

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22年12月1日
(第62期)	至	平成23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	10
3. 対処すべき課題	11
4. 事業等のリスク	13
5. 経営上の重要な契約等	18
6. 研究開発活動	18
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	19
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	22
3. 設備の新設、除却等の計画	22
第4 提出会社の状況	23
1. 株式等の状況	23
(1) 株式の総数等	23
(2) 新株予約権等の状況	23
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	23
(4) ライツプランの内容	23
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	23
(6) 所有者別状況	24
(7) 大株主の状況	24
(8) 議決権の状況	25
(9) ストックオプション制度の内容	25
2. 自己株式の取得等の状況	26
3. 配当政策	27
4. 株価の推移	27
5. 役員の状況	28
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	31
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	81
2. 財務諸表等	82
(1) 財務諸表	82
(2) 主な資産及び負債の内容	106
(3) その他	108
第6 提出会社の株式事務の概要	109
第7 提出会社の参考情報	110
1. 提出会社の親会社等の情報	110
2. その他の参考情報	110
第二部 提出会社の保証会社等の情報	111

[監査報告書]

[内部統制報告書]

【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24年2月28日
【事業年度】	第62期（自 平成22年12月1日 至 平成23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58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
売上高 (千円)	40,085,596	51,041,015	33,629,805	26,449,540	24,759,291
経常利益 (千円)	7,949,862	6,376,990	656,285	803,134	1,574,500
当期純利益 (千円)	4,557,882	3,463,965	108,249	421,606	751,982
包括利益 (千円)	—	—	—	—	748,839
純資産額 (千円)	19,252,435	21,887,249	22,253,707	24,455,632	24,976,051
総資産額 (千円)	86,922,374	78,309,499	62,235,110	62,682,616	59,967,603
1株当たり純資産額 (円)	51,089.15	58,081.02	56,151.60	53,532.16	54,671.33
1株当たり当期純利益 (円)	12,095.04	9,192.14	285.38	974.63	1,646.05
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	12,095.02	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	22.1	27.9	35.7	39.0	41.6
自己資本利益率 (%)	26.4	16.8	0.5	1.8	3.0
株価収益率 (倍)	5.80	1.72	74.99	33.30	11.36
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△19,543,365	14,099,704	12,233,935	△1,625,695	6,017,729
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△2,066,218	959,332	392,585	△178,765	△116,149
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	20,312,461	△12,886,593	△12,090,510	735,439	△4,416,563
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,181,855	7,354,299	7,890,310	6,821,288	8,306,305
従業員数 (人)	194	225	191	206	220
(外、平均臨時雇用者数) (人)	[215]	[174]	[146]	[167]	[200]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期、第60期、第61期及び第62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58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
売上高 (千円)	31,690,048	41,085,825	30,524,223	23,230,287	20,719,445
経常利益 (千円)	7,821,860	5,647,430	671,986	809,414	1,601,947
当期純利益 (千円)	4,228,893	3,056,390	133,714	433,363	993,517
資本金 (千円)	4,148,020	4,148,020	4,452,807	5,454,673	5,454,673
発行済株式総数 (株)	376,840	376,840	395,840	456,840	456,840
純資産額 (千円)	18,787,636	21,014,875	21,406,799	23,620,480	24,382,434
総資産額 (千円)	77,992,976	74,012,141	58,198,165	58,871,182	56,313,964
1株当たり純資産額 (円)	49,855.74	55,766.04	54,012.08	51,704.06	53,371.94
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間 配当額) (円)	2,200.00 (—)	1,000.00 (—)	500.00 (—)	500.00 (—)	500.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	11,222.02	8,110.58	352.51	1,001.81	2,174.76
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	11,222.00	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.1	28.4	36.7	40.1	43.3
自己資本利益率 (%)	25.0	15.4	0.6	1.9	4.1
株価収益率 (倍)	6.26	1.95	60.71	32.39	8.60
配当性向 (%)	19.6	12.3	141.8	49.9	23.0
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者 数) (人)	132 [—]	144 [—]	114 [—]	116 [—]	123 [—]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期、第60期、第61期及び62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 【沿革】

年月	概要
昭和25年 2 月	大分県大分市大字大分514番地に飲食業を事業目的としてユーカリ興業株式会社を設立（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	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
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48年 3 月	宅地建物取引業免許取得（東京都知事免許（1）第24043号）
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の販売を開始
平成 7 年 9 月	株式会社神田淡路町ビルを設立
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 特定建設業許可（東京都知事許可（特－9）第107905号）
平成11年 7 月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅の販売を開始
平成13年 2 月	アセットマネジメント事業を開始 不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般第127号）
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 4 月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第46219号）
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 9 月	不動産特定共同事業許可（東京都知事許可第58号）
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、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 9 月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第898号）
平成21年 9 月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
平成23年 9 月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場

3【事業の内容】

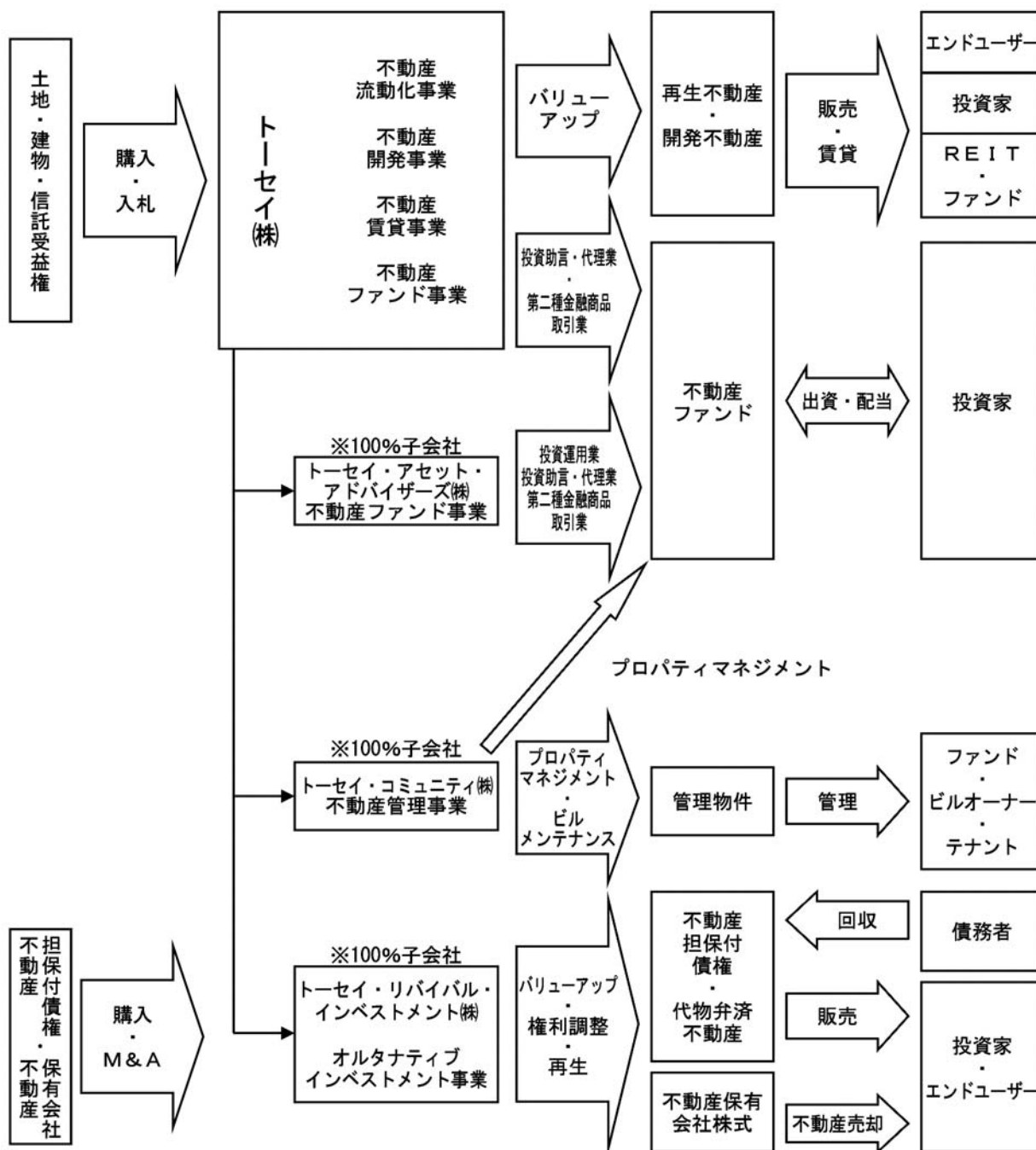
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社6社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。 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せず、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です。	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事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。 当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。	当社
不動産ファンド事業	当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。 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、賃貸費用の削減を目指し、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QUIRE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。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。 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。	トーセイ・コミュニティ(株)

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 (注4)	東京都港区	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・アセット・アド バイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	
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
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注2)	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2)	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)	
グリーンハウス有限会社 (注2、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)	

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. グリーンハウス有限会社は、平成22年9月に解散決議をしており、現在、清算中であります。

