

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年2月28日
【事業年度】	第61期（自平成21年12月1日至平成22年11月30日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第57期 平成18年11月	第58期 平成19年11月	第59期 平成20年11月	第60期 平成21年11月	第61期 平成22年11月
売上高 (千円)	24,741,635	40,085,596	51,041,015	33,629,805	26,449,540
経常利益 (千円)	5,323,872	7,949,862	6,376,990	656,285	803,134
当期純利益 (千円)	2,737,111	4,557,882	3,463,965	108,249	421,606
純資産額 (千円)	15,229,720	19,252,435	21,887,249	22,253,707	24,455,632
総資産額 (千円)	60,136,451	86,922,374	78,309,499	62,235,110	62,682,616
1株当たり純資産額 (円)	40,414.50	51,089.15	58,081.02	56,151.60	53,532.16
1株当たり当期純利益 (円)	7,412.80	12,095.04	9,192.14	285.38	974.63
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	7,405.87	12,095.02	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.3	22.1	27.9	35.7	39.0
自己資本利益率 (%)	23.3	26.4	16.8	0.5	1.8
株価収益率 (倍)	17.81	5.80	1.72	74.99	33.30
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	10,857,313	19,543,365	14,099,704	12,233,935	1,625,695
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	471,935	2,066,218	959,332	392,585	178,765
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	14,339,382	20,312,461	12,886,593	12,090,510	735,439
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	6,484,856	5,181,855	7,354,299	7,890,310	6,821,288
従業員数 (人)	134	194	225	191	206
(外、平均臨時雇用者 数) (人)	(139)	(215)	(174)	(146)	(167)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第59期、第60期及び第61期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第57期 平成18年11月	第58期 平成19年11月	第59期 平成20年11月	第60期 平成21年11月	第61期 平成22年11月
売上高 (千円)	22,572,177	31,690,048	41,085,825	30,524,223	23,230,287
経常利益 (千円)	5,151,887	7,821,860	5,647,430	671,986	809,414
当期純利益 (千円)	2,697,761	4,228,893	3,056,390	133,714	433,363
資本金 (千円)	4,148,011	4,148,020	4,148,020	4,452,807	5,454,673
発行済株式総数 (株)	376,838	376,840	376,840	395,840	456,840
純資産額 (千円)	15,094,332	18,787,636	21,014,875	21,406,799	23,620,480
総資産額 (千円)	51,220,537	77,992,976	74,012,141	58,198,165	58,871,182
1株当たり純資産額 (円)	40,055.23	49,855.74	55,766.04	54,012.08	51,704.06
1株当たり配当額 (円)	1,400	2,200.00	1,000.00	500.00	500.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	7,306.24	11,222.02	8,110.58	352.51	1,001.81
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	7,299.40	11,222.00	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.5	24.1	28.4	36.7	40.1
自己資本利益率 (%)	23.2	25.0	15.4	0.6	1.9
株価収益率 (倍)	18.07	6.26	1.95	60.71	32.39
配当性向 (%)	19.2	19.6	12.3	141.8	49.9
従業員数 (人)	83	132	144	114	116
(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、第60期及び第61期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

年月	概要
昭和25年2月	大分県大分市大字大分514番地に飲食業を事業目的としてユーカリ興業株式会社を設立（資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和48年3月	宅地建物取引業免許取得（東京都知事免許（1）第24043号）
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンションの販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビルを設立
平成8年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成8年4月	不動産流動化事業を開始
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始 特定建設業許可（東京都知事許可（特-9）第107905号）
平成11年7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅の販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始 不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般第127号）
平成13年3月	LB0（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年4月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第46219号）
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年9月	不動産特定共同事業許可（東京都知事許可第58号）
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第898号）
平成21年9月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始

3【事業の内容】

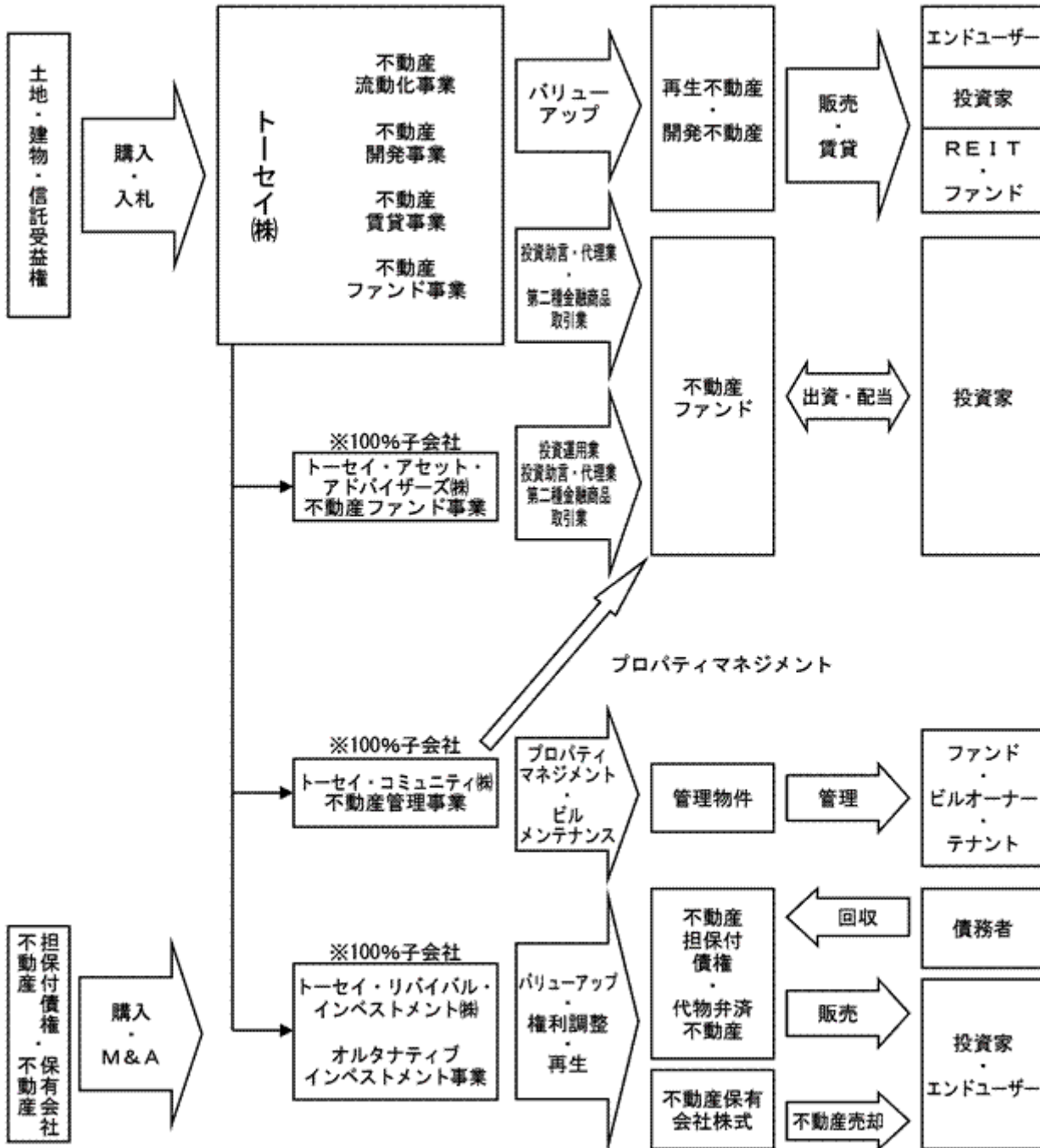
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社6社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（ ）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（ ）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なもの</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成22年11月30日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場を44棟所有しエンドユーザーに賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実、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。</p>	当社、 トーセイ・コミュニティ(株)
不動産ファンド事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権物件の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言ならびに不動産ファンドのアセットマネジメント業務や一任運用業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の遞減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成22年10月31日現在、511棟の管理を行っております。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)

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

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

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

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

2. グリーンハウス有限会社は、平成22年9月に解散しております。

3. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

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

主要な損益情報等 (1)売上高 3,140,275千円

(2)経常利益 46,721千円

(3)当期純利益 36,341千円

(4)純資産額 525,340千円

(5)総資産額 1,576,358千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産流動化事業	16	(-)
不動産開発事業	13	(-)
不動産賃貸事業	13	(-)
不動産ファンド事業	61	(-)
不動産管理事業	53	(167)
オルタナティブインベストメント事業	1	(-)
全社(共通)	49	(-)
合計	206	(167)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成22年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
116	36.5	4.3	6,590

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
 2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度（平成21年12月1日～平成22年11月30日）におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善により、輸出が増加に転じて企業収益は伸長し、これらを背景に設備投資や個人消費が持ち直すなど、回復に向けた動きが見られました。一方で、年後半には、急激な円高の進行にも起因して景況が弱含み、また、雇用情勢の厳しさや持続的なデフレを背景とした下振れ懸念があることから、景気の自律的な回復に向けては弱さが見られました。

当社グループが属する不動産業界は、金融収縮が後退するとともに、不動産市場安定化政策や住宅取得時の減税措置実行ならびに住宅エコポイント制度促進等がなされ、さらに政府の新成長戦略に中古住宅流通市場の拡大が掲げられるなど、前事業年度に比して事業環境の改善が進みました。また、国土交通省の実施する地価調査においては、住宅地地価の下げ止まりの傾向が鮮明となりました。一方で、企業等によるオフィスビルの需要は、前事業年度までの企業における事業縮小・撤退の動向や景況の先行き不透明感等を背景に弱含んで推移し、厳しい状況が続きました。

不動産売買市場は、金融危機以降急激に冷え込んでおりましたが、金融環境に一定の改善が見られたことや、J-REIT市場における不動産取得の再開等が寄与し、平成22年度上半期（平成22年4月～9月）の上場企業等による不動産取引件数は前年同期比94%増の310件、取引額は同59%増の8,942億円となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場においては、平成22年10月の発売戸数は9ヶ月連続で前年同期比プラスに転じており、年間発売戸数では平成21年の36,376戸に対し、平成22年は約2割増の43,000戸に達する見通しとなっております。また、契約率は平成22年に入り10ヶ月連続で好不調の目安とされている70%を超えて推移し、さらに需要の好転も追い風に販売在庫の減少が進展し、同年10月末では4,743戸となりました。これらの需給の改善を背景に平成22年1月～10月の都心部マンション平均価格も前年の水準を上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

