

半期報告書

(第59期中) 自 平成19年12月 1 日
至 平成20年 5 月31日

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. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	5
4. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	10
3. 対処すべき課題	11
4. 経営上の重要な契約等	14
5. 研究開発活動	14
第3 設備の状況	15
1. 主要な設備の状況	15
2. 設備の新設、除却等の計画	15
第4 提出会社の状況	16
1. 株式等の状況	16
(1) 株式の総数等	16
(2) 新株予約権等の状況	17
(3) ライツプランの内容	19
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況	19
(5) 大株主の状況	20
(6) 議決権の状況	22
2. 株価の推移	23
3. 役員の状況	23
第5 経理の状況	24
1. 中間連結財務諸表等	25
(1) 中間連結財務諸表	25
(2) その他	51
2. 中間財務諸表等	52
(1) 中間財務諸表	52
(2) その他	73
第6 提出会社の参考情報	74
第二部 提出会社の保証会社等の情報	75

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年 8 月29日
【中間会計期間】	第59期中 （自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31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】	0 3 （ 3 4 3 5 ） 2 8 6 4
【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】	0 3 （ 3 4 3 5 ） 2 8 6 4
【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57期中	第58期中	第59期中	第57期	第58期
会計期間	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成19年 12月1日 至平成20年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日	自平成18年 12月1日 至平成19年 11月30日
売上高 (千円)	17,744,746	22,205,294	39,421,268	24,741,635	40,085,596
経常利益 (千円)	4,313,109	2,595,878	13,146,302	5,323,872	7,949,862
中間（当期）純利益 (千円)	2,264,836	1,482,099	7,890,945	2,737,111	4,557,882
純資産額 (千円)	14,756,854	16,189,601	26,308,667	15,229,720	19,252,435
総資産額 (千円)	48,240,233	75,732,224	90,621,071	60,136,451	86,922,374
1株当たり純資産額 (円)	39,161.76	42,961.47	69,813.89	40,414.50	51,089.15
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	6,263.15	3,932.98	20,939.78	7,412.80	12,095.04
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	6,251.46	3,932.97	—	7,405.87	12,095.02
自己資本比率 (%)	30.6	21.4	29.0	25.3	22.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,893,184	△11,542,784	14,434,994	△10,857,313	△19,543,365
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	343,629	△328,204	1,362,564	471,935	△2,066,218
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,380,991	11,366,323	△7,866,330	14,339,382	20,312,461
現金及び現金同等物の中間 期末（期末）残高 (千円)	8,148,656	5,974,312	13,113,085	6,484,856	5,181,855
従業員数 (人)	120	172	222	134	194
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(164)	(151)	(150)	(139)	(215)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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57期中	第58期中	第59期中	第57期	第58期
会計期間	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成19年 12月1日 至平成20年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日	自平成18年 12月1日 至平成19年 11月30日
売上高 (千円)	16,684,001	15,726,286	31,547,742	22,572,177	31,690,048
経常利益 (千円)	4,045,237	2,329,015	12,337,774	5,151,887	7,821,860
中間（当期）純利益 (千円)	2,141,229	1,378,532	7,346,868	2,697,761	4,228,893
資本金 (千円)	4,147,926	4,148,020	4,148,020	4,148,011	4,148,020
発行済株式総数 (株)	376,818	376,840	376,840	376,838	376,840
純資産額 (千円)	14,537,209	15,950,222	25,299,790	15,094,332	18,787,636
総資産額 (千円)	45,371,298	67,655,970	85,669,476	51,220,537	77,992,976
1株当たり純資産額 (円)	38,578.86	42,326.25	67,136.69	40,055.23	49,855.74
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	5,921.33	3,658.15	19,495.99	7,306.24	11,222.02
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	5,910.28	3,658.14	—	7,299.40	11,222.00
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	1,400.00	2,200.00
自己資本比率 (%)	32.0	23.6	29.5	29.5	24.1
従業員数 (人)	81	115	145	83	132
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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【事業の内容】

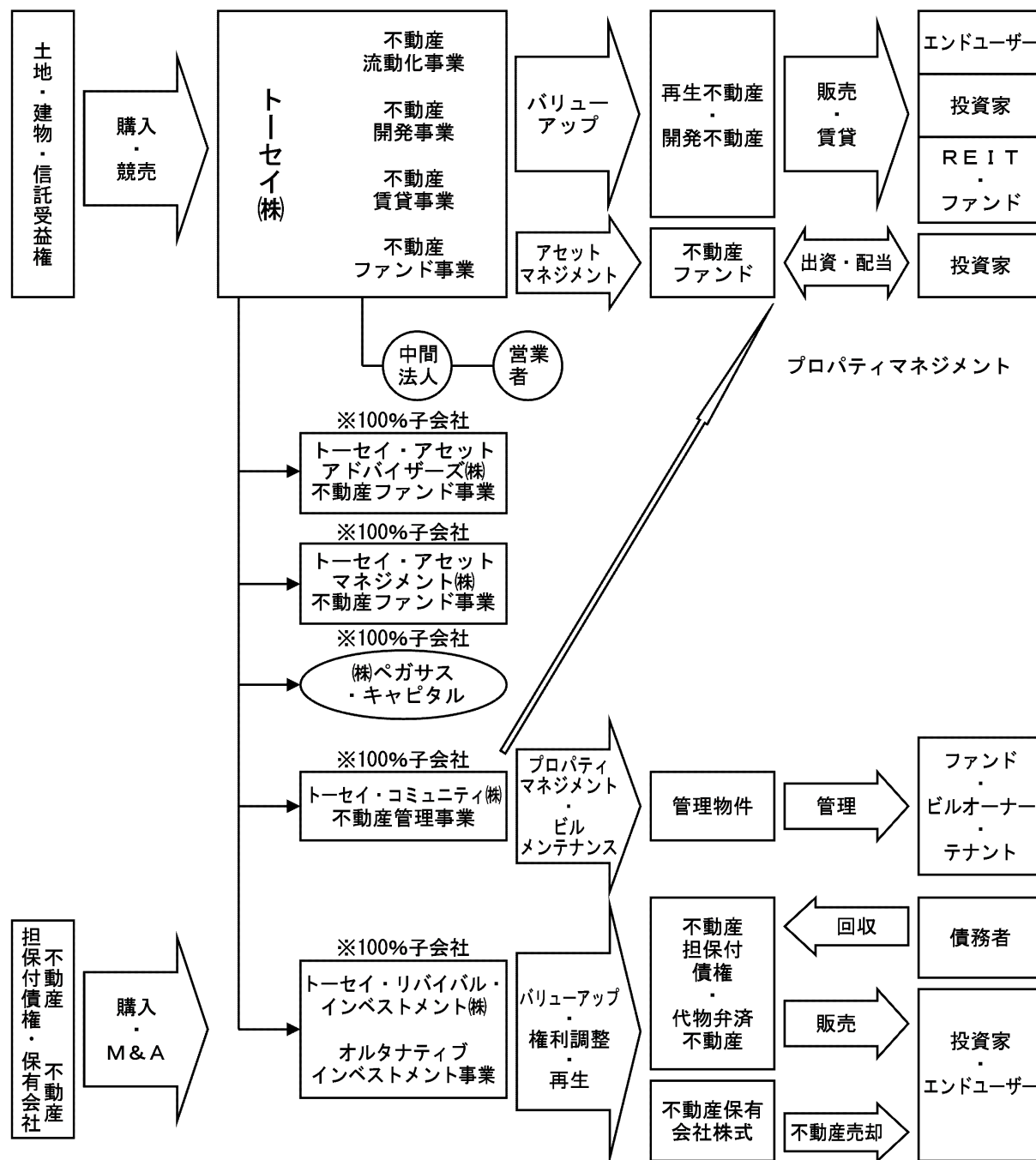
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社18社（連結子会社16社、非連結子会社2社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。 当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。 （※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なもの	当社、 ㈲ペガサス・キャピタル
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・複合ビル、マンション（THEパームシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。	当社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成20年5月31日現在、オフィスビル・マンション等58棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場として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、 ㈲ペガサス・キャピタル、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としましては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。 当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の減減を目指し、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。不動産購入時のアクイジションフィー、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㈱は当中間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、当年6月より事業を開始しております。	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱、 トーセイ・アセットマネジメント㈱
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。 マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。 ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保安全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成20年4月30日現在、469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。



3【関係会社の状況】

当中間会計期間において、重要な関係会社の異動はございません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年5月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
不動産流動化事業	18	(－)
不動産開発事業	28	(－)
不動産賃貸事業	18	(－)
不動産ファンド事業	41	(－)
不動産管理事業	44	(150)
オルタナティブインベストメント事業	5	(－)
全社（共通）	68	(－)
合計	222	(150)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 臨時雇用者数（嘱託、パートタイマーを含む。）は、（ ）内に当中間連結会計期間の平均人数を外数で記載しております。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントの区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数が前連結会計年度に比し、28名増加したのは業務拡大による中途採用および新卒採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年5月31日現在

従業員数（人）	145	(－)
---------	-----	-----

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 従業員数が前事業年度に比し、13名増加したのは業務拡大による中途採用および新卒採用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

当中間連結会計期間（平成19年12月1日～平成20年5月31日）におけるわが国の経済は、輸出は増加を続け企業収益は高水準を維持したものの伸び悩んでおり、設備投資は増勢が鈍化しました。個人消費は雇用所得の緩やかな増加を背景に底堅く推移しましたが、海外経済の減速、エネルギー・原材料価格高の影響などから景気は減速しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、改正建築基準法による混乱は収束し、地価公示が2年連続で上昇したものの、米国のサブプライムローン問題を発端とした金融市場の混乱等の影響を受け不動産融資は停滞し相当数の不動産事業者の業績悪化および、一部の不動産事業者の倒産が見られました。