4. トーセイ・コミュニティ株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1)売上高	3,907,997千円
	(2)経常利益	100,259千円
	(3)当期純利益	57,860千円
	(4)純資産額	583,201千円
	(5)総資産額	1,666,762千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
不動産流動化事業	31	（－）
不動産開発事業	15	（－）
不動産賃貸事業	15	（－）
不動産ファンド事業	58	（－）
不動産管理事業	66	（200）
オルタナティブインベストメント事業	1	（－）
全社（共通）	34	（－）
合計	220	（200）

- （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、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成23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）
123	36.7	4.2	6,873

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	31
不動産開発事業	15
不動産賃貸事業	15
不動産ファンド事業	28
全社（共通）	34
合計	123

- （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. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

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

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

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

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

セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

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

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

(不動産開発事業)

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

また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、600百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、セグメント損失は22百万円（前連結会計年度はセグメント利益599百万円）となりました。

(不動産賃貸事業)

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

(不動産ファンド事業)

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

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

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

(不動産管理事業)

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

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

(オルタナティブインベストメント事業)

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

また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、250百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、オルタナティブインベストメント事業のセグメント損失は190百万円（前連結会計年度はセグメント損失57百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

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

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額（千円）	
不動産流動化事業	12,040,886	147.8
不動産開発事業	5,256,145	45.0
不動産賃貸事業	2,459,614	95.1
不動産ファンド事業	1,396,347	124.2
不動産管理事業	3,425,416	125.2
オルタナティブインベストメント事業	180,880	106.1
合計	24,759,291	93.6

(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。

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

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

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

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

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

(2) 当社の財務およ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、当社の財務および事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務およ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と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、および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およ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、当社の財務およ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あれば、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。

当社としては、このような当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務およ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、必要かつ相当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基本方針の実現に資する特別な取り組み

当社グループでは、東証一部上場企業として外部から求められる行動や品格などがより一層高い水準となることを十分に意識して、さらに一段上の立ち位置（Next Stage）を目指し、新中期経営計画『Next Stage 2014』（2011年12月～2014年11月の3ヶ年計画）を策定し、当期より取り組みを開始致しました。当新中計では、金融危機や東日本大震災にともない激動する外部環境下にあるものの、連続的なイノベーションを志す企業としてさらなる飛躍を実現するために、国内においてはエンドユーザー向け事業の拡充を含めて当社グ

グループが現在有している各セグメントを一層強化するとともに、グローバルな視野を一層広げて新たに海外での事業化の第一歩を踏み出し、経営インフラを革新して従来に比してさらに広範な領域で、あらゆる不動産シーンにおける新たな価値と感動を創造してまいります。

当社グループでは、これまでも、社外取締役（２名）の選任、監査役全員（４名）の社外招聘、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従った社外取締役２名および社外監査役４名（合計６名）の「独立役員」としての届出、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、今後は、東証一部上場企業として、コーポレート・ガバナンスのより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の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。

③基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務およ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

本プランは、上記基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務およ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であり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、または向上させることを目的とするものです。

本プランは、当社株券等に対する買付等（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、もしくは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およ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当社株券等の買付その他の取得またはこれらに類似する行為等）を行おうとする者（以下「買付者等」といいます。）が従うべき手続等について定めております。

具体的には、買付者等には、買付等に先立ち、意向表明書および必要情報等を記載した買付説明書等を当社に対して提出していただきます。

これを受け、独立委員会において、独立した専門家の助言を得ながら、買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の経営計画・事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、買付者等との協議・交渉等を行うとともに、当社においては、適時に情報開示を行います。

独立委員会は、本プランに定められた手続に従わなかった買付等や当社の企業価値および株主共同の利益の確保・向上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って、かつ、本新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合等には、当社取締役会に対し、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。また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。この新株予約権には、買付者等による権利行使は原則として認められない旨の行使条件および原則として当該買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得する旨の取得条項等が付されております。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施等に関する会社法上の機関としての決議を行うものとし、また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。買付者等は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において本プランの発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を行ってはならないものとします。本プランの有効期間は、本株主総会終結後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します。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会において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ものとします。

④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

当社取締役会は、当社の中期経営計画をはじめとする企業価値向上のための取組みやコーポレート・ガバナンスの強化といった各施策は、当社の企業価値ひいては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、まさに基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

また、当社取締役会は、本プランについては、その更新について株主総会の承認を得ていること、その有効期間が最長約３年間と定められた上、当社取締役会の決議によりいつでも廃止できるとされていること、当社経営陣から独立した者によって構成される独立委員会が設置され、本プランにおける対抗措置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、経済産業省および法務省が平成17年５月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則を全て充足していることなどから、基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもないと判断しております。

4【事業等のリスク】

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

(1) 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(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数ヶ月から2年程度を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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。

(ニ) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが販売目的で保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産賃貸事業

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

③ 不動産ファンド事業

(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てい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。当社グループが一任運用・助言等を行っている対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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。

(ハ) ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

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

④ 不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

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

(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

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

(2) 有利子負債の依存度及び金利の動向

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

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

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

＜有利子負債残高の推移＞

回次	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期
有利子負債残高（百万円）	59,690	47,631	35,296	34,264	30,075
総資産（百万円）	86,922	78,309	62,235	62,682	59,967
有利子負債比率（％）	68.7	60.8	56.7	54.7	50.2

(3) 事業エリア

① 競合状況

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

② 災害発生

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の大災害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 ・ 投資信託及び投資法人に関する法律 ・ 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 ・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律 ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ・ 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 ・ 貸金業法

② 免許、許認可等

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

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

(当社)

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (11)第24043号	平成24年 3 月23日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消（宅地建物取引業法第66条）
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	一般－第127号	平成28年 2 月28日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消（不動産投資顧問業登録規程第30条）
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特－19) 第107905	平成24年12月 9 日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消（建設業法第29条）
一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第46219号	平成28年 4 月10日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消（建築士法第26条）
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	東京都知事許可 第58号	－	宅地建物取引業免許の取消や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消（不動産特定事業共同事業法第36条）
金融商品取引業登録（第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）	関東財務局長	関東財務局長 (金商) 第898号	－	不正な手段による登録や資本金または業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥るおそれがある場合は登録の取消（金融商品取引法第52条）

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株))

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

(トーセイ・コミュニティ㈱)

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (3)第80048号	平成28年 9 月28日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)
一般建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (般-19) 第 119534号	平成25年 3 月10日	宅地建物取引業免許の取消や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消 (不動産特定事業共同事業法第36条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特-19) 第 119534号	平成25年 3 月10日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消 (建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第49526号	平成26年 1 月15日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消 (建築士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (2)第030488号	平成24年 5 月21日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建築物環境衛生総合管理業登録	東京都 知事	東京都19総第 273号	平成25年10月 3 日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消 (建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の四)
警備業認定	東京都公安委員会	東京都公安委員会認定第 30002591号	平成28年10月 4 日	不正な手段による認定や欠格事由に該当している場合に認定の取消 (警備業法第8条)

(トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱)

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

③ 会計基準・税制について

(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。また、平成21年10月1日施行の「住宅瑕疵担保履行法」により、国土交通大臣指定の保険法人への加入等が必要となりました。これらに加え、当社グループは独自の「アフターサービス業務基準」に則ったアフターサービス保証(項目により1～10年の保証)を顧客に行って

おります。

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

(6) 人材について

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

(7) 個人情報等の保護について

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

(8) その他

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

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、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) 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59,967百万円（前連結会計年度末比4.3%減）、負債34,991百万円（同8.5%減）、純資産24,976百万円（同2.1%増）となりました。また、自己資本比率は41.6%（前連結会計年度末は39.0%）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、43,908百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,151百万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いて、売却が順調に進んだことによる現金及び預金の増加（前連結会計年度末比1,198百万円増）及び仕掛販売用不動産の減少（前連結会計年度末比3,905百万円減）等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、16,059百万円となり、前連結会計年度末に比べ563百万円減少しております。これは主に、繰延税金資産の減少（前連結会計年度末比1,095百万円減）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、8,791百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,682百万円減少しております。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業において売却が順調に進んだことに伴う短期の有利子負債の減少（前連結会計年度末比4,652百万円減）等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、26,200百万円となり、前連結会計年度末に比べ447百万円増加しております。これは主に、長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比465百万円増）によるものであります。

(純資産)

純資産は24,976百万円となり、前連結会計年度末に比べ520百万円増加しております。これは主に、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比523百万円増）によるものであります。

(3) 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24,759百万円（前連結会計年度比6.4%減）、経常利益1,574百万円（同96.0%増）、当期純利益751百万円（同78.4%増）となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は24,759百万円となり、前連結会計年度に比べ1,690百万円減少しております。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。

(売上原価及び売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、売上高の減少により19,290百万円となり、前連結会計年度に比べ2,766百万円減少しております。また、売上原価には「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用による評価損894百万円（前連結会計年度は、2,131百万円）を計上しております。

その結果、売上総利益は、5,469百万円となり、前連結会計年度に比べ1,076百万円増加しております。

売上総利益率は、22.1%と前連結会計年度の16.6%より上昇しております。

(販売費及び一般管理費並びに営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、3,080百万円となり、前連結会計年度に比べ413百万円増加しております。これは主に、人件費の増加（前連結会計年度末比208百万円増）によるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は2,389百万円となり、前連結会計年度に比べ662百万円増加しております。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が71百万円、営業外費用が886百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ40百万円の増加、67百万円の減少となりました。営業外費用が減少した主な要因は、販売用不動産および仕掛販売用不動産の売却に伴う借入金の減少により、支払利息が53百万円減少したこと等によるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、1,574百万円となり、前連結会計年度に比べ771百万円増加しております。

