の平成19年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年 2 月25日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山岸 聡 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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の平成20年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項に記載されているとおり、会社は当連結会計年度からの棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2 月27日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの第58期事業年度の財務諸表、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附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、トーセイ株式会社の平成19年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年 2 月25 日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山岸 聡 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの第59期事業年度の財務諸表、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附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、トーセイ株式会社の平成20年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

追記情報

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度から棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。