不動産売買市場（注1）では、平成19年度下期の上場企業等の売却件数は前年同期比6.5%減少の680件に対し売買金額は同35.0%増加の32,440億円、1案件あたりの平均取引額は同44.5%上昇の47.7億円となりました（民間調査機関調べ）。これは、平成19年度に大規模開発用地の高額取引が集中したことが主な要因とされております。また、大型物件の取得を牽引してきたJ-REITの低迷が続く一方、海外法人は取得件数、取得金額ともに順調に拡大し、海外法人の市場に与える影響が増加していると考えられております。

首都圏におけるマンション分譲市場では、平成20年4月の契約率は63.1%と前年同月比11.2ポイント低下したほか好不調の目安とされる70%を9ヶ月連続で下回り、平成20年3月末時点の販売在庫は前年同月比55.0%増の10,837戸となりました（民間調査機関調べ）。昨年より続いている分譲マンションの販売不振は一層厳しさを増し一部の分譲マンション会社では販売価格の引き下げを行うなど採算悪化が顕在化しております。

不動産証券化市場では、平成19年12月末時点のJ-REITおよびグローバルファンド（注2）を含めた私募ファンドの運用資産額は19.8兆円（民間調査機関調べ）となり、前年同月の16.3兆円より21.5%増加と規模を拡大しました。その牽引をしてきた私募ファンド運用会社は昨年施行された金融商品取引法により「金融商品取引業者」として定義され、具備すべき要件も明確化されました。これは同法に対応した体制整備を行えないアセットマネジメント会社は市場からの撤退を余儀なくされる反面、整備が完了したアセットマネジメント会社にとっては従来以上に成長出来る好機ととらえております。

東京23区のオフィスビル市場では、平成20年5月時点の賃料は前年同月比10.9%上昇し14,360円/坪、空室率は前年同月より0.3ポイント上昇の2.3%となりました。賃料は高水準を維持したものの成長は鈍化し、空室率については平成19年9月時点の1.7%を底に上昇基調に転じております。主な要因として一部の大型ビルでテナントへの賃料提示条件を下方調整する動きがあったこと、また、大型テナントの移転に伴う一時的な空室が発生したことなどが挙げられております（民間調査機関）。

不動産管理市場では、ビル管理の需要拡大が予測される一方でビル所有者から価格引下げ要求が強まるなど収益の確保については重要課題となっております。

M&A市場は、平成20年1月から4月の日本企業が関係するM&A件数は前年同期比11.8%減の822件となり、合計金額でも11.3%減の3兆3,457億円に留まりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中で、当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という企業理念のもと、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業および不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業・オルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

以上の結果、当中間連結会計期間の売上高は39,421百万円（前年同期比77.5%増）、営業利益は13,756百万円（前年同期比355.6%増）、経常利益は13,146百万円（前年同期比406.4%増）、中間純利益は7,890百万円（前年同期比432.4%増）となりました。

（注1）本調査は東京証券取引所に提出された「会社情報に関する報告書」等に公開された情報や新聞等に公表された情報に基づいて民間調査機関が行ったものであり、国内不動産売買の全取引を表すものではありません。

（注2）外資系運用会社による日本国以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当中間連結会計期間は、「銀座ウォールビル」(東京都中央区)、「芝センタービル」(東京都港区)等15棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は32,990百万円(前年同期比200.0%増)、営業利益は13,080百万円(前年同期比613.4%増)となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、「THEパームス三田」(東京都港区)、「THEパームス秋葉原」(東京都千代田区)、「THEパームス赤羽」(東京都北区)の3棟の賃貸用一棟販売物件の販売等により不動産開発事業の売上高は2,385百万円(前年同期比70.8%減)、営業利益は264百万円(前年同期比70.6%減)となりました。

なお、当中間連結会計期間末時点の開発中案件は、15件であります。

(不動産賃貸事業)

当中間連結会計期間は、棚卸資産および固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことに加え、テナント契約更新時に賃料改定を行ったこと等により不動産賃貸事業の売上高は1,638百万円(前年同期比28.0%増)、営業利益は807百万円(前年同期比53.4%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当中間連結会計期間は、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入によるアセット残高の増加により「アキュイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は504百万円(前年同期比1.2%減)、営業利益は229百万円(前年同期比29.2%減)となりました。対前年同期比減収・減益の要因は、前年同期に比べインセンティブフィーが減少したこと、前年同期には仲介手数料が含まれていたことおよび事業拡大に向けた人員体制の整備を行ったことによるものであります。

なお、当中間連結会計期間末時点のアセットマネジメント受託資産残高は、129,170百万円であります。

(不動産管理事業)

当中間連結会計期間は、ビル管理については、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努めビル駐車場等の管理棟数は317棟(平成20年4月30日現在)となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は152棟(平成20年4月30日現在)となりました。

以上の結果、管理棟数合計は469棟(前年同期比38棟増)となり不動産管理事業の売上高は1,340百万円(前年同期比30.8%増)、営業利益は106百万円(前年同期比140.5%増)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当中間連結会計期間は、不動産担保付債権事業では、再生事業の一環として担保不動産を代物弁済にて2棟取得しました。また、継続的な収益確保のできる案件を取得し金利収入を得るなど積極的な営業活動を行なっておりました。

不動産M&A事業においては、前連結会計年度に取得した株式会社多田製作所が保有する不動産に対し、グループの不動産価値再生ノウハウを生かしたバリューアップを行ない2棟販売いたしました。

以上の結果、不動産の売却収入および金利収入、代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等が計上されたこと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561百万円(前年同期比170.2%増)、営業利益は125百万円(前年同期比11.7%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前中間純利益13,335百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が仕入を上回ったこと等により、前連結会計年度末に比べ7,931百万円増加し、当中間連結会計期間末には13,113百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、14,434百万円（前年同期は11,542百万円の支出）となりました。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却等により得られた税金等調整前中間純利益13,335百万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、1,362百万円（前年同期は328百万円の支出）となりました。これは主に、差入敷金保証金の返還871百万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、7,866百万円（前年同期は11,366百万円の収入）となりました。これは主に、物件の売却に伴い、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

当中間連結会計期間の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	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31 日)	前年同期比 (%)
	金額 (千円)	
不動産流動化事業	32,990,798	300.0
不動産開発事業	2,385,964	29.2
不動産賃貸事業	1,638,505	128.0
不動産ファンド事業	504,439	98.8
不動産管理事業	1,340,496	130.8
オルタナティブインベストメント事業	561,064	270.2
合計	39,421,268	177.5

(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. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

(1) 中期経営計画の2大テーマである「企業規模倍増」および「企業ブランドの確立」について

① 「企業規模倍増」のための課題

(イ) 既存事業拡大のための優良物件の仕入と売却先の確保

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ます。今後、優良物件の仕入情報の拡大および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、そのプレーヤーとの信頼関係の構築を進展させ質の高い物件の仕入情報と多彩な売却先の確保に努めてまいります。

(ロ) 開発力・バリューアップ能力の強化による高付加価値商品や差異性のある商品の供給

開発事業環境は、昨年より続いている分譲マンションの販売不振に加え、資材高騰の影響による建築コストの上昇などもあり厳しさが増しております。

かかる環境下でも適正な利益を確保するためには、エンドユーザーや投資家のニーズに適応した商品を供給することが重要な課題となります。

当社グループではファミリータイプから単身者向けまでのマンション、オフィスビル、リテール店舗用ビル、戸建住宅の開発能力を有し、また、中古物件に対し、リノベーション、リニューアル、コンバージョン、デザイン性向上、収益性向上というバリューアップ能力を併せ持っておりますが、これからの能力を更に高め、個別物件ごとに最適な利用方法および投資効率を選択することにより、魅力ある商品を供給してまいります。

(ハ) 不動産ファンド事業の拡大

不動産ファンド市場は、運用資産額を順調に拡大してまいりましたが、米国サブプライムローン問題を発端とする信用収縮の影響による不動産融資の停滞、厳格な法規制などにより一部の不動産ファンド運用会社では経営状態の悪化が顕在化しております。今後、業者の淘汰および再編は更に進展すると予想しております。

当社グループにおきましては当上期に金融商品取引法に規定される投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の3つの業の登録を完了した子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)を中核に当社グループの相乗効果の活用と国内外の投資家の深耕に努めAM資産残高の積上げを加速してまいります。また、当該事業を取巻く厳しい環境下でAM業務の継続が困難な事業者に対しAM受託営業を行うなど当社グループが必要許可を取得した強みを十分に生かし事業の拡大を図ってまいります。

(二) 安定した資金調達

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等を仕入れるための資金を必要としており、また、不動産賃貸事業においては長期に亘る資金投下を行っております。これらの事業を推進していくためには外部借入を効率的かつ安定的に利用することが不可欠であり、金融機関とのさらなる取引強化と資金調達手法の多様化を戦略的に検討、実行していきます。

② 「企業ブランドの確立」のための課題

(イ) コーポレート・ガバナンスの充実

当社グループでは、株主、従業員、取引先をはじめとするあらゆるステークホルダーに対して、「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのため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3つの主要項目として掲げております。

また、会社法ならびに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」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強化に努めてまいります。

(ロ) 優秀な人材の確保と育成

当社グループの行う事業においては、組織を維持しさらに成長、発展していくための原動力は人材であると捉えており、組織の拡大のための優秀な人材の確保と育成は極めて重要な課題であると位置付けております。従来の採用は即戦力の中途採用が大半でありましたが、新卒採用も強化し、幅広い業務経験を積ませることにより将来の主戦力を育成してまいります。