(特別損益及び税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度における特別損益は、特別損失が36百万円となり、前連結会計年度に比べ、22百万円減少しております。特別損失の主な要因は、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額19百万円を計上したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、1,537百万円となり、前連結会計年度に比べ792百万円増加しております。

(法人税等及び当期純利益)

当連結会計年度における法人税等は、785百万円となり、前連結会計年度に比べ、462百万円増加しております。

その結果、当連結会計年度の当期純利益は、751百万円となり、前連結会計年度に比べ330百万円増加しております。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「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。

また、キャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下の通りであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

回次	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期
自己資本比率 (%)	27.9	35.7	39.0	41.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	7.6	13.6	23.7	14.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	3.4	2.9	—	5.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.6	12.5	—	6.8

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

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

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

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、オフィスビル・マンションの一棟売買における競争力を更に高めるため、バリューアップやリーシングを施し物件の収益力を高め、魅力ある投資商品として販売を進めてまいります。また、需要が底堅い居住用不動産に関しては、稼働中の賃貸マンションを一棟で仕入れたのち、共有部分を含めたバリューアップを行って戸別に分譲販売する「Restyling事業」の仕入・販売に注力してまいります。

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

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

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

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

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

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61百万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重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成23年11月30日現在

事業所名 (所在地)	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	1,089,889	2,219,719 (633.53)	22,252	3,331,861	123
賃貸用不動産 (東京都千代田区等13棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・店舗等	2,933,842	7,181,756 (12,744.77)	3,253	10,118,852	—
合計	—	—	4,023,732	9,401,475 (13,378.30)	25,506	13,450,714	123

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成23年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	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(株)	賃貸用不動産 (東京都渋谷区等2棟)	不動産管理事業	賃貸ビル	202,063	461,087 (641.86)	—	663,151	—
(株)メティス・キャピタル	賃貸用不動産 (東京都大田区1棟)	オルタナティブ インベストメント事業	賃貸ビル	176,971	328,687 (592.19)	—	505,658	—

(注) 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23年11月30日）	提出日現在発行数（株） （平成24年2月28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	456,840	456,840	東京証券取引所 市場第一部	当社は単元株制度は採用 していません。
計	456,840	456,840	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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18年12月1日～ 平成19年11月30日 （注）	2	376,840	8	4,148,020	8	4,231,495
平成20年12月1日～ 平成21年11月30日 （注）	19,000	395,840	304,787	4,452,807	304,787	4,536,283
平成21年12月1日～ 平成22年11月30日 （注）	61,000	456,840	1,001,866	5,454,673	1,001,866	5,538,149

（注）新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成23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）	－	22	24	45	68	11	6,509	6,679	－
所有株式数（単元）	－	74,802	7,627	61,403	62,795	217	249,996	456,840	－
所有株式数の割合（％）	－	16.37	1.66	13.44	13.74	0.04	54.72	100.00	－

(注) 「その他法人」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。

(7) 【大株主の状況】

平成23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	30.39
(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	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	37,514	8.21
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番3号	14,323	3.13
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	14,143	3.09
ザ チェース マンハッタン バンク エ ヌエイ ロンドン エス エル オムニバ ス アカウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島4丁目16-13)	10,382	2.27
野村信託銀行(株) (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	5,292	1.15
アールビーシー デクシア インベスター サービス バンク アカウント ルクセン ブルグ ノン レジデント ドメスティッ ク レート (常任代理人 スタンダード チャーター ド銀行)	14, PORTE DE FRANCE, L-4360 ESCH-SUR- ALZETTE GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パークタワー21階)	5,176	1.13
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジ ャスディクトリーティー アカウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	4,410	0.96
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	(東京都中央区日本橋3丁目11-1)	3,867	0.84
計	—	293,962	64.34

(注) インベスコ投信投資顧問株式会社から平成23年1月11日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成22年12月31日現在で23,203株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	インベスコ投信投資顧問株式会社
住所	東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号城山トラストタワー25階
保有株券等の数	23, 203
株券等保有割合	5. 08%

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成23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 456, 840	456, 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	456, 840	—	—
総株主の議決権	—	456, 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23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	—	—	—	—	—

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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500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30.4%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24年2月24日 定時株主総会	228,420	500

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58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
最高(円)	149,000 ※ 149,000	74,700 ※ 69,200	45,000	44,700	23,490 ※※ 43,000
最低(円)	56,300 ※ 55,500	12,500 ※ 55,400	8,600	18,610	18,020 ※※ 19,810

(注) 最高・最低株価は、平成23年9月1日より東京証券取引所市場第一部、平成18年11月22日より平成23年8月31日まで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。なお、第58期及び59期の事業年度別最高・最低株価のうち、※印はジャスダック証券取引所におけるものであり、第62期の事業年度別最高・最低株価のうち、※※印は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	29,000	26,950	24,800	23,480	23,490	22,020
最低(円)	22,890	23,010	19,810	19,400	19,700	18,020

(注) 最高・最低株価は、平成23年9月1日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

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 昭和61年4月 平成2年8月 平成6年6月 平成7年12月 平成16年7月	三井不動産販売株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社代表取締役社長（現任） 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 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 ーション事業1 部担当 アセットソリュー ーション事業2 部担当 アセットソリュー ーション事業3 部担当 アセットソリュー ーション事業推 進部担当 建築企画部担当 アセットソリュー ーション事業推 進部長	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成8年1月 平成12年12月 平成16年7月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年10月 平成20年4月 平成23年12月 平成24年2月	東急建設株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社常務取締役 当社常務執行役員 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 当社取締役専務執行役員 トーセイ・アセットマネジメント株式 会社代表取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ 株式会社取締役 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1 部担当、兼アセットソリューション事 業2部担当、兼アセットソリューショ ン事業3部担当、兼アセットソリュー ーション事業推進部担当、兼建築企画部 担当、兼アセットソリューション事業 推進部長（現任） トーセイ・アセット・アドバイザーズ 株式会社取締役（現任）	(注) 3	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括 経営企画部担当 総務人事部担当	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 平成3年4月 平成7年5月 平成13年3月 平成14年10月 平成16年7月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年12月 平成19年12月 平成23年3月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社取締役 当社経理部財務担当部長 当社常務取締役 当社常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメン ト株式会社監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社監査 役（現任） トーセイ・リート・アドバイザーズ株 式会社（現トーセイ・アセット・アド バイザーズ株式会社）代表取締役 当社取締役専務執行役員 当社取締役専務執行役員管理部門統括 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） 当社取締役専務執行役員管理部門統 括、兼経営企画部担当、兼総務人事部 担当（現任）	(注) 3	1,580

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 平成2年8月 平成7年5月 平成7年12月 平成12年8月 平成14年5月 平成14年6月 平成16年1月 平成18年3月 平成19年2月 平成19年2月 平成21年10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 中部瓦斯株式会社 入社 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 豊橋ケーブルネットワーク株式会社取締役（現任） ガステックサービス株式会社代表取締役社長（現任） 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長（現任） システム・ロケーション株式会社取締役 サーラ住宅株式会社取締役（現任） 中部瓦斯株式会社代表取締役（現任） サーラカーズジャパン株式会社代表取締役会長（現任） 当社取締役（現任） 日本郵政株式会社取締役（現任）	(注) 3	—
取締役		少徳 健一	昭和46年1月20日生	平成7年10月 平成11年9月 平成14年9月 平成15年11月 平成17年9月 平成22年12月 平成24年2月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社 アーサーアンダーセン クアラルーンプル事務所 出向 エス・シー・エス国際会計事務所（現SCS国際コンサルティング株式会社）入社 同社 代表取締役（現任） 株式会社オーリッド取締役（現任） 株式会社ロキテクノ監査役（現任） 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 平成3年6月 平成7年6月 平成15年4月	大成建設株式会社 入社 同社本社機材部 部長（企画・管理担当） 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 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 平成12年11月 平成13年1月 平成15年5月	株式会社熊谷組 入社 同社本社建築本部長 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 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 平成2年2月 平成4年2月 平成6年8月 平成7年6月 平成12年3月 平成15年3月 平成17年2月	三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）入行 同社高槻支店長 同社監査役室長 菱信保証株式会社取締役 同社常務取締役 同社常勤監査役 同社顧問 当社監査役（現任）	(注) 4	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有 株式数 (株)
監査役		永野 竜樹	昭和34年4月16日生	昭和58年4月 平成7年7月 平成12年7月 平成16年7月 平成16年8月 平成24年2月	中央信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入行 同行本店総合企画部財務企画室長 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター（現任） レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役（現任） RGアセット・マネジメント・サービス株式会社（現RGアセット・マネジメント株式会社）代表取締役（現任） 当社監査役（現任）	(注) 4	—
計							142,435

- (注) 1. 神野吾郎、少徳健一の両氏は、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、永野竜樹の各氏は、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24年2月24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・ガバナンスの状況等】