首都圏中古マンション市場は、金融危機以降いち早く需要が回復し、成約件数は四半期当たり7千～8千件前後で安定的に推移しており、平成22年の年間成約件数は前年と同水準となる3万戸程度となるものと見られております（民間調査機関調べ）。

また、一戸当たり価格（70㎡換算価格）も平成22年は全体的に上昇傾向にあり、同年6月には20ヶ月ぶりに3,000万円台を上回りました（10月末2,996万円）（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成22年6月末時点の運用資産額は、私募ファンドで15.0兆円（平成21年末比1.1兆円増）、J-REITで7.8兆円（同0.2兆円増）、グローバルファンド（注）で1.1兆円（同1.2兆円減）、合計23.9兆円（同0.1兆円増）となりました。金融環境の改善等から私募ファンドの新規組成が再開されるなど、停滞から上向きに転じる動きが見られております。なお、J-REITの時価総額は、直近の平成22年9月末には24ヶ月ぶりに3兆円台まで持ち直しております（民間調査機関調べ）。

東京都心5区のオフィスビル市場においては、平成22年11月末時点の平均募集賃料は前年同月比1,671円減の17,635円/坪となり調整局面が続いております。また空室率は、平成22年は上昇鈍化の傾向が見られ8月に9.17%を記録した後は一旦低下に向かったものの、同年11月には再度上昇に転じ9.04%となりました。また、今後東京の外縁部を中心にオフィスビルの大量供給が見込まれていること等を鑑みると、市況の改善には一定の時間を要すると見られております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、平成21年度のビル管理市場規模が前年度比2.8%減の2兆9,184億円となりました。これは、市場の冷え込みによりビルオーナーや管理組合等における経費削減傾向が強まり、価格の下落や修繕工事受注の延期が多発したことが要因と見られております。また、平成22年度も同様の傾向が続き、平成21年度比4.9%減の2兆7,746億円と予測されております（民間調査機関調べ）。

M&A市場は、平成22年1月～9月において日本企業が当事者となったM&Aの件数は1,265件（前年同期比13.1%減）、金額は4兆8,871億円（同9.4%減）となりました。なかでも国内企業間のM&Aの件数は890件（同21.4%減）、金額は2兆736億円（同25.8%減）と停滞が続いております（民間調査機関調べ）。

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

当連結会計年度においては、金融危機以前より保有していた不動産の販売を促進する一方で今後の収益に寄与する新たな不動産の仕入を積極的に行い、棚卸資産の入れ替えを進めることで将来の収益力の源泉を蓄えてまいりました。また、海外機関投資家との関係強化を図り、アセットマネジメント受託資産残高の拡大を図ってまいりました。

なお、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用した結果、主に、新規に竣工したなどの事由で未稼働のオフィスビル等において昨今の賃料水準が評価に反映され、また、新規に稼働を開始した物件においては成約賃料も評価に反映されたことから、評価損2,131百万円を売上原価に計上しました。

これらにより、当連結会計年度は、売上高26,449百万円（前連結会計年度比21.4%減）、営業利益1,726百万円（同7.5%増）、経常利益803百万円（同22.4%増）、当期純利益421百万円（同289.5%増）となりました。

（注）外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、前連結会計年度後半より本格的に着手したRestyling事業において、「ルネ鎌倉植木」（神奈川県鎌倉市）、「THEグリーンハウス白金台」（東京都港区）、「コンフォール四谷」（東京都新宿区）、「エコロジー落合レジデンス」（東京都新宿区）等で63戸の販売を行ったことに加え、「上落合ビル」（東京都新宿区）、「池尻2丁目マンション」（東京都世田谷区）、「王子スカイパレス」（東京都北区）等、11棟のバリューアップ物件の販売を行いました。これらにより不動産流動化事業の売上高は8,149百万円（前連結会計年度比18.2%減）となりました。

また、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、611百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は408百万円（前連結会計年度は営業損失164百万円）となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、マンションでは、「THE パームス日本橋横山町」（東京都中央区）、「THE パームス新小岩」（東京都葛飾区）、「THE パームス国立」（東京都国立市）、「THE パームス門前仲町」（東京都江東区）、「THE パームス潮見」（東京都江東区）の5棟の賃貸用マンションの販売を行いました。オフィスビル・商業施設では、「神田トーセイビル」（東京都千代田区）、「池袋トーセイビル」（東京都豊島区）、「T'S BRIGHTIA ときわ台」（東京都板橋区）の3棟の販売を行いました。これらにより不動産開発事業の売上高は11,682百万円（前連結会計年度比29.4%減）となりました。

また、不動産開発事業においても、景気低迷によるオフィスビル賃料の下落の影響等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、1,404百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は599百万円（前連結会計年度比5.7%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、長引く不況の影響による事務所の縮小・移転等により厳しい状況が続いております。また、不動産流動化事業及び不動産開発事業において、物件売却による賃料収入の減少が、新規仕入による賃料収入の増加を上回ったことにより、不動産賃貸事業の売上高は2,587百万円（前連結会計年度比23.9%減）、営業利益は1,295百万円（同30.8%減）となりました。

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、アセットマネジメントの受託替えを中心にアセットマネジメント受託資産残高を積み上げた結果、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は1,124百万円（前連結会計年度比25.4%増）、営業利益は500百万円（同61.6%増）となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、264,135百万円であります。

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

（不動産管理事業）

当連結会計年度は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ21棟増加し312棟（平成22年10月31日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ19棟増加し199棟（平成22年10月31日現在）となり、合計管理棟数は、511棟（前連結会計年度比40棟増）となりました。

以上の結果、管理棟数の増加により、売上高は増加しましたが、利益率の高い物件の解約やファンド物件増加に伴う人件費の増加等により、不動産管理事業の売上高は2,735百万円（前連結会計年度比3.9%増）、営業利益は120百万円（同49.4%減）となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当連結会計年度は、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益および金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。これらにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は170百万円（前連結会計年度比6.9%減）となりました。また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、115百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は57百万円（前連結会計年度比60.5%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益744百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件の仕入、売却が順調に推移したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,069百万円減少し、6,821百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、1,625百万円（前連結会計年度は、12,233百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益744百万円、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入等によるたな卸資産の増加2,012百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、178百万円（前連結会計年度は、392百万円の獲得）となりました。これは主に、定期預金の純増加306百万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）

財務活動により獲得した資金は、735百万円（前連結会計年度は、12,090百万円の使用）となりました。これは主に、株式の発行による収入によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

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

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額(千円)	
不動産流動化事業	8,149,422	81.8
不動産開発事業	11,682,418	70.6
不動産賃貸事業	2,587,041	76.1
不動産ファンド事業	1,124,585	125.4
不動産管理事業	2,735,528	103.9
オルタナティブインベストメント事業	170,544	93.1
合計	26,449,540	78.6

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

3【対処すべき課題】

(1) 当面の対処すべき課題の内容

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

事業の推進

金融危機により深刻な状況に陥った不動産業界は、最悪期を脱して徐々に持ち直しの動きが見られております。当社グループの物件は用途、サイズが多岐にわたっております。現在保有している棚卸資産のうち、中小型物件については実需に基づく個人や事業法人等を顧客としており底堅い需要がある一方で、一定規模を有するオフィスビルについては、投融資の停滞などにより需給が不均衡な状況が続いております。これに対し当社は、多くの取引先の中から有力プレーヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワークリスト(200社500人)」を最大限に活用し、とりわけ金融危機以前より保有している物件の早期売却に努めてまいります。

一方で、将来の収益源となる新規物件の仕入に関しましては、当社の安定的な財務基盤を強みとして慎重かつ大胆な投資活動を推進し、厳選した優良な物件の仕入を行ってまいります。

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

ガバナンス体制の更なる強化

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

財務健全性の堅持

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等の仕入、保有にかかる資金を必要としております。これらの事業推進に向けて外部借入をより効率的かつ安定的に利用するため、金融機関との更なる取引ならびに信頼関係の強化を戦略的に検討し、実行してまいります。

環境負荷低減の取組み

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

(2) 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

基本方針の内容

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

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

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

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

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。

基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

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

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

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

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

() 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。

() 対象となる買付等

本プランは、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。

() 買付者等に対する情報提供の要求

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

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

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

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

() 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。

() 本プランの有効期間

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

() 株主に対する影響

本プランが導入されていても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様へ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。)

具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

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

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

4【事業等のリスク】

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

(1) 事業環境

不動産流動化事業・不動産開発事業

(イ) 不動産市況の影響について

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

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

(ハ) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

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

(二) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用について

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

不動産賃貸事業

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

不動産ファンド事業

(イ) ファンドの運用成績について

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

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

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

(ハ) ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

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

不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

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

(ロ) 業務上の事故などについて

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

オルタナティブインベストメント事業

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

(2) 有利子負債の依存度及び金利の動向

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

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

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

(3) 事業エリア

競合状況

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

災害発生

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

(4) 法的規制

法的規制

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

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

主な法的規制

- ・ 宅地建物取引業法
- ・ 国土利用計画法
- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ・ 金融商品取引法
- ・ 金融商品の販売等に関する法律
- ・ 不動産特定共同事業法
- ・ 信託業法
- ・ 投資信託及び投資法人に関する法律
- ・ 資産の流動化に関する法律
- ・ 不動産投資顧問業登録規程
- ・ 住宅瑕疵担保履行法
- ・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 警備業法
- ・ 消防法
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ 貸金業法