(ハ) 環境問題への取組

当社では2006年6月に「原則、保有する全ての物件に屋上緑化を実施する」方針発表後、2008年5月末時点までに47棟、約2,000㎡の屋上緑化を実施しました。近年、世界的に環境問題が注視される中、当社においても環境問題に対する意識を更に高め、屋上緑化を中心に同問題に取り組んでまいります。

(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、当社の財務およ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、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになります。

当社は、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、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

② 基本方針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

当社は、企業価値向上のため、中期経営計画「GROWING UP2008」（平成18年11月期からの3期計画）を策定し、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が当社グループの企業価値向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」の2つを基軸に企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的としております。

当社は、経営の透明性を確保し、取締役会による経営監督機能を強化するために、平成19年2月27日開催の第57回定時株主総会において新たに社外取締役を選任し、また、監査役は4名全員が社外監査役となっているなど、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。また、執行役員制度を導入し、取締役の責務である経営監視と業務執行をより明確に区別し、取締役会を重要な戦略的意思決定を行う場として活性化し、その機能強化を図っております。さらに、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2回開催し、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ながら、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、協議を行っております。

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

当社は、平成20年1月11日開催の当社取締役会において、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「本プラン」といいます。）を導入することを決議し、平成20年2月26日開催の第58回定時株主総会（以下「本定時株主総会」といいます。）において、本プランの導入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、買付等を行おうとする者を「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、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
- (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) 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
- (g) 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
- (h) 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
- (i) 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、本定時株主総会終結後1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

本プラン導入後であっても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様には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およびコーポレート・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、当社の基本方針に沿うものです。

本プランは、企業価値・株主共同の利益を確保・向上させる目的をもって導入されるものであり、この基本方針に沿うものです。特に、本プランは、その導入について株主総会の承認を得ていること、そ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、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とされていること、有効期間が最長約1年と定められた上、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 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上重要な契約等の決定又は締結等はありません。

5 【研究開発活動】

当中間連結会計期間において、特記すべき研究開発活動はありません。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間における主要な設備の重要な異動は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 国内子会社

当中間連結会計期間において、トーセイ・コミュニティ株式会社は、以下の設備を売却しております。

名称 (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 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株) (東京都千代田区)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	48,322	342,000 (180.69)	—	390,322	—
合計	—	—	48,322	342,000 (180.69)	—	390,322	—

2【設備の新設、除却等の計画】

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	中間会計期間末現在発行 数（株） （平成20年5月31日）	提出日現在発行数（株） （平成20年8月29日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	376,840	376,840	東京証券取引所市場第二 部	完全議決権株 式であり、権 利内容に何ら 限定のない当 社における標 準となる株式 であります。
計	376,840	376,840	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成20年8月1日からこの半期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おりません。

(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)

	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7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)	160	160
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)1	3,180	3,180
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 164,684 資本組入額 82,343	発行価格 164,684 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(平成18年2月24日定時株主総会決議)

	中間会計期間末現在 (平成19年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成19年7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)	—	—
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。

調整後発行株式数＝調整前発行株式数×分割・併合の比率

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

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

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

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

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

(1) 新株予約権の行使の条件

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

(2) 新株予約権の消却事由および条件

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

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要します。

- (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、資本金等の状況】

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19年12月 1 日～ 平成20年 5 月31日	－	376,840	－	4,148,020	－	4,231,495

(5) 【大株主の状況】

平成20年5月31日現在

氏名または名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	36.84
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2-22-26-103	60,000	15.92
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2-11-3	24,603	6.52
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティリー ジャスデック アカウンド （常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行）	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM （東京都千代田区丸の内2-7-1 決済事業部）	8,663	2.29
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー （常任代理人 モルガン・スタンレー証券(株)）	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND （東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー）	7,690	2.04
ピクテ アンド シェ （常任代理人 (株)三井住友銀行証券ファイナンス営業部）	ROUTE DES ACACIAS 60, 1227 CAROUGE, SWITZERLAND （東京都千代田区丸の内1-3-2）	3,766	0.99
エスアイエス セガ インターセトルエージー （常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行）	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND （東京都千代田区丸の内2-7-1 決済事業部）	3,576	0.94
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンド ジェイピーアールディ アイエスジー エフイーエイシー （常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行）	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM （東京都千代田区丸の内2-7-1 決済業務部）	3,414	0.90
バンク プリベ エドモンド デ ロスチャイルド ヨーロッパ （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	20, BOULEVARD EMMANUEL SERVAIS L 2535 LUXEMBOURG （東京都中央区日本橋3-11-1）	3,254	0.86
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口）	東京都中央区晴海1-8-11	3,061	0.81
計	—	256,882	68.16

(注) ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社およびその共同保有者であるファンネックス・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドから、平成20年2月6日付の大量保有報告書の写しの送付がありました。また、ダルトン・ストラテジック・パートナーシップ・エルエルピーから、平成20年4月3日付の大量保有報告書の写しの送付がありました。それぞれ同日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当中間会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名または名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ファンネックス・アセット・マネジメント(株)	東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル18階	株式 25,457	6.76
ファンネックス・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	シンガポール共和国 048623 ラフルズ・ブレイス 50 シンガポール・ランド・タワー #44-05	株式 570	0.15
ダルトン・ストラテジック・パートナーシップ・エルエルピー	英国EC2R 8AQ、ロンドン、プリンセス・ストリート7、プリンセス・コート、サード・フロアー	株式 23,332	6.19

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年5月31日現在

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

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が45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45個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年5月31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	—	—	—	—	—

2【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成19年12月	平成20年1月	2月	3月	4月	5月
最高（円）	70,000	73,200	74,700	73,600	68,300	71,000
最低（円）	55,500	58,400	59,500	52,800	56,800	58,800

（注）１．最高・最低株価は東京証券取引所（市場第二部）におけるものです。

3【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までの役員の異動は次のとおりであります。

役職の異動

新役名	職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業２部、４部 担当	取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業１部、２ 部、４部担当	小菅 勝仁	平成20年３月１日

第5【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

前中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

前中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）は、改正後の中間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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の中間連結財務諸表及び前中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の中間財務諸表については新日本監査法人により中間監査を受け、また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の中間連結財務諸表及び当中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の中間財務諸表については新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。

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

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

		前中間連結会計期間末 (平成19年 5 月31日)			当中間連結会計期間末 (平成20年 5 月31日)			前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19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 (%)	金額（千円）		構成比 (%)
(資産の部)										
I 流動資産										
1. 現金及び預金			6, 005, 730			13, 113, 085			5, 181, 855	
2. 受取手形及び売掛金			296, 316			405, 587			351, 671	
3. 有価証券			10, 000			10, 000			10, 000	
4. 販売用不動産	※ 2		35, 661, 138			32, 036, 519			35, 830, 995	
5. 仕掛販売用不動産	※ 2		21, 051, 334			29, 646, 599			27, 074, 286	
6. 買取債権	※ 2		761, 709			169, 649			1, 032, 809	
7. 貯蔵品			2, 275			3, 324			2, 343	
8. その他			3, 293, 370			1, 206, 469			2, 154, 172	
貸倒引当金			△11, 286			△8, 701			△6, 652	
流動資産合計			67, 070, 589	88. 6		76, 582, 534	84. 5		71, 631, 482	82. 4
II 固定資産										
1. 有形固定資産	※1, 2									
(1) 建物及び構築物		2, 112, 684			3, 898, 445			4, 027, 615		
(2) 機械装置及び運搬具		—			—			80		
(3) 工具器具備品		71, 434			65, 942			72, 522		
(4) 土地		5, 905, 971			9, 081, 422			9, 393, 132		
(5) 建設仮勘定		6, 136	8, 096, 227	10. 7	14, 372	13, 060, 182	14. 4	6, 136	13, 499, 488	15. 5
2. 無形固定資産										
(1) のれん		—			59, 915			66, 964		
(2) ソフトウェア		73, 198			113, 036			88, 097		
(3) 電話加入権		1, 889	75, 087	0. 1	1, 889	174, 841	0. 2	1, 889	156, 951	0. 2
3. 投資その他の資産										
(1) 投資有価証券		114, 143			83, 446			93, 063		
(2) その他		376, 190			720, 080			1, 541, 403		
貸倒引当金		△14	490, 319	0. 6	△14	803, 513	0. 9	△14	1, 634, 452	1. 9
固定資産合計			8, 661, 635	11. 4		14, 038, 536	15. 5		15, 290, 892	17. 6
資産合計			75, 732, 224	100. 0		90, 621, 071	100. 0		86, 922, 374	100. 0