(1) 【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

当社グループでは、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により、株主、従業員、取引先を始めとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、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。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げております。また、会社法および金融商品取引法において求められている内部統制システムの構築ならびに金融商品取引業者として投資家に対して信頼ある態勢の構築に向け、経営トップからグループ社員の全員に至るまでグループ一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。

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

(イ) 会社の機関の基本説明

当社は、取締役会、監査役会を設置し、透明性の高い経営の履行を目的として、社外取締役の選任および監査役全員の社外招聘をするとともに、執行役員制を採用しております。

当社の監査役は、上場来、全員社外監査役であり、経営に対し、常に、当社の企業価値および株主共同の利益の確保、向上の視点に立ち、監査を行っております。また、社外取締役を取締役に迎えることで、より一層経営に対する監督機能を強化しております。一方、経営においては、執行役員制を採用することにより、意思決定機能及び業務分担の最適化と、業務遂行における権限委譲を推進し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

このように、当社の経営および経営に対する監視の体制は十分に機能し得るものとなっていることから、現状の体制を採用しております。

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2名）（平成24年2月28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5名（平成24年2月28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。

ニ 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5名（平成24年2月28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。

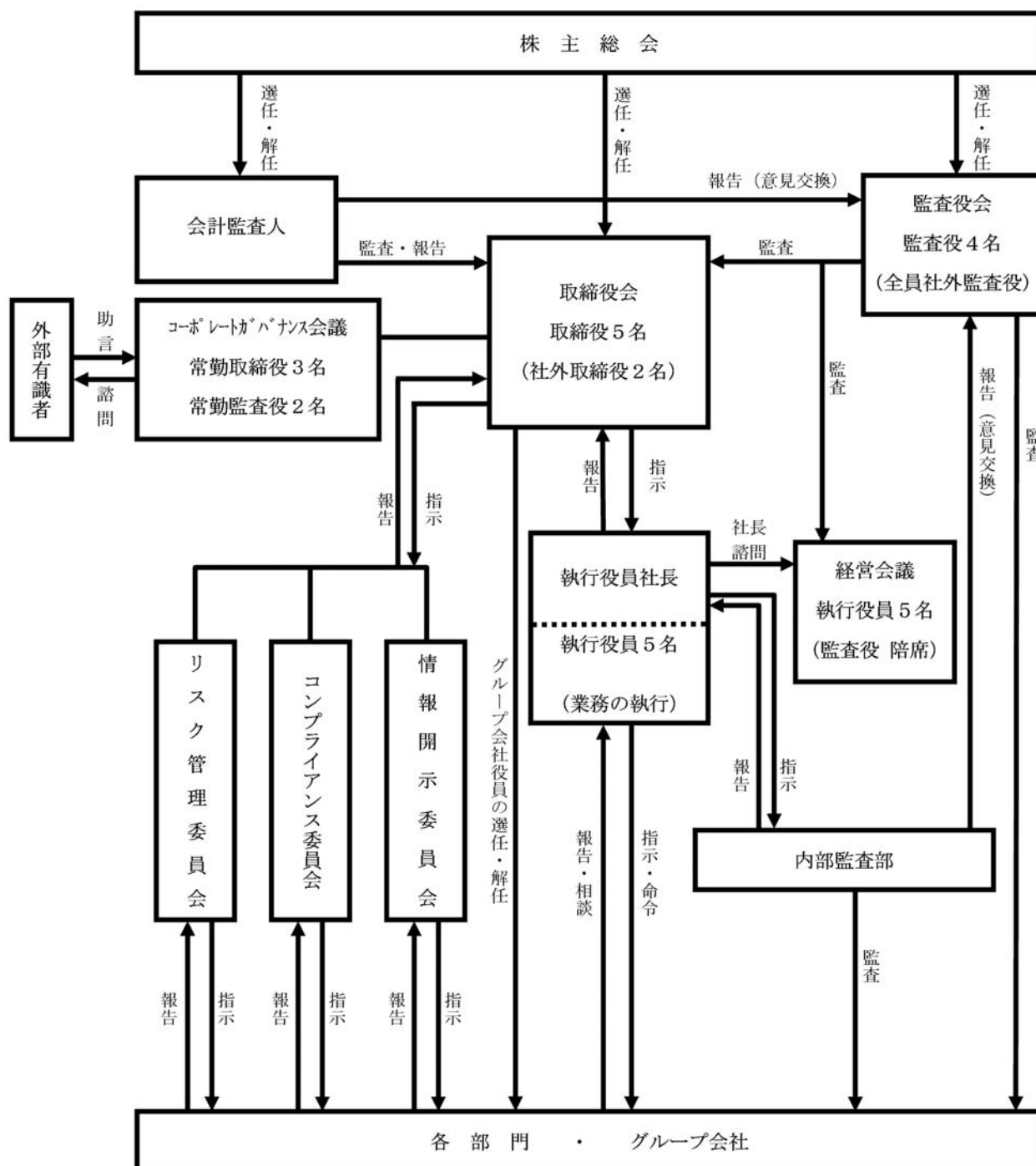
へ 情報開示

当社は、「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、I R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 会計監査人監査

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創監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。

(ロ) 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。



(ハ) 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23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

- ・業務執行を行う取締役の監督のため、社外取締役2名が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東証の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役2名、社外監査役4名の合計6名を、「独立役員」として届け出ております。
- ・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、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：12回開催）。また、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において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っており（当期：12回開催）、その内容は毎月の取締役会において報告されております。

- ・法令違反に対する意識の徹底とチェック機能強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております（定例研修：コンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修）。

当期は、職層に合わせたコンプライアンス研修を行い、役員およびコンプライアンス委員を対象として、外部の専門家を招聘の上、「日本企業の不正に関する実態調査結果」に基づき、研修を実施しております。さらに、その研修内容を全社員に向けて注意喚起文として発信いたしました。また、宅地建物取引業法施行規則の一部改正を受けて、役員等が国土交通省主催による勉強会「宅地建物取引業に係る契約の勧誘規定の改正等について」に出席しております。

一方で、全社員に配付しているコンプライアンス・ガイドブックを、分かりやすく、親しみやすい内容に改訂したほか、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、リーガルマインド向上のための小冊子「法務トピックス」の配付を行っています。

- ・コンプライアンス意識の浸透状況を確認するために、コンプライアンスアンケートを実施いたしました。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。当期は、東京都暴力団排除条例の施行を受けて、「反社会的勢力対応マニュアル」を改訂し、また、契約書等における暴力団排除条項の記載について点検・確認を行い、当社における暴力団排除条項のモデル条項を作成しております。
- ・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。
- ・各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：16回開催）において、東証からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議するほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。当期は、前期に引続き、情報セキュリティの強化を行ったほか、各部署で情報資産の棚卸を行い作成した文書保存件名簿兼機密情報件名簿を総務人事部で一括管理を開始する等、各情報の閲覧可能範囲を明確化し、情報管理（個人情報を含む）態勢の整備を図りました。
- ・情報保存管理の重要性の認識を徹底し、重要情報の漏洩防止への取組みを強化するために、コンプライアンス委員会において、情報資産管理の重要性（情報リテラシー）について総務人事部システム担当部長から解説を行いました。
- ・第61回定時株主総会における議決権行使結果について関東財務局長に対して臨時報告書を提出するとともに、E D I N E T（金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム）により開示いたしました。

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において、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：12回開催）。なお、リスク情報についてはコーポレートガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告し、また、リスク管理委員会の協議内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・財務報告に係るリスク評価項目について、四半期ごとに検証を実施しております。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。当期は、地震対策や人事関連リスクを「リスク・サーベシート」にて管理しております。
- ・全社員に向けて内部通報制度の周知文を発信しております。
- ・東日本大震災時には、リスク管理&危機管理ガイドブックに基づき、危機管理対策本部を設置し、危機管理対策会議を計3回開催し、迅速に対処いたしました。また、保有物件の状況等についてグループ会社より適時適切に報告を受領しました。その後、震災対応マニュアルの改訂、緊急時の連絡ルールの徹底、震災等の緊急時の初期対応行動等について記載した「トーセイハンドブック」の全社員への配付、防災訓練の強化等を実施しました。また、事業継続計画（BCP）を策定いたしました。

ニ. 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。
経営計画や事業目標を達成するために、四半期ごとに単年度計画の進捗を確認しており、その内半期ごとの確認会には中堅リーダーであるマネージャー層を参加させて経営方針の周知を図っております。
- ・毎月定時に開催される取締役会のほか、四半期決算を承認する臨時取締役会をはじめ、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：定時12回、臨時（四半期決算含む）5回開催）。
- ・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（当期：定時24回、臨時5回開催）。
- ・会社の健全性と経営計画・事業目標における効率性のバランスを認識して、次期中期経営計画を策定いたしました。
- ・利害関係人等取引に関するチェック体制の明確化等のために、業務権限規程を改定いたしました。

ホ. グループ全体の業務の適正

- ・グループ各社に対して、当社（親会社）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、財務報告の適正性確保のための当社内部監査部による独立性評価を充実させております。
また、グループ社員に対しても、一部当社と同様の研修を実施し、コンプライアンス意識の浸透を徹底しております。
- ・グループ各社の経営状況は毎月の経営会議で報告を受け、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を把握しております。さらに、当社内で行っているグループ会社の業務支援プロジェクトのテーマを拡充し、経営課題の解決に注力しております。
また、グループ各社に事故等が発生した場合は、リスク管理委員長への適時報告を義務付けております。
- ・当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
- ・各種研修、リスク診断などグループ全社、全役職員を対象に実施しております。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。
さらに、研修等の機会を利用して、内部通報制度に関するしくみの周知を図りました。
- ・グループ間での重要な取引は当社取締役会に事前報告させるルールを整備しております（当期は該当なし）。