免許、許認可等

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

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

許認可等の名称	所管	有効期間	許認可等の内容	許認可先
宅地建物取引業免許	東京都 知事	平成24年 3月23日	東京都知事免許(11)第24043号	当社
	東京都 知事	平成25年 2月22日	東京都知事免許(1)第88903号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
	東京都 知事	平成23年 9月28日	東京都知事免許(2)第80048号	トーセイ・コミュニティ(株)
	東京都 知事	平成23年 4月 7日	東京都知事免許(1)第85736号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年 2月28日	一般第127号	当社
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成23年 4月10日	東京都知事登録(第46219号)	当社
	東京都 知事	平成26年 1月15日	東京都知事登録(第49526号)	トーセイ・コミュニティ(株)
特定建設業許可	東京都 知事	平成24年12月 9日	東京都知事許可(特 - 19)第107905号	当社
	東京都 知事	平成25年 3月10日	東京都知事許可(特 - 19)第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
一般建設業許可	東京都 知事	平成25年 3月10日	東京都知事許可(般 - 19)第119534号	トーセイ・コミュニティ(株)
不動産特定共同事業許可	東京都 知事	-	東京都知事第58号	当社
金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	-	関東財務局長(金商)第898号	当社
金融商品取引業登録(投資運用業(不動産関連特定投資運用業)、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長	-	関東財務局長(金商)第363号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
取引一任代理等の認可	国土交通大臣	-	国土交通大臣認可第52号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
マンション管理業	国土交通大臣	平成24年 5月21日	国土交通大臣(2)第030488号	トーセイ・コミュニティ(株)
建築物環境衛生総合管理業	東京都 知事	平成25年10月 3日	東京都19総第273号	トーセイ・コミュニティ(株)
警備業	東京都公安委員	平成23年10月 4日	警備業法認定第30002591号	トーセイ・コミュニティ(株)
貸金業登録	東京都 知事	平成25年 3月16日	東京都知事(1)第31311号	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

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

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

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

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

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

(6) 人材について

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

(7) 個人情報等の保護について

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

(8) その他

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

5 【経営上の重要な契約等】

当該事項はありません。

6 【研究開発活動】

当該事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産62,682百万円（前連結会計年度末比0.7%増）、負債38,226百万円（同4.4%減）、純資産24,455百万円（同9.9%増）となりました。また、自己資本比率は39.0%（前連結会計年度末は35.7%）となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、46,059百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,457百万円減少しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業および不動産開発事業において、仕入が順調に進んだことによる現金及び預金の減少（前連結会計年度末比762百万円減）及び繰延税金資産の減少（前連結会計年度末比732百万円減）等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、16,623百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,905百万円増加しております。これは主に、資産振替等に伴う有形固定資産の増加（前連結会計年度末比1,586百万円増）によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、12,474百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,890百万円減少しております。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業における販売用不動産の売却及び借入金の借入期間が長期化したことに伴う短期の有利子負債の減少（前連結会計年度末比5,361百万円減）等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、25,752百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,136百万円増加しております。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業における借入金の借入期間が長期化したことに伴う長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比4,331百万円増）によるものであります。

(純資産)

純資産は24,455百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,201百万円増加しております。これは主に、増資に伴う資本金および資本剰余金の増加（前連結会計年度末比2,003百万円増）によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高26,449百万円（前連結会計年度比21.4%減）、経常利益803百万円（同22.4%増）、当期純利益421百万円（同289.5%増）となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は26,449百万円となり、前連結会計年度に比べ7,180百万円減少しております。なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要（1）業績」をご参照ください。

(売上原価及び売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、売上高の減少により22,056百万円となり、前連結会計年度に比べ7,393百万円減少しております。また、売上原価には「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用による評価損2,131百万円（前連結会計年度は、2,958百万円）を計上しております。

その結果、売上総利益は、4,392百万円となり、前連結会計年度に比べ213百万円増加しております。

売上総利益率は、16.6%と前連結会計年度の12.4%より上昇しております。

(販売費及び一般管理費及び営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、2,666百万円となり、前連結会計年度に比べ93百万円増加しております。

その結果、当連結会計年度の営業利益は1,726百万円となり、前連結会計年度に比べ120百万円増加しております。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が31百万円、営業外費用が954百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ9百万円の減少、36百万円の減少となりました。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、803百万円となり、前連結会計年度に比べ146百万円増加しております。

(特別損益及び税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度における特別損益は、特別利益が1百万円、特別損失が59百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ36百万円減少、324百万円減少しております。特別損失の主な要因は、厚生年金基金からの脱退に伴う拠出金55百万円が発生したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、744百万円となり、前連結会計年度に比べ435百万円増加しております。

(法人税等及び当期純利益)

当連結会計年度における法人税等は、322百万円となり、前連結会計年度に比べ、122百万円増加しております。

その結果、当連結会計年度の当期純利益は、421百万円となり、前連結会計年度に比べ313百万円増加しております。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

また、キャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下の通りであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期
自己資本比率(%)	22.1	27.9	35.7	39.0
時価ベースの自己資本比率(%)	30.4	7.6	13.6	23.7
債務償還年数(年)	-	3.4	2.9	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	11.6	12.5	-

自己資本比率 : 自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額 / 総資産

債務償還年数 : 有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

(注5) 平成19年11月期連結会計年度及び平成22年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額22百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、不動産賃貸事業における物件の改修工事によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成22年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,106,322	2,219,719 (633.53)	22,673	3,348,715	116
賃貸用不動産 (東京都千代田区等14棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・店舗等	3,009,075	7,386,529 (13,030.72)	4,238	10,399,843	-
合計	-	-	4,115,398	9,606,248 (13,664.25)	26,912	13,748,559	116

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成22年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都渋谷区等2棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル等	208,374	461,087 (641.86)	-	669,462	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成23年2月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	456,840	456,840	東京証券取引所 市場第二部	当社は単元株制度は採用 しておりません。
計	456,840	456,840		

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成23年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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)

	事業年度末現在 (平成22年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成23年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,180	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	770	770
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)1	3,180	3,180
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 164,685 資本組入額 82,343	発行価格 164,685 資本組入額 82,343
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(平成18年2月24日定時株主総会決議)

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 新株予約権の行使の条件

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。

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。

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。

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

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。

新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成18年2月27日 (注)1	30,000	374,858	2,173,500	4,139,596	2,173,500	4,223,072
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注)2	1,980	376,838	8,415	4,148,011	8,415	4,231,487
平成18年12月1日～ 平成19年11月30日 (注)2	2	376,840	8	4,148,020	8	4,231,495
平成20年12月1日～ 平成21年11月30日 (注)2	19,000	395,840	304,787	4,452,807	304,787	4,536,283
平成21年12月1日～ 平成22年11月30日 (注)2	61,000	456,840	1,001,866	5,454,673	1,001,866	5,538,149

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

(6) 【所有者別状況】

平成22年11月30日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	20	54	70	11	6,844	7,008	-
所有株式数(単元)	-	46,658	12,267	63,230	84,851	253	249,581	456,840	-
所有株式数の割合(%)	-	10.21	2.68	13.84	18.57	0.05	54.63	100.00	-

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

(7)【大株主の状況】

平成22年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	30.39
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	60,000	13.13
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイピーアール デイ アイエスジー エフイー - エイ シー (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	32,584	7.13
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	27,069	5.92
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエ イ ロンドン エス エル オムニバス アカ ウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島4丁目16-13)	10,297	2.25
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	10,139	2.21
(株)SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	6,043	1.32
パークレイズ キャピタル セキュリティー ズ ロンドン ケイマン クライアンツ (常任代理人 スタンダード チャータード 銀行)	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パークタワー21階)	5,975	1.30
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピー ビー ノントリティー クライアンツ 613 (常任代理人 ドイツ証券(株))	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パークタワー)	5,187	1.13
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャス ディクトリーティー アカウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	4,284	0.93
計	-	300,433	65.76

(注) Bridge Capital証券株式会社から、平成22年5月21日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成22年5月14日現在で以下のとおり株券等を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ブリッジ・キャピタル・インベスト メンツ・ピー・ティー・イーエル ・ティー・ディー	9 Temasek Boulevard #08-01B Suntec Tower2 Singapore 038989	33,089	7.24

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 456,840	456,840	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	456,840	-	-
総株主の議決権	-	456,840	-

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

【自己株式等】

平成22年11月30日現在

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

(9)【ストックオプション制度の内容】

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

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

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

(注)提出日現在、退職により従業員34名が権利を喪失しております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

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

(注) 提出日現在、退職により従業員4名が権利を喪失しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり500円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は51.3%となりました。

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

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成23年2月23日 定時株主総会	228,420	500

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第57期 平成18年11月	第58期 平成19年11月	第59期 平成20年11月	第60期 平成21年11月	第61期 平成22年11月
最高(円)	133,000 181,000	149,000 149,000	74,700 69,200	45,000	44,700
最低(円)	128,000 81,800	56,300 55,500	12,500 55,400	8,600	18,610

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	38,000	34,250	33,500	29,890	32,950	32,450
最低(円)	28,700	27,600	26,510	26,540	27,050	27,700

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成2年8月 平成6年6月 平成7年12月 平成16年7月	三井不動産販売株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社代表取締役社長(現任) パームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社)代表取締役 当社執行役員社長(現任)	(注)3	138,855
取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソ リューション事 業1部、2部担 当	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成8年1月 平成12年12月 平成16年7月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年10月 平成20年4月 平成22年12月	東急建設株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社常務取締役 当社常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメン ト株式会社代表取締役 当社取締役専務執行役員 トーセイ・アセットマネジメント株式 会社代表取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ 株式会社取締役 当社取締役専務執行役員事業部門統括、 兼アセットソリューション事業1部、2 部担当(現任)	(注)3	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 平成3年4月 平成7年5月 平成13年3月 平成14年10月 平成16年7月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年12月 平成19年12月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社取締役 当社経理部財務担当部長 当社常務取締役 当社常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメン ト株式会社監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社監査 役(現任) トーセイ・リート・アドバイザーズ株 式会社代表取締役 当社取締役専務執行役員 当社取締役専務執行役員管理部門統括 (現任) トーセイ・リバイバル・インベストメン ト株式会社代表取締役(現任)	(注)3	1,580
取締役		神野 吾郎	昭和35年8月29日生	昭和58年4月 平成2年8月 平成7年5月 平成7年12月 平成12年8月 平成14年5月 平成14年6月 平成16年1月 平成18年3月 平成19年2月 平成19年2月 平成21年10月	三井信託銀行株式会社(現中央三井信 託銀行株式会社) 入行 中部瓦斯株式会社 入社 ガステックサービス株式会社 入社 総 合企画室長 豊橋ケーブルネットワーク株式会社取 締役(現任) ガステックサービス株式会社代表取締 役社長(現任) 株式会社サーラコーポレーション代表 取締役社長(現任) システム・ロケーション株式会社取締 役(現任) サーラ住宅株式会社取締役(現任) 中部瓦斯株式会社代表取締役(現任) サーラカーズジャパン株式会社代表取 締役会長(現任) 当社取締役(現任) 日本郵政株式会社取締役(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 平成3年6月 平成7年6月 平成15年4月	大成建設株式会社 入社 同社本社機材部 部長(企画・管理担当) 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年3月24日生	昭和39年4月 平成12年11月 平成13年1月 平成15年5月	株式会社熊谷組 入社 同社本社建築本部長 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
監査役		山岸 茂	昭和17年5月28日生	昭和40年4月 平成2年2月 平成4年2月 平成6年8月 平成7年6月 平成12年3月 平成15年3月 平成17年2月	三菱信託銀行株式会社 入行 同社高槻支店長 同社監査役室長 菱信保証株式会社取締役 同社常務取締役 同社常勤監査役 同社顧問 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役		磯田 誠一郎	昭和36年3月19日生	昭和58年4月 平成9年11月 平成13年10月 平成14年10月 平成18年1月 平成21年2月 平成22年10月	株式会社日本債券信用銀行(現あおぞら銀行)入行 同行シンガポール駐在員事務所長 同行投資銀行部部長 ジービーアイ株式会社取締役(現任) GBIキャピタル株式会社代表取締役(現任) 当社監査役(現任) 西本株式会社取締役(現任)	(注)4	5
計							142,440

