

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20年12月1日
(第60期)	至	平成21年11月30日

トーセイ株式会社

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

(E04021)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	16
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	20
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	23
第4 提出会社の状況	24
1. 株式等の状況	24
(1) 株式の総数等	24
(2) 新株予約権等の状況	25
(3) ライツプランの内容	29
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	29
(5) 所有者別状況	30
(6) 大株主の状況	30
(7) 議決権の状況	31
(8) ストックオプション制度の内容	31
2. 自己株式の取得等の状況	32
3. 配当政策	33
4. 株価の推移	33
5. 役員の状況	34
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	36
第5 経理の状況	43
1. 連結財務諸表等	44
(1) 連結財務諸表	44
(2) その他	82
2. 財務諸表等	83
(1) 財務諸表	83
(2) 主な資産及び負債の内容	108
(3) その他	110
第6 提出会社の株式事務の概要	111
第7 提出会社の参考情報	112
1. 提出会社の親会社等の情報	112
2. その他の参考情報	112
第二部 提出会社の保証会社等の情報	113

【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22年2月26日
【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）
【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56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
売上高（千円）	17,644,259	24,741,635	40,085,596	51,041,015	33,629,805
経常利益（千円）	2,969,040	5,323,872	7,949,862	6,376,990	656,285
当期純利益（千円）	1,592,577	2,737,111	4,557,882	3,463,965	108,249
純資産額（千円）	8,293,597	15,229,720	19,252,435	21,887,249	22,253,707
総資産額（千円）	40,406,838	60,136,451	86,922,374	78,309,499	62,235,110
1株当たり純資産額（円）	24,018.05	40,414.50	51,089.15	58,081.02	56,151.60
1株当たり当期純利益（円）	4,664.46	7,412.80	12,095.04	9,192.14	285.38
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	4,571.59	7,405.87	12,095.02	—	—
自己資本比率（％）	20.5	25.3	22.1	27.9	35.7
自己資本利益率（％）	19.2	23.3	26.4	16.8	0.5
株価収益率（倍）	21.44	17.81	5.80	1.72	74.99
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△8,839,398	△10,857,313	△19,543,365	14,099,704	12,233,935
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△606,371	471,935	△2,066,218	959,332	392,585
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	9,360,987	14,339,382	20,312,461	△12,886,593	△12,090,510
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	2,530,851	6,484,856	5,181,855	7,354,299	7,890,310
従業員数（人） （外、平均臨時雇用者数） （人）	107 (169)	134 (139)	194 (215)	225 (174)	191 (146)

（注）1．売上高には、消費税等は含まれておりません。

2．第59期及び第60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56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
売上高（千円）	16,828,283	22,572,177	31,690,048	41,085,825	30,524,223
経常利益（千円）	2,773,353	5,151,887	7,821,860	5,647,430	671,986
当期純利益（千円）	1,495,764	2,697,761	4,228,893	3,056,390	133,714
資本金（千円）	1,966,096	4,148,011	4,148,020	4,148,020	4,452,807
発行済株式総数（株）	344,858	376,838	376,840	376,840	395,840
純資産額（千円）	8,197,558	15,094,332	18,787,636	21,014,875	21,406,799
総資産額（千円）	38,335,326	51,220,537	77,992,976	74,012,141	58,198,165
1株当たり純資産額（円）	23,739.56	40,055.23	49,855.74	55,766.04	54,012.08
1株当たり配当額（円） （うち1株当たり中間配当額） （円）	450 （－）	1,400 （－）	2,200.00 （－）	1,000.00 （－）	500.00 （－）
1株当たり当期純利益（円）	4,378.97	7,306.24	11,222.02	8,110.58	352.51
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益（円）	4,291.79	7,299.40	11,222.00	—	—
自己資本比率（％）	21.4	29.5	24.1	28.4	36.7
自己資本利益率（％）	20.1	23.2	25.0	15.4	0.6
株価収益率（倍）	22.84	18.07	6.26	1.95	60.71
配当性向（％）	10.3	19.2	19.6	12.3	141.8
従業員数（人） （外、平均臨時雇用者数） （人）	68 （－）	83 （－）	132 （－）	144 （－）	114 （－）

（注） 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期及び第60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	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成8年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成8年4月	不動産流動化事業を開始
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更
平成18年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年10月	トーセイ・アセットマネジメント株式会社（現 連結子会社）を設立

（注）1. 建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特－9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。

2. 不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、不動産投資顧問業登録（一般第127号）を行っております。

3. 平成16年9月に不動産特定共同事業許可（東京都知事第58号）を受けております。

4. 平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長第1324号）を行っております。

5. 平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。

6. 平成19年9月の金融商品取引法の施行に基づき、金融商品取引業登録（投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業）（関東財務局長（金商）第898号）を行っております。

3【事業の内容】

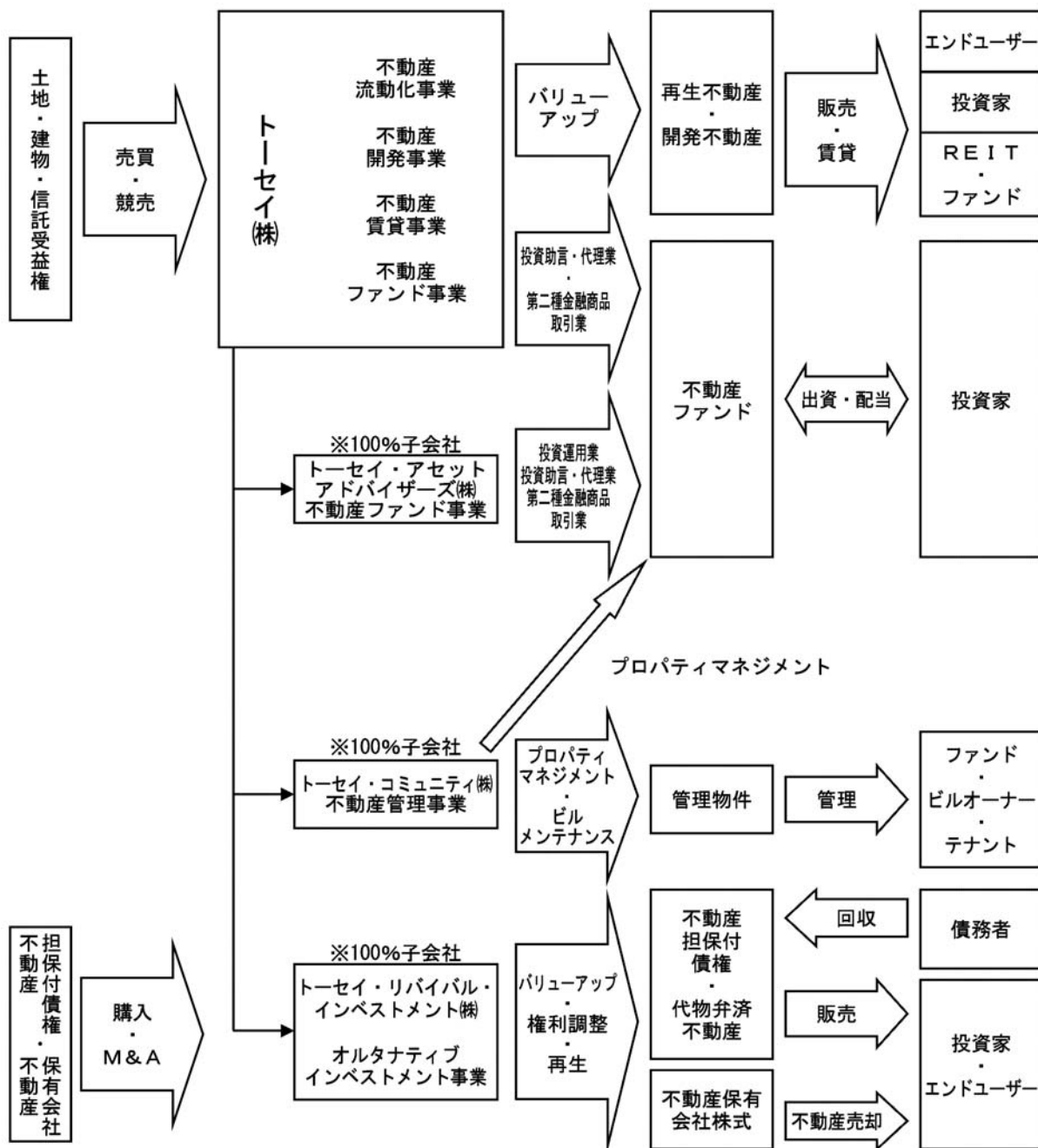
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社9社（連結子会社9社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。 当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、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	当社
不動産開発事業	当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。 開発メニューは、オフィスビル、商業（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。	当社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成21年11月30日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場を41棟所有しエンドユーザー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、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。 当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。 なお、当社子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱は平成20年11月期に同法に規定される投資運用業、第二種金融商品取引業および投資助言・代理業の3つの業の登録を完了し、平成20年6月より事業を開始しております。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
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のサポートをしております。 ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成21年10月31日現在、471棟の管理を行っております。	トーセイ・コミュニティ㈱

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブ・インベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株 式会社	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・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	役員の兼任あり 資金援助あり
トーセイ・リバイバル・イ ンベストメント株式会社	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注3)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
株式会社メティス・キャピ タル (注3)	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
ヘスティア一般社団法人 (注2、3)	東京都港区	4,500	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
グリーンハウス有限会社 (注3)	東京都港区	24,600	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
合同会社アトラス・キャピ タル (注3)	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
トーセイ・アセットマネジ メント株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	

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

2. ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、ヘスティア一般社団法人となっております。

3. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
不動産流動化事業	14	（－）
不動産開発事業	13	（－）
不動産賃貸事業	16	（－）
不動産ファンド事業	53	（－）
不動産管理事業	45	（146）
オルタナティブインベストメント事業	2	（－）
全社（共通）	48	（－）
合計	191	（146）

- （注） 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前連結会計年度に比較して34名減少していますのは、主として、全社的な合理化による希望退職者募集によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21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）
114	35.2	3.6	5,964

- （注） 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前事業年度に比較して30名減少していますのは、主として、全社的な合理化による希望退職者募集によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度（平成20年12月1日～平成21年11月30日）におけるわが国の経済は、景気対策等により一部では持ち直しの動きが見られましたが、急激な円高やデフレへの直面等により企業収益は依然として不透明感が強く、また、設備投資の低迷や、雇用環境の悪化ならびに個人消費の抑制などから、先行きに懸念をはらんだ状況が続きました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、平成20年後半の金融危機以降、本邦不動産に対する海外からの投融資が減衰し、資金調達や販売に苦慮する不動産業者が事業規模に関わらず破綻するなど、なお予断を許さない状況が続いております。

不動産売買市場では、平成21年度上期（4月～9月）の上場企業等による不動産取引は、売買件数は前年同期比約40%減、売買金額においては、同約50%減まで大幅に落ち込んでおり、年度通年における取引も大きく減少するものと見られております（民間調査機関調べ）。この主な要因は、資金調達環境の悪化に伴う不動産取引の減少によるものと考えられております。

首都圏における分譲マンション市場は、平成14年以降平成19年まで8万戸台の供給が継続したのに対し、平成20年の供給戸数が4万7千戸と減少したことに続いて、平成21年の供給戸数はマンション事業者の破綻やこれまでの在庫の積み上がりから3万戸台前半と、更に低下する見込となっております（民間調査機関調べ）。一方で、住宅ローン減税等の政策効果の寄与などから契約率を回復したことを受け、平成21年10月時点の販売用在庫は前年同月比26.4%減の約6,800戸まで減少し、適正在庫水準に近づいております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成21年6月末時点のJ-REITおよびグローバルファンド（注）を含めた私募ファンドの運用資産額は前年同月比6%増の24.7兆円（民間調査機関調べ）と微増しました。主な要因として、アジア地域を対象とした新規ファンド組成に一部動きが見られたことが考えられております。一方、J-REITの時価総額は、平成19年5月の6.8兆円をピークに減少を続け、平成21年2月には2.2兆円まで落ち込みましたが、平成21年10月末では2.7兆円まで持ち直しております。上場投資法人の破綻を機に、年初以降、新規不動産の取得が困難であったものの、年後半から新規の物件取得やこれに伴うファイナンスの成立など、資金環境に回復の兆しが見られることがあげられます（民間調査機関調べ）。