		前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19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 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形及び買掛金		3,149,779		1,767,482		689,472	
2. 短期借入金	※2, 5	1,455,000		1,836,000		3,626,000	
3. 1年以内償還予定社債		24,000		274,000		24,000	
4. 1年以内返済予定長期借入金	※2, 4, 5	27,573,956		27,124,196		41,937,056	
5. 未払法人税等		—		5,895,309		2,743,087	
6. 前受金		28,070		151,200		112,800	
7. 賞与引当金		23,501		184,576		51,669	
8. その他		2,871,606		1,551,367		1,436,610	
流動負債合計		35,125,913	46.4	38,784,132	42.8	50,620,695	58.3
II 固定負債							
1. 社債		286,000		12,000		274,000	
2. 長期借入金	※2, 5	21,403,561		23,403,425		13,829,583	
3. 退職給付引当金		39,962		55,933		42,429	
4. 役員退職慰労引当金		207,458		232,028		221,280	
5. 負ののれん		10,393		7,674		9,033	
6. その他		2,469,334		1,817,210		2,672,915	
固定負債合計		24,416,709	32.2	25,528,271	28.2	17,049,242	19.6
負債合計		59,542,623	78.6	64,312,403	71.0	67,669,938	77.9
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金		4,148,020	5.5	4,148,020	4.5	4,148,020	4.8
2. 資本剰余金		4,231,495	5.6	4,231,495	4.7	4,231,495	4.8
3. 利益剰余金		7,796,239	10.3	17,933,918	19.8	10,872,021	12.5
株主資本合計		16,175,755	21.4	26,313,434	29.0	19,251,537	22.1
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差額金		13,846	0.0	△4,767	△0.0	898	0.0
評価・換算差額等合計		13,846	0.0	△4,767	△0.0	898	0.0
純資産合計		16,189,601	21.4	26,308,667	29.0	19,252,435	22.1
負債純資産合計		75,732,224	100.0	90,621,071	100.0	86,922,374	100.0

②【中間連結損益計算書】

		前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※ 1		22,205,294	100.0		39,421,268	100.0		40,085,596	100.0
II 売上原価			17,784,846	80.1		23,910,476	60.7		27,968,286	69.8
売上総利益			4,420,447	19.9		15,510,791	39.3		12,117,310	30.2
III 販売費及び一般管理費			1,401,354	6.3		1,754,692	4.4		3,110,510	7.7
営業利益			3,019,093	13.6		13,756,099	34.9		9,006,799	22.5
IV 営業外収益										
1. 受取利息		4,206			9,098			11,550		
2. 受取配当金		1,398			1,482			2,971		
3. 負ののれん償却額		1,359			1,359			2,719		
4. 消費税等還付金		13,600			17,896			13,600		
5. 債務整理益		9,593			—			9,597		
6. 雑収入		11,655	41,813	0.2	12,190	42,026	0.1	22,884	63,322	0.2
V 営業外費用										
1. 支払利息		448,074			648,311			1,094,819		
2. 社債利息		2,250			2,684			4,839		
3. 株式交付費		—			—			61		
4. 雑損失		14,704	465,029	2.1	827	651,822	1.7	20,539	1,120,259	2.8
経常利益			2,595,878	11.7		13,146,302	33.3		7,949,862	19.9
VI 特別利益	※ 2									
1. 貸倒引当金戻入益		—			—			508		
2. 固定資産売却益		—			189,043			—		
3. 投資有価証券売却益		11,040			—			11,040		
4. 解約精算金		4,814	15,854	0.0	—	189,043	0.5	4,814	16,362	0.0
VII 特別損失	※ 3									
1. 固定資産除却損		1,831			—			1,831		
2. 出資金売却損		3,630	5,461	0.0	—	—	—	3,630	5,461	0.0
匿名組合損益分配 前税金等調整前中 間 (当期) 純利益			2,606,270	11.7		13,335,346	33.8		7,960,763	19.9
匿名組合損益分配 額			345	0.0		—	—		345	0.0
税金等調整前中間 (当期) 純利益			2,605,924	11.7		13,335,346	33.8		7,960,418	19.9
法人税、住民税及 び事業税		1,297,771			5,758,551			3,946,665		
法人税等調整額		△173,946	1,123,824	5.0	△314,149	5,444,401	13.8	△544,129	3,402,536	8.5
中間 (当期) 純利 益			1,482,099	6.7		7,890,945	20.0		4,557,882	11.4

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年11月30日 残高(千円)	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
中間純利益			1,482,099	1,482,099			1,482,099
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					4,913	4,913	4,913
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	8	8	954,949	954,966	4,913	4,913	959,880
平成19年 5 月31日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	7,796,239	16,175,755	13,846	13,846	16,189,601

当中間連結会計期間（自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年11月30日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△829,048	△829,048			△829,048
中間純利益			7,890,945	7,890,945			7,890,945
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					△5,665	△5,665	△5,665
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	—	—	7,061,897	7,061,897	△5,665	△5,665	7,056,231
平成20年 5 月31日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	17,933,918	26,313,434	△4,767	△4,767	26,308,667

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日）

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

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31 日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31 日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期) 純利益		2,605,924	13,335,346	7,960,418
減価償却費		173,486	219,005	445,332
のれん償却額		—	7,048	3,524
負ののれん償却額		△1,359	△1,359	△2,719
引当金の増加額		14,309	157,781	75,570
受取利息及び受取配当金		△5,605	△10,580	△14,521
支払利息		450,324	650,995	1,099,658
匿名組合評価損益		11,664	62	△9,213
有形固定資産売却益		—	△189,043	—
売上債権の増加額		△30,288	△53,915	△83,342
買取債権の減少額		1,223,522	863,160	881,421
たな卸資産の増減額 (△は増加)		△15,688,423	1,086,373	△26,759,205
前渡金の減少額		839,904	275,389	1,212,700
仕入債務の増減額 (△は減少)		1,968,374	1,078,009	△492,974
前受金の増減額 (△は減少)		△596,547	38,400	△511,817
預り保証金の増減額 (△は減少)		1,063,678	△846,800	1,248,097
その他		△1,363,159	1,071,235	△387,314
小計		△9,334,193	17,681,109	△15,334,384
利息及び配当金の受取額		35,441	10,164	38,934
利息の支払額		△444,618	△608,587	△1,052,049
法人税等の支払額		△1,799,414	△2,647,690	△3,195,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		△11,542,784	14,434,994	△19,543,365
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の減少額		127,762	—	159,420
有形固定資産の取得による支出		△60,270	△25,197	△148,957
有形固定資産の売却による収入		—	579,445	—
無形固定資産の取得による支出		△17,311	△25,535	△39,938
投資有価証券取得に伴う支出		△51,000	—	△51,000
投資有価証券の売却による収入		21,240	—	21,240
投資有価証券の回収による収入		161,347	—	161,347
子会社株式の取得による支出		△471,229	—	△500,467
出資金取得による支出		—	—	△1,069
貸付金の実行による支出		—	—	△650,000

		前中間連結会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
差入敷金保証金の増減額 (増加: △)		—	837, 522	△1, 000, 642
その他		△38, 742	△3, 670	△16, 150
投資活動によるキャッシュ・ フロー		△328, 204	1, 362, 564	△2, 066, 218
Ⅲ 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		496, 646	△1, 790, 000	2, 667, 646
長期借入れによる収入		25, 781, 200	17, 660, 400	45, 121, 200
長期借入金の返済による支 出		△14, 375, 622	△22, 899, 418	△26, 927, 200
社債の償還による支出		△12, 000	△12, 000	△24, 000
株式の発行による収入		17	—	17
配当金の支払額		△523, 917	△825, 312	△525, 201
財務活動によるキャッシュ・ フロー		11, 366, 323	△7, 866, 330	20, 312, 461
Ⅳ 現金及び現金同等物の増 減額 (△は減少)		△504, 665	7, 931, 229	△1, 297, 122
Ⅴ 現金及び現金同等物の期 首残高		6, 484, 856	5, 181, 855	6, 484, 856
Ⅵ 連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少		△5, 878	—	△5, 878
Ⅶ 現金及び現金同等物の中 間期末 (期末) 残高	※	5, 974, 312	13, 113, 085	5, 181, 855

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 13社 主要な連結子会社 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 なお、当中間連結会計期間においてグリーンハウス(有)をM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタルを新たに設立したことにより、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めることといたしました。 また、連結の範囲に含めておりました(有)アルゴ・キャピタル、(有)アルゴ・キャピタル・ツアーは、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社の数 2社 主要な非連結子会社 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツアー (3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(1) 連結子会社の数 16社 主要な連結子会社 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)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・リート投資法人 トーセイ・アセットマネジメント(株) なお、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、社名をトーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)としております。 (2) 非連結子会社の数 2社 同左 (3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 同左	(1) 連結子会社の数 16社 主要な連結子会社 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・リート投資法人 トーセイ・アセットマネジメント(株) なお、グリーンハウス(有)、(株)多田製作所については当連結会計年度においてM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタル、トーセイ・リート投資法人、トーセイ・アセットマネジメント(株)については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。 また、連結の範囲に含めておりました(有)アルゴ・キャピタル、(有)アルゴ・キャピタル・ツアーは、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社の数 2社 同左 (3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。
2. 持分法の適用に関する事項	(1) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツアー	(1) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名 同左	(1) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、中間純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無い場合、持分法の適用範囲から除外しております。	(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 同左	(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。
3. 連結子会社の中間決算日（決算日）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)の中間決算日は4月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間の間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 連結子会社のうち、アルゴ有限責任中間法人及びベガサス有限責任中間法人の中間決算日は3月31日、(有)テミス・キャピタルの中間決算日は8月31日、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の中間決算日は9月30日、(有)ベガサス・キャピタルの中間決算日は11月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。	連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の中間決算日は4月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間の間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 連結子会社のうち、アルゴ有限責任中間法人及びベガサス有限責任中間法人の中間決算日は3月31日、トーセイ・リート投資法人及び(有)テミス・キャピタルの中間決算日は8月31日、(有)ベガサス・キャピタルの中間決算日は11月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。	連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の決算日は3月31日、(有)ベガサス・キャピタルの決算日は5月31日、アルゴ有限責任中間法人及びベガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。
4. 会計処理基準に関する事項	(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他の有価証券 時価のあるもの 中間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 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 買取債権 個別法による原価法 (3) 貯蔵品 最終仕入原価法	(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他の有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2) 買取債権 同左 (3) 貯蔵品 同左	(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他の有価証券 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 同左 ② たな卸資産 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2) 買取債権 同左 (3) 貯蔵品 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産 平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）のうち、平成10年4月1日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。 上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。 平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）については定額法、建物（附属設備を除く）以外の有形固定資産については定率法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 12～50年 構築物 6～20年 工具器具備品 3～15年 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間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、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。 (ハ) 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。	(ロ) 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。 建物 3～50年 構築物 10～30年 工具器具備品 3～20年 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。 ② 無形固定資産 同左 (ハ) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左	(ロ) 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。 建物 6～50年 構築物 6～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～20年 (会計処理の変更) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。 ② 無形固定資産 同左 (ハ) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	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中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 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中間連結会計期間末要支給額を計上しております。 (二) 重要なリース取引の処理方法 当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 (ホ) その他中間連結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（証券取引法第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。	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 (二) 重要なリース取引の処理方法 同左 (ホ) その他中間連結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 同左 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。	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。 (二) 重要なリース取引の処理方法 同左 (ホ) その他中間連結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 同左 ② 匿名組合出資の会計処理 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	③ 匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前中間純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。 ④ 買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。 ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。	④ 買取債権の会計処理 同左	③ 匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。 ④ 買取債権の会計処理 同左
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書（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	同左