- (注) 1. 神野吾郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
 2. 本田安弘、原田公雄、山岸茂、磯田誠一郎の4名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
 3. 平成22年2月25日開催の定時株主総会終結の時から2年間
 4. 平成21年2月25日開催の定時株主総会終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

(イ) 会社の機関の基本説明

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

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

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

イ 取締役会の運営

取締役会は取締役4名（うち社外取締役1名）（平成23年2月28日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

ロ 監査役監査

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

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

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

ハ 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員8名（平成23年2月28日現在）が、取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

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

ニ コーポレート・ガバナンス会議

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

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

ホ 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部5名（平成23年2月28日現在）が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

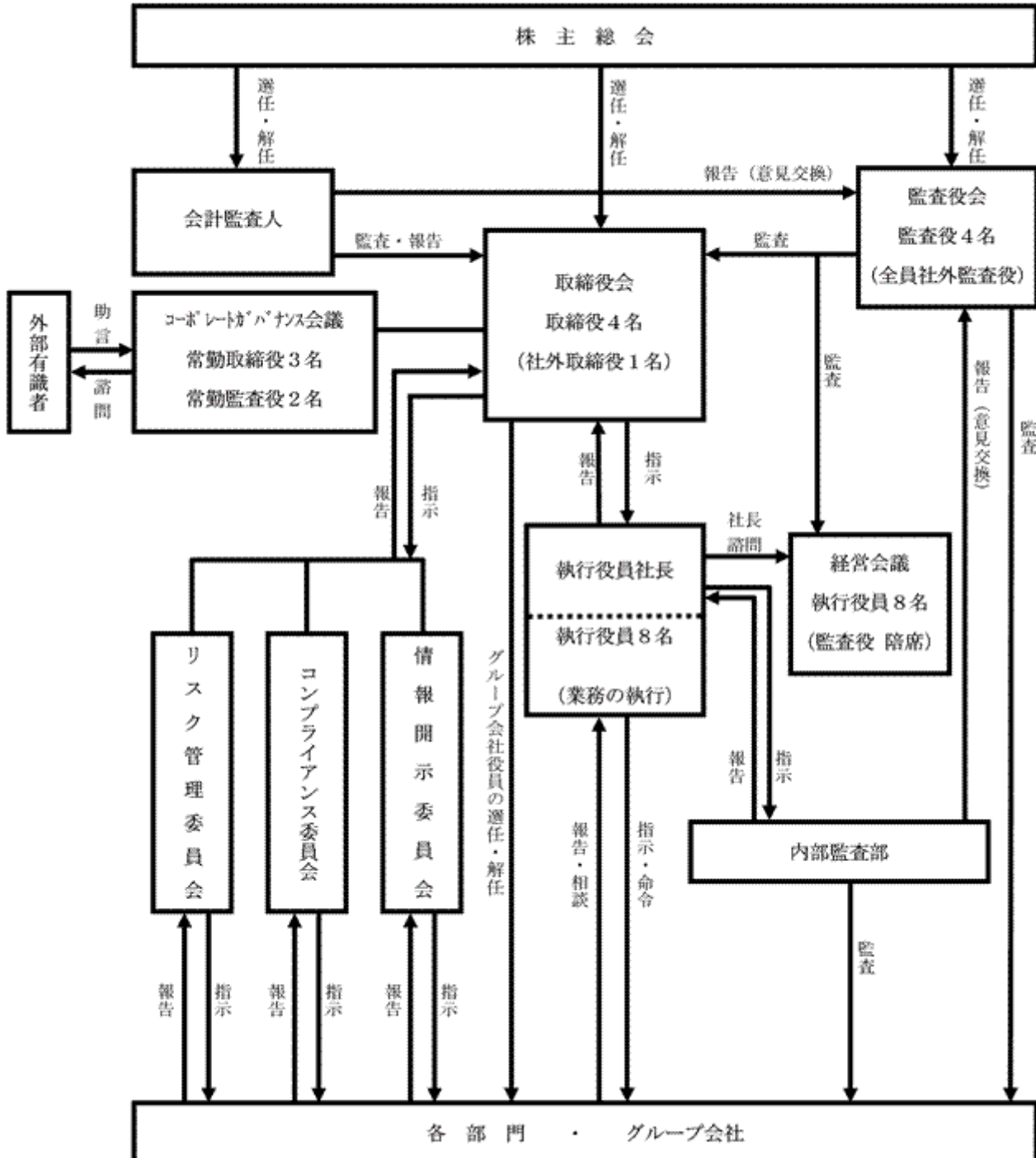
へ 情報開示

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

ト 会計監査人監査

当社の会計監査は、「会社法」および「金融商品取引法」に基づく監査契約を締結している新創監査法人が、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。

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



(八) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

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

イ 法令等遵守に関する基本方針

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

ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

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

ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

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

ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

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

ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

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

ヘ 監査役が実効的に行われるための体制に関する基本方針

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

なお、当社グループが整備している内部統制システムおよび平成22年11月期に実施した新たな整備内容は、以下のとおりであります。

イ 法令等遵守

- ・業務執行を行う取締役の監督のため、社外取締役1名が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東証の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役1名、社外監査役4名の合計5名を、「独立役員」として届出済であります。
- ・常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレートガバナンス会議を、毎月定期に開催し、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております（当期：12回開催）。また、部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成されるコンプライアンス委員会において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っており（当期：10回開催）、その内容は毎月の取締役会において報告されております。

- ・法令違反に対する意識の徹底とチェック機能強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております（定例研修：コンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修）。
当期は、コンプライアンス委員を対象とした研修（「今求められるコンプライアンス・内部統制、CSRの統合的取組み」）を実施しております。また、「コンプライアンス規程」「インサイダー取引防止規程」の改定、「経営危機管理規程」「コンプライアンス委員会規程」の制定を行ったほか、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、社内規程解説メルマガの配信を行っております。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。
当期は、管理部門の反社チェック体制の整備など、反社チェック手法の更なる強化をいたしました。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を改訂しております。
- ・社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。

□ 情報の保存および管理

- ・取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存管理の徹底を図っております。
- ・各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：15回開催）において、東証からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議するほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。
当期は、前期に引き続き、情報セキュリティの強化を行ったほか、第三者機関による金商法上の内部管理態勢に係るアセスメントを実施し、各種規程の整備を行っております（「個人情報保護規則」の改定、「情報資産管理の基本方針」「人事情報管理規則」「機密情報管理規則」「個人情報漏洩事故等にかかる危機管理細則」の制定）。
- ・情報保存管理の重要性の認識を徹底し、重要情報の漏洩防止への取組みを強化するため、また、前記の規程整備の周知のため、「情報資産管理研修」を実施いたしました。
- ・当期は、義務化前の任意開示として、「株主総会における議決権行使の結果」を開示いたしました。

八 損失の危険の管理

- ・各部署担当執行役員およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会において、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っております（当期：12回開催）。なお、リスク情報についてはコーポレートガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告し、また、リスク管理委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。
当期は、財務報告に係るリスク評価項目の検証（四半期ごと実施）のほか、外部コンサルタントによるリスクアセスメントの実施と分析を行い、事業継続計画（BCP）の検討を開始いたしました。
- ・リスク管理規程の定めに従い、平時ならびに緊急時の対応方法をルール化しております。
当期は、「震災対策マニュアル」「消防計画・防火管理組織」を改訂し、事故発生時に対応すべき「緊急時の連絡ルール」を徹底いたしました。

二 取締役の効率的職務執行

- ・グループ全役職員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するために企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業計画を定めております。
経営計画や事業目標を達成するために、四半期ごとに単年度計画の進捗を確認しており、その内半期ごとの確認会には中堅リーダーであるマネージャー層を参加させて経営方針の周知を図っております。
- ・毎月定時に開催される取締役会の他、四半期決算を承認する臨時取締役会をはじめ、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を必要に応じて開催しております（当期：定時12回、臨時（四半期決算含む）6回開催）。
- ・取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締役会開催前に全執行役員ならびに監査役（陪席）が参加する経営会議を行い、詳細検討に努めております（当期：定時24回、臨時3回開催）。
- ・金商法上の内部管理態勢強化のため、内部管理業務の所管部署を総務人事部に変更し、関連規程を改定しております。

ホ グループ全体の業務の適正

- ・グループ各社に対して、当社（親会社）と同レベルの内部管理体制の構築を求め、必要に応じて支援策を講じており、財務報告の適正性確保のための当社内部監査部による独立性評価や、臨時内部監査を実施しております。
- ・当社は、グループ間の連携強化・業務効率化のため、拠点の異なっていた子会社を当社と同じ拠点に集約するとともに、同社に当社から社外取締役を派遣した結果、グループ全社への取締役派遣となりました。
- ・グループ各社の経営状況は毎月の経営会議で報告を受け、また、経営企画部主催の関係会社会議において毎月の詳細状況や個別問題を把握しております。
- ・当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
- ・各種研修、リスク診断など、グループ全社、全役職員を対象に実施しております。また、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ各社の責任者を出席させております。
- ・グループ間での重要な取引は当社取締役会に事前報告させるルールを整備しております（当期は該当なし）。