東京23区のオフィスビル市場では、平成21年11月時点の空室率は平成20年12月比3.0ポイント高い6.3%まで上昇しました。同時点の平均募集賃料は、平成20年12月比6.8%下落の13,600円/坪となりました（民間調査機関調べ）。主な要因として、都心5区のオフィスビルにおいて事務所縮小や移転の動きが進んだことから、テナント誘致競争に厳しさが増したことがあげられます（民間調査機関調べ）。一方、東京都区部の住宅賃貸市場では、賃料動向の目安となる共同住宅賃料指数は平成21年9月では前年同月比で3.9ポイント低下し、2年連続で下落となりました（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、平成20年度（平成20年4月～平成21年3月）の市場規模（管理委託費ベース）は前年度比6%増の約5,500億円（民間調査機関調べ）と堅調に推移したものの、上位事業者による寡占化が進んでおり、価格競争の激化や業務品質、コンプライアンス等の信頼性を重視する傾向の高まりから、信頼性の高い有力事業者が零細事業者をM&Aで傘下に収めるなど業界構造転換の兆しが見えております。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響で、投資ファンドによるM&Aが急速に減少し、平成21年1月～11月迄のM&A成約件数は累計で1,764件となり21ヶ月連続の減少となりました。主に、国内外間による成約事例が大きく減少したことが要因とされております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、不動産の付加価値向上を行う不動産流動化事業および不動産開発事業、安定収益源である不動産賃貸事業および不動産ファンド事業と、グループ会社の営む不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら不動産ポートフォリオマネージャーとして事業を推進してまいりました。

当連結会計年度においては、棚卸資産の販売に注力して在庫圧縮と有利子負債の削減を進めて、財務健全性を向上させてまいりました。また、収益構造の転換を目的に、フィービジネスである不動産賃貸事業、不動産ファンド事業および不動産管理事業でグループ営業経費をまかなえる体質に移行しました。更に、将来の再成長の源泉として、約1年余り中断していた仕入を再開いたしました。

なお、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用した結果、主に現在開発中等の事由によって今後新規賃貸開始を予定しているオフィスビル等の棚卸資産を中心に、評価損2,958百万円を売上原価に計上しました。

これらにより、当連結会計年度の売上高は33,629百万円（前連結会計年度比34.1%減）、営業利益は1,606百万円（同78.8%減）、経常利益は656百万円（同89.7%減）、当期純利益は108百万円（同96.9%減）となりました。

（注）外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、厳しい環境が続くなか、当社の持つ情報力および販売力を最大限活かし、「大和千代田ビル」(東京都千代田区)、「隼町ビル」(東京都千代田区)等、21棟のバリューアップ物件の販売を行いました。また、当連結会計年度は、1棟の収益マンション又は複合ビル等を保有し、共用部分、専有部分等に修繕やバリューアップを行い、付加価値を向上させた上で、区分販売を行う『Restyling事業』に着手し、1棟の収益マンションであった「ラフィーネ目黒東山」(東京都目黒区)を区分し、分譲販売いたしました。これらにより不動産流動化事業の売上高は9,962百万円(前連結会計年度比74.5%減)となりました。

また、景気低迷により需要が弱まっているエンドユーザー向けの中古空きビルの評価を大幅に引き下げたこと等により、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、1,412百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は164百万円(前連結会計年度は営業利益9,039百万円)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、オフィスビル・商業施設では、「平和島トーセイビル」(東京都大田区)、「神田小川町トーセイビルⅡ」(東京都千代田区)、「T'S BRIGHTIA吉祥寺」(東京都武蔵野市)、「T'S BRIGHTIA下北沢」(東京都世田谷区)の4棟を販売いたしました。マンションでは、「THE パームス学芸大学」(東京都目黒区)、「THE パームス東武練馬」(東京都練馬区)、「THE パームス両国」(東京都墨田区)の3棟の賃貸用1棟販売物件の販売及び「THE パームス大田中央」(東京都大田区)、「THE パームス竹ノ塚」(東京都足立区)等におけるマンション分譲(43戸)の販売を行いました。これらにより不動産開発事業の売上高は16,556百万円(前連結会計年度比310.9%増)となりました。また、不動産開発事業においても、現在開発中のオフィスビルの想定賃料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、1,326百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は635百万円(前連結会計年度は営業損失2,177百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、オフィスビル・商業施設では、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により、空室率が上昇するなか、稼働率の維持に努めました。一方、マンションでは、新築物件を中心に短期間で稼働率を高めることができました。これらにより不動産賃貸事業の売上高は3,397百万円(前連結会計年度比2.4%減)、営業利益は1,872百万円(同7.1%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、金融不安の影響から不動産ファンドへの投資マインドが冷え込むなか、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結果、「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は896百万円(前連結会計年度比3.3%増)、営業利益は309百万円(同4.9%減)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(注)は、209,143百万円であります。

(注) アセットマネジメントによる受託資産残高のほか、不動産アセットに関わるコンサルティング契約等に基づく残高を含めております。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル管理では、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努めましたが、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ23棟減少し291棟(平成21年10月31日現在)となりました。

一方、マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託したことにより、管理棟数は、前年同期に比べ14棟増加し180棟(平成21年10月31日現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は、471棟(前連結会計年度比9棟減)となり不動産管理事業の売上高は2,633百万円(前連結会計年度比4.8%増)、営業利益は238百万円(同22.4%増)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、保有債権の回収及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、保有債権の売却益及び金利収入並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。これらにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は183百万円（前連結会計年度比83.5%減）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、218百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、オルタナティブインベストメント事業の営業損失は144百万円（前連結会計年度は営業利益100百万円）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309百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件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536百万円増加し、当連結会計年度末には7,890百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、12,233百万円（前連結会計年度比13.2%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益309百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却によるたな卸資産の減少15,413百万円、法人税等の支払額3,175百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により得られた資金は、392百万円（前連結会計年度比59.1%減）となりました。これは主に、定期預金の減少350百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、12,090百万円（前連結会計年度比6.2%減）となりました。これは主に、物件売却に伴い、借入金の返済を行ったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

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

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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	9,962,365	25.5
不動産開発事業	16,556,368	410.9
不動産賃貸事業	3,397,812	97.6
不動産ファンド事業	896,952	103.3
不動産管理事業	2,633,136	104.8
オルタナティブインベストメント事業	183,169	16.5
合計	33,629,805	65.9

- (注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

(1) 当面の対処すべき課題の内容

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

①事業の推進

不動産融資の停滞による不動産取引の減少が当面続くと予想されており、不動産の売却先の確保は重要課題となっております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたっております。現在保有している棚卸資産のうち、相当の割合を占める中小型物件は、実需に基づく個人や事業法人等を顧客としており、底堅い需要がある一方で、一定規模を有するオフィスビルについては、需給の緩和と投融資の停滞によって買い手優位の様相を続けております。これに対し当社は、多くの取引先の中から有力プレーヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワークリスト（300社700人）」を更に拡充させ、そのプレーヤーの深耕を進展させ多彩な売却先の確保に努めてまいります。

また仕入に関しましては優良物件情報の拡大をもとに慎重かつ厳選した取組みを行ってまいります。

更に、当社グループのファンド事業においてはアセットマネジメント受託資産残高の伸張を課題としており、グループの総合力を発揮しアセットマネジメント・フィー等のフィー収入を拡充し、事業のポートフォリオ全体による営業収益の確保・拡大をなすとともに、コスト意識の徹底をもって販売費および一般管理費の削減に努め、企業体質の強化を図ってまいります。

②ガバナンス体制の更なる強化

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継続することにより、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。

③財務健全性の確保

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

④環境負荷低減の取組み

世の中の環境意識が高揚を続け、企業においては環境配慮型の事業展開が不可欠と判断しております。そのため当社グループでは、環境関連法令に基づいた展開にとどまらず、不動産のハード面およびソフト面における両面から、環境負荷低減に寄与する商品の提供並びに低減を事業に取り入れ、積極的に推進してまいります。また、当社グループでは、環境に優しい企業活動を行う旨の「トーセイグループエコ宣言」をいち早く公表しており、この方針に基づく取組みを進めてまいります。

(2) 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

①基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様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、並びにそれを支える不動産と金融の専門的な知識・経験をもった従業員、多彩な価値創造技術を支える能力や情報ネットワークの構築に基づき時間をかけて醸成してきた不動産業界における信用及び総合的事業を可能とするノウハウへの理解が必要不可欠です。当社株式の大量買付を行う者が、当社の財務及び事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、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となります。

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

②基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

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

当社グループでは、これまでも、社外取締役の選任、監査役全員（4名）の社外招聘、執行役員制の導入による業務執行機能強化、コーポレート・ガバナンス会議の設置などに取り組んでまいりましたが、上述の新中計においてもコーポレート・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。具体的には、当社のコンプライアンス規範に則り、模範的行動レベルから理想的行動レベルへ高次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ジャの精神に基づき、正確な会社情報を迅速に公表し、投資家を含むあらゆるステークホルダーへの説明責任を継続して果たすことなどに注力してまいります。

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

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

(i) 本プランの目的

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

(ii) 対象となる買付等

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

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

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

- (a) 買付者等及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び（ファンドの場合は）各組合員その他の構成員を含みます。）の詳細（具体的名称、資本構成、財務内容、法令遵守状況、当該買付者等による買付等と同種の過去の取引の詳細、その結果対象会社の企業価値に与えた影響等を含みます。）
- (b) 買付等の目的、方法及び内容（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性等を含みます。）
- (c) 買付等の価格の算定根拠（算定の前提となる事実・仮定、算定方法、算定に用いた数値情報及び買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容（そのうち少数株主に対して分配されるシナジーの内容を含みます。）及びその算定根拠等を含みます。）

- (d) 買付等の資金の裏付け（買付等の資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）
 - (e) 買付等の後における当社グループの経営方針、事業計画、資本政策、配当政策及び資産運用方針
 - (f) 買付等の後における当社の株主、従業員、取引先、顧客その他の当社に係る利害関係者に対する対応方針
 - (g) 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
 - (h) その他独立委員会が合理的に必要と判断する情報
- (iv) 独立委員会による検討等
- 独立委員会は、買付者等から買付説明書及び独立委員会が追加的に提出を求めた情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見及びその根拠資料等の提出を求めます。
- 独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報を受領してから原則として最長60日が経過するまでの間（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）、買付内容の検討、当社取締役会の提示した代替案の検討、買付者等との協議・交渉等を行います。また、独立委員会は、独立委員会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。
- 独立委員会は、買付者等による買付等が（vi）記載の要件のいずれかに該当し、新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。
- (v) 取締役会の決議等
- 当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権無償割当ての実施又は不実施等の決議を行うものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合、速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。
- (vi) 新株予約権無償割当ての要件
- 当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。なお、以下の要件に該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当か否かについては、必ず独立委員会の勧告を経て決定されることになります。
- (a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合（当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる情報を十分に提供しない買付等である場合を含みます。）
 - (b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
 - ・株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の重要な資産等を廉価に取得する等当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ・当社の資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ・当社の経営を一時的に支配して、当社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
 - (c) 真に会社経営に参加する意思がないにもかかわらず、専ら当社の株価を上昇させて当社株式を高値で会社関係者等に引き取らせる目的による買付等である場合
 - (d) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいいます。）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
 - (e) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
 - (f) 買付等の条件（対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実行の蓋然性、買付等の後の経営方針又は事業計画、買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者に対する方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分又は不適当な買付等である場合
 - (g) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の従業員、顧客、取引先等との関係や当社のブランド力又は企業文化を損なうこと等により、当社の企業価値又は株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合

(h) 買付者等の経営者又は主要株主に反社会的勢力と関係を有する者が含まれている場合等、公序良俗の観点から買付者等が当社の支配権を取得することが著しく不適切である場合

(vii) 新株予約権の概要

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

(viii) 本プランの有効期間

本プランの有効期間は、第59回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

(ix) 株主に対する影響

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

③具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

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

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

4【事業等のリスク】

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

(1) 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(イ) 不動産市況の影響について

当社グループの中核事業である不動産流動化事業および不動産開発事業は、自己勘定により物件を取得し、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常6ヶ月から2年を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