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・臨時の取締役会のほか、毎月2回定時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の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
- ・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ほか、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、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各1回）。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のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- ・取締役は、年度ごとの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。
- ・四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」に監査役が陪席し、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認しております。
- ・三様監査の充実のため、定期的に「会計監査人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」が開催されております（当期：会計監査人と6回、内部監査部と6回開催）。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果すため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ・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、内部通報がない場合でもその旨を月例報告しております。
- ・公益社団法人日本監査役協会の監査役監査基準改定に伴い、監査役会が当社監査役監査規程を改定した旨

の報告ならびに説明を取締役会において受けました。

(二) 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、常勤監査役が、内部監査部が行う被監査部門長ヒアリングに陪席する一方、内部監査部が監査役の補佐として、監査役の行う会計監査人・取締役等のヒアリングに陪席することにより、内部監査の品質向上を図るとともに、効率的な業務監査の実施に取り組んでおります。

(ホ) 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)
指定社員 業務執行社員 柳澤 義一	新創監査法人	(注)
指定社員 業務執行社員 相川 高志	新創監査法人	(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	2名
その他	5名

(ヘ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は2名、社外監査役は4名であります。

社外取締役少徳健一はS C S国際コンサルティング株式会社の代表取締役であり、同社は当社と海外事業展開等に関連してのコンサルティング業務委託契約を締結しております。その他の社外取締役および監査役との間に特別の利害関係はありません。また、一般株主との利益相反が生ずるような利害関係は一切有しておらず、独立性を確保しており、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役及び社外監査役全員を、「独立役員」として届出済であります。

社外取締役神野吾郎は、公共性の高いガス会社を含む上場会社における経営者としての幅広い経験と高い見識を有しており、客観的な立場から、他の取締役に対する監督機能を十分に発揮するとともに、取締役の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っていただけるものと判断しております。

社外取締役少徳健一は、公認会計士としての海外を含む幅広い経験と専門知識を有しており、会計専門家としての客観的な立場から当社の経営に対する適切な監督を行っていただけるものと判断しております。

常勤社外監査役本田安弘は、主に大手建設会社の管理部門における豊富な経営経験及び実務経験並びに専門的知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

常勤社外監査役原田公雄は、主に大手建設会社の建築部門における豊富な経営経験及び実務経験並びに専門的知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

社外監査役山岸茂は、主に大手金融機関の経験と専門的知識を有しており、特に金融面から、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

社外監査役永野竜樹は、大手金融機関における経験を有し、現在も会社代表者として企業経営に携わっており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

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 役員の報酬等

(イ) 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)				対象となる役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	113,925	95,925	—	—	18,000	4
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	30,133	28,070	—	—	2,063	5

(ロ) 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(ハ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(ニ) 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬額は、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役の協議により決定しております。

⑤ 株式の保有状況

(イ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 1,200千円

(ロ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

該当事項はありません。

(ハ) 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

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

(イ) 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。

(ロ) 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、また、累積投票によらないものとする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

(イ) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	28,000	—	31,000	—
連結子会社	—	—	—	—
合計	28,000	—	31,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査日数、当社の規模・事業の特性等の要素を勘案して適切に決定しております。

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21年12月1日から平成22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22年12月1日から平成23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21年12月1日から平成22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22年12月1日から平成23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21年12月1日から平成22年11月30日まで）及び当連結会計年度（平成22年12月1日から平成23年11月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）及び当事業年度（平成22年12月1日から平成23年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高	26,449,540	24,759,291
売上原価	※1 22,056,551	※1 19,290,132
売上総利益	4,392,989	5,469,158
販売費及び一般管理費	※2 2,666,444	※2 3,080,121
営業利益	1,726,544	2,389,037
営業外収益		
受取利息	9,611	2,797
受取配当金	2,814	2,861
負ののれん償却額	2,104	1,490
違約金収入	—	34,035
雑収入	16,481	30,724
営業外収益合計	31,011	71,908
営業外費用		
支払利息	939,643	885,646
株式交付費	11,261	—
雑損失	3,516	799
営業外費用合計	954,421	886,445
経常利益	803,134	1,574,500
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	—
特別利益合計	1,184	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 4,688	—
会員権評価損	—	16,976
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	19,932
厚生年金基金脱退拠出金	55,032	—
特別損失合計	59,720	36,909
税金等調整前当期純利益	744,598	1,537,591
法人税、住民税及び事業税	34,625	65,899
法人税等調整額	288,366	719,708
法人税等合計	322,992	785,608
少数株主損益調整前当期純利益	—	751,982
当期純利益	421,606	751,982

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル グリーンハウス(有) なお、トーセイ・アセットマネジメント(株)、(合)アトラス・キャピタル、ヘスティア一般社団法人については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。	(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル グリーンハウス(有)
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結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。	同左
3 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	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 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (ロ) 買取債権 個別法 (ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法	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 同左 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (ロ) 買取債権 同左 (ハ) 貯蔵品 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 <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>機械及び装置</td><td>8年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr></table> ② 無形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見積利用可能期間（5年）に基づいております。 ③ リース資産 当社及び連結子会社はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	建物	3～50年	構築物	10～30年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	3～20年	① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 ③ リース資産 同左
建物	3～50年									
構築物	10～30年									
機械及び装置	8年									
工具、器具及び備品	3～20年									
(3) 重要な繰延資産の処理方法	① 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。	_____								

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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 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) 負ののれんの償却に関する事項	_____	負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。
(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	_____	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。
(7) 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。 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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
	③ 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。	③ 買取債権の会計処理 同左
4 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。	—————
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	—————
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	—————

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—————	(資産除去債務に関する会計基準) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当連結会計年度の営業利益及び経常利益はそれぞれ269千円減少しており、過年度分の影響額19,932千円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前当期純利益は20,202千円減少しております。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—————	(連結損益計算書関係) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,053千円、土地：2,181,334千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。	1 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：178,291千円、土地：328,687千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：30,809千円、土地：204,772千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。 3 包括利益の表示に関する会計基準 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年6月30日）を適用しています。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しています。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

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

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
②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730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 ③当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。	②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375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 ③当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
④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728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 ⑤当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計90,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （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。	④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525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 ⑤当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計78,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 2,131,688千円	※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。 894,137千円
※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 12,460千円 役員報酬 174,988 給与手当 1,218,779 賞与引当金繰入額 106,159 退職給付費用 70,660 役員退職慰労引当金繰入額 28,514 法定福利費 154,543 支払手数料 137,016 租税公課 267,984 貸倒引当金繰入額 66,009 減価償却費 63,303	※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 47,464千円 役員報酬 191,933 給与手当 1,333,655 賞与引当金繰入額 144,521 退職給付費用 45,484 役員退職慰労引当金繰入額 25,837 法定福利費 209,120 支払手数料 184,516 租税公課 228,145 貸倒引当金繰入額 485 減価償却費 60,318
※3 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 4,534千円 工具、器具及び備品 154 計 4,688	3 _____

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益 422,769千円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額 1,162千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加61,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

(注) 第4回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	500	平成21年11月30日	平成22年2月26日

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

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

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)																								
(借主側) 1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 有形固定資産 本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります。 ② リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「3. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年 3 月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	(借主側) 1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 有形固定資産 同左 ② リース資産の減価償却の方法 同左 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																								
<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</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、器具及び備品	16,462	10,975	5,487	合計	16,462	10,975	5,487	<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>13,719</td><td>2,743</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>13,719</td><td>2,743</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、器具及び備品	16,462	13,719	2,743	合計	16,462	13,719	2,743
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487																						
合計	16,462	10,975	5,487																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743																						
合計	16,462	13,719	2,743																						
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 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 2,743千円 1 年超 2,743千円 合計 5,487千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 5,096千円 減価償却費相当額 5,096千円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 (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。	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 1 年内 2,743千円 合計 2,743千円 同左 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 2,743千円 減価償却費相当額 2,743千円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左																								

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)																
2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table> <tr> <td>1 年内</td><td>2,153千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>1,974千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>4,127千円</td></tr> </table> (貸主側)	1 年内	2,153千円	1 年超	1,974千円	合計	4,127千円	2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table> <tr> <td>1 年内</td><td>1,974千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>1,974千円</td></tr> </table> (貸主側) 1 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table> <tr> <td>1 年内</td><td>510,138千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>1,614,907千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>2,125,045千円</td></tr> </table>	1 年内	1,974千円	合計	1,974千円	1 年内	510,138千円	1 年超	1,614,907千円	合計	2,125,045千円
1 年内	2,153千円																
1 年超	1,974千円																
合計	4,127千円																
1 年内	1,974千円																
合計	1,974千円																
1 年内	510,138千円																
1 年超	1,614,907千円																
合計	2,125,045千円																

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産(預金等)で運用しております。デリバティブ取引は、行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先毎の期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制としております。

有価証券及び投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価を把握し、経営会議へ報告することとしております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に係る資金調達であり、ほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