ヘ 監査役が実効的に行われるための体制

- ・監査役職務を補助するために内部監査部を担当部署と定め、監査役職務の補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。
- ・上記の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また、人事評価や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
- ・定時・臨時の取締役会の他、毎月2回定時および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
- ・常勤監査役に対して、コーポレートガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告している他、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、その他の重要な使用人は半期に1回の面談において担当職務に関する報告を実施し、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各1回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- ・取締役は、年度毎の監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
- ・四半期決算ごとに実施される「監査法人からの取締役への監査結果説明会」に監査役が陪席し、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認しております。
- ・三様監査の充実のため、定期的に「会計監査人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」が開催されております（当期：会計監査人と6回、内部監査部と6回開催）。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果すため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ・内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備しております（内部通報が無い場合はその旨を月例報告）。

(二) 内部監査及び監査役監査の状況

イ 監査役と会計監査人の連携状況

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

ロ 監査役と内部監査部の連携状況

監査役は、2カ月に1回、監査役と内部監査部の定期意見交換会を実施するほか、内部監査部長より適時に内部監査結果を聴取しております。また、常勤監査役が、内部監査部が行う被監査部門長ヒアリングに陪席する一方、内部監査部が監査役の補佐として、監査役の行う会計監査人・部長等のヒアリングに陪席することにより、内部監査の品質向上を図るとともに、効率的な業務監査の実施に取り組んでおります。

(ホ) 会計監査の状況

イ 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名および継続監査年数

(業務を執行した公認会計士の氏名)	(所属する監査法人)	(継続監査年数)
指定社員 業務執行社員 柳澤 義一	新創監査法人	(注)
指定社員 業務執行社員 相川 高志	新創監査法人	(注)

(注) 継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

ロ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

その他 4名

(ハ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役1名と社外監査役4名との間に特別の利害関係はありません。また、一般株主との利益相反が生ずるような利害関係は一切有しておらず、独立性を確保しており、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、全員を、「独立役員」として届出済であります。

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

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

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

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

社外監査役磯田誠一郎は、大手金融機関における経験を有し、現在も会社代表者として企業経営に携わっており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

リスク管理体制の整備の状況

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

役員報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	105,440	85,739	-	-	19,701	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	27,338	25,098	-	-	2,240	5

(ロ) 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

(ハ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(ニ) 役員報酬等の額の決定に関する方針

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

株式の保有状況

(イ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1銘柄

貸借対照表計上額の合計額 1,200千円

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

該当事項はありません。

- (八) 保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

責任限定契約の内容の概要

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

取締役の定数等に関する定款の定め

(イ) 取締役の定数

当社の取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

(ロ) 取締役の選任および解任の決議要件

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

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

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

(イ) 自己の株式の取得

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

(ロ) 取締役及び監査役の責任免除

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

(ハ) 中間配当の実施

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）及び当連結会計年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年12月1日から平成21年11月30日まで）及び当事業年度（平成21年12月1日から平成22年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 新日本有限責任監査法人
前連結会計年度及び前事業年度 新創監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等

選任する監査公認会計士等の名称 新創監査法人

退任する監査公認会計士等の名称 新日本有限責任監査法人

(2) 異動の年月日

平成21年2月25日

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

平成20年3月18日

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

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由および経緯

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

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

特段の意見はありません。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

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

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,890,310	7,127,425
受取手形及び売掛金	360,411	415,791
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	25,033,177	27,197,076
仕掛販売用不動産	12,329,921	10,279,685
買取債権	121,291	86,467
貯蔵品	2,386	2,565
繰延税金資産	1,396,681	664,629
その他	379,341	292,357
貸倒引当金	5,985	16,434
流動資産合計	47,517,537	46,059,565
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,685,261	5,140,797
減価償却累計額	838,615	827,060
建物及び構築物(純額)	3,846,646	4,313,737
工具、器具及び備品	114,766	112,437
減価償却累計額	78,911	81,216
工具、器具及び備品(純額)	35,855	31,220
土地	8,925,649	10,051,371
その他	5,191	5,191
減価償却累計額	1,023	2,652
その他(純額)	4,167	2,538
有形固定資産合計	12,812,318	14,398,868
無形固定資産		
ソフトウェア	92,068	62,720
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	93,957	64,609
投資その他の資産		
投資有価証券	49,348	49,405
長期貸付金	8,770	13,031
繰延税金資産	1,565,225	1,965,859
その他	195,308	193,185
貸倒引当金	7,356	61,908
投資その他の資産合計	1,811,297	2,159,573
固定資産合計	14,717,573	16,623,050
資産合計	62,235,110	62,682,616

	前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	718,535	368,162
短期借入金	1,3 70,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,3 16,114,804	1,3 10,823,561
未払法人税等	53,201	39,092
前受金	272,553	285,505
賞与引当金	90,706	110,113
その他	1,044,883	847,748
流動負債合計	18,364,684	12,474,183
固定負債		
長期借入金	1,3 19,107,576	1,3 23,438,898
繰延税金負債	14,645	14,922
退職給付引当金	79,577	108,927
役員退職慰労引当金	272,739	301,253
預り敷金保証金	2,136,232	1,886,524
負ののれん	3,595	1,490
その他	2,351	783
固定負債合計	21,616,718	25,752,800
負債合計	39,981,402	38,226,983
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	5,454,673
資本剰余金	4,536,283	5,538,149
利益剰余金	13,238,348	13,462,034
株主資本合計	22,227,438	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	388	774
評価・換算差額等合計	388	774
新株予約権	26,657	-
純資産合計	22,253,707	24,455,632
負債純資産合計	62,235,110	62,682,616

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
売上高	33,629,805	26,449,540
売上原価	1 29,449,897	1 22,056,551
売上総利益	4,179,907	4,392,989
販売費及び一般管理費	2 2,573,413	2 2,666,444
営業利益	1,606,493	1,726,544
営業外収益		
受取利息	14,610	9,611
受取配当金	2,832	2,814
負ののれん償却額	2,719	2,104
雑収入	20,824	16,481
営業外収益合計	40,986	31,011
営業外費用		
支払利息	952,862	939,643
社債利息	1,581	-
新株予約権発行費	6,920	-
株式交付費	3,467	11,261
雑損失	26,362	3,516
営業外費用合計	991,194	954,421
経常利益	656,285	803,134
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約返戻金	37,298	-
特別利益合計	37,619	1,184
特別損失		
固定資産除却損	3 41,698	3 4,688
投資有価証券売却損	13	-
投資有価証券評価損	456	-
解約違約金	280,438	-
希望退職制度関連費用	62,096	-
厚生年金基金脱退拠出金	-	55,032
特別損失合計	384,702	59,720
税金等調整前当期純利益	309,202	744,598
法人税、住民税及び事業税	60,088	34,625
過年度法人税等	59,643	-
法人税等調整額	81,220	288,366
法人税等合計	200,953	322,992
当期純利益	108,249	421,606

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,452,807
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
前期末残高	13,506,939	13,238,348
当期変動額		
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	108,249	421,606
当期変動額合計	268,590	223,686
当期末残高	13,238,348	13,462,034
株主資本合計		
前期末残高	21,886,454	22,227,438
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	108,249	421,606
当期変動額合計	340,984	2,227,418
当期末残高	22,227,438	24,454,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	794	388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,183	1,162
当期変動額合計	1,183	1,162
当期末残高	388	774
評価・換算差額等合計		
前期末残高	794	388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,183	1,162
当期変動額合計	1,183	1,162
当期末残高	388	774

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
新株予約権		
前期末残高	-	26,657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,657	26,657
当期変動額合計	26,657	26,657
当期末残高	26,657	-
純資産合計		
前期末残高	21,887,249	22,253,707
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	108,249	421,606
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	25,473	25,494
当期変動額合計	366,458	2,201,924
当期末残高	22,253,707	24,455,632

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	309,202	744,598
減価償却費	412,713	363,533
負ののれん償却額	2,719	2,104
引当金の増減額（ は減少）	23,507	142,272
受取利息及び受取配当金	17,443	12,425
支払利息及び社債利息	954,444	939,643
有形固定資産除却損	41,698	4,688
解約違約金	280,438	-
保険解約損益（ は益）	34,773	-
売上債権の増減額（ は増加）	46,112	109,754
買取債権の増減額（ は増加）	30,083	34,824
たな卸資産の増減額（ は増加）	15,413,032	2,012,877
前渡金の増減額（ は増加）	66,682	65,013
仕入債務の増減額（ は減少）	76,698	350,373
前受金の増減額（ は減少）	58,146	12,952
預り保証金の増減額（ は減少）	545,737	249,708
その他	297,850	203,907
小計	16,564,578	633,625
利息及び配当金の受取額	17,872	13,147
利息の支払額	982,130	933,555
解約違約金の支払額	190,500	-
法人税等の支払額	3,175,885	71,661
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,233,935	1,625,695
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（ は増加）	350,000	306,136
有形固定資産の取得による支出	44,909	22,807
有形固定資産の売却による収入	3,480	-
無形固定資産の取得による支出	1,927	3,580
投資有価証券の売却による収入	707	3,050
差入敷金保証金の増減額（ は増加）	132,340	59,454
保険積立金の解約による収入	119,572	-
貸付けによる支出	206,774	48,000
貸付金の回収による収入	51,569	139,821
その他	11,472	566
投資活動によるキャッシュ・フロー	392,585	178,765

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	942,000	70,000
長期借入れによる収入	9,230,000	17,099,900
長期借入金の返済による支出	20,352,965	18,059,821
社債の償還による支出	274,000	-
株式の発行による収入	594,351	1,965,813
新株予約権の発行による収入	31,492	-
配当金の支払額	376,605	198,884
その他	783	1,567
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,090,510	735,439
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	536,010	1,069,021
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299	7,890,310
現金及び現金同等物の期末残高	7,890,310	6,821,288