(ハ) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

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

② 不動産賃貸事業

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

③ 不動産ファンド事業

(イ) ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付ける事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、対象不動産のバリューアップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。当社グループでは現時点において一任運用を行っていないものの、当社が助言・管理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。また、一任運用を開始した場合においては、運用成績やこれに基づくコンプライアンス上のリスクが生じる可能性があります。

(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回または手控えた場合やファンドの借入等の問題によりファンド継続が困難となった場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(3) 事業エリア

① 競合状況

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

② 災害発生

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

(4) 法的規制

① 法的規制

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

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

主な法的規制
・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・ 金融商品取引法 ・ 金融商品の販売等に関する法律 ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 住宅瑕疵担保履行法 ・ 犯罪収益移転防止法 ・ マンション管理の適正化に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法 ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。法改正等により、当該許認可に関する事業の継続が困難になった場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、現在、当社グループの業務上の理由で当該免許および許認可等が取り消しや一定期間の業務停止となる可能性はありませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容	許認可先
宅地建物取引業許可	東京都 知事	平成24年 3 月23日	東京都知事免許(11)第24043号	当社
	東京都 知事	平成25年 2 月22日	東京都知事免許(1)第88903号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
	東京都 知事	平成23年 9 月28日	東京都知事免許(2)第80048号	トーセイ・コミュニティ(株)
	東京都 知事	平成23年 4 月 7 日	東京都知事免許(1)第85736号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年 2 月28日	一般第127号	当社
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成23年 4 月10日	東京都知事登録(第46219号)	当社
	東京都 知事	平成26年 1 月15日	東京都知事登録(第49526号)	トーセイ・コミュニティ(株)
特定建設業許可	東京都 知事	平成24年12月 9 日	東京都知事許可(特-19)第107905号	当社
一般建設業許可	東京都 知事	平成25年 3 月10日	東京都知事許可(般-19)第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	—	東京都知事第58号	当社
金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商)第898号	当社
金融商品取引業登録(投資運用業(不動産関連特定投資運用業)、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	—	関東財務局長(金商)第363号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	—	国土交通大臣認可第52号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
マンション管理業	国土交通大臣	平成24年 5 月21日	国土交通大臣(2)第030488号	トーセイ・コミュニティ(株)
建築物環境衛生総合管理業	東京都 知事	平成25年10月 3 日	東京都19総第273号	トーセイ・コミュニティ(株)
警備業	東京都公安委員	平成23年10月 4 日	警備業法認定第30002591号	トーセイ・コミュニティ(株)

③ 会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

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

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

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

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

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

(6) 人材について

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

(7) 個人情報等の保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナントをはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業推進に伴い情報量の増加が予想されますが、個人情報保護法に従い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報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) 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社は、将来の機動的な不動産購入資金等の確保を目的として、平成21年9月16日付にて発行した行使価額修正条項付第4回新株予約権（第三者割当て）800個（80,000株）のうち190個（19,000株）を行使し、平成21年11月30日現在、未行使残高が61,000株となっております。これに役職員等に付与している新株予約権3,630個

（3,630株）を加え、平成21年11月30日現在における当社の潜在株比率は16.32%となっております。当該新株予約権が行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(9) その他

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

5 【経営上の重要な契約等】

当該事項はありません。

6 【研究開発活動】

当該事項はありません。

7 【財政状態、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62,235百万円（前連結会計年度末比20.5%減）、負債39,981百万円（同29.1%減）、純資産22,253百万円（同1.7%増）となりました。また、自己資本比率は35.7%（前連結会計年度末は27.9%）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、47,517百万円となり、前連結会計年度末に比べ17,534百万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及び不動産開発事業において、物件の売却が順調に進んだことに加え、保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産に対し、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行ったこと等によるたな卸資産の減少（前連結会計年度末比16,077百万円減）によるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は、14,717百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,459百万円増加しております。これは主に、繰延税金資産の増加（前連結会計年度末比1,417百万円増）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、18,364百万円となり、前連結会計年度末に比べ13,182百万円減少しております。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件の売却等に伴う短期有利子負債の減少（前連結会計年度末比9,584百万円減）及び未払法人税等の減少（前連結会計年度末比3,065百万円減）によるものであります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は、21,616百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,258百万円減少しております。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件の売却等に伴う長期有利子負債の減少（前連結会計年度末比2,754百万円減）によるものであります。

（純資産）

純資産は22,253百万円となり、前連結会計年度末に比べ366百万円増加しております。これは主に、増資に伴う資本金及び資本剰余金の増加（前連結会計年度末比609百万円増）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33,629百万円（前連結会計年度比34.1%減）、経常利益656百万円（同89.7%減）、当期純利益108百万円（同96.9%減）となりました。

（売上高）

当連結会計年度における売上高は33,629百万円となり、前連結会計年度に比べ17,411百万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29,449百万円となり、前連結会計年度に比べ10,551百万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2,958百万円（前連結会計年度は、5,829百万円）を計上しております。

その結果、売上総利益は、4,179百万円となり、前連結会計年度に比べ6,859百万円減少しております。

売上総利益率は、12.4%と前連結会計年度の21.6%より低下しております。

(販売費及び一般管理費及び営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、2,573百万円となり、前連結会計年度に比べ904百万円減少しております。

不透明な事業環境を背景に、人件費（前連結会計年度比13.5%減）や広告宣伝費（前連結会計年度比64.5%減）等の経費削減に努めました。

その結果、当連結会計年度の営業利益は1,606百万円となり、前連結会計年度に比べ5,955百万円減少しております。

(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40百万円、営業外費用が991百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ33百万円の減少、268百万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、物件の売却に伴う借入金の減少により、支払利息が294百万円減少したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、656百万円となり、前連結会計年度に比べ5,720百万円減少しております。

(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、特別利益が37百万円、特別損失が384百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ151百万円減少、109百万円増加しております。特別損失が増加した主な要因は、不動産の売買契約を解約したことに伴う違約金280百万円及び希望退職制度関連費用62百万円が発生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、309百万円となり、前連結会計年度に比べ5,981百万円減少しております。

(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、200百万円となり、前連結会計年度に比べ、2,625百万円減少しております。

その結果、当連結会計年度の当期純利益は、108百万円となり、前連結会計年度に比べ3,355百万円減少しております。

(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

	平成18年11月期	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期
自己資本比率 (%)	25.3	22.1	27.9	35.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	82.7	30.4	7.6	13.6
債務償還年数 (年)	—	—	3.4	2.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	11.6	12.5

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

債務償還年数 : 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18年11月期連結会計年度及び平成19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、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

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44百万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21年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,142,576	2,219,719 (633.53)	30,040	3,392,335	114
賃貸用不動産 (東京都千代田区等12棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	1,785,305	5,382,844 (6,406.77)	1,590	7,169,740	—
賃貸用不動産 (東京都足立区等4棟)	不動産賃貸事業	その他	711,544	878,762 (6,318.74)	4,365	1,594,671	—
合計	—	—	3,639,426	8,481,326 (13,359.04)	35,995	12,156,749	114

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の「設備の内容 その他」には、倉庫等が含まれております。

(2) 国内子会社

平成21年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ㈱	賃貸用不動産 (東京都渋谷区等2棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	218,349	460,287 (641.86)	607	679,243	—

(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21年11月30日）	提出日現在発行数（株） （平成22年2月26日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	395,840	395,840	東京証券取引所 市場第二部	当社は単元株制度は採用 していません。
計	395,840	395,840	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成22年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていません。

(2) 【新株予約権等の状況】

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

(平成18年2月24日定時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成21年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,180	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	720	720
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)1	3,180	3,180
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 164,685 資本組入額 82,343	発行価格 164,685 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(平成18年2月24日定時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成21年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年1月31日)
新株予約権の数(個)	450	450
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	140	140
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)1	450	450
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	143,564	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 143,564 資本組入額 71,782	発行価格 143,564 資本組入額 71,782
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

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

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

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

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

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

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

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

(1) 新株予約権の行使の条件

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

(2) 新株予約権の消却事由および条件

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

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。

(平成21年 9 月 1 日取締役会決議)

	事業年度末現在 (平成21年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年 1 月31日)
新株予約権の数 (個)	610	610
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数 (株) (注) 1	61,000	61,000
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	(注) 2 (2)	(注) 2 (2)
新株予約権の行使期間	平成21年 9 月17日から 平成23年 9 月20日まで	平成21年 9 月17日から 平成23年 9 月20日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額 (円)	(注) 3	(注) 3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の一部行使はできない	新株予約権の一部行使はできない
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要する	当社取締役会の承認を要する
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

- (注) 1. 当社が、(注) 6の規定に従って行使価額の調整を行う場合、割当株式数は次の算式により調整されます。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てます。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注) 6に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とします。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

2. 本新株予約権の特質

- (1) 本新株予約権は、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第8項に規定する「行使価額修正条項付新株予約権付社債券等」に該当する新株予約権であります。
- 本新株予約権は、行使目的となる株式の数が株価動向によって変動することはありませんが、株価の下落により、新株予約権の行使時の払込金額（行使価額）が修正され、資金調達額が減少します。修正の基準、修正の頻度、行使価額の下限及び資金調達の下限は(2) 以下に記載のとおりであります。
- (2) 本新株予約権の行使価格は当初36,960円ですが、以下のとおり修正されます（(注) 6）。
- 本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下「修正日」という。）の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額（以下「修正日価額」という。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正されます。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が31,500円（以下「下限行使価額」といい、(注) 6の規定を準用して調整される）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とします。したがって、資金調達の下限は、1,921,500千円（但し、本新株予約権は行使されない可能性がある）となります。
- (3) なお、当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり43,700円の価額で、所有者の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる旨の条項があります。
- また、当社は、当社が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で承認決議した場合は、会社法第273条の規定に従って通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり43,700円の価額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する旨の条項があります。
3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格は行使価額と同額とします。また、本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とします。当初の行使価額の下では、発行価格は36,960円、資本組入額は18,699円となります。
4. 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
- 当社が一定の条件に従って本新株予約権を行使すべき旨及び行使すべき本新株予約権の数を指定できる仕組みとなっております。所有者は、かかる指定を受けた場合、一定の条件及び制限のもとで、指定された数の本新株予約権を20取引日の期間中に行使することをコミットします。但し、当社が一度に指定できる本新株予約権の数には一定の限度があり、本新株予約権の行使により交付されることとなる当社普通株式の数が、指定の前日までの1ヶ月間又は3ヶ月間における当社普通株式の1日当たり平均出来高数のいずれか少ない方の3日分を超えないように指定する必要があります。複数回の指定を行う場合には20取引日以上の間隔を空けなければならない。また、当社の株価が37,800円（下限行使価額の120%に相当する金額）を下回る場合、未公表のインサイダー情報等がある場合、当社の財政状態又は業績に重大な悪影響をもたらす事態が発生した場合など一定の場合には当社はかかる指定を行うことはできません。
- また、当社は、本新株予約権の全部又は一部につき、行使することができない期間を指定（以下「停止指定」という。）することができます。停止指定の期間は当社の裁量により決定することができ、また、当社は、一旦行った停止指定をいつでも取り消すことができます。但し、約2年間の行使可能期間のうち最後の1ヶ月間については、停止指定を行うことはできません。
- なお、平成23年8月26日までの間のいずれかの取引日における当社普通株式の終値が下限行使価額を下回った場合には、所有者は、平成23年8月29日までに当社に対して通知することにより、本新株予約権の取得を請求することができ、かかる請求がなされた場合、当社は、本新株予約権の発行要項に従い、原則として15取引日以内に本新株予約権を取得します。
5. 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
- 特にありません。

6. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整します。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当りの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによります。

- ① 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後の行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用します。

- ② 株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後の行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用します。

- ③ 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後の行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用します。但し、株主に割当てを受け権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用します。

- ④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後の行使価額は、取得日の翌日以降これを適用します。

- ⑤ 本号①乃至③の場合において、基準日が設定され、且つ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用します。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付します。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \frac{\text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}}{1}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとします。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行いません。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用します。

- (4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。

- ② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とします。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。

- ③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後の行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とします。また、上記第(2)号⑤の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割当てられる当社の普通株式数を含めないものとします。

- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行います。
- ① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
 - ② その他当社の普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
 - ③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後の行使価額を初めて適用する日が(注)2に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、上記第(2)号に基づく行使価額の調整は行わないものとします。但し、この場合も、下限行使価額については、かかる調整を行うものとします。

- (3) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注) 1	9,058	344,858	38,496	1,966,096	38,496	2,049,572
平成18年2月27日 (注) 2	30,000	374,858	2,173,500	4,139,596	2,173,500	4,223,072
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注) 1	1,980	376,838	8,415	4,148,011	8,415	4,231,487
平成18年12月1日～ 平成19年11月30日 (注) 1	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) 1	19,000	395,840	304,787	4,452,807	304,787	4,536,283

- (注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。
2. 有償一般募集 30,000株
発行価格 144,900円
資本組入額 72,450円

(5) 【所有者別状況】

平成21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）	－	5	20	54	63	10	7,707	7,859	－
所有株式数（単元）	－	13,424	9,365	61,756	45,411	82	265,802	395,840	－
所有株式数の割合（%）	－	3.39	2.36	15.60	11.47	0.02	67.14	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。

(6) 【大株主の状況】

平成21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	35.07
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	60,000	15.15
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	8,700	2.19
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UNT (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)	8,700	2.19
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカUNT ジェイピーアールデイ アイエスジー エフイーー エイシー (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	8,415	2.12
(株)SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	4,850	1.22
シージーエムエルーロンドン エクイティ (常任代理人 シティバンク銀行(株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB (東京都品川区東品川2丁目3-14)	4,845	1.22
エフジーシーエス エヌブイ トリーテイ アカUNT タクサブル (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	206-214 HERENGRACHT AMSTERDAM THE NETHERLAND (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	2,700	0.68
木村 宣也	東京都渋谷区	2,600	0.65
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10	2,503	0.63
計	—	242,168	61.17

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21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 395,840	395,840	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	395,840	—	—
総株主の議決権	—	395,840	—

(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21年11月30日現在

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

(8) 【ストックオプション制度の内容】

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

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

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

(注) 提出日現在、退職により従業員32名が権利を喪失しております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

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

(注) 提出日現在、退職により従業員4名が権利を喪失しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり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175.2%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22年2月25日 定時株主総会	197,920	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56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
最高(円)	127,000 ※1 62,800	133,000 ※2 181,000	149,000 ※2 149,000	74,700 ※2 69,200	45,000
最低(円)	49,100 ※1 56,000	128,000 ※2 81,800	56,300 ※2 55,500	12,500 ※2 55,400	8,600

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	45,000	42,200	39,700	36,800	36,650	29,500
最低(円)	23,550	29,700	33,100	28,050	27,400	19,500

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

5【役員の状況】

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

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役		神野 吾郎	昭和35年 8 月29日生	昭和58年 4 月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入行 平成 2 年 8 月 中部瓦斯株式会社 入社 平成 7 年 5 月 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 平成 7 年12月 豊橋ケーブルネットワーク株式会社取締役（現任） 平成12年 8 月 ガステックサービス株式会社代表取締役社長（現任） 平成14年 5 月 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長（現任） 平成14年 6 月 システム・ロケーション株式会社取締役（現任） 平成16年 1 月 サーラ住宅株式会社取締役（現任） 平成18年 3 月 中部瓦斯株式会社代表取締役（現任） 平成19年 2 月 サーラカーズジャパン株式会社代表取締役会長（現任） 平成19年 2 月 当社取締役（現任） 平成21年10月 日本郵政株式会社取締役（現任）	(注) 3	—
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年 6 月20日生	昭和38年 4 月 大成建設株式会社 入社 平成 3 年 6 月 同社本社機材部 部長（企画・管理担当） 平成 7 年 6 月 株式会社大成ソーリスト 常務取締役 平成15年 4 月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	—
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年 3 月24日生	昭和39年 4 月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年 1 月 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 平成15年 5 月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	—
監査役		山岸 茂	昭和17年 5 月28日生	昭和40年 4 月 三菱信託銀行株式会社 入行 平成 2 年 2 月 同社高槻支店長 平成 4 年 2 月 同社監査役室長 平成 6 年 8 月 菱信保証株式会社取締役 平成 7 年 6 月 同社常務取締役 平成12年 3 月 同社常勤監査役 平成15年 3 月 同社顧問 平成17年 2 月 当社監査役（現任）	(注) 4	—
監査役		磯田 誠一郎	昭和36年 3 月19日生	昭和58年 4 月 株式会社日本債券信用銀行（現あおぞら銀行） 入行 平成 9 年11月 同行シンガポール駐在員事務所長 平成13年10月 同行投資銀行部部長 平成14年10月 ジービーアイ株式会社取締役（現任） 平成18年 1 月 GBIキャピタル株式会社代表取締役（現任） 平成21年 2 月 当社監査役（現任）	(注) 4	5
計						142,830

- (注) 1. 神野吾郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 本田安弘、原田公雄、山岸茂、磯田誠一郎の4名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成22年2月25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

イ 取締役会の運営

取締役会は取締役5名（うち社外取締役1名）（平成21年11月30日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

ロ 監査役監査

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

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

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

ハ 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員8名（平成21年11月30日現在）が、取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

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

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4名（平成21年11月30日現在）が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

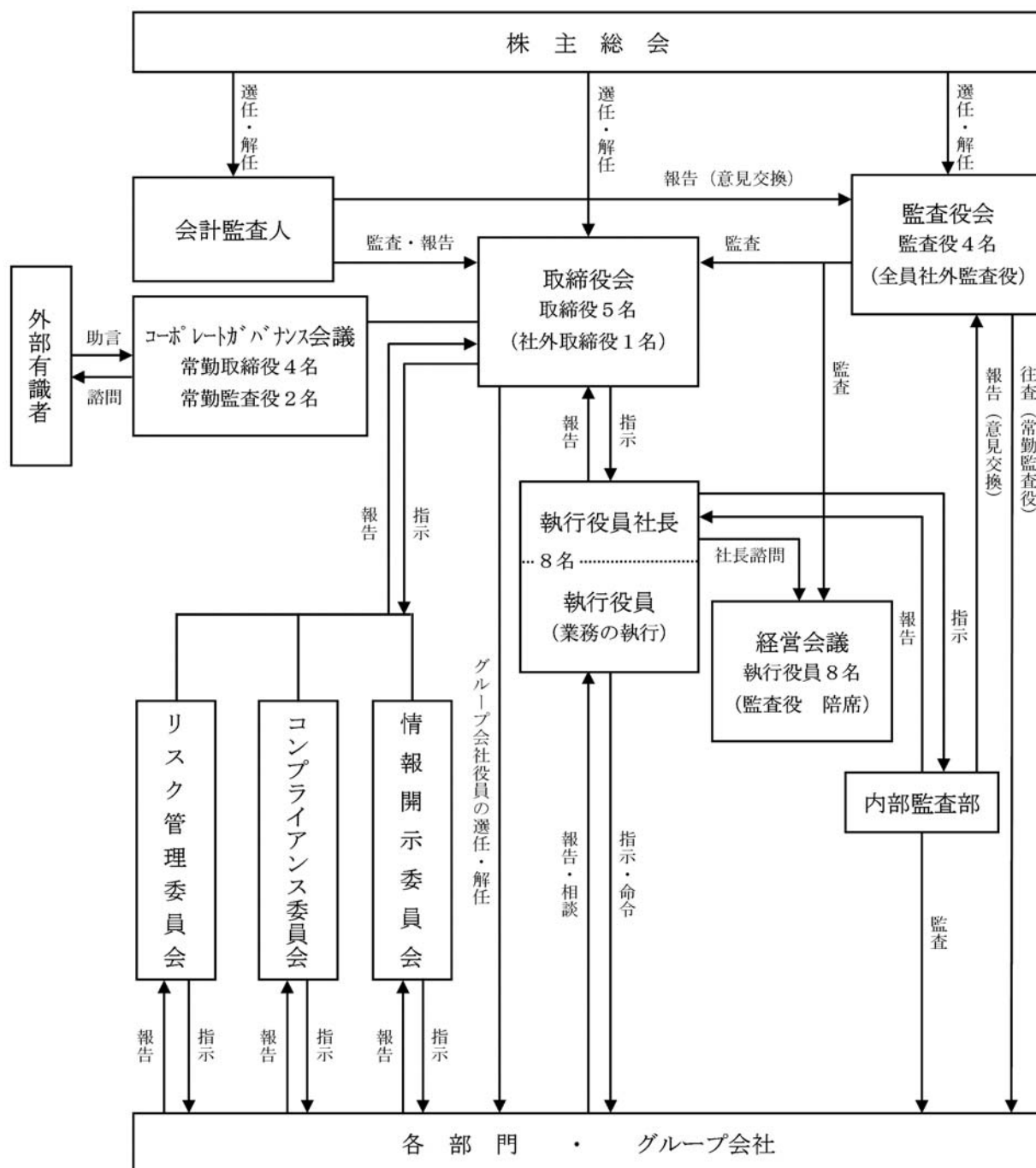
ヘ 情報開示

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

ト 会計監査

当社の会計監査は、「会社法」および「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新創監査法人が、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21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視のため、社外取締役1名が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。
当期中の監査役の改選期にあたり、3名が重任し、1名が新任いたしました。また、顧問に迎えた外部有識者が重要会議、委員会に陪席しております。
- ・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ます（当期：12回開催）。なお、コンプライアンス委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。

- ・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、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております。
当期は、コンプライアンス・プログラムに基づき、コンプライアンス委員を対象とした個人情報保護法関連勉強会のほか、従業員を対象としたコンプライアンス研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修を実施しております。また、コンプライアンス規程や、コンプライアンス・ガイドブックを改定したほか、チェック体制の在り方（社内におけるチェック、専門家（顧問弁護士、社労士等）におけるチェックの仕組みづくり）について検討しております。
 - ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。
当期は、同マニュアルについて、より詳細に、事例を多数掲載するなどの改訂をし、また、全従業員を対象に反社会的勢力対応研修を実施しております。
 - ・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：20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、情報システム規程、同細則の運用及びIT統制の構築、文書保存規則の改定、情報セキュリティの強化、個人情報保護規則の改定、同ベーシックマニュアルの制定を行っております。
 - ・情報管理の認識の徹底と情報漏洩防止、電子情報のセキュリティ強化のため、当期は、ログのモニタリング方法を整備してモニタリングを開始したほか、特に個人情報に関しては研修を実施し、保護の在り方について改めて周知しております。
- ハ 損失の危険の管理
- ・各部署担当執行役員およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会において、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）。
当期は、分類したリスクへの対応に関する進捗管理、財務報告に係るリスク評価項目の検証（四半期ごと実施）のほか、外部コンサルタントによるリスク診断結果の精査に基づくリスクコントロール対応の現状分析を行い、また、新型インフルエンザ対策についても検討、実施しております。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内容は、毎月の取締役会において報告されております。
 - ・リスク管理規程の定めに従い、平時ならびに緊急時の対応方法をルール化しております。
当期は、リスク管理の実践のための基本事項について定めたリスク管理ガイドブック策定し、従業員向けの研修を通じて内容の周知を図っております。
- 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他、四半期決算を承認する臨時取締役会を始め、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）8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9回開催）。
 - ・効率的な職務執行体制の整備のため、営業活動充実を目的として部署（A S事業5部）を新設し、また、決裁制度の運用方法、業務権限規程の見直し等、関連規程を改定しております。
- ホ グループ全体の業務の適正
- ・グループ各社に対して、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ます。
当期は、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や、臨時内部監査を実施し、また、当社財務経理部によるグループ各社への経理業務指導を実施しております。

- ・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。
- ・当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」に対して、必要な協力を行っております（当期：2回開催）。
- ・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。
当期は、グループ・コンプライアンス・プログラムを策定し、グループ・コンプライアンス体制の再確認を行ったほか、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。
- へ 監査役の監査が実効的に行われるための体制
 - ・監査役の職務を補助するために内部監査部を担当部署と定め、監査役の職務の補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。
 - ・上記の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また、人事評価や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
 - ・定時・臨時の取締役会の他、毎月2回定期および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、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、常勤監査役が行っている業務監査の中で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他、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、その他の重要な使用人は半期に1回の面談において担当職務に関する報告を実施し、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回開催）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆につき適時適切に監査役に報告しております。
 - ・取締役は、年度毎の監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
 - ・半期決算ごとに実施される「監査法人からの取締役への監査結果説明会」に監査役が陪席し、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「監査役・会計監査人協議会」「監査役・内部監査部協議会」が開催されております（当期：会計監査人と5回、内部監査部と5回開催）。
 - ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、グループ会社監査役連絡会の開催（当期：2回開催）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ております。