また、借入金は、金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況を的確に把握し、取引金融機関と随時リレーションに努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（（注2）をご参照ください。）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,127,425	7,127,425	—
(2) 受取手形及び売掛金	415,791	415,791	—
(3) 投資有価証券	23,396	23,396	—
資産計	7,566,613	7,566,613	—
(1) 支払手形及び買掛金	368,162	368,162	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,823,561	10,823,561	—
(3) 長期借入金	23,438,898	23,456,521	17,623
負債計	34,630,622	34,648,245	17,623

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

受取手形及び売掛金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、取引所の価格によっております。また、有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び買掛金

支払手形及び買掛金の時価については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利が反映されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) 非上場株式等	21,388
(2) 匿名組合出資	14,620
(3) 敷金及び保証金	97,628
(4) 預り敷金保証金	1,886,524

- (1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (2) 匿名組合出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (3) 賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (4) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	7,127,425	—	—	—
受取手形及び売掛金	415,791	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) その他	10,000	10,000	—	—
合計	7,553,217	10,000	—	—

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金を銀行借入により調達しております。資金運用については安全性の高い金融資産（預金等）で運用しております。デリバティブ取引は、行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先毎の期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制としております。

有価証券及び投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価を把握し、経営会議へ報告することとしております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産流動化事業及び不動産開発事業において商品となる不動産の仕入に係る資金調達であり、ほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

また、借入金は、金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況を的確に把握し、取引金融機関と随時リレーションに努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（（注2）を参照ください。）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,326,305	8,326,305	—
(2) 受取手形及び売掛金	399,856	399,856	—
(3) 投資有価証券	18,068	18,068	—
資産計	8,744,230	8,744,230	—
(1) 支払手形及び買掛金	806,396	806,396	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,170,937	—
(3) 長期借入金	23,904,245	23,929,553	25,307
負債計	30,881,579	30,906,886	25,307

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

受取手形及び売掛金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、取引所の価格によっております。また、有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び買掛金

支払手形及び買掛金の時価については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金の時価については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利が反映されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) 非上場株式等	21,388
(2) その他 (匿名組合出資・優先出資証券)	351,155
(3) 敷金及び保証金	115,368
(4) 預り敷金保証金	1,810,439

- (1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (2) 匿名組合出資・優先出資証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (3) 賃借物件において預託している敷金及び保証金等については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (4) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	8,326,305	—	—	—
受取手形及び売掛金	399,856	—	—	—
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) その他	10,000	10,000	—	—
合計	8,736,162	10,000	—	—

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(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) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	23,396	22,083	1,313
	小計	23,396	22,083	1,313
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	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		23,396	22,083	1,313

(注) 非上場株式、匿名組合出資等(連結貸借対照表計上額36,008千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	3,050	1,184	—
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
合計	3,050	1,184	—

当連結会計年度（平成23年11月30日）

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（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) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	710	625	85
	小計	710	625	85
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	17,358	21,458	△4,100
	小計	17,358	21,458	△4,100
合計		18,068	22,083	△4,015

（注）非上場株式、匿名組合出資等（連結貸借対照表計上額372,544千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (平成22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 (平成23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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)																
1 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、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。また、連結子会社の一部で厚生年金基金制度を採用しております。なお、当社は、平成22年11月において、日本住宅建設産業厚生年金基金から脱退しております。 なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。 (1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成22年3月31日現在) <table> <tr> <td></td><td>日本住宅建設産業 厚生年金基金</td></tr> <tr> <td>年金資産の額</td><td>43,851,498千円</td></tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td><td>50,814,115千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>△6,962,616千円</td></tr> </table> (2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 0.65% (3) 補足説明 上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,871,255千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間7年2ヶ月の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	43,851,498千円	年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円	差引額	△6,962,616千円	1 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、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。また、当社及び連結子会社の一部で確定拠出年金制度を採用しており、連結子会社の一部で厚生年金基金制度を採用しております。 なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。 (1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成23年3月31日現在) <table> <tr> <td></td><td>日本住宅建設産業 厚生年金基金</td></tr> <tr> <td>年金資産の額</td><td>43,448,640千円</td></tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td><td>51,537,992千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>△8,089,351千円</td></tr> </table> (2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 0.88% (3) 補足説明 上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,490,647千円、繰越不足金6,598,704千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間6年2ヶ月の元利均等償却であります。 なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	43,448,640千円	年金財政計算上の給付債務の額	51,537,992千円	差引額	△8,089,351千円
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	43,851,498千円																
年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円																
差引額	△6,962,616千円																
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	43,448,640千円																
年金財政計算上の給付債務の額	51,537,992千円																
差引額	△8,089,351千円																
2 退職給付債務に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td>△108,927千円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>△108,927千円</td></tr> </table> 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、簡便法を採用しております。	退職給付債務	△108,927千円	退職給付引当金	△108,927千円	2 退職給付債務に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td>△133,154千円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>△133,154千円</td></tr> </table> 同左	退職給付債務	△133,154千円	退職給付引当金	△133,154千円								
退職給付債務	△108,927千円																
退職給付引当金	△108,927千円																
退職給付債務	△133,154千円																
退職給付引当金	△133,154千円																
3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付費用</td><td>70,660千円</td></tr> </table>	退職給付費用	70,660千円	3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付費用</td><td>39,490千円</td></tr> <tr> <td>確定拠出年金への掛金支払額</td><td>5,994千円</td></tr> <tr> <td>退職給付費用合計</td><td>45,484千円</td></tr> </table>	退職給付費用	39,490千円	確定拠出年金への掛金支払額	5,994千円	退職給付費用合計	45,484千円								
退職給付費用	70,660千円																
退職給付費用	39,490千円																
確定拠出年金への掛金支払額	5,994千円																
退職給付費用合計	45,484千円																
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21年12月1日 至 平成22年11月30日)

ストック・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		—	—
付与		—	—
失効		—	—
権利確定		—	—
未確定残		—	—
権利確定後	(株)		
前連結会計年度末		3,180	450
権利確定		—	—
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)	—	—

当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年11月30日)		当連結会計年度 (平成23年11月30日)	
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	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)		(千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	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
	178,139		202,352
	代物弁済による未実現利益		代物弁済による未実現利益
	180,986		179,702
	繰越欠損金		繰越欠損金
	253,608		534,701
	その他		その他
	101,559		116,072
	評価性引当額		評価性引当額
	△49,664		△66,284
	合計		合計
	664,629		966,545
	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
	44,980		54,925
	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
	121,682		125,261
	減損損失		減損損失
	69,337		68,248
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	12,137		12,137
	繰越欠損金		繰越欠損金
	2,030,201		1,012,408
	その他		その他
	130,153		23,909
	評価性引当額		評価性引当額
	△438,596		△421,417
	合計		合計
	1,969,897		875,473
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	2,634,527		1,842,019
	繰延税金負債		繰延税金負債
	流動負債		流動負債
	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	△198,345		△122,053
	合計		合計
	△198,345		△122,053
	固定負債		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		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	△14,922		△15,200
	その他		その他
	△4,038		△5,069
	合計		合計
	△18,960		△20,269
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	△217,306		△142,322
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額
	2,417,220		1,699,696
(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。	(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)		(千円)
	流動資産－繰延税金資産		流動資産－繰延税金資産
	664,629		966,545
	固定資産－繰延税金資産		固定資産－繰延税金資産
	1,965,859		870,404
	流動負債－その他		流動負債－その他
	198,345		122,053
	固定負債－繰延税金負債		固定負債－繰延税金負債
	14,922		15,200

前連結会計年度 (平成22年11月30日)		当連結会計年度 (平成23年11月30日)	
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)		法定実効税率 (調整)
	41.0		41.0
	交際費等永久に損金算入されない項目		交際費等永久に損金算入されない項目
	0.5		0.8
	繰延税金資産に係る評価性引当額		繰延税金資産に係る評価性引当額
	4.8		0.9
	その他		連結調整項目
	△2.9		8.1
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		その他
	43.4		0.3
			税効果会計適用後の法人税等の負担率
			51.1
3	_____	3	決算日後に法人税率等の変更があった場合のその内容及び影響 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率が変更されることにより、平成25年11月期から平成27年11月期の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。 この変更により、投資その他の資産の繰延税金資産が66,488千円、固定負債の繰延税金負債が2,436千円減少、その他有価証券評価差額金が215千円、法人税等調整額が63,837千円増加する見込であります。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年11月30日)

1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が保有する有形固定資産の中には、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、PCBが含まれているものがあり、当該処理費用について資産除去債務を認識しております。なお、根拠となる法令は以下のとおりです。

アスベスト処理費用	石綿障害予防規則
PCBを含む機器の処分費用	ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(PCB特別措置法)

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

資産除去債務の金額の算定にあたっては、使用見込期間を当該物件の耐用年数と見積もり、割引率は2.26～2.40%を使用して資産除去債務の計算をしております。

(3) 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	24,581千円
時の経過による調整額	129
期末残高	24,710

(注) 当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

（賃貸等不動産関係）

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成22年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、771,009千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であります。

これら賃貸等不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

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

- （注） 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（4,687,540千円）、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替（2,953,387千円）であります。
- 3 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
- 4 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

（追加情報）

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

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成23年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、585,522千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。）であります。