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 9社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア一般社団法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル トーセイ・アセットマネジメント(株)</p> <p>なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。</p> <p>また、(有)イカロス・キャピタル、(株)多田製作所については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (有)ヘスティア・キャピタル (株)メティス・キャピタル グリーンハウス(有)</p> <p>なお、トーセイ・アセットマネジメント(株)、(合)アトラス・キャピタル、ヘスティア一般社団法人については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	同左
3 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (ロ) 買取債権 個別法 (ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (ロ) 買取債権 同左 (ハ) 貯蔵品 同左</p>

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

項目	前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>匿名組合出資の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
	<p>買取債権の会計処理</p> <p>買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。</p> <p>ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>	<p>買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>
4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	同左
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。</p>	同左
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1 前連結会計年度まで、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当連結会計年度より「前受金」に含めて表示することとしました。 なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれている前受賃料等は、253,346千円であります。</p> <p>2 前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金保証金」は、金額の重要性に鑑み、当連結会計年度より区分掲記しました。 なお、前連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれている「預り敷金保証金」は、2,681,970千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1 営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合評価損益」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「匿名組合評価損益」は91千円であります。</p> <p>2 営業活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券評価損益(は益)」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「投資有価証券評価損益(は益)」は456千円であります。</p> <p>3 営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産除却損」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「有形固定資産除却損」は99千円であります。</p> <p>4 投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「出資金取得による支出」は20千円であります。</p> <p>5 投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付金の回収による収入」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「貸付金の回収による収入」は224千円であります。</p>	

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>1 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：289,897千円、土地：1,276,281千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：375,081千円、土地：1,188,501千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>	<p>1 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：1,381,284千円、土地：3,306,256千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：772,053千円、土地：2,181,334千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)																																								
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,921,076千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,803,511</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,615,766</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,733,698</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,074,051</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,044,844</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,856,856</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,971,701</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">個人 5名</td> <td style="text-align: right;">9,771千円</td> </tr> </table> <p>3 財務制限条項</p> <p>当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p style="margin-left: 20px;">基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)</p> <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	24,921,076千円	仕掛販売用不動産	11,803,511	建物及び構築物	3,615,766	土地	8,733,698	計	49,074,051	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	16,044,844	長期借入金	18,856,856	計	34,971,701	個人 5名	9,771千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,694,323</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,062,575</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,135,122</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,859,419</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,781,440</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,753,601千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,258,138</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,011,739</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">個人 4名</td> <td style="text-align: right;">9,190千円</td> </tr> </table> <p>3 財務制限条項</p> <p>当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p style="margin-left: 20px;">基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)</p> <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	26,694,323	仕掛販売用不動産	10,062,575	建物及び構築物	4,135,122	土地	9,859,419	計	50,781,440	1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円	長期借入金	23,258,138	計	34,011,739	個人 4名	9,190千円
販売用不動産	24,921,076千円																																								
仕掛販売用不動産	11,803,511																																								
建物及び構築物	3,615,766																																								
土地	8,733,698																																								
計	49,074,051																																								
短期借入金	70,000千円																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,044,844																																								
長期借入金	18,856,856																																								
計	34,971,701																																								
個人 5名	9,771千円																																								
現金及び預金	30,000千円																																								
販売用不動産	26,694,323																																								
仕掛販売用不動産	10,062,575																																								
建物及び構築物	4,135,122																																								
土地	9,859,419																																								
計	50,781,440																																								
1年内返済予定の長期借入金	10,753,601千円																																								
長期借入金	23,258,138																																								
計	34,011,739																																								
個人 4名	9,190千円																																								

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
<p>当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <p>当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,140,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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) <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	<p>当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計730,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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) <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計4,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
<p>当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前期引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前期引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計102,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ(株)の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ(株)は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 	<p>当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計728,960千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計90,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ(株)の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ(株)は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)																																												
<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">2,958,067千円</p>	<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">2,131,688千円</p>																																												
<p>2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">84,833千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">179,194</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">1,204,987</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">78,368</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">62,752</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">28,082</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">159,205</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">117,294</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">206,370</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,100</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">60,878</td> </tr> </table>	広告宣伝費	84,833千円	役員報酬	179,194	給与手当	1,204,987	賞与引当金繰入額	78,368	退職給付費用	62,752	役員退職慰労引当金繰入額	28,082	法定福利費	159,205	支払手数料	117,294	租税公課	206,370	貸倒引当金繰入額	7,100	減価償却費	60,878	<p>2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">12,460千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">174,988</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">1,218,779</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">106,159</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">70,660</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">28,514</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">154,543</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">137,016</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">267,984</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">66,009</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">63,303</td> </tr> </table>	広告宣伝費	12,460千円	役員報酬	174,988	給与手当	1,218,779	賞与引当金繰入額	106,159	退職給付費用	70,660	役員退職慰労引当金繰入額	28,514	法定福利費	154,543	支払手数料	137,016	租税公課	267,984	貸倒引当金繰入額	66,009	減価償却費	63,303
広告宣伝費	84,833千円																																												
役員報酬	179,194																																												
給与手当	1,204,987																																												
賞与引当金繰入額	78,368																																												
退職給付費用	62,752																																												
役員退職慰労引当金繰入額	28,082																																												
法定福利費	159,205																																												
支払手数料	117,294																																												
租税公課	206,370																																												
貸倒引当金繰入額	7,100																																												
減価償却費	60,878																																												
広告宣伝費	12,460千円																																												
役員報酬	174,988																																												
給与手当	1,218,779																																												
賞与引当金繰入額	106,159																																												
退職給付費用	70,660																																												
役員退職慰労引当金繰入額	28,514																																												
法定福利費	154,543																																												
支払手数料	137,016																																												
租税公課	267,984																																												
貸倒引当金繰入額	66,009																																												
減価償却費	63,303																																												
<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">28,689千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,752</td> </tr> <tr> <td>解体撤去費用</td> <td style="text-align: right;">10,256</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">41,698</td> </tr> </table>	建物及び構築物	28,689千円	工具、器具及び備品	2,752	解体撤去費用	10,256	計	41,698	<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,534千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">154</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4,688</td> </tr> </table>	建物及び構築物	4,534千円	工具、器具及び備品	154	計	4,688																														
建物及び構築物	28,689千円																																												
工具、器具及び備品	2,752																																												
解体撤去費用	10,256																																												
計	41,698																																												
建物及び構築物	4,534千円																																												
工具、器具及び備品	154																																												
計	4,688																																												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年12月1日至平成21年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

(注) 第4回新株予約権の増加は、新株予約権の発行によるものであり、減少は、行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

（注）第4回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (千円)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 (平成22年11月30日現在) (千円)
現金及び預金勘定 7,890,310	現金及び預金勘定 7,127,425
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 -	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 306,136
現金及び現金同等物 7,890,310	現金及び現金同等物 6,821,288

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)				当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)															
<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 本社の複合機(「工具、器具及び備品」)であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「3. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p>				<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 同左 リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p>															
	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)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)												
工具、器具及び備品	25,674	14,161	11,512	工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487												
ソフトウェア	9,570	8,772	797	合計	16,462	10,975	5,487												
合計	35,244	22,933	12,310	同左															
<p>(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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(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</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>5,912千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,397千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,310千円</td> </tr> </table> <p>(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いため、支払利子込み法により算定しております。</p>				1年内	5,912千円	1年超	6,397千円	合計	12,310千円	<p>(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</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,743千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,743千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,487千円</td> </tr> </table> <p>同左</p>				1年内	2,743千円	1年超	2,743千円	合計	5,487千円
1年内	5,912千円																		
1年超	6,397千円																		
合計	12,310千円																		
1年内	2,743千円																		
1年超	2,743千円																		
合計	5,487千円																		
<p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>14,011千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>13,510千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p>				支払リース料	14,011千円	減価償却費相当額	13,510千円	<p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>5,096千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>5,096千円</td> </tr> </table> <p>(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</p>				支払リース料	5,096千円	減価償却費相当額	5,096千円				
支払リース料	14,011千円																		
減価償却費相当額	13,510千円																		
支払リース料	5,096千円																		
減価償却費相当額	5,096千円																		

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内 2,153千円 1年超 4,127千円 合計 6,281千円	2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内 2,153千円 1年超 1,974千円 合計 4,127千円

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び買掛金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金

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

(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)	1年超5年以内(千円)	5年超10年以内(千円)	10年超(千円)
現金及び預金	7,127,425	-	-	-
受取手形及び売掛金	415,791	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) その他	10,000	10,000	-	-
合計	7,553,217	10,000	-	-

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成22年11月30日）

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	23,396	22,083	1,313
	小計	23,396	22,083	1,313
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
	合計	23,396	22,083	1,313

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

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

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)

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

当連結会計年度(自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度及び厚生年金基金制度を採用しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p>(1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center;">日本住宅建設産業 厚生年金基金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">35,982,648千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">53,152,894千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">17,170,245千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 1.35%</p> <p>(3) 補足説明</p> <p>上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,284,525千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間8年2ヶ月の元利均等償却であります。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。</p>		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	35,982,648千円	年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円	差引額	17,170,245千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。また、連結子会社の一部で厚生年金基金制度を採用しております。なお、当社は、平成22年11月において、日本住宅建設産業厚生年金基金から脱退しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p>(1) 制度全体の積立状況に関する事項 (平成22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center;">日本住宅建設産業 厚生年金基金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">43,851,498千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">50,814,115千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">6,962,616千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合 日本住宅建設産業厚生年金基金 0.65%</p> <p>(3) 補足説明</p> <p>上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,871,255千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間7年2ヶ月の元利均等償却であります。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。</p>		日本住宅建設産業 厚生年金基金	年金資産の額	43,851,498千円	年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円	差引額	6,962,616千円
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	35,982,648千円																
年金財政計算上の給付債務の額	53,152,894千円																
差引額	17,170,245千円																
	日本住宅建設産業 厚生年金基金																
年金資産の額	43,851,498千円																
年金財政計算上の給付債務の額	50,814,115千円																
差引額	6,962,616千円																
<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">79,577千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">79,577千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	退職給付債務	79,577千円	退職給付引当金	79,577千円	<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">108,927千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">108,927千円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p>	退職給付債務	108,927千円	退職給付引当金	108,927千円								
退職給付債務	79,577千円																
退職給付引当金	79,577千円																
退職給付債務	108,927千円																
退職給付引当金	108,927千円																
<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">62,752千円</td> </tr> </tbody> </table>	退職給付費用	62,752千円	<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">70,660千円</td> </tr> </tbody> </table>	退職給付費用	70,660千円												
退職給付費用	62,752千円																
退職給付費用	70,660千円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年12月1日至平成21年11月30日)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