(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、常勤監査役は、内部監査部が行う被監査部門長ヒアリングに陪席し、効率的な業務監査の実施に取り組んでおります。

(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	3名
その他	3名

(ヘ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役1名と社外監査役4名との間に特別の利害関係はありません。

③ リスク管理体制の整備の状況

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

④ 役員報酬の内容

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

区分	金額（千円）
取締役に支払った報酬	91,823
監査役に支払った報酬	22,680
合計 （うち社外役員）	114,503 (26,064)

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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る旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

（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、その能力を充分に発揮して、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。

⑧ 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	—
連結子会社	—	—	—	—
合計	—	—	28,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

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】

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19年12月1日から平成20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20年12月1日から平成21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19年12月1日から平成20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20年12月1日から平成21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19年12月1日から平成20年11月30日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の財務諸表については新日本有限責任監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）の財務諸表については新創監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査公認会計士等は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 新日本有限責任監査法人

当連結会計年度及び当事業年度 新創監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

- (1) 異動に係る監査公認会計士等

① 選任する監査公認会計士等の名称 新創監査法人

② 退任する監査公認会計士等の名称 新日本有限責任監査法人

- (2) 異動の年月日

平成21年2月25日

- (3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成20年3月18日

- (4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

- (5) 異動の決定又は異動に至った理由および経緯

昨今の会計監査事情による監査報酬の増加が予想されるなか、当社の事業規模に合致した監査法人に変更すべく、監査公認会計士等の異動に至りました。

- (6) 上記(5)の理由および経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はありません。

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20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,704,299	7,890,310
受取手形及び売掛金	407,937	360,411
有価証券	20,000	10,000
販売用不動産	※1 30,060,521	※1 25,033,177
仕掛販売用不動産	※1 23,379,723	※1 12,329,921
買取債権	151,375	121,291
貯蔵品	2,888	2,386
繰延税金資産	2,959,572	1,396,681
その他	375,153	379,341
貸倒引当金	△9,617	△5,985
流動資産合計	65,051,855	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 4,691,229	※1 4,685,261
減価償却累計額	△814,095	△838,615
建物及び構築物（純額）	3,877,133	3,846,646
工具、器具及び備品	138,636	114,766
減価償却累計額	△78,619	△78,911
工具、器具及び備品（純額）	60,016	35,855
土地	※1 8,603,547	※1 8,925,649
建設仮勘定	1,377	—
その他	—	5,191
減価償却累計額	—	△1,023
その他（純額）	—	4,167
有形固定資産合計	12,542,075	12,812,318
無形固定資産		
ソフトウェア	124,520	92,068
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	126,409	93,957
投資その他の資産		
投資有価証券	42,295	49,348
長期貸付金	2,335	8,770
繰延税金資産	147,239	1,565,225
その他	400,263	195,308
貸倒引当金	△2,974	△7,356
投資その他の資産合計	589,158	1,811,297
固定資産合計	13,257,643	14,717,573
資産合計	78,309,499	62,235,110

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	641,836	718,535
短期借入金	※1, ※3 1,029,000	※1, ※3 70,000
1年内償還予定の社債	274,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※3 24,466,398	※1, ※3 16,114,804
未払法人税等	3,118,478	53,201
前受金	330,700	272,553
賞与引当金	109,327	90,706
その他	1,577,606	1,044,883
流動負債合計	31,547,347	18,364,684
固定負債		
長期借入金	※1, ※3 21,861,948	※1, ※3 19,107,576
繰延税金負債	13,732	14,645
退職給付引当金	64,549	79,577
役員退職慰労引当金	246,387	272,739
預り敷金保証金	—	2,136,232
負ののれん	6,314	3,595
その他	2,681,970	2,351
固定負債合計	24,874,902	21,616,718
負債合計	56,422,249	39,981,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,452,807
資本剰余金	4,231,495	4,536,283
利益剰余金	13,506,939	13,238,348
株主資本合計	21,886,454	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	794	△388
評価・換算差額等合計	794	△388
新株予約権	—	26,657
純資産合計	21,887,249	22,253,707
負債純資産合計	78,309,499	62,235,110

②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
売上高	51,041,015	33,629,805
売上原価	※1 40,001,514	※1 29,449,897
売上総利益	11,039,500	4,179,907
販売費及び一般管理費	※2 3,477,457	※2 2,573,413
営業利益	7,562,043	1,606,493
営業外収益		
受取利息	21,871	14,610
受取配当金	3,100	2,832
消費税等還付金	18,333	—
負ののれん償却額	2,719	2,719
雑収入	28,626	20,824
営業外収益合計	74,650	40,986
営業外費用		
支払利息	1,247,076	952,862
社債利息	5,098	1,581
新株予約権発行費	—	6,920
株式交付費	—	3,467
雑損失	7,528	26,362
営業外費用合計	1,259,703	991,194
経常利益	6,376,990	656,285
特別利益		
固定資産売却益	※3 189,106	—
投資有価証券売却益	—	321
保険解約返戻金	—	37,298
特別利益合計	189,106	37,619
特別損失		
固定資産売却損	※4 415	—
固定資産除却損	※5 99	※5 41,698
投資有価証券売却損	—	13
投資有価証券評価損	31,975	456
解約違約金	—	280,438
希望退職制度関連費用	—	62,096
減損損失	※6 174,954	—
出資金清算損	11,371	—
関係会社整理損	2,338	—
のれん償却額	54,041	—
特別損失合計	275,197	384,702
税金等調整前当期純利益	6,290,899	309,202
法人税、住民税及び事業税	5,132,227	60,088
過年度法人税等	—	59,643
法人税等調整額	△2,305,292	81,220
法人税等合計	2,826,934	200,953
当期純利益	3,463,965	108,249

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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,148,020
当期変動額		
新株の発行	—	304,787
当期変動額合計	—	304,787
当期末残高	4,148,020	4,452,807
資本剰余金		
前期末残高	4,231,495	4,231,495
当期変動額		
新株の発行	—	304,787
当期変動額合計	—	304,787
当期末残高	4,231,495	4,536,283
利益剰余金		
前期末残高	10,872,021	13,506,939
当期変動額		
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,463,965	108,249
当期変動額合計	2,634,917	△268,590
当期末残高	13,506,939	13,238,348
株主資本合計		
前期末残高	19,251,537	21,886,454
当期変動額		
新株の発行	—	609,575
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,463,965	108,249
当期変動額合計	2,634,917	340,984
当期末残高	21,886,454	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	898	794
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	△1,183
当期変動額合計	△103	△1,183
当期末残高	794	△388
評価・換算差額等合計		
前期末残高	898	794
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	△1,183
当期変動額合計	△103	△1,183
当期末残高	794	△388

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
新株予約権		
前期末残高	—	—
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	—	26,657
純資産合計		
前期末残高	19,252,435	21,887,249
当期変動額		
新株の発行	—	609,575
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,463,965	108,249
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	25,473
当期変動額合計	2,634,813	366,458
当期末残高	21,887,249	22,253,707

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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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	6,290,899	309,202
減価償却費	457,686	412,713
減損損失	174,954	—
のれん償却額	66,964	—
負ののれん償却額	△2,719	△2,719
引当金の増減額 (△は減少)	109,384	23,507
受取利息及び受取配当金	△24,971	△17,443
支払利息及び社債利息	1,252,175	954,444
匿名組合評価損益	118	—
有形固定資産除却損	—	41,698
有形固定資産売却損益 (△は益)	△189,096	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	31,975	—
解約違約金	—	280,438
保険解約損益 (△は益)	—	△34,773
売上債権の増減額 (△は増加)	△56,265	46,112
買取債権の増減額 (△は増加)	881,434	30,083
たな卸資産の増減額 (△は増加)	9,494,308	15,413,032
前渡金の増減額 (△は増加)	289,000	△66,682
仕入債務の増減額 (△は減少)	△47,635	76,698
前受金の増減額 (△は減少)	217,900	△58,146
預り保証金の増減額 (△は減少)	32,176	△545,737
その他	1,078,856	△297,850
小計	20,057,146	16,564,578
利息及び配当金の受取額	24,542	17,872
利息の支払額	△1,216,686	△982,130
解約違約金の支払額	—	△190,500
法人税等の支払額	△4,765,297	△3,175,885
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,099,704	12,233,935
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)	△350,000	350,000
有形固定資産の取得による支出	△69,285	△44,909
有形固定資産の売却による収入	580,177	3,480
無形固定資産の取得による支出	△57,960	△1,927
投資有価証券の売却による収入	2,500	707
出資金取得による支出	△20	—
差入敷金保証金の増減額 (△は増加)	872,516	132,340
保険積立金の解約による収入	—	119,572
貸付けによる支出	—	△206,774
貸付金の回収による収入	—	51,569
その他	△18,594	△11,472
投資活動によるキャッシュ・フロー	959,332	392,585

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
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）	△2,478,000	△942,000
長期借入れによる収入	22,280,400	9,230,000
長期借入金の返済による支出	△31,837,692	△20,352,965
社債の償還による支出	△24,000	△274,000
株式の発行による収入	—	594,351
新株予約権の発行による収入	—	31,492
配当金の支払額	△827,301	△376,605
その他	—	△783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,886,593	△12,090,510
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,172,443	536,010
現金及び現金同等物の期首残高	5,181,855	7,354,299
現金及び現金同等物の期末残高	※ 7,354,299	※ 7,890,310

【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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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 11社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・アセットマネジメント(株) なお、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)は、平成20年4月に商号変更を行い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)となっております。 また、トーセイ・リート投資法人、アルゴ有限責任中間法人、ペガサス有限責任中間法人、(有)テミス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、(有)ペガサス・キャピタルについては、平成20年10月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。	(1) 連結子会社の数 9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 ヘスティア一般社団法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル トーセイ・アセットマネジメント(株) なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。 また、(有)イカロス・キャピタル、(株)多田製作所については、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。
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

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
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 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 （企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は5,829,793千円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。	① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 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19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年 4 月 1 日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 <table><tr><td>建物</td><td>3～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>10～30年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>3～20年</td></tr></table> (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年 3 月 31 日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の 5 % に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の 5 % 相当額と備忘価額との差額を 5 年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。 ② 無形固定資産 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見積利用可能期間（5 年）に基づいております。 _____	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20年	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） 同左 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。 ① 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 ② 新株予約権発行費 支出時に全額費用処理しております。	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
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															
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	_____ _____															

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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) 重要なリース取引の処理方法	当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—————
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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。	同左
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	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。	同左

【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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 この変更により損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	(連結貸借対照表) 1 前連結会計年度まで、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当連結会計年度より「前受金」に含めて表示することとしました。 なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれている前受賃料等は、253,346千円であります。 2 前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金保証金」は、金額の重要性に鑑み、当連結会計年度より区分掲記しました。 なお、前連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれている「預り敷金保証金」は、2,681,970千円であります。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 1 営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合評価損益」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「匿名組合評価損益」は91千円であります。 2 営業活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券評価損益(△は益)」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「投資有価証券評価損益(△は益)」は456千円であります。 3 営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産除却損」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「有形固定資産除却損」は99千円であります。 4 投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「出資金取得による支出」は20千円であります。 5 投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付金の回収による収入」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「貸付金の回収による収入」は224千円であります。