これら賃貸等不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末における時価 （千円）
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
11,949,112	△122,587	11,826,524	12,582,805

- （注） 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替（506,978千円）、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替（235,581千円）であります。
- 3 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
- 4 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

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

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

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

当連結会計年度（自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日）

（単位：千円）

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

（注） 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

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

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

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

(追加情報)

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

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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
1年以内に返済予定の長期借入金	10,823,561	6,170,937	2.059	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,567	783	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	23,438,898	23,904,245	2.059	平成24年～40年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	783	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	34,264,810	30,075,966	—	—

(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 リース債務の平均利率については、リース債務総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 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	8,810,223	5,166,465	1,247,356	2,189,236

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当該連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年12月1日 至平成23年2月28日	第2四半期 自平成23年3月1日 至平成23年5月31日	第3四半期 自平成23年6月1日 至平成23年8月31日	第4四半期 自平成23年9月1日 至平成23年11月30日
売上高(千円)	4,650,230	6,051,364	5,575,518	8,482,177
税金等調整前四半期純利益 金額(千円)	441,714	188,480	478,480	428,915
四半期純利益金額(千円)	273,873	107,308	281,791	89,008
1株当たり四半期純利益金 額(円)	599.50	234.89	616.83	194.83

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	49,405	380,612
関係会社株式	785,372	785,372
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	13,031	10,325
破産更生債権等	47,917	9,497
敷金及び保証金	92,817	110,193
繰延税金資産	1,948,944	903,269
その他	25,357	8,380
貸倒引当金	△47,995	△9,412
投資その他の資産合計	2,920,851	2,204,240
固定資産合計	16,706,632	15,709,058
資産合計	58,871,182	56,313,964
負債の部		
流動負債		
支払手形	—	325,850
買掛金	146,404	200,611
1年内返済予定の長期借入金	※1,3 9,015,083	※1,3 4,815,837
リース債務	1,567	783
未払金	170,380	226,114
未払費用	35,181	46,680
未払法人税等	27,374	26,653
未払消費税等	—	188,800
前受金	274,060	510,249
預り金	43,534	79,210
前受収益	800	—
賞与引当金	66,767	96,789
流動負債合計	9,781,154	6,517,581
固定負債		
長期借入金	※1,3 22,980,598	※1,3 23,123,045
預り敷金保証金	1,827,231	1,755,235
リース債務	783	—
退職給付引当金	79,293	96,726
役員退職慰労引当金	277,422	282,981
投資損失引当金	304,217	131,248
資産除去債務	—	24,710
固定負債合計	25,469,546	25,413,947
負債合計	35,250,701	31,931,529

(単位：千円)

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

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	8,149,422	12,040,886
開発事業売上高	11,682,418	5,256,145
賃貸事業売上高	2,559,907	2,507,733
ファンド事業売上高	838,538	914,679
売上高合計	23,230,287	20,719,445
売上原価		
流動化事業原価	7,596,289	9,905,759
開発事業原価	10,963,135	5,123,016
賃貸事業原価	1,189,868	1,187,719
ファンド事業原価	46,699	78,958
売上原価合計	19,795,993	16,295,454
売上総利益	3,434,294	4,423,991
販売費及び一般管理費	※1 1,767,475	※1 2,078,829
営業利益	1,666,819	2,345,162
営業外収益		
受取利息	9,399	2,574
受取配当金	2,784	2,821
違約金収入	—	34,035
雑収入	13,608	24,922
営業外収益合計	25,792	64,353
営業外費用		
支払利息	868,556	806,769
株式交付費	11,261	—
雑損失	3,379	798
営業外費用合計	883,197	807,567
経常利益	809,414	1,601,947
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	1,726
投資有価証券売却益	1,184	—
投資損失引当金戻入額	—	172,969
特別利益合計	1,184	174,695

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
特別損失		
関係会社整理損	2,908	—
固定資産除却損	※2 1,504	—
会員権評価損	—	16,976
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	19,932
厚生年金基金脱退拠出金	45,364	—
特別損失合計	49,777	36,909
税引前当期純利益	760,821	1,739,733
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
法人税等調整額	323,657	742,416
法人税等合計	327,457	746,216
当期純利益	433,363	993,517

【売上原価明細書】

流動化事業原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

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

ファンド事業原価明細書

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

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
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	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 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法 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 建物 3～50年 構築物 10～30年 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 3～20年 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 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。 (3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 (3) リース資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
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。	—————
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。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。 (5) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。	(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) 投資損失引当金 同左
6 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

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
	(資産除去債務に関する会計基準) 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3 月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3 月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益及び経常利益はそれぞれ269千円減少しており、過年度分の影響額19,932千円を一括して特別損失に計上していることにより、税引前当期純利益は20,202千円減少しております。

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
1 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物：1,384,509千円、土地：3,306,256千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物：772,428千円、土地：2,181,334千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。	1 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物：30,809千円、土地：204,772千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)																																										
※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>現金及び預金</td><td>30,000千円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td>25,517,975</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>9,090,461</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,936,073</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>9,414,296</td></tr> <tr> <td>計</td><td>47,988,807</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>8,945,123千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>22,799,838</td></tr> <tr> <td>計</td><td>31,744,962</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4名</td><td>9,190千円</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>1,926,777千円</td></tr> </table> ※3 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1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) - 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 - 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 - 連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	25,517,975	仕掛販売用不動産	9,090,461	建物	3,936,073	土地	9,414,296	計	47,988,807	1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円	長期借入金	22,799,838	計	31,744,962	個人4名	9,190千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,926,777千円	※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>25,797,311千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>6,285,738</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,831,494</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>9,209,524</td></tr> <tr> <td>計</td><td>45,124,068</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,712,277千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>22,976,645</td></tr> <tr> <td>計</td><td>27,688,922</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3名</td><td>4,375千円</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>1,838,300千円</td></tr> </table> ※3 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1,039,375千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) - 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 - 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 - 連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。	販売用不動産	25,797,311千円	仕掛販売用不動産	6,285,738	建物	3,831,494	土地	9,209,524	計	45,124,068	1年内返済予定の長期借入金	4,712,277千円	長期借入金	22,976,645	計	27,688,922	個人3名	4,375千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,838,300千円
現金及び預金	30,000千円																																										
販売用不動産	25,517,975																																										
仕掛販売用不動産	9,090,461																																										
建物	3,936,073																																										
土地	9,414,296																																										
計	47,988,807																																										
1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円																																										
長期借入金	22,799,838																																										
計	31,744,962																																										
個人4名	9,190千円																																										
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,926,777千円																																										
販売用不動産	25,797,311千円																																										
仕掛販売用不動産	6,285,738																																										
建物	3,831,494																																										
土地	9,209,524																																										
計	45,124,068																																										
1年内返済予定の長期借入金	4,712,277千円																																										
長期借入金	22,976,645																																										
計	27,688,922																																										
個人3名	4,375千円																																										
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,838,300千円																																										

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
(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730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。	(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375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) - 単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 - 当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。	(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) - 単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 - 当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)																																																		
※1 販売費に属する費用のおおよその割合は1.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.4%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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>12,191千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>110,837</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>692,991</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>66,054</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>49,671</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>23,242</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>84,804</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>111,593</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>264,735</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>59,912</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>45,197</td></tr> </table> ※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 <table> <tr><td>建物</td><td>1,349千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>154</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,504</td></tr> </table>	広告宣伝費	12,191千円	役員報酬	110,837	給料手当	692,991	賞与引当金繰入額	66,054	退職給付費用	49,671	役員退職慰労引当金繰入額	23,242	法定福利費	84,804	支払手数料	111,593	租税公課	264,735	貸倒引当金繰入額	59,912	減価償却費	45,197	建物	1,349千円	工具、器具及び備品	154	計	1,504	※1 販売費に属する費用のおおよその割合は4.3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は95.7%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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>47,705千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>123,995</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>764,725</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>96,789</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>27,197</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>20,063</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>123,028</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>126,114</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>223,329</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td>168,051</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>40,971</td></tr> </table> 2 _____	広告宣伝費	47,705千円	役員報酬	123,995	給料手当	764,725	賞与引当金繰入額	96,789	退職給付費用	27,197	役員退職慰労引当金繰入額	20,063	法定福利費	123,028	支払手数料	126,114	租税公課	223,329	貸倒損失	168,051	減価償却費	40,971
広告宣伝費	12,191千円																																																		
役員報酬	110,837																																																		
給料手当	692,991																																																		
賞与引当金繰入額	66,054																																																		
退職給付費用	49,671																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	23,242																																																		
法定福利費	84,804																																																		
支払手数料	111,593																																																		
租税公課	264,735																																																		
貸倒引当金繰入額	59,912																																																		
減価償却費	45,197																																																		
建物	1,349千円																																																		
工具、器具及び備品	154																																																		
計	1,504																																																		
広告宣伝費	47,705千円																																																		
役員報酬	123,995																																																		
給料手当	764,725																																																		
賞与引当金繰入額	96,789																																																		
退職給付費用	27,197																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	20,063																																																		
法定福利費	123,028																																																		
支払手数料	126,114																																																		
租税公課	223,329																																																		
貸倒損失	168,051																																																		
減価償却費	40,971																																																		