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
(中間連結貸借対照表) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん」として表示しております。 (中間連結損益計算書) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。 (中間連結キャッシュ・フロー計算書) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。	(中間連結貸借対照表) 前中間連結会計期間において流動負債の「その他」に含めておりました「未払法人税等」は、改正後の中間連結財務諸表規則により作成したため、当中間連結会計期間末より区分掲記しております。 なお、前中間連結会計期間末の「未払法人税等」の金額は、1,466百万円であります。 _____ (中間連結キャッシュ・フロー計算書) 前中間連結会計期間まで、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「差入敷金保証金の増減額」は、金額の重要性が増したため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増減額」の金額は、△34百万円であります。

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
_____ _____ _____	_____ _____ (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、中間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130,728千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中間純利益に与える影響はありません。	(販売用不動産の保有目的変更) 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,053,189千円、土地：3,853,643千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 (建物及び土地の保有目的変更) 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042千円、土地：392,257千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。 _____

注記事項
(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度末 (平成19年11月30日)																																																																																						
※1 有形固定資産の減価償却累計額は、 786,423千円であります。 ※2 担保資産及び担保付債務 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>32,632,572千円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>18,823,038</td></tr><tr><td>買取債権</td><td>761,709</td></tr><tr><td>建物及び構築物</td><td>1,878,484</td></tr><tr><td>土地</td><td>5,378,642</td></tr><tr><td>計</td><td>59,474,446</td></tr></table> 担保付債務は、以下のとおりでありま す。 <table><tr><td>短期借入金</td><td>1,382,000千円</td></tr><tr><td>1年以内返済予定</td><td>26,710,956</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td></td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>21,403,561</td></tr><tr><td>計</td><td>49,496,517</td></tr></table> 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 <table><tr><td>個人6名</td><td>12,537千円</td></tr></table> ※4 当社は、物件取得時に効率的な調達を 行なう為、取引銀行と貸出コミットメン ト契約を締結しております。これらの契 約に基づく当中間連結会計期間末の借入 未実行残高は次のとおりであります。 <table><tr><td>貸出コミットメン</td><td>13,667,000千円</td></tr><tr><td>トの総額</td><td></td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>8,750,000千円</td></tr><tr><td>差引額</td><td>4,917,000千円</td></tr></table> ※5 財務制限条項 ①当社グループの借入金のうち、(株)三菱東 京UFJ銀行との貸出コミットメント契約 (残高合計8,750,000千円)には、財務 制限条項が付されており、下記のいづれ かに抵触した場合には、当該借入金の借 入先に対し該当する借入金額を一括返済 することがあります。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業 損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表に おける純資産の部の合計額を総資産の額 で除した比率を12%以上に維持するこ と。 ・決算期において、以下の算式で算出され るレバレッジ倍率が15倍未満を維持する こと。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	32,632,572千円	仕掛販売用不動産	18,823,038	買取債権	761,709	建物及び構築物	1,878,484	土地	5,378,642	計	59,474,446	短期借入金	1,382,000千円	1年以内返済予定	26,710,956	長期借入金		長期借入金	21,403,561	計	49,496,517	個人6名	12,537千円	貸出コミットメン	13,667,000千円	トの総額		借入実行残高	8,750,000千円	差引額	4,917,000千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額は、 846,833千円であります。 ※2 担保資産及び担保付債務 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>29,893,156千円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>27,816,513</td></tr><tr><td>建物及び構築物</td><td>3,719,084</td></tr><tr><td>土地</td><td>8,839,133</td></tr><tr><td>計</td><td>70,267,888</td></tr></table> 担保付債務は、以下のとおりでありま す。 <table><tr><td>短期借入金</td><td>1,804,000千円</td></tr><tr><td>1年以内返済予定</td><td>27,124,196</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td></td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>23,403,425</td></tr><tr><td>計</td><td>52,331,621</td></tr></table> 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入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>10,440千円</td></tr></table> ※4 _____ ※5 財務制限条項 ①当社グループの借入金うち、(株)三菱東京 UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残 高合計1,540,000千円)には、財務制限 条項が付されており、下記のいづれかに 抵触した場合には、当該借入金の借入先 に対し該当する借入金額を一括返済する ことがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書に おいて、営業損益及び経常損益を黒字と すること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表 における純資産の部の合計額を総資産の 額で除した比率を12%以上に維持するこ と。 ・単体の決算期及び中間期末において、以 下の算式で算出されるレバレッジ倍率が 15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	29,893,156千円	仕掛販売用不動産	27,816,513	建物及び構築物	3,719,084	土地	8,839,133	計	70,267,888	短期借入金	1,804,000千円	1年以内返済予定	27,124,196	長期借入金		長期借入金	23,403,425	計	52,331,621	個人5名	10,440千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額は、 794,826千円であります。 ※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は、次のとおり であります。 <table><tr><td>販売用不動産</td><td>33,741,403千円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>24,438,193</td></tr><tr><td>買取債権</td><td>591,327</td></tr><tr><td>建物及び構築物</td><td>3,839,850</td></tr><tr><td>土地</td><td>9,150,843</td></tr><tr><td>計</td><td>71,761,618</td></tr></table> 担保付債務は、以下のとおりでありま す。 <table><tr><td>短期借入金</td><td>3,204,000千円</td></tr><tr><td>1年以内返済予定</td><td>41,936,556</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td></td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>13,829,583</td></tr><tr><td>計</td><td>58,970,139</td></tr></table> 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 <table><tr><td>個人5名</td><td>10,689千円</td></tr></table> ※4 当社は、物件取得時に効率的な調達を 行なう為、取引銀行と貸出コミットメン ト契約を締結しております。これらの契 約に基づく当連結会計年度末の借入未実 行残高は次のとおりであります。 <table><tr><td>貸出コミットメン</td><td>8,750,000千円</td></tr><tr><td>トの総額</td><td></td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>8,750,000千円</td></tr><tr><td>差引額</td><td>－千円</td></tr></table> ※5 財務制限条項 ①当社グループの借入金うち、(株)三菱東京 UFJ銀行との貸出コミットメント契約 (残高合計8,750,000千円)には、財務 制限条項が付されており、下記のいづれ かに抵触した場合には、当該借入金の借 入先に対し該当する借入金額を一括返済 することがあります。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業 損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表に おける純資産の部の合計額を総資産の額 で除した比率を12%以上に維持するこ と。 ・決算期において、以下の算式で算出され るレバレッジ倍率が15倍未満を維持する こと。 〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)	販売用不動産	33,741,403千円	仕掛販売用不動産	24,438,193	買取債権	591,327	建物及び構築物	3,839,850	土地	9,150,843	計	71,761,618	短期借入金	3,204,000千円	1年以内返済予定	41,936,556	長期借入金		長期借入金	13,829,583	計	58,970,139	個人5名	10,689千円	貸出コミットメン	8,750,000千円	トの総額		借入実行残高	8,750,000千円	差引額	－千円
販売用不動産	32,632,572千円																																																																																							
仕掛販売用不動産	18,823,038																																																																																							
買取債権	761,709																																																																																							
建物及び構築物	1,878,484																																																																																							
土地	5,378,642																																																																																							
計	59,474,446																																																																																							
短期借入金	1,382,000千円																																																																																							
1年以内返済予定	26,710,956																																																																																							
長期借入金																																																																																								
長期借入金	21,403,561																																																																																							
計	49,496,517																																																																																							
個人6名	12,537千円																																																																																							
貸出コミットメン	13,667,000千円																																																																																							
トの総額																																																																																								
借入実行残高	8,750,000千円																																																																																							
差引額	4,917,000千円																																																																																							
販売用不動産	29,893,156千円																																																																																							
仕掛販売用不動産	27,816,513																																																																																							
建物及び構築物	3,719,084																																																																																							
土地	8,839,133																																																																																							
計	70,267,888																																																																																							
短期借入金	1,804,000千円																																																																																							
1年以内返済予定	27,124,196																																																																																							
長期借入金																																																																																								
長期借入金	23,403,425																																																																																							
計	52,331,621																																																																																							
個人5名	10,440千円																																																																																							
販売用不動産	33,741,403千円																																																																																							
仕掛販売用不動産	24,438,193																																																																																							
買取債権	591,327																																																																																							
建物及び構築物	3,839,850																																																																																							
土地	9,150,843																																																																																							
計	71,761,618																																																																																							
短期借入金	3,204,000千円																																																																																							
1年以内返済予定	41,936,556																																																																																							
長期借入金																																																																																								
長期借入金	13,829,583																																																																																							
計	58,970,139																																																																																							
個人5名	10,689千円																																																																																							
貸出コミットメン	8,750,000千円																																																																																							
トの総額																																																																																								
借入実行残高	8,750,000千円																																																																																							
差引額	－千円																																																																																							