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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：133,002千円、土地：104,320千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：17,280千円、土地：505,030千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産・仕掛販売用不動産へ振り替えております。 3 賞与引当金 平成19年11月において、賃金規程を改定し、5月から10月、11月から4月の支給対象期間を6月から11月、12月から5月へ変更しております。この変更に伴い、連結財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が53,253千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。	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：289,897千円、土地：1,276,281千円）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：375,081千円、土地：1,188,501千円）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】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)																																								
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>27,900,296千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>22,085,112千円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>3,580,010千円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,411,595千円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>61,977,016千円</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,029,000千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>24,466,398千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>21,861,948千円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>47,357,346千円</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 5名</td><td>10,206千円</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1,262,100千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	27,900,296千円	仕掛販売用不動産	22,085,112千円	建物及び構築物	3,580,010千円	土地	8,411,595千円	計	61,977,016千円	短期借入金	1,029,000千円	1年内返済予定の長期借入金	24,466,398千円	長期借入金	21,861,948千円	計	47,357,346千円	個人 5名	10,206千円	※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>24,921,076千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>11,803,511千円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>3,615,766千円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,733,698千円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>49,074,051千円</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>70,000千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>16,044,844千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>18,856,856千円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>34,971,701千円</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 5名</td><td>9,771千円</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1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか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	24,921,076千円	仕掛販売用不動産	11,803,511千円	建物及び構築物	3,615,766千円	土地	8,733,698千円	計	49,074,051千円	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	16,044,844千円	長期借入金	18,856,856千円	計	34,971,701千円	個人 5名	9,771千円
販売用不動産	27,900,296千円																																								
仕掛販売用不動産	22,085,112千円																																								
建物及び構築物	3,580,010千円																																								
土地	8,411,595千円																																								
計	61,977,016千円																																								
短期借入金	1,029,000千円																																								
1年内返済予定の長期借入金	24,466,398千円																																								
長期借入金	21,861,948千円																																								
計	47,357,346千円																																								
個人 5名	10,206千円																																								
販売用不動産	24,921,076千円																																								
仕掛販売用不動産	11,803,511千円																																								
建物及び構築物	3,615,766千円																																								
土地	8,733,698千円																																								
計	49,074,051千円																																								
短期借入金	70,000千円																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,044,844千円																																								
長期借入金	18,856,856千円																																								
計	34,971,701千円																																								
個人 5名	9,771千円																																								

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 ③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）	②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,000,000千円）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) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,140,000千円）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。

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
④当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失としないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ⑤当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されています。 （条項） ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。	④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）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21,014,900千円以下としないこと。 ・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、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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） ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計114,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の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㈱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㈱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。	⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計102,000千円）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㈱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㈱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19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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。	5, 829, 793千円	※ 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。	2, 958, 067千円
※ 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。		※ 2	販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
	広告宣伝費	239, 002千円		広告宣伝費	84, 833千円
	役員報酬	215, 383		役員報酬	179, 194
	給与手当	1, 335, 812		給与手当	1, 204, 987
	賞与引当金繰入額	112, 440		賞与引当金繰入額	78, 368
	退職給付費用	32, 886		退職給付費用	62, 752
	役員退職慰労引当金繰入額	28, 657		役員退職慰労引当金繰入額	28, 082
	法定福利費	199, 635		法定福利費	159, 205
	支払手数料	304, 916		支払手数料	117, 294
	租税公課	283, 626		租税公課	206, 370
	貸倒引当金繰入額	10, 128		貸倒引当金繰入額	7, 100
	減価償却費	58, 545		減価償却費	60, 878
	のれん償却額	12, 923			
※ 3	固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。		3		
	建物及び土地	189, 028千円			
	車両及び運搬具	15			
	工具器具備品	53			
	電話加入権	9			
	計	189, 106			
※ 4	固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。		4		
	工具器具備品	415千円			
※ 5	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。		※ 5	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	
	工具器具備品	99千円		建物及び構築物	28, 689千円
				工具、器具及び備品	2, 752
				解体撤去費用	10, 256
				計	41, 698
※ 6	減損損失		6		
	当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。				
	</				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	376,840	—	—	376,840
合計	376,840	—	—	376,840

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年2月26日 定時株主総会	普通株式	829,048	2,200	平成19年11月30日	平成20年2月27日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年2月25日 定時株主総会	普通株式	376,840	利益剰余金	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	376,840	19,000	—	395,840
合計	376,840	19,000	—	395,840

（注）普通株式の発行済株式総数の増加19,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年 度末残高 （千円）
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第4回新株予約 権（注）	普通株式	—	80,000	19,000	61,000	26,657
合計			—	80,000	19,000	61,000	26,657

（注）第4回新株予約権の増加は、新株予約権の発行によるものであり、減少は、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21年2月25日 定時株主総会	普通株式	376,840	1,000	平成20年11月30日	平成21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22年2月25日 定時株主総会	普通株式	197,920	利益剰余金	500	平成21年11月30日	平成22年2月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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20年11月30日現在) (千円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (千円)
現金及び預金勘定 7,704,299	現金及び預金勘定 7,890,310
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △350,000	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 —
現金及び現金同等物 <u>7,354,299</u>	現金及び現金同等物 <u>7,890,310</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)																																																								
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 <table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>4,570</td><td>12,621</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>29,689</td><td>21,219</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>19,608</td><td>16,897</td><td>2,711</td></tr><tr><td>合計</td><td>87,709</td><td>51,157</td><td>36,552</td></tr></table> (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>16,192千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>20,360</td></tr><tr><td>合計</td><td>36,552</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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 <table><tr><td>支払リース料</td><td>20,641千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>20,641</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)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	50,908	29,689	21,219	ソフトウェア	19,608	16,897	2,711	合計	87,709	51,157	36,552	1 年内	16,192千円	1 年超	20,360	合計	36,552	支払リース料	20,641千円	減価償却費相当額	20,641	1 ファイナンス・リース取引 (借主側) 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 <table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>25,674</td><td>14,161</td><td>11,512</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>9,570</td><td>8,772</td><td>797</td></tr><tr><td>合計</td><td>35,244</td><td>22,933</td><td>12,310</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>5,912千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>6,397</td></tr><tr><td>合計</td><td>12,310</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>14,011千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>13,510</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	25,674	14,161	11,512	ソフトウェア	9,570	8,772	797	合計	35,244	22,933	12,310	1 年内	5,912千円	1 年超	6,397	合計	12,310	支払リース料	14,011千円	減価償却費相当額	13,510
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																						
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																																						
工具器具備品	50,908	29,689	21,219																																																						
ソフトウェア	19,608	16,897	2,711																																																						
合計	87,709	51,157	36,552																																																						
1 年内	16,192千円																																																								
1 年超	20,360																																																								
合計	36,552																																																								
支払リース料	20,641千円																																																								
減価償却費相当額	20,641																																																								
	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	25,674	14,161	11,512																																																						
ソフトウェア	9,570	8,772	797																																																						
合計	35,244	22,933	12,310																																																						
1 年内	5,912千円																																																								
1 年超	6,397																																																								
合計	12,310																																																								
支払リース料	14,011千円																																																								
減価償却費相当額	13,510																																																								

前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料	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 3,216千円	1 年内 2,153千円
1 年超 3,114	1 年超 4,127
合計 6,330	合計 6,281

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成21年11月30日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,865	2,835	969
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	702	77
	小計	2,490	3,537	1,046
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	21,458	19,754	△1,704
	小計	21,458	19,754	△1,704
合計		23,948	23,291	△657

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
707	321	13

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
匿名組合出資	14,669
金融債	20,000
株式	1,350
その他	38

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)

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

当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)								
1 採用している退職給付制度の概要 退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法）を採用しております。	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及び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21年3月31日現在) 日本住宅建設産業 厚生年金基金 <table> <tr> <td>年金資産の額</td><td style="text-align: right;">35,982,648千円</td></tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td><td style="text-align: right;">53,152,894千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td style="text-align: right;">△17,170,245千円</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 1.35% (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2,284,525千円、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8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。	年金資産の額	35,982,648千円	年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円	差引額	△17,170,245千円		
年金資産の額	35,982,648千円								
年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円								
差引額	△17,170,245千円								
2 退職給付債務に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△64,549千円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△64,549千円</td></tr> </table>	退職給付債務	△64,549千円	退職給付引当金	△64,549千円	2 退職給付債務に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△79,577千円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△79,577千円</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	△79,577千円	退職給付引当金	△79,577千円
退職給付債務	△64,549千円								
退職給付引当金	△64,549千円								
退職給付債務	△79,577千円								
退職給付引当金	△79,577千円								
3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,886千円</td></tr> </table>	退職給付費用	32,886千円	3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">62,752千円</td></tr> </table>	退職給付費用	62,752千円				
退職給付費用	32,886千円								
退職給付費用	62,752千円								
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19年12月 1 日 至 平成20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		3,180	450
付与		—	—
失効		—	—
権利確定		3,180	450
未確定残		—	—
権利確定後	(株)		
前連結会計年度末		—	—
権利確定		3,180	450
権利行使		—	—
失効		—	—
未行使残		3,180	450

②単価情報

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

当連結会計年度（自 平成20年12月 1 日 至 平成21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）ストック・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）ストック・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)	—	—

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)		当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	未払事業税否認		未払事業税否認
	243,559		2,754
	たな卸資産否認		減価償却損金算入限度超過額
	2,347,830		191,563
	減価償却損金算入限度超過額		代物弁済による未実現利益
	152,980		180,128
	代物弁済による未実現利益		繰越欠損金
	186,995		994,725
	その他		その他
	58,951		58,983
	評価性引当額		評価性引当額
	△30,745		△31,473
	合計		合計
	2,959,572		1,396,681
	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
	26,416		32,814
	減価償却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
	569		110,749
	会員権評価損否認		子会社株式評価損
	1,042		125,774
	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額		減損損失
	99,786		70,500
	子会社株式評価損		投資有価証券評価損
	123,816		12,137
	減損損失		繰越欠損金
	71,206		1,629,547
	投資有価証券評価損		その他
	13,014		7,550
	連結子会社の繰越欠損金		評価性引当額
	219,734		△420,841
	その他		合計
	5,775		1,568,232
	評価性引当額		繰延税金資産合計
	△413,575		2,964,914
	合計		繰延税金負債
	147,785		流動負債
	繰延税金資産合計		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	3,107,357		△240,866
	繰延税金負債		合計
	固定負債		△240,866
	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額		固定負債
	△13,732		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	△14,277		△14,645
	繰延税金資産の純額		その他
	3,093,080		△3,007
			合計
			△17,652
			繰延税金負債合計
			△258,518
			繰延税金資産の純額
			2,706,395
(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)	(注)	繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。 (千円)
	流動資産－繰延税金資産		流動資産－繰延税金資産
	2,959,572		1,396,681
	固定資産－繰延税金資産		固定資産－繰延税金資産
	147,239		1,565,225
	固定負債－繰延税金負債		流動負債－その他
	13,732		240,866
			固定負債－繰延税金負債
			14,645

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21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 (%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td> 交際費等永久に損金算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr> <td> 繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">3.5</td></tr> <tr> <td> その他</td><td style="text-align: right;">0.6</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.9</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	0.1	繰延税金資産に係る評価性引当額	3.5	その他	0.6	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9	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 (%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">41.0</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td> 交際費等永久に損金算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.1</td></tr> <tr> <td> 繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7.5</td></tr> <tr> <td> 過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">19.6</td></tr> <tr> <td> 税率変更による繰延税金資産負債の増減額</td><td style="text-align: right;">△6.8</td></tr> <tr> <td> その他</td><td style="text-align: right;">2.5</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">64.9</td></tr> </table>	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	1.1	繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5	過年度法人税等	19.6	税率変更による繰延税金資産負債の増減額	△6.8	その他	2.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9
法定実効税率	40.7																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	0.1																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	3.5																												
その他	0.6																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9																												
法定実効税率	41.0																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	1.1																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5																												
過年度法人税等	19.6																												
税率変更による繰延税金資産負債の増減額	△6.8																												
その他	2.5																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9																												
3 _____	3 法定実効税率の変更 当連結会計年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前連結会計年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。																												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	39,034,583	4,029,543	3,482,771	867,922	2,512,788	1,113,405	51,041,015	—	51,041,015
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	42,165	6,308	504,625	—	553,100	(553,100)	—
計	39,034,583	4,029,543	3,524,937	874,231	3,017,414	1,113,405	51,594,115	(553,100)	51,041,015
営業費用	29,994,636	6,207,543	1,776,698	548,993	2,822,633	1,012,492	42,362,998	1,115,973	43,478,971
営業利益又は営業損失(△)	9,039,946	△2,177,999	1,748,238	325,237	194,781	100,913	9,231,117	(1,669,074)	7,562,043
II. 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出									
資産	22,933,783	28,161,552	12,643,785	437,719	1,318,136	3,499,653	68,994,631	9,314,867	78,309,499
減価償却費	—	—	386,246	3,250	—	24,488	413,985	43,700	457,686
減損損失	—	—	174,954	—	—	—	174,954	—	174,954
資本的支出	—	—	50,300	1,446	23,216	—	74,964	58,258	133,222