2. 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・オプションの内容

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

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

2．対象勤務期間の定めはありません。

（2）ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (千円)	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
流動資産	流動資産
未払事業税否認 2,754	減価償却損金算入限度超過額 178,139
減価償却損金算入限度超過額 191,563	代物弁済による未実現利益 180,986
代物弁済による未実現利益 180,128	繰越欠損金 253,608
繰越欠損金 994,725	その他 101,559
その他 58,983	評価性引当額 49,664
評価性引当額 31,473	合計 664,629
合計 1,396,681	固定資産
固定資産	退職給付引当金損金算入限度超過額 44,980
退職給付引当金損金算入限度超過額 32,814	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 121,682
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 110,749	減損損失 69,337
子会社株式評価損 125,774	投資有価証券評価損 12,137
減損損失 70,500	繰越欠損金 2,030,201
投資有価証券評価損 12,137	その他 130,153
繰越欠損金 1,629,547	評価性引当額 438,596
その他 7,550	合計 1,969,897
評価性引当額 420,841	繰延税金資産合計 2,634,527
合計 1,568,232	繰延税金負債
繰延税金資産合計 2,964,914	流動負債
繰延税金負債	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 198,345
流動負債	合計 198,345
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 240,866	固定負債
合計 240,866	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 14,922
固定負債	その他 4,038
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 14,645	合計 18,960
その他 3,007	繰延税金負債合計 217,306
合計 17,652	繰延税金資産の純額 2,417,220
繰延税金負債合計 258,518	
繰延税金資産の純額 2,706,395	
(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。	(注) 繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。
(千円)	(千円)
流動資産 - 繰延税金資産 1,396,681	流動資産 - 繰延税金資産 664,629
固定資産 - 繰延税金資産 1,565,225	固定資産 - 繰延税金資産 1,965,859
流動負債 - その他 240,866	流動負債 - その他 198,345
固定負債 - 繰延税金負債 14,645	固定負債 - 繰延税金負債 14,922

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">7.5</td> </tr> <tr> <td>過年度法人税等</td> <td style="text-align: right;">19.6</td> </tr> <tr> <td>税率変更による差異</td> <td style="text-align: right;">6.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.5</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">64.9</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	1.1	繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5	過年度法人税等	19.6	税率変更による差異	6.8	その他	2.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">4.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.4</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金算入されない項目	0.5	繰延税金資産に係る評価性引当額	4.8	その他	2.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4
法定実効税率	41.0																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	1.1																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	7.5																												
過年度法人税等	19.6																												
税率変更による差異	6.8																												
その他	2.5																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	64.9																												
法定実効税率	41.0																												
(調整)																													
交際費等永久に損金算入されない項目	0.5																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	4.8																												
その他	2.9																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4																												
<p>3 法定実効税率の変更</p> <p>当連結会計年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前連結会計年度の40.7%から41.0%へ変更しております。 この変更による影響額は軽微であります。</p>	<p>3</p>																												

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年12月1日至平成22年11月30日)

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

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

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

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

(追加情報)

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年12月1日至平成21年11月30日)

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナ ティブイン ベストメン ト事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
・売上高及び営 業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対 する売上高	9,962,365	16,556,368	3,397,812	896,952	2,633,136	183,169	33,629,805	-	33,629,805
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	45,300	40,238	428,319	441,278	955,137	(955,137)	-
計	9,962,365	16,556,368	3,443,112	937,191	3,061,455	624,448	34,584,942	(955,137)	33,629,805
営業費用	10,127,316	15,921,031	1,570,533	627,844	2,823,120	768,881	31,838,728	184,583	32,023,311
営業利益又 は営業損失 ()	164,951	635,336	1,872,579	309,346	238,335	144,433	2,746,213	(1,139,720)	1,606,493
・資産、減価償却 費及び資本的 支出									
資産	14,704,657	20,674,820	12,891,830	457,323	1,010,583	3,039,885	52,779,100	9,456,009	62,235,110
減価償却費	-	-	341,606	2,249	11,780	12,251	367,888	44,824	412,713
資本的支出	-	-	48,740	887	-	-	49,628	1,687	51,315

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,126,883千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、10,469,927千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,142,389千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、9,542,626千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成20年12月1日至平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自平成21年12月1日至平成22年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成20年12月1日至平成21年11月30日）及び当連結会計年度（自平成21年12月1日至平成22年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日）

該当事項はありません。

（追加情報）

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

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

当連結会計年度（自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
1株当たり純資産額 56,151円60銭	1株当たり純資産額 53,532円16銭
1株当たり当期純利益 285円38銭	1株当たり当期純利益 974円63銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成21年11月30日)	当連結会計年度末 (平成22年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	22,253,707	24,455,632
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	26,657	-
(うち新株予約権)(千円)	(26,657)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	22,227,050	24,455,632
期末の普通株式の数(株)	395,840	456,840

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	108,249	421,606
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	108,249	421,606
期中平均株式数(株)	379,317	432,579
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	70,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	16,114,804	10,823,561	2.193	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,567	1,567	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	19,107,576	23,438,898	2.193	平成23年~42年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,351	783	-	平成24年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	35,296,299	34,264,810	-	-

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

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,110,019	7,187,716	2,348,156	2,113,176
リース債務	783	-	-	-

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年12月1日 至平成22年2月28日	第2四半期 自平成22年3月1日 至平成22年5月31日	第3四半期 自平成22年6月1日 至平成22年8月31日	第4四半期 自平成22年9月1日 至平成22年11月30日
売上高(千円)	8,010,281	8,115,185	6,073,827	4,250,246
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額() (千円)	1,500,706	135,476	699,017	1,590,602
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額() (千円)	876,124	72,742	415,785	943,045
1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額()(円)	2,213.33	173.09	910.13	2,321.92

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,423,363	6,012,754
売掛金	119,155	97,036
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	23,833,750	26,020,886
仕掛販売用不動産	11,336,576	9,290,934
貯蔵品	1,137	1,489
前渡金	70,682	5,669
前払費用	61,263	54,855
関係会社短期貸付金	37,500	-
繰延税金資産	1,212,497	499,641
その他	201,169	187,186
貸倒引当金	2,850	15,904
流動資産合計	43,304,246	42,164,549
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,420,295	4,901,643
減価償却累計額	808,518	796,337
建物(純額)	3,611,777	4,105,305
構築物	44,687	22,137
減価償却累計額	17,038	12,045
構築物(純額)	27,649	10,092
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	338	507
機械及び装置(純額)	541	372
工具、器具及び備品	101,483	94,505
減価償却累計額	69,760	70,203
工具、器具及び備品(純額)	31,722	24,301
土地	8,481,326	9,606,248
リース資産	4,478	4,478
減価償却累計額	746	2,239
リース資産(純額)	3,732	2,239
有形固定資産合計	12,156,749	13,748,559
無形固定資産		
ソフトウェア	50,157	35,332
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	52,046	37,221

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	49,348	49,405
関係会社株式	885,372	785,372
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	5,823	13,031
破産更生債権等	1,102	47,917
敷金及び保証金	152,700	92,817
繰延税金資産	1,560,553	1,948,944
その他	25,357	25,357
貸倒引当金	1,137	47,995
投資その他の資産合計	2,685,122	2,920,851
固定資産合計	14,893,918	16,706,632
資産合計	58,198,165	58,871,182
負債の部		
流動負債		
買掛金	532,209	146,404
短期借入金	70,000	-
1年内返済予定の長期借入金	15,261,391	9,015,083
リース債務	1,567	1,567
未払金	210,390	170,380
未払費用	22,548	35,181
未払法人税等	20,415	27,374
未払消費税等	56,966	-
前受金	258,555	274,060
預り金	45,237	43,534
前受収益	1,201	800
賞与引当金	45,950	66,767
流動負債合計	16,526,433	9,781,154
固定負債		
長期借入金	17,580,331	22,980,598
預り敷金保証金	2,068,286	1,827,231
リース債務	2,351	783
退職給付引当金	55,565	79,293
役員退職慰労引当金	254,180	277,422
投資損失引当金	304,217	304,217
固定負債合計	20,264,933	25,469,546
負債合計	36,791,366	35,250,701

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金	4,536,283	5,538,149
資本剰余金合計	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	12,369,189	12,604,633
利益剰余金合計	12,391,439	12,626,883
株主資本合計	21,380,530	23,619,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	388	774
評価・換算差額等合計	388	774
新株予約権	26,657	-
純資産合計	21,406,799	23,620,480
負債純資産合計	58,198,165	58,871,182

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	9,962,365	8,149,422
開発事業売上高	16,556,368	11,682,418
賃貸事業売上高	3,379,196	2,559,907
ファンド事業売上高	626,293	838,538
売上高合計	30,524,223	23,230,287
売上原価		
流動化事業原価	9,987,321	7,596,289
開発事業原価	15,779,819	10,963,135
賃貸事業原価	1,389,687	1,189,868
ファンド事業原価	80,665	46,699
売上原価合計	27,237,493	19,795,993
売上総利益	3,286,730	3,434,294
販売費及び一般管理費	1,739,070	1,767,475
営業利益	1,547,659	1,666,819
営業外収益		
受取利息	15,173	9,399
受取配当金	2,802	2,784
雑収入	12,809	13,608
営業外収益合計	30,785	25,792
営業外費用		
支払利息	872,288	868,556
社債利息	1,581	-
新株予約権発行費	6,920	-
株式交付費	3,467	11,261
雑損失	22,201	3,379
営業外費用合計	906,459	883,197
経常利益	671,986	809,414
特別利益		
投資有価証券売却益	321	1,184
保険解約返戻金	37,298	-
特別利益合計	37,619	1,184