前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度末 (平成19年11月30日)
②当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,289,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 [算式] レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ③当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。	②当社グループの借入金うち、㈱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1,500,000千円）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1,960,000千円）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うち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 [算式] レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ③当社グループの借入金うち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。

前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度末 (平成19年11月30日)
④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。	④当社グループの借入金うち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ⑤当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ⑥当社グループの借入金うち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 (条項) ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。	④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1 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 108,414千円 貸倒引当金繰入額 1,788 役員報酬 101,326 給与手当 503,650 賞与引当金繰入額 22,233 退職給付費用 12,590 役員退職慰労引当金 繰入額 16,679 法定福利費 75,452 租税公課 135,077 減価償却費 18,187 支払報酬 40,036 支払手数料 106,367	※1 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 124,475千円 貸倒引当金繰入額 2,663 役員報酬 105,529 給与手当 543,116 賞与引当金繰入額 163,370 退職給付費用 19,155 役員退職慰労引当金 繰入額 14,298 租税公課 181,242 減価償却費 25,417 支払手数料 146,220 のれん償却額 7,048 ※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりで あります。 建物及び土地 189,043千円 ※3	※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 226,428千円 貸倒引当金繰入額 695 役員報酬 210,788 給与手当 1,144,971 賞与引当金繰入額 49,986 退職給付費用 20,869 役員退職慰労引当金 繰入額 30,501 法定福利費 167,766 租税公課 262,366 減価償却費 42,412 支払手数料 247,498 のれん償却額 3,524 ※2 ※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりで あります。 建物及び構築物 1,831千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (株)	当中間連結会計期間 末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注)	376,838	2	—	376,840
合計	376,838	2	—	376,840

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加2株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	1,400.00	平成18年11月30日	平成19年2月28日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの
該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (株)	当中間連結会計期間 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	2,200.00	平成19年11月30日	平成20年2月27日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの
該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	376,838	2	—	376,840
合計	376,838	2	—	376,840

（注） 普通株式の発行済株式総数の増加2株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加2株であります。

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	1,400.00	平成18年11月30日	平成19年2月28日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成20年2月26日 定時株主総会	普通株式	829,048	利益剰余金	2,200.00	平成19年11月30日	平成20年2月27日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前中間連結会計期間 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	当中間連結会計期間 （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	前連結会計年度 （自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係（平成19年5月31日現在） 現金及び預金勘定 6,005,730千円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △31,418 現金及び現金同等物 5,974,312	※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係（平成20年5月31日現在） 現金及び預金勘定 13,113,085千円 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 13,113,085	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係（平成19年11月30日現在） 現金及び預金勘定 5,181,855千円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 — 現金及び現金同等物 5,181,855

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31 日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31 日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30 日)																																																																																						
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																																																																						
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14,180</td><td>9,404</td><td>4,775</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>47,049</td><td>12,851</td><td>34,198</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>42,821</td><td>32,460</td><td>10,361</td></tr><tr><td>合計</td><td>104,051</td><td>54,716</td><td>49,334</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高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) 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>21,488千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>27,846</td></tr><tr><td>合計</td><td>49,334</td></tr></table> (注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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>12,182千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>12,182</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)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	9,404	4,775	工具器具備品	47,049	12,851	34,198	無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	32,460	10,361	合計	104,051	54,716	49,334	1 年内	21,488千円	1 年超	27,846	合計	49,334	支払リース料	12,182千円	減価償却費相当額	12,182	<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>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>2,285</td><td>14,907</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>23,530</td><td>27,377</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>19,608</td><td>15,103</td><td>4,505</td></tr><tr><td>合計</td><td>87,709</td><td>40,919</td><td>46,789</td></tr></table> 同左 (2) 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>19,300千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>27,489</td></tr><tr><td>合計</td><td>46,789</td></tr></table> 同左 (3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 <table><tr><td>支払リース料</td><td>10,404千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>10,404</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)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	17,192	2,285	14,907	工具器具備品	50,908	23,530	27,377	無形固定資産 (ソフトウェア)	19,608	15,103	4,505	合計	87,709	40,919	46,789	1 年内	19,300千円	1 年超	27,489	合計	46,789	支払リース料	10,404千円	減価償却費相当額	10,404	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>50,908</td><td>17,372</td><td>33,536</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>19,608</td><td>13,142</td><td>6,465</td></tr><tr><td>合計</td><td>70,517</td><td>30,515</td><td>40,001</td></tr></table> (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>16,070千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>23,931</td></tr><tr><td>合計</td><td>40,001</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>26,392千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>26,392</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)	工具器具備品	50,908	17,372	33,536	無形固定資産 (ソフトウェア)	19,608	13,142	6,465	合計	70,517	30,515	40,001	1 年内	16,070千円	1 年超	23,931	合計	40,001	支払リース料	26,392千円	減価償却費相当額	26,392
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																					
車両運搬具	14,180	9,404	4,775																																																																																					
工具器具備品	47,049	12,851	34,198																																																																																					
無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	32,460	10,361																																																																																					
合計	104,051	54,716	49,334																																																																																					
1 年内	21,488千円																																																																																							
1 年超	27,846																																																																																							
合計	49,334																																																																																							
支払リース料	12,182千円																																																																																							
減価償却費相当額	12,182																																																																																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																					
車両運搬具	17,192	2,285	14,907																																																																																					
工具器具備品	50,908	23,530	27,377																																																																																					
無形固定資産 (ソフトウェア)	19,608	15,103	4,505																																																																																					
合計	87,709	40,919	46,789																																																																																					
1 年内	19,300千円																																																																																							
1 年超	27,489																																																																																							
合計	46,789																																																																																							
支払リース料	10,404千円																																																																																							
減価償却費相当額	10,404																																																																																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																																																					
工具器具備品	50,908	17,372	33,536																																																																																					
無形固定資産 (ソフトウェア)	19,608	13,142	6,465																																																																																					
合計	70,517	30,515	40,001																																																																																					
1 年内	16,070千円																																																																																							
1 年超	23,931																																																																																							
合計	40,001																																																																																							
支払リース料	26,392千円																																																																																							
減価償却費相当額	26,392																																																																																							
2. _____	2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料	2. _____																																																																																						
	<table><tr><td>1 年内</td><td>3,216千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>4,722</td></tr><tr><td>合計</td><td>7,938</td></tr></table>	1 年内	3,216千円	1 年超	4,722	合計	7,938																																																																																	
1 年内	3,216千円																																																																																							
1 年超	4,722																																																																																							
合計	7,938																																																																																							

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年 5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	2,093	8,456	6,362
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	51,625	68,612	16,987
合計	53,718	77,068	23,349

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間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	14,125
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

当中間連結会計期間末 (平成20年 5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	2,093	5,617	3,523
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	51,625	40,063	△11,561
合計	53,718	45,680	△8,038

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間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	14,816
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

前連結会計年度末（平成19年11月30日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
(1) 株式	2,093	6,354	4,260
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	51,625	48,879	△2,745
合計	53,718	55,233	1,514

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

（デリバティブ取引関係）

前中間連結会計期間（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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。

当中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31 日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31 日)

該当事項はありません。

前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30 日)

当連結会計年度において存在したストック・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び 人数	当社の役員 3 名、当社の従業員 38名	当社の取締役 4 名、当社の従業員 72名及び当社子会社の取締役 2 名	当社の従業員 9 名
ストック・オプション の付与数	(注) 1 普通株式 11,100株	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成15年 5 月13日	平成18年 2 月24日	平成18年 4 月24日
権利確定条件	(注) 2	(注) 2	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3	(注) 3	(注) 3
権利行使期間	平成17年 6 月 1 日から 平成20年 5 月31日まで	平成20年 3 月 1 日から 平成23年 2 月28日まで	平成20年 5 月 1 日から 平成23年 2 月28日まで
権利行使価格 (円)	8,500	164,685	143,564
公正な評価単価 (付与 日) (円) (注) 4	—	—	—

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

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

3 対象勤務期間の定めはありません。

4 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31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)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	10,996,662	8,184,907	1,280,371	510,752	1,024,963	207,635	22,205,294	—	22,205,294
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	16,766	11,662	204,657	—	233,086	(233,086)	—
計	10,996,662	8,184,907	1,297,138	522,415	1,229,621	207,635	22,438,380	(233,086)	22,205,294
営業費用	9,163,135	7,283,463	770,505	198,675	1,185,351	65,538	18,666,670	519,530	19,186,200
営業利益	1,833,527	901,443	526,632	323,739	44,269	142,097	3,771,710	(752,617)	3,019,093

(注) 1. 事業区分の方法

事業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	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ&ビルドによりマンション、戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンションを賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、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、同投資ファンドの組成・コンサルティング

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費用は750,480千円であり、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。

当中間連結会計期間（自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31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)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	32,990,798	2,385,964	1,638,505	504,439	1,340,496	561,064	39,421,268	—	39,421,268
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	21,919	5,290	234,619	—	261,829	(261,829)	—
計	32,990,798	2,385,964	1,660,425	509,729	1,575,116	561,064	39,683,098	(261,829)	39,421,268
営業費用	19,910,301	2,121,313	852,673	280,476	1,468,636	435,551	25,068,952	596,216	25,665,169
営業利益	13,080,496	264,650	807,752	229,253	106,479	125,513	14,614,145	(858,046)	13,756,099