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産開発事業	取得した土地の価値最大化につながる開発を行い、一棟あるいは分譲にて投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等へ販売
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,685,822千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,342,892千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

5. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」3(1)②に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。

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

当連結会計年度（自 平成20年12月 1 日 至 平成21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	9,962,365	16,556,368	3,397,812	896,952	2,633,136	183,169	33,629,805	—	33,629,805
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	45,300	40,238	428,319	441,278	955,137	(955,137)	—
計	9,962,365	16,556,368	3,443,112	937,191	3,061,455	624,448	34,584,942	(955,137)	33,629,805
営業費用	10,127,316	15,921,031	1,570,533	627,844	2,823,120	768,881	31,838,728	184,583	32,023,311
営業利益又は営業損失(△)	△164,951	635,336	1,872,579	309,346	238,335	△144,433	2,746,213	(1,139,720)	1,606,493
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	14,704,657	20,674,820	12,891,830	457,323	1,010,583	3,039,885	52,779,100	9,456,009	62,235,110
減価償却費	—	—	341,606	2,249	11,780	12,251	367,888	44,824	412,713
資本的支出	—	—	48,740	887	—	—	49,628	1,687	51,315

(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。
不動産開発事業	中心事業エリアを東京都区部とし、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及び投資助言・代理業に基づく事業。投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,126,883千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、10,469,927千円であり、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19年12月1日 至 平成20年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21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、「関連当事者の開示に関する会計基準」（平成18年10月17日 企業会計基準委員会 企業会計基準第11号）および「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（平成18年10月17日 企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第13号）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員が開示対象に追加されております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり純資産額 58,081円02銭 1株当たり当期純利益 9,192円14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いません。	1株当たり純資産額 56,151円60銭 1株当たり当期純利益 285円38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いません。

(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20年11月30日)	当連結会計年度末 (平成21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)	21,887,249	22,253,707
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	26,657
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(26,657)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,887,249	22,227,050
期末の普通株式の数(株)	376,840	395,840

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	3,463,965	108,249
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)	3,463,965	108,249
期中平均株式数(株)	376,840	379,317
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権)	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
トーセイ株式会社	第2回無担保社債	平成16年 3月31日	250,000 (250,000)	—	1.00	無担保	平成21年 3月31日
トーセイ株式会社	第3回無担保社債	平成16年 6月10日	24,000 (24,000)	—	1.11	無担保	平成21年 6月10日
合計	—	—	274,000 (274,000)	—	—	—	—

(注) () 内書は、1年以内償還予定額であります。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,029,000	70,000	1.535	—
1年以内に返済予定の長期借入金	24,466,398	16,114,804	2.267	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	1,567	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	21,861,948	19,107,576	2.267	平成22年～40年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	2,351	—	平成24年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	47,357,346	35,296,299	—	—

(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. 長期借入金及びリース債務（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	8,516,040	3,494,497	1,722,376	979,916
リース債務	1,567	783	—	—

(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20年12月1日 至平成21年2月28日	第2四半期 自平成21年3月1日 至平成21年5月31日	第3四半期 自平成21年6月1日 至平成21年8月31日	第4四半期 自平成21年9月1日 至平成21年11月30日
売上高（千円）	7,776,336	16,033,763	5,018,130	4,801,575
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額（△） （千円）	1,034,233	1,186,643	130,321	△2,041,996
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額（△） （千円）	643,560	677,658	△29,591	△1,183,378
1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額（△）（円）	1,707.78	1,798.27	△78.53	△3,142.14

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20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,198,375	6,423,363
売掛金	173,176	119,155
有価証券	20,000	10,000
販売用不動産	※1 27,811,528	※1 23,833,750
仕掛販売用不動産	※1 22,803,756	※1 11,336,576
貯蔵品	1,108	1,137
前渡金	67,500	70,682
前払費用	162,116	61,263
関係会社短期貸付金	100,000	37,500
繰延税金資産	2,754,151	1,212,497
その他	105,462	201,169
貸倒引当金	△4,744	△2,850
流動資産合計	60,192,431	43,304,246
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 4,612,249	※1 4,420,295
減価償却累計額	△792,987	△808,518
建物（純額）	3,819,261	3,611,777
構築物	48,637	44,687
減価償却累計額	△14,030	△17,038
構築物（純額）	34,607	27,649
機械及び装置	—	880
減価償却累計額	—	△338
機械及び装置（純額）	—	541
工具、器具及び備品	124,166	101,483
減価償却累計額	△69,769	△69,760
工具、器具及び備品（純額）	54,396	31,722
土地	※1 8,393,547	※1 8,481,326
リース資産	—	4,478
減価償却累計額	—	△746
リース資産（純額）	—	3,732
建設仮勘定	1,900	—
有形固定資産合計	12,303,713	12,156,749
無形固定資産		
ソフトウェア	68,319	50,157
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	70,208	52,046

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	42,295	49,348
関係会社株式	885,372	885,372
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	2,335	5,823
破産更生債権等	2,960	1,102
敷金及び保証金	284,999	152,700
保険積立金	56,847	—
繰延税金資産	142,594	1,560,553
その他	25,357	25,357
貸倒引当金	△2,974	△1,137
投資その他の資産合計	1,445,787	2,685,122
固定資産合計	13,819,709	14,893,918
資産合計	74,012,141	58,198,165
負債の部		
流動負債		
買掛金	482,061	532,209
短期借入金	※1, ※3 1,029,000	※1, ※3 70,000
1年内償還予定の社債	274,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※3 22,476,798	※1, ※3 15,261,391
リース債務	—	1,567
未払金	89,752	210,390
未払費用	96,597	22,548
未払法人税等	2,971,784	20,415
未払消費税等	139,179	56,966
前受金	330,700	258,555
預り金	58,272	45,237
前受収益	238,384	1,201
賞与引当金	72,095	45,950
流動負債合計	28,258,625	16,526,433
固定負債		
長期借入金	※1, ※3 21,542,148	※1, ※3 17,580,331
預り敷金保証金	2,615,379	2,068,286
リース債務	—	2,351
退職給付引当金	45,041	55,565
役員退職慰労引当金	231,853	254,180
投資損失引当金	304,217	304,217
固定負債合計	24,738,640	20,264,933
負債合計	52,997,265	36,791,366

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,452,807
資本剰余金		
資本準備金	4,231,495	4,536,283
資本剰余金合計	4,231,495	4,536,283
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	12,612,314	12,369,189
利益剰余金合計	12,634,564	12,391,439
株主資本合計	21,014,080	21,380,530
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	794	△388
評価・換算差額等合計	794	△388
新株予約権	—	26,657
純資産合計	21,014,875	21,406,799
負債純資産合計	74,012,141	58,198,165

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	32,916,233	9,962,365
開発事業売上高	4,029,543	16,556,368
賃貸事業売上高	3,390,699	3,379,196
ファンド事業売上高	749,349	626,293
売上高合計	41,085,825	30,524,223
売上原価		
流動化事業原価	24,357,166	9,987,321
開発事業原価	5,913,964	15,779,819
賃貸事業原価	1,502,734	1,389,687
ファンド事業原価	2,118	80,665
売上原価合計	31,775,984	27,237,493
売上総利益	9,309,841	3,286,730
販売費及び一般管理費	※1 2,557,304	※1 1,739,070
営業利益	6,752,536	1,547,659
営業外収益		
受取利息	※3 34,591	15,173
受取配当金	3,060	2,802
地位譲渡益	※3 8,006	—
雑収入	18,493	12,809
営業外収益合計	64,151	30,785
営業外費用		
支払利息	1,161,622	872,288
社債利息	5,098	1,581
新株予約権発行費	—	6,920
株式交付費	—	3,467
雑損失	2,536	22,201
営業外費用合計	1,169,257	906,459
経常利益	5,647,430	671,986
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,781	—
投資有価証券売却益	—	321
保険解約返戻金	—	37,298
特別利益合計	4,781	37,619

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
特別損失		
関係会社整理損	19,530	—
出資金清算損	11,371	—
固定資産除却損	※2 84	※2 41,698
投資有価証券売却損	—	13
投資有価証券評価損	31,975	456
解約違約金	—	280,504
希望退職制度関連費用	—	59,334
減損損失	※4 174,954	—
特別損失合計	237,916	382,007
税引前当期純利益	5,414,294	327,598
法人税、住民税及び事業税	4,650,931	3,800
過年度法人税等	—	65,574
法人税等調整額	△2,293,026	124,509
法人税等合計	2,357,904	193,883
当期純利益	3,056,390	133,714

【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19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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		13,269,037	54.5	6,504,430	65.1
II 建物取得費・バリューアップコスト		7,262,402	29.8	1,814,556	18.2
III 経費		273,580	1.1	256,114	2.6
IV 収益性低下による簿価切下額		3,552,147	14.6	1,412,220	14.1
計		24,357,166	100.0	9,987,321	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19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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		1,564,831	26.5	7,411,061	47.0
II 建築費		1,918,280	32.4	6,662,728	42.2
III 経費		239,792	4.1	379,175	2.4
IV 収益性低下による簿価切下額		2,191,060	37.0	1,326,854	8.4
計		5,913,964	100.0	15,779,819	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19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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		306,269	20.4	262,103	18.9
II 諸経費		1,196,464	79.6	1,127,583	81.1
(うち租税公課)		(194,153)		(221,381)	
(うち減価償却費)		(365,171)		(336,070)	
(うち水道光熱費)		(256,561)		(239,765)	
計		1,502,734	100.0	1,389,687	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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		2,118	100.0	80,665	100.0
		2,118	100.0	80,665	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	(自 至	前事業年度 平成19年12月1日 平成20年11月30日)	(自 至	当事業年度 平成20年12月1日 平成21年11月30日)
株主資本				
資本金				
前期末残高		4,148,020		4,148,020
当期変動額				
新株の発行		—		304,787
当期変動額合計		—		304,787
当期末残高		4,148,020		4,452,807
資本剰余金				
資本準備金				
前期末残高		4,231,495		4,231,495
当期変動額				
新株の発行		—		304,787
当期変動額合計		—		304,787
当期末残高		4,231,495		4,536,283
資本剰余金合計				
前期末残高		4,231,495		4,231,495
当期変動額				
新株の発行		—		304,787
当期変動額合計		—		304,787
当期末残高		4,231,495		4,536,283
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		10,384,972		12,612,314
当期変動額				
剰余金の配当		△829,048		△376,840
当期純利益		3,056,390		133,714
当期変動額合計		2,227,342		△243,125
当期末残高		12,612,314		12,369,189
利益剰余金合計				
前期末残高		10,407,222		12,634,564
当期変動額				
剰余金の配当		△829,048		△376,840
当期純利益		3,056,390		133,714
当期変動額合計		2,227,342		△243,125
当期末残高		12,634,564		12,391,439

(単位：千円)

	前事業年度 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日	当事業年度 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日
株主資本合計		
前期末残高	18,786,737	21,014,080
当期変動額		
新株の発行	—	609,575
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,056,390	133,714
当期変動額合計	2,227,342	366,449
当期末残高	21,014,080	21,380,530
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	898	794
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	△1,183
当期変動額合計	△103	△1,183
当期末残高	794	△388
評価・換算差額等合計		
前期末残高	898	794
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	△1,183
当期変動額合計	△103	△1,183
当期末残高	794	△388
新株予約権		
前期末残高	—	—
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	—	26,657
純資産合計		
前期末残高	18,787,636	21,014,875
当期変動額		
新株の発行	—	609,575
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,056,390	133,714
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	25,473
当期変動額合計	2,227,239	391,923
当期末残高	21,014,875	21,406,799

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 (企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は5,743,207千円それぞれ減少しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されていきます。	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 同左 (2) 貯蔵品 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)														
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年 4 月 1 日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 <table><tr><td>建物</td><td>3 ～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>10～30年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>3 ～20年</td></tr></table> (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年 3 月 31 日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の 5 % に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の 5 % 相当額と備忘価額との差額を 5 年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（5 年）に基づく定額法を採用しております。 —————	建物	3 ～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3 ～20年	(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 <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） 同左 (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。	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
建物	3 ～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3 ～20年															
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															
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。 (2) 新株予約権発行費 支出時に全額費用として処理しております。														