(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21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)																																										
(借主側) 1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 有形固定資産 本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります。 ② リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 <table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>10,975</td><td>5,487</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 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 <table><tr><td>1 年内</td><td>2,743千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>2,743千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>5,487千円</td></tr></table> (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>4,089千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>4,089千円</td></tr></table> (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。 (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。		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487	合計	16,462	10,975	5,487	1 年内	2,743千円	1 年超	2,743千円	合計	5,487千円	支払リース料	4,089千円	減価償却費相当額	4,089千円	(借主側) 1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 有形固定資産 同左 ② リース資産の減価償却の方法 同左 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 <table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>16,462</td><td>13,719</td><td>2,743</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,462</td><td>13,719</td><td>2,743</td></tr></table> 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 <table><tr><td>1 年内</td><td>2,743千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,743千円</td></tr></table> 同左 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>2,743千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>2,743千円</td></tr></table> (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743	合計	16,462	13,719	2,743	1 年内	2,743千円	合計	2,743千円	支払リース料	2,743千円	減価償却費相当額	2,743千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																								
工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487																																								
合計	16,462	10,975	5,487																																								
1 年内	2,743千円																																										
1 年超	2,743千円																																										
合計	5,487千円																																										
支払リース料	4,089千円																																										
減価償却費相当額	4,089千円																																										
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																								
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743																																								
合計	16,462	13,719	2,743																																								
1 年内	2,743千円																																										
合計	2,743千円																																										
支払リース料	2,743千円																																										
減価償却費相当額	2,743千円																																										

前事業年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1 年内 2,153千円 1 年超 1,974千円 合計 4,127千円 (貸主側)	2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1 年内 1,974千円 合計 1,974千円 (貸主側) 1 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1 年内 478,815千円 1 年超 1,606,164千円 合計 2,084,980千円

(有価証券関係)

前事業年度（平成22年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額785,372千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度（平成23年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額785,372千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年11月30日)		当事業年度 (平成23年11月30日)	
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
	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
	繰越欠損金		繰越欠損金
	その他		その他
	合計		合計
	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
	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
	子会社株式評価損		子会社株式評価損
	減損損失		減損損失
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	繰越欠損金		繰越欠損金
	その他		その他
	合計		合計
	評価性引当額		評価性引当額
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	繰延税金負債		繰延税金負債
	固定負債		固定負債
	その他		その他
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額
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
	(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
	繰延税金資産に係る評価性引当額		繰延税金資産に係る評価性引当額
	その他		その他
	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

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
3	3 決算日後に法人税率等の変更があった場合のその内容及び影響 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることにより、平成25年11月期から平成27年11月期の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。 この変更により、投資その他の資産の繰延税金資産が64,040千円減少し、その他有価証券評価差額金が215千円、法人税等調整額が63,825千円増加する見込であります。

(資産除去債務関係)

当事業年度末（平成23年11月30日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が保有する有形固定資産の中には、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、P C Bが含まれているものがあり、当該処理費用について資産除去債務を認識しております。なお、根拠となる法令は以下のとおりです。

アスベスト処理費用	石綿障害予防規則
P C Bを含む機器の処分費用	ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（P C B 特別措置法）

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

資産除去債務の金額の算定にあたっては、使用見込期間を当該物件の耐用年数と見積もり、割引率は2.26～2.40%を使用して資産除去債務の計算をしております。

(3) 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高（注）	24,581千円
時の経過による調整額	129
期末残高	24,710

（注） 当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用したことによる期首時点における残高であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1株当たり純資産額 51,704円06銭 1株当たり当期純利益 1,001円81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。	1株当たり純資産額 53,371円94銭 1株当たり当期純利益 2,174円76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22年11月30日)	当事業年度末 (平成23年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	23,620,480	24,382,434
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	23,620,480	24,382,434
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)	456,840	456,840

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	433,363	993,517
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)	433,363	993,517
期中平均株式数(株)	432,579	456,840
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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	住宅産業信用保証株式会社	120	1,200
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計			123	1,350

【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
投資有価証券	その他 有価証券	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	710
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	17,358
		ジェイ不動産証券投資法人	1	38
		（匿名組合出資金）		
		合同会社メリケンパーク	—	200,000
		ひまわり合同会社	—	17,805
		（優先出資証券）		
		ジャパン・オポチュニティ1 特定目的 会社	2,667	133,350
	銀六特定目的会社	35,615	0	
計			34,964,240	369,262

【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)	当期末減価償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	4,901,643	51,579	34,930	4,918,293	903,432	111,215	4,014,860
構築物	22,137	—	—	22,137	13,265	1,220	8,871
機械及び装置	880	—	—	880	624	116	255
工具、器具及び備品	94,505	8,040	4,399	98,146	73,641	7,459	24,504
土地	9,606,248	—	204,772	9,401,475	—	—	9,401,475
リース資産	4,478	—	—	4,478	3,732	1,492	746
有形固定資産計	14,629,893	59,620	244,102	14,445,411	994,696	121,505	13,450,714
無形固定資産							
ソフトウェア	72,704	36,300	10,453	98,551	46,335	19,417	52,215
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	74,593	36,300	10,453	100,440	46,335	19,417	54,104

(注) 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)	34,623千円
土地	販売用不動産への振替 (1 物件)	204,772千円

【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	63,900	14,286	47,887	16,012	14,286
賞与引当金	66,767	96,789	66,767	—	96,789
役員退職慰労引当金	277,422	20,063	14,504	—	282,981
投資損失引当金	304,217	—	—	172,969	131,248

(注) 1. 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. 投資損失引当金の「当期減少額(その他)」の欄の金額は、子会社の財政状態の回復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	1,145
預金	
当座預金	348,952
普通預金	6,714,962
通知預金	33,000
計	7,096,915
合計	7,098,060

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	25,595
オリックス株式会社	6,004
ヘリオス・キャピタル有限会社	4,391
トーセイ・コミュニティ株式会社	2,059
その他	9,949
合計	48,000

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
97,036	1,424,472	1,473,508	48,000	96.8	18.6

ハ 販売用不動産

地域別	土地面積（㎡）	金額（千円）
神奈川県横浜市	26,439.73	6,949,187
東京都大田区	1,438.62	5,123,950
東京都千代田区	788.82	2,550,400
東京都新宿区	6,113.13	2,513,194
その他	17,086.10	8,775,848
合計	51,866.40	25,912,582

二 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積（㎡）	金額（千円）
東京都渋谷区	2,582.28	2,034,289
東京都中央区	1,512.35	1,990,073
東京都世田谷区	4,671.00	1,294,226
東京都新宿区	698.06	855,867
その他	264,683.82	199,908
合計	274,147.51	6,374,364

ホ 貯蔵品

品名	金額（千円）
切手	172
印紙	291
封筒	157
その他	1,311
合計	1,932

② 流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
株式会社イチケン	325,850
合計	325,850

期日別内訳

期日別	金額（千円）
平成23年12月	325,850
合計	325,850

ロ 買掛金

相手先	金額（千円）
株式会社日本経済広告社	91,075
株式会社レジーヌ	28,000
株式会社イチケン	11,950
株式会社エムワン	8,615
その他	60,970
合計	200,611

ハ 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,202,400
株式会社横浜銀行	757,500
株式会社東日本銀行	545,900
興産信用金庫	446,500
その他	1,863,537
合計	4,815,837

二 長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社商工組合中央金庫	3,852,200
株式会社関西アーバン銀行	3,366,912
株式会社みずほ銀行	2,325,269
中央三井信託銀行株式会社	1,775,400
その他	11,803,264
合計	23,123,045

(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
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	—
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 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。

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並びに確認書

事業年度 第61期（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）平成23年2月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成23年2月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第62期第1四半期（自 平成22年12月1日 至 平成23年2月28日）平成23年4月8日関東財務局長に提出

第62期第2四半期（自 平成23年3月1日 至 平成23年5月31日）平成23年7月8日関東財務局長に提出

第62期第3四半期（自 平成23年6月1日 至 平成23年8月31日）平成23年10月7日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年2月27日関東財務局長に提出

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（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成23年2月28日関東財務局長に提出

事業年度 第60期（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

平成23年8月25日関東財務局長に提出

事業年度 第61期（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(6) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成23年2月28日関東財務局長に提出

事業年度 第61期第2四半期（自 平成22年3月1日 至 平成22年5月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

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及び内部統制監査報告書

平成23年 2 月10日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

柳澤 義一

印

指定社員
業務執行社員

公認会計士

相川 高志

印

<財務諸表監査>

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21年12月1日から平成22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22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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の平成22年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、トーセイ株式会社が平成22年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

-
- ※1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年 2 月20 日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

<財務諸表監査>

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22年12月1日から平成23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、連結包括利益計算書、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23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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の平成23年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、トーセイ株式会社が平成23年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

-
- ※1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年 2 月10 日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員

公認会計士

相川 高志 印

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21年12月1日から平成22年11月30日までの第61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22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

※ 1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成24年 2 月20 日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

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22年12月1日から平成23年11月30日までの第62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23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

※ 1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第 24 条の 4 の 4 第 1 項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成 24 年 2 月 28 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
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目 2 番 3 号
【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成 23 年 11 月 30 日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価範囲は、当社グループについて、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び重要な連結子会社 3 社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、連結売上高の概ね 2／3 に達している 1 事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金、棚卸資産に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。