(注) 1. 事業区分の方法

事業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費用は873,014千円であり、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。

前連結会計年度（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日）

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	24,310,030	8,781,821	3,375,387	1,119,381	2,238,499	260,476	40,085,596	—	40,085,596
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	39,936	27,669	516,660	—	584,266	(584,266)	—
計	24,310,030	8,781,821	3,415,323	1,147,050	2,755,159	260,476	40,669,862	(584,266)	40,085,596
営業費用	17,023,841	7,957,851	1,784,587	560,364	2,625,389	128,535	30,080,570	998,226	31,078,796
営業利益	7,286,189	823,969	1,630,735	586,686	129,769	131,940	10,589,292	(1,582,492)	9,006,799

(注) 1. 事業区分の方法

事業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費用は1,560,322千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31日）、当中間連結会計期間（自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日）及び前連結会計年度（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日）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】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31日）、当中間連結会計期間（自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日）及び前連結会計年度（自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	42,961円47銭	1株当たり純資産額	69,813円89銭	1株当たり純資産額	51,089円15銭
1株当たり中間純利益	3,932円98銭	1株当たり中間純利益	20,939円78銭	1株当たり当期純利益	12,095円04銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	3,932円97銭	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	12,095円02銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(千円)	1,482,099	7,890,945	4,557,882
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1,482,099	7,890,945	4,557,882
期中平均株式数(株)	376,839	376,840	376,839
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	0	—	0
(うち新株予約権)	(0)	(—)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(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18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
該当事項はありません。	同左	(子会社の解散) 当社は、平成20年1月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 1. 解散の理由 当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年6月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 2. 当該子会社の概要 (1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資としての運用 (2) 設立年月日 平成19年6月5日 (3) 出資総額 150,000千円 (4) 発行済投資口総数 300口 (5) 持分比率 トーセイ株式会社 100% 3. 解散の日程 平成20年2月5日 解散決議 平成20年12月 清算終了(予定) 4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

[illegible]

		前中間会計期間末 (平成19年5月31日)			当中間会計期間末 (平成20年5月31日)			前事業年度の要約貸借対照表 (平成19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 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)										
I 流動負債										
1. 支払手形		2,596,377			1,239,441			—		
2. 買掛金		336,200			275,045			489,586		
3. 短期借入金	※2,6	955,000			1,804,000			3,124,000		
4. 1年以内償還予定 社債		24,000			274,000			24,000		
5. 1年以内返済予定 長期借入金	※ 2,5,6	22,497,596			24,928,196			37,060,196		
6. 未払法人税等		—			5,403,477			2,477,930		
7. 前受金		28,070			151,200			73,800		
8. 賞与引当金		13,125			143,854			20,550		
9. その他	※3	1,629,001			555,564			579,982		
流動負債合計			28,079,370	41.5		34,774,778	40.6		43,850,047	56.2
II 固定負債										
1. 社債		286,000			12,000			274,000		
2. 長期借入金	※2,6	21,097,021			23,295,425			12,191,223		
3. 預り敷金保証金		2,020,216			1,725,124			2,350,375		
4. 退職給付引当金		26,268			37,928			26,985		
5. 役員退職慰労引当 金		196,871			220,212			208,490		
6. 投資損失引当金		—			304,217			304,217		
固定負債合計			23,626,377	34.9		25,594,907	29.9		15,355,292	19.7
負債合計			51,705,747	76.4		60,369,685	70.5		59,205,339	75.9

[illegible]

②【中間損益計算書】

		前中間会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)			当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)			前事業年度の要約損益計算書 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※ 1									
1. 流動化事業売上高		5,860,220		27,095,798		18,742,588				
2. 開発事業売上高		8,184,907		2,385,964		8,781,821				
3. 賃貸事業売上高		1,158,743		1,556,249		3,018,587				
4. ファンド事業売上高		522,415		509,729		1,147,050				
売上高合計			15,726,286	100.0		31,547,742	100.0		31,690,048	100.0
II 売上原価										
1. 流動化事業原価		4,174,432		14,654,438		11,544,560				
2. 開発事業原価		7,159,423		1,969,598		7,691,050				
3. 賃貸事業原価		638,705		705,564		1,442,383				
4. ファンド事業原価		8,948		62		24,228				
売上原価合計			11,981,509	76.2		17,329,663	54.9		20,702,222	65.3
売上総利益			3,744,776	23.8		14,218,078	45.1		10,987,825	34.7
III 販売費及び一般管理費			1,040,608	6.6		1,311,150	4.2		2,240,144	7.1
営業利益			2,704,168	17.2		12,906,928	40.9		8,747,681	27.6
IV 営業外収益										
1. 受取利息		14,542		17,438		36,006				
2. 受取配当金		1,398		1,482		2,930				
3. 雑収入		6,088		10,654		12,638				
営業外収益合計			22,030	0.1		29,575	0.1		51,575	0.2
V 営業外費用										
1. 支払利息	394,732		596,010		970,862					
2. 社債利息	2,250		2,684		4,839					
3. 株式交付費	—		—		61					
4. 雑損失	199		34		1,633					
営業外費用合計		397,182	2.5		598,729	1.9		977,396	3.1	
経常利益		2,329,015	14.8		12,337,774	39.1		7,821,860	24.7	
VI 特別利益										
1. 投資有価証券売却益	11,040		—		11,040					
2. 貸倒引当金戻入益	—		4,318		—					
特別利益合計		11,040	0.1		4,318	0.0		11,040	0.0	

[illegible]

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年11月30日残高 (千円)	4, 148, 011	4, 231, 487	4, 231, 487	7, 250	15, 000	6, 683, 651	6, 705, 901	15, 085, 400
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527, 573	△527, 573	△527, 573
中間純利益						1, 378, 532	1, 378, 532	1, 378, 532
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	8	8	8	－	－	850, 959	850, 959	850, 976
平成19年5月31日残高 (千円)	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	7, 534, 610	7, 556, 860	15, 936, 376

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年11月30日残高 (千円)	8,932	8,932	15,094,332
中間会計期間中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
中間純利益			1,378,532
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	4,913	4,913	4,913
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	4,913	4,913	855,889
平成19年5月31日残高 (千円)	13,846	13,846	15,950,222

当中間会計期間（自平成19年12月 1 日 至平成20年 5 月31日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成19年11月30日残高 (千円)	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	10, 384, 972	10, 407, 222	18, 786, 737
中間会計期間中の変動額								
剰余金の配当						△829, 048	△829, 048	△829, 048
中間純利益						7, 346, 868	7, 346, 868	7, 346, 868
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	—	—	—	—	—	6, 517, 820	6, 517, 820	6, 517, 820
平成20年5月31日残高 (千円)	4, 148, 020	4, 231, 495	4, 231, 495	7, 250	15, 000	16, 902, 792	16, 925, 042	25, 304, 558

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年11月30日残高 (千円)	898	898	18, 787, 636
中間会計期間中の変動額			
剰余金の配当			△829, 048
中間純利益			7, 346, 868
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	△5, 665	△5, 665	△5, 665
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	△5, 665	△5, 665	6, 512, 154
平成20年 5 月31日残高 (千円)	△4, 767	△4, 767	25, 299, 790

前事業年度の株主資本等変動計算書（自平成18年12月 1 日 至平成19年11月30日）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年11月30日残高 （千円）	8, 932	8, 932	15, 094, 332
事業年度中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527, 573
当期純利益			4, 228, 893
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△8, 034	△8, 034	△8, 034
事業年度中の変動額合計 （千円）	△8, 034	△8, 034	3, 693, 303
平成19年11月30日残高 （千円）	898	898	18, 787, 636

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 ① 時価のあるもの 中間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 (2) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 ② 貯蔵品 最終原価仕入法	(1) 有価証券 子会社株式 同左 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 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左	(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 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 同左 (2) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）のうち、平成10年4月1日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。 上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。 平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）については、定額法、建物（附属設備を除く）以外の有形固定資産については定率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。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 工具器具備品 3～15年 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間会計期間から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。	(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 建物 3～50年 構築物 10～30年 工具器具備品 3～20年 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5％に到達した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中間純利益に与える影響は軽微であります。	(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 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

項目	前中間会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
	(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。	(2) 無形固定資産 同左	(2) 無形固定資産 同左
3. 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、支給見込額の当中間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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 (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中間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 _____ (6) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (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) 債務保証損失引当金 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、当事業年度末における損失負担見込額を計上しております。 (6) 投資損失引当金 同左
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左	同左

項目	前中間会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
5. その他中間財務諸表（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（証券取引法第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 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

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
	(中間貸借対照表) 前中間会計期間において流動負債「その他」に含めておりました「未払法人税等」は、改正後の中間財務諸表等規則により作成したため、当中間会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間会計期間末の「未払法人税等」の金額は、1,113百万円であります。