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
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 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—————
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 同左

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
_____	(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 この変更により損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
_____	(貸借対照表) 1 前事業年度まで、「前受収益」に含めて表示しておりましたが前受賃料等を、当事業年度より「前受金」に含めて表示することとしました。 なお、前事業年度の「前受収益」に含まれている前受賃料等は、238,384千円であります。

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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：133,265千円、土地：104,320千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：19,925千円、土地：505,030千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産・仕掛販売用不動産へ振り替えております。 3 賞与引当金 平成19年11月において、賃金規程を改定し、5月から10月、11月から4月の支給対象期間を6月から11月、12月から5月へ変更しております。この変更に伴い、財務諸表作成時に支給額が確定しないこととなったため、従来の支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が51,544千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。	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：292,252千円、土地：1,276,281千円）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：379,115千円、土地：1,188,501千円）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 _____

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)																																												
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>26,071,361千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>21,507,934</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,553,976</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,201,595</td></tr> <tr> <td>計</td><td>59,334,868</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,029,000千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>22,476,798</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>21,542,148</td></tr> <tr> <td>計</td><td>45,047,946</td></tr> </table> 2 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>個人5名</td><td>10,206千円</td></tr> </table> 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</td><td>2,195,400千円</td></tr> </table> ※3 財務制限条項 (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,262,100千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	26,071,361千円	仕掛販売用不動産	21,507,934	建物	3,553,976	土地	8,201,595	計	59,334,868	短期借入金	1,029,000千円	1年内返済予定の長期借入金	22,476,798	長期借入金	21,542,148	計	45,047,946	個人5名	10,206千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円	※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>23,721,129千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>10,809,932</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,407,095</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>8,289,375</td></tr> <tr> <td>計</td><td>46,227,533</td></tr> </table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>70,000千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>15,191,431</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>17,329,611</td></tr> <tr> <td>計</td><td>32,591,043</td></tr> </table> 2 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>個人5名</td><td>9,771千円</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>1,998,658千円</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1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか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にならないこと。 ・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	23,721,129千円	仕掛販売用不動産	10,809,932	建物	3,407,095	土地	8,289,375	計	46,227,533	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	15,191,431	長期借入金	17,329,611	計	32,591,043	個人5名	9,771千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,998,658千円
販売用不動産	26,071,361千円																																												
仕掛販売用不動産	21,507,934																																												
建物	3,553,976																																												
土地	8,201,595																																												
計	59,334,868																																												
短期借入金	1,029,000千円																																												
1年内返済予定の長期借入金	22,476,798																																												
長期借入金	21,542,148																																												
計	45,047,946																																												
個人5名	10,206千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	2,195,400千円																																												
販売用不動産	23,721,129千円																																												
仕掛販売用不動産	10,809,932																																												
建物	3,407,095																																												
土地	8,289,375																																												
計	46,227,533																																												
短期借入金	70,000千円																																												
1年内返済予定の長期借入金	15,191,431																																												
長期借入金	17,329,611																																												
計	32,591,043																																												
個人5名	9,771千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,998,658千円																																												

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
(2) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 （条項） ・ 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とにならないこと。 ・ 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）	(2) 当社借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,000,000千円）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） ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,140,000千円）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にならないこと。 ・ 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。

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
(4) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) (5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 (6) 当社の借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されています。 (条項) ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。	(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932,240千円）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) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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) ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。 (6) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記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) ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)						
※1 販売費に属する費用のおおよその割合は10.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89.3%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。	※1 販売費に属する費用のおおよその割合は6.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94.0%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。						
広告宣伝費 235,640千円	広告宣伝費 85,049千円						
役員報酬 141,693	役員報酬 114,503						
給料手当 882,425	給料手当 747,051						
賞与引当金繰入額 72,095	賞与引当金繰入額 34,898						
退職給付費用 17,960	退職給付費用 43,185						
役員退職慰労引当金繰入額 23,363	役員退職慰労引当金繰入額 23,206						
法定福利費 133,383	法定福利費 95,341						
支払手数料 276,454	支払手数料 97,608						
租税公課 264,539	租税公課 186,759						
減価償却費 42,741	貸倒引当金繰入額 2,105						
	減価償却費 43,344						
※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。						
工具器具備品 84千円	建物 28,689千円						
	工具、器具及び備品 2,752						
	解体撤去費用 10,256						
	計 41,698						
※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。	3 _____						
関係会社よりの受取利息 15,003千円							
関係会社よりの地位譲渡益 8,006千円							
※4 減損損失	4 _____						
当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。							
<table><tr><th>場所</th><th>用途</th><th>種類</th></tr><tr><td>東京都杉並区</td><td>貸しスタジオ</td><td>建物及び土地等</td></tr></table>	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等	
場所	用途	種類					
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等					
当社は、資産を物件別にグルーピングしております。							
当事業年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。							
なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。							

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)																																																
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 <table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>4,570</td><td>12,621</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>46,708</td><td>28,079</td><td>18,629</td></tr><tr><td>合計</td><td>63,901</td><td>32,649</td><td>31,251</td></tr></table> (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>13,438千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>17,813</td></tr><tr><td>合計</td><td>31,251</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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 <table><tr><td>支払リース料</td><td>17,887千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>17,887</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)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	46,708	28,079	18,629	合計	63,901	32,649	31,251	1 年内	13,438千円	1 年超	17,813	合計	31,251	支払リース料	17,887千円	減価償却費相当額	17,887	1 ファイナンス・リース取引 (借主側) 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の方法 (3) リース資産」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><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>21,474</td><td>11,711</td><td>9,762</td></tr><tr><td>合計</td><td>21,474</td><td>11,711</td><td>9,762</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>4,275千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>5,487</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,762</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>11,257千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>10,756</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	21,474	11,711	9,762	合計	21,474	11,711	9,762	1 年内	4,275千円	1 年超	5,487	合計	9,762	支払リース料	11,257千円	減価償却費相当額	10,756
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																														
工具器具備品	46,708	28,079	18,629																																														
合計	63,901	32,649	31,251																																														
1 年内	13,438千円																																																
1 年超	17,813																																																
合計	31,251																																																
支払リース料	17,887千円																																																
減価償却費相当額	17,887																																																
	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	21,474	11,711	9,762																																														
合計	21,474	11,711	9,762																																														
1 年内	4,275千円																																																
1 年超	5,487																																																
合計	9,762																																																
支払リース料	11,257千円																																																
減価償却費相当額	10,756																																																

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料	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 3,216 千円	1 年内 2,153 千円
1 年超 3,114	1 年超 4,127
合計 6,330	合計 6,281

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)及び当事業年度(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)において子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)		当事業年度 (平成21年11月30日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)
	繰延税金資産		繰延税金資産
	流動資産		流動資産
	未払事業税否認		減価償却損金算入限度超過額
	たな卸資産否認		繰越欠損金
	減価償却損金算入限度超過額		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
	減価償却損金算入限度超過額		子会社株式評価損
	会員権評価損否認		減損損失
	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額		投資有価証券評価損
	子会社株式評価損		繰越欠損金
	減損損失		その他
	投資有価証券評価損		合計
	その他		評価性引当額
	合計		繰延税金資産合計
	評価性引当額		繰延税金負債
	繰延税金資産合計		固定負債
	繰延税金負債		その他
	固定負債		合計
	その他有価証券評価差額金		繰延税金資産の純額
	合計		
	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		過年度法人税等
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		税率変更による影響
			その他
			税効果会計適用後の法人税等の負担率
3		3	法定実効税率の変更 当事業年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前事業年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり純資産額 55,766円04銭 1株当たり当期純利益 8,110円58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いません。	1株当たり純資産額 54,012円08銭 1株当たり当期純利益 352円51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いません。

(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20年11月30日)	当事業年度末 (平成21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)	21,014,875	21,406,799
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	26,657
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(26,657)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,014,875	21,380,142
1株あたり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	376,840	395,840

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	3,056,390	133,714
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)	3,056,390	133,714
期中平均株式数(株)	376,840	379,317
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権)	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	三菱地所株式会社	1,000	1,345
		三井不動産株式会社	1,000	1,490
		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			2,123	4,185

【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	株式会社商工組合中央金庫 ワリシヨー	10,000	10,000
投資有価証券	その他 有価証券	株式会社商工組合中央金庫 リッシヨー	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	702
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	19,754
		ジェイ不動産投資信託	1	38
		(匿名組合出資金)		
		有限会社ポセイドン・キャピタル	—	14,669
計			34,925,959	35,163

【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	4,612,249	341,678	533,632	4,420,295	808,518	108,375	3,611,777
構築物	48,637	—	3,950	44,687	17,038	4,105	27,649
機械及び装置	—	880	—	880	338	—	541
車両及び運搬具	—	3,480	3,480	—	—	—	—
工具、器具及び備品	124,166	343	23,027	101,483	69,760	19,854	31,722
土地	8,393,547	1,276,281	1,188,501	8,481,326	—	—	8,481,326
リース資産	—	4,478	—	4,478	746	746	3,732
建設仮勘定	1,900	38,400	40,300	—	—	—	—
有形固定資産計	13,180,500	1,665,542	1,792,891	13,053,151	896,401	133,081	12,156,749
無形固定資産							
ソフトウェア	97,798	4,902	3,375	99,324	49,166	19,687	50,157
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	99,687	4,902	3,375	101,213	49,166	19,687	52,046

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの振替 (1 物件)	292,252千円
土地	販売用不動産からの振替 (1 物件)	1,276,281千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への振替 (4 物件)	379,115千円
土地	販売用不動産への振替 (4 物件)	1,188,501千円

【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	7,719	3,033	5,154	1,610	3,987
賞与引当金	72,095	45,950	72,095	—	45,950
役員退職慰労引当金	231,853	23,206	879	—	254,180
投資損失引当金	304,217	—	—	—	304,217

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	955
預金	
当座預金	12,652
普通預金	6,409,756
計	6,422,408
合計	6,423,363

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
マーチャント・キャピタル株式会社	26,634
ヘリオス・キャピタル有限会社	16,919
エムシーアール・ワン有限会社	16,256
有限会社ガイア・キャピタル	12,906
その他	46,439
合計	119,155

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
173,176	1,957,985	2,012,005	119,155	94.4	27.2

ハ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都中央区	1,239.85	5,395,510
東京都新宿区	1,991.98	3,052,986
東京都千代田区	989.37	2,907,561
東京都豊島区	756.99	1,899,796
その他	13,202.77	10,577,894
合計	18,180.96	23,833,750

二 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都大田区	—	4,691,807
東京都文京区	1,524.22	3,003,297
東京都中央区	—	1,619,255
東京都新宿区	1,390.92	604,305
その他	4,492.69	1,417,909
合計	7,407.83	11,336,576

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	67
印紙	76
封筒	222
その他	770
合計	1,137

② 流動負債

イ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社鴻池組	264,450
株式会社大林組	200,000
大日本土木株式会社	13,795
古久根建設株式会社	11,850
その他	42,114
合計	532,209

ロ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	4,070,000
株式会社関西アーバン銀行	2,443,000
株式会社三井住友銀行	1,696,400
株式会社あおぞら銀行	1,230,000
その他	5,821,991
合計	15,261,391

ハ 長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社商工組合中央金庫	4,374,200
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,680,000
オリックス信託銀行株式会社	2,494,170
株式会社千葉銀行	1,298,740
その他	6,733,221
合計	17,580,331

(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

事業年度 第59期（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）平成21年2月26日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

第60期第1四半期（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）平成21年4月14日関東財務局長に提出

第60期第2四半期（自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31日）平成21年7月15日関東財務局長に提出

第60期第3四半期（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）平成21年10月15日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書 平成21年1月28日関東財務局長に提出

(4) 有価証券届出書（第三者割当による新株予約権証券の発行）及びその添付書類

平成21年9月1日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 2 月25日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山岸 聡 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成20年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- ※ 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22年 2 月 9 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20年12月1日から平成21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21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21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21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XBR 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21年 2 月25日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山岸 聡 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの第59期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成20年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※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22年 2 月 9 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20年12月1日から平成21年11月30日までの第60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21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22年2月26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21年11月30日を基準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の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、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。