追加情報

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	(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、中間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 of 支給期間によった場合と比較し、賞与引当金が130,728千円増加しております。 なお、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益に与える影響はありません。	(販売用不動産の保有目的変更) 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,054,904千円、土地：3,853,643千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。 (建物及び土地の保有目的変更) 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042千円、土地：392,257千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 760,331千円であります。	※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 830,578千円であります。	※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 764,978千円であります。
※2. 担保資産及び担保付債務	※2. 担保資産及び担保付債務	※2. 担保資産及び担保付債務
(1) 担保に供している資産は次のとおり であります。	(1) 担保に供している資産は次のとおり であります。	(1) 担保に供している資産は次のとおり であります。
販売用不動産 27,120,779千円	販売用不動産 27,680,939千円	販売用不動産 27,430,687千円
仕掛販売用不動産 18,825,344	仕掛販売用不動産 27,198,299	仕掛販売用不動産 23,866,311
建物 1,802,620	建物 3,693,962	建物 3,767,216
土地 4,826,642	土地 8,628,507	土地 8,598,843
計 52,575,387	計 67,201,709	計 63,663,059
(2) 担保付債務は次のとおりでありま す。	(2) 担保付債務は次のとおりでありま す。	(2) 担保付債務は次のとおりでありま す。
短期借入金 902,000千円	短期借入金 1,804,000千円	短期借入金 2,724,000千円
1年以内返済予定 21,634,596	1年以内返済予定 24,928,196	1年以内返済予定 37,060,196
長期借入金 21,097,021	長期借入金 23,295,425	長期借入金 12,191,223
計 43,633,617	計 50,027,621	計 51,975,419
※3. 消費税等の取り扱い	※3. 消費税等の取り扱い	※3. 消費税等の取り扱い
仮払消費税等及び仮受消費税等は、相 殺して流動資産「その他」に含めて表示 しております。	仮払消費税等及び仮受消費税等は、相 殺して流動負債「その他」に含めて表示 しております。	仮払消費税等及び仮受消費税等は、相 殺して流動資産「その他」に含めて表示 しております。
4. 偶発債務	4. 偶発債務	4. 偶発債務
下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。	下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。	下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。
個人6名 12,537千円	個人5名 10,440千円	個人5名 10,689千円
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。	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。	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。
(有)ペガサス・キャピタル 3,990,000千円	トーセイ・リバイバル・インベストメ ント(株) 2,184,000千円	(有)ペガサス・キャピタル 3,990,000千円
トーセイ・リバイバル・インベストメ ント(株) 1,530,000千円		トーセイ・リバイバル・インベストメ ント(株) 2,680,000千円
※5. 当社は、物件取得時に効率的な調達を 行なう為、取引銀行と貸出コミットメン ト契約を締結しております。これらの契 約に基づく当中間会計期間末の借入未実 行残高は次のとおりであります。	※5. _____	※5. 当社は、物件取得時に効率的な調達を 行なう為、取引銀行と貸出コミットメン ト契約を締結しております。これらの契 約に基づく当事業年度末の借入未実行残 高は次のとおりであります。
貸出コミットメ 13,667,000千円 ントの総額		貸出コミットメ 8,750,000千円 ントの総額
借入実行残高 8,750,000千円		借入実行残高 8,750,000千円
差引額 4,917,000千円		差引額 一千円

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)
※6. 財務制限条項 ①当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約（残高合計8,750,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ②当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,289,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）	※6. 財務制限条項 ①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1,540,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） 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1,500,000千円）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。	※6. 財務制限条項 ①当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約（残高合計8,750,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費） ②当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)
③当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 ④連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。	③当社の借入金うち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,960,000千円）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） ④当社の借入金うち、㈱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）	③当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 ④連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)
	⑤当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の支払先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ⑥当社の借入金うち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 (条項) ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。	

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
※ 1. 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。	※ 1. 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。	※ 1. 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 109,431千円	広告宣伝費 123,526千円	広告宣伝費 226,754千円
貸倒引当金繰入額 2,410	役員報酬 70,791	貸倒引当金繰入額 5,451
役員報酬 68,269	給料手当 349,948	役員報酬 138,949
給料手当 328,190	賞与引当金繰入額 123,303	給料手当 793,085
賞与引当金繰入額 13,125	退職給付費用 11,396	賞与引当金繰入額 20,550
退職給付費用 6,170	役員退職慰労引当金 繰入額 11,722	退職給付費用 7,788
役員退職慰労引当金 繰入額 12,950	租税公課 172,925	役員退職慰労引当金 繰入額 24,569
法定福利費 48,348	減価償却費 18,253	事務用品費 66,085
福利厚生費 7,490	支払手数料 131,993	租税公課 232,749
採用費 47,997		支払手数料 207,604
租税公課 125,018		減価償却費 33,956
減価償却費 15,409		法定福利費 115,878
支払報酬 25,323		
支払手数料 96,308		
2. 減価償却実施額	2. 減価償却実施額	2. 減価償却実施額
有形固定資産 48,909千円	有形固定資産 70,987千円	有形固定資産 102,249千円
無形固定資産 4,144	無形固定資産 5,102	無形固定資産 8,399

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

該当事項はありません。

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31 日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31 日)	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30 日)																																																																																												
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																																																																												
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14,180</td><td>9,404</td><td>4,775</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>41,697</td><td>11,560</td><td>30,136</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10,038</td><td>7,194</td><td>2,844</td></tr><tr><td>合計</td><td>65,916</td><td>28,159</td><td>37,756</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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) 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>16,589千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>21,167</td></tr><tr><td>合計</td><td>37,756</td></tr></table> (注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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>7,670千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>7,670</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。 2. _____		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	9,404	4,775	工具器具備品	41,697	11,560	30,136	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	7,194	2,844	合計	65,916	28,159	37,756	1 年内	16,589千円	1 年超	21,167	合計	37,756	支払リース料	7,670千円	減価償却費相当額	7,670	<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>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>17,192</td><td>2,285</td><td>14,907</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>46,708</td><td>22,340</td><td>24,367</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10,038</td><td>9,202</td><td>836</td></tr><tr><td>合計</td><td>73,939</td><td>33,828</td><td>40,111</td></tr></table> 同左 (2) 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>16,546千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>23,565</td></tr><tr><td>合計</td><td>40,111</td></tr></table> 同左 (3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 <table><tr><td>支払リース料</td><td>9,027千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>9,027</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 2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 <table><tr><td>1 年内</td><td>3,216千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>4,722</td></tr><tr><td>合計</td><td>7,938</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	17,192	2,285	14,907	工具器具備品	46,708	22,340	24,367	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	9,202	836	合計	73,939	33,828	40,111	1 年内	16,546千円	1 年超	23,565	合計	40,111	支払リース料	9,027千円	減価償却費相当額	9,027	1 年内	3,216千円	1 年超	4,722	合計	7,938	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>46,708</td><td>16,602</td><td>30,106</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10,038</td><td>8,198</td><td>1,840</td></tr><tr><td>合計</td><td>56,747</td><td>24,801</td><td>31,946</td></tr></table> (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>13,316千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>18,629</td></tr><tr><td>合計</td><td>31,946</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>18,491千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>18,491</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 2. _____		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	46,708	16,602	30,106	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	8,198	1,840	合計	56,747	24,801	31,946	1 年内	13,316千円	1 年超	18,629	合計	31,946	支払リース料	18,491千円	減価償却費相当額	18,491
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																											
車両運搬具	14,180	9,404	4,775																																																																																											
工具器具備品	41,697	11,560	30,136																																																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	7,194	2,844																																																																																											
合計	65,916	28,159	37,756																																																																																											
1 年内	16,589千円																																																																																													
1 年超	21,167																																																																																													
合計	37,756																																																																																													
支払リース料	7,670千円																																																																																													
減価償却費相当額	7,670																																																																																													
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																											
車両運搬具	17,192	2,285	14,907																																																																																											
工具器具備品	46,708	22,340	24,367																																																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	9,202	836																																																																																											
合計	73,939	33,828	40,111																																																																																											
1 年内	16,546千円																																																																																													
1 年超	23,565																																																																																													
合計	40,111																																																																																													
支払リース料	9,027千円																																																																																													
減価償却費相当額	9,027																																																																																													
1 年内	3,216千円																																																																																													
1 年超	4,722																																																																																													
合計	7,938																																																																																													
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																																																											
工具器具備品	46,708	16,602	30,106																																																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	8,198	1,840																																																																																											
合計	56,747	24,801	31,946																																																																																											
1 年内	13,316千円																																																																																													
1 年超	18,629																																																																																													
合計	31,946																																																																																													
支払リース料	18,491千円																																																																																													
減価償却費相当額	18,491																																																																																													

(有価証券関係)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	42,326円25銭	1株当たり純資産額	67,136円69銭	1株当たり純資産額	49,855円74銭
1株当たり中間純利益	3,658円15銭	1株当たり中間純利益	19,495円99銭	1株当たり当期純利益	11,222円02銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	3,658円14銭	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	11,222円00銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(千円)	1,378,532	7,346,868	4,228,893
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1,378,532	7,346,868	4,228,893
期中平均株式数(株)	376,839	376,840	376,839
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	0	—	0
(うち新株予約権)	(0)	(—)	(0)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(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18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
該当事項はありません。	同左	(子会社の解散) 当社は、平成20年1月25日開催の取締役会において、子会社であるトーセイ・リート投資法人の解散方針について決議いたしました。 1. 解散の理由 当該子会社は、J-REIT市場への上場を目指し設立しましたが、平成19年6月以降、J-REIT市場が軟調に転じている等の事由から、上場計画を延期し計画内容変更の検討を継続してまいりましたが、今般、上場は困難と判断したためであります。 2. 当該子会社の概要 (1) 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資としての運用 (2) 設立年月日 平成19年6月5日 (3) 出資総額 150,000千円 (4) 発行済投資口総数 300口 (5) 持分比率 トーセイ株式会社 100% 3. 解散の日程 平成20年2月5日 解散決議 平成20年12月 清算終了(予定) 4. 当該解散による損失見込額 解散に伴う損益への影響は、軽微であります。 5. 当該解散が営業活動等へ及ぼす重要な影響 解散に伴う営業活動等への影響は、軽微であります。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

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

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。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年 8 月31日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成19年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成20年 8 月 29 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
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山岸 聡 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中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成20年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年 8 月31日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの第58期事業年度の中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成19年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成20年 8 月29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
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山岸 聡 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期事業年度の中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成20年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。