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
特別損失		
関係会社整理損	-	2,908
固定資産除却損	2 41,698	2 1,504
投資有価証券売却損	13	-
投資有価証券評価損	456	-
解約違約金	280,504	-
希望退職制度関連費用	59,334	-
厚生年金基金脱退拠出金	-	45,364
特別損失合計	382,007	49,777
税引前当期純利益	327,598	760,821
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
過年度法人税等	65,574	-
法人税等調整額	124,509	323,657
法人税等合計	193,883	327,457
当期純利益	133,714	433,363

【売上原価明細書】
流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		6,504,430	65.1	4,855,412	63.9
建物取得費・バリューアッ プコスト		1,814,556	18.2	1,927,793	25.4
経費		256,114	2.6	201,649	2.7
収益性低下による簿価切下 額		1,412,220	14.1	611,435	8.0
計		9,987,321	100.0	7,596,289	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		7,411,061	47.0	5,160,614	47.1
建築費		6,662,728	42.2	4,244,585	38.7
経費		379,175	2.4	153,393	1.4
収益性低下による簿価切下 額		1,326,854	8.4	1,404,542	12.8
計		15,779,819	100.0	10,963,135	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		262,103	18.9	215,294	18.1
諸経費		1,127,583	81.1	974,574	81.9
(うち租税公課)		(221,381)		(244,232)	
(うち減価償却費)		(336,070)		(278,387)	
(うち水道光熱費)		(239,765)		(200,728)	
計		1,389,687	100.0	1,189,868	100.0

ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費 計		80,665	100.0	46,699	100.0
		80,665	100.0	46,699	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,452,807
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,452,807	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
資本剰余金合計		
前期末残高	4,231,495	4,536,283
当期変動額		
新株の発行	304,787	1,001,866
当期変動額合計	304,787	1,001,866
当期末残高	4,536,283	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	7,250	7,250
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	15,000	15,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	12,612,314	12,369,189
当期変動額		
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	243,125	235,443
当期末残高	12,369,189	12,604,633
利益剰余金合計		
前期末残高	12,634,564	12,391,439
当期変動額		
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	243,125	235,443
当期末残高	12,391,439	12,626,883

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
株主資本合計		
前期末残高	21,014,080	21,380,530
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	133,714	433,363
当期変動額合計	366,449	2,239,175
当期末残高	21,380,530	23,619,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	794	388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,183	1,162
当期変動額合計	1,183	1,162
当期末残高	388	774
評価・換算差額等合計		
前期末残高	794	388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,183	1,162
当期変動額合計	1,183	1,162
当期末残高	388	774
新株予約権		
前期末残高	-	26,657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,657	26,657
当期変動額合計	26,657	26,657
当期末残高	26,657	-
純資産合計		
前期末残高	21,014,875	21,406,799
当期変動額		
新株の発行	609,575	2,003,732
剰余金の配当	376,840	197,920
当期純利益	133,714	433,363
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	25,473	25,494
当期変動額合計	391,923	2,213,681
当期末残高	21,406,799	23,620,480

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 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) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 3～50年 構築物 10～30年 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 3～20年 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 (3) リース資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
4 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 株式交付費 同左
5 引当金の計上基準	(2) 新株予約権発行費 支出時に全額費用として処理しております。 (1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。 (5) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左 (4) 役員退職慰労引当金 同左 (5) 投資損失引当金 同左
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上(5年償却)し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 同左

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 前事業年度まで、「前受収益」に含めて表示しておりました前受賃料等を、当事業年度より「前受金」に含めて表示することとしました。</p> <p>なお、前事業年度の「前受収益」に含まれている前受賃料等は、238,384千円であります。</p>	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:292,252千円、土地:1,276,281千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物:379,115千円、土地:1,188,501千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>	<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:1,384,509千円、土地:3,306,256千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物:772,428千円、土地:2,181,334千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)																																												
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">23,721,129千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,809,932</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,407,095</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,289,375</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,227,533</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,191,431</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,329,611</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,591,043</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人 5名</td> <td style="text-align: right;">9,771千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">1,998,658千円</td> </tr> </table> <p>3 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	23,721,129千円	仕掛販売用不動産	10,809,932	建物	3,407,095	土地	8,289,375	計	46,227,533	短期借入金	70,000千円	1年内返済予定の長期借入金	15,191,431	長期借入金	17,329,611	計	32,591,043	個人 5名	9,771千円	トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)	1,998,658千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">25,517,975</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,090,461</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,936,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,414,296</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,988,807</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,945,123千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,799,838</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,744,962</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人 4名</td> <td style="text-align: right;">9,190千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">1,926,777千円</td> </tr> </table> <p>3 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,415,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) <p>但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	現金及び預金	30,000千円	販売用不動産	25,517,975	仕掛販売用不動産	9,090,461	建物	3,936,073	土地	9,414,296	計	47,988,807	1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円	長期借入金	22,799,838	計	31,744,962	個人 4名	9,190千円	トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)	1,926,777千円
販売用不動産	23,721,129千円																																												
仕掛販売用不動産	10,809,932																																												
建物	3,407,095																																												
土地	8,289,375																																												
計	46,227,533																																												
短期借入金	70,000千円																																												
1年内返済予定の長期借入金	15,191,431																																												
長期借入金	17,329,611																																												
計	32,591,043																																												
個人 5名	9,771千円																																												
トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)	1,998,658千円																																												
現金及び預金	30,000千円																																												
販売用不動産	25,517,975																																												
仕掛販売用不動産	9,090,461																																												
建物	3,936,073																																												
土地	9,414,296																																												
計	47,988,807																																												
1年内返済予定の長期借入金	8,945,123千円																																												
長期借入金	22,799,838																																												
計	31,744,962																																												
個人 4名	9,190千円																																												
トーセイ・リバイバル・イン ベストメント(株)	1,926,777千円																																												

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>(2) 当社の借入金のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計2,000,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <p>(3) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,140,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 $\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$ 但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 	<p>(2) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計730,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 $\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$ 但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。 <p>(3) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計4,000,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>(4) 当社の借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約(残高合計932,240千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 <p>(5) 当社の借入金のうち、(株)みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,170,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>(6) 当社の借入金のうち、(株)みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計2,900,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当税引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p>	<p>(4) 当社の借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約(残高合計728,960千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																																																										
<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は6.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94.0%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">85,049千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">114,503</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">747,051</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">34,898</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">43,185</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,206</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">95,341</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">97,608</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">186,759</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,105</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">43,344</td></tr> </table> <p>2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,689千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,752</td></tr> <tr><td>解体撤去費用</td><td style="text-align: right;">10,256</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,698</td></tr> </table>	広告宣伝費	85,049千円	役員報酬	114,503	給料手当	747,051	賞与引当金繰入額	34,898	退職給付費用	43,185	役員退職慰労引当金繰入額	23,206	法定福利費	95,341	支払手数料	97,608	租税公課	186,759	貸倒引当金繰入額	2,105	減価償却費	43,344	建物	28,689千円	工具、器具及び備品	2,752	解体撤去費用	10,256	計	41,698	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は1.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">12,191千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">110,837</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">692,991</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">66,054</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">49,671</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,242</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">84,804</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">111,593</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">264,735</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">59,912</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45,197</td></tr> </table> <p>2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,349千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,504</td></tr> </table>	広告宣伝費	12,191千円	役員報酬	110,837	給料手当	692,991	賞与引当金繰入額	66,054	退職給付費用	49,671	役員退職慰労引当金繰入額	23,242	法定福利費	84,804	支払手数料	111,593	租税公課	264,735	貸倒引当金繰入額	59,912	減価償却費	45,197	建物	1,349千円	工具、器具及び備品	154	計	1,504
広告宣伝費	85,049千円																																																										
役員報酬	114,503																																																										
給料手当	747,051																																																										
賞与引当金繰入額	34,898																																																										
退職給付費用	43,185																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,206																																																										
法定福利費	95,341																																																										
支払手数料	97,608																																																										
租税公課	186,759																																																										
貸倒引当金繰入額	2,105																																																										
減価償却費	43,344																																																										
建物	28,689千円																																																										
工具、器具及び備品	2,752																																																										
解体撤去費用	10,256																																																										
計	41,698																																																										
広告宣伝費	12,191千円																																																										
役員報酬	110,837																																																										
給料手当	692,991																																																										
賞与引当金繰入額	66,054																																																										
退職給付費用	49,671																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,242																																																										
法定福利費	84,804																																																										
支払手数料	111,593																																																										
租税公課	264,735																																																										
貸倒引当金繰入額	59,912																																																										
減価償却費	45,197																																																										
建物	1,349千円																																																										
工具、器具及び備品	154																																																										
計	1,504																																																										

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)				当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)			
1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 本社の複合機(「工具、器具及び備品」)であります。 リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 同左 リース資産の減価償却の方法 同左 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	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)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
工具、器具及び備品	21,474	11,711	9,762	工具、器具及び備品	16,462	10,975	5,487
合計	21,474	11,711	9,762	合計	16,462	10,975	5,487
(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いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 4,275千円 1年超 5,487千円 合計 9,762千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 11,257千円 減価償却費相当額 10,756千円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 (減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				同左 (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2,743千円 1年超 2,743千円 合計 5,487千円 同左 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 4,089千円 減価償却費相当額 4,089千円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左			
2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内 2,153千円 1年超 4,127千円 合計 6,281千円				2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内 2,153千円 1年超 1,974千円 合計 4,127千円			

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年11月30日)

子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年11月30日)

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 184,914</p> <p>繰越欠損金 994,423</p> <p>その他 33,160</p> <hr/> <p>合計 1,212,497</p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 22,718</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 104,213</p> <p>子会社株式評価損 124,729</p> <p>減損損失 70,500</p> <p>投資有価証券評価損 12,137</p> <p>繰越欠損金 1,414,447</p> <p>その他 2,716</p> <hr/> <p>合計 1,751,462</p> <p>評価性引当額 187,901</p> <p>繰延税金資産合計 2,776,058</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>その他 3,007</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 3,007</p> <p>繰延税金資産の純額 2,773,051</p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>減価償却損金算入限度超過額 167,849</p> <p>繰越欠損金 253,608</p> <p>その他 78,183</p> <hr/> <p>合計 499,641</p> <p>固定資産</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 32,445</p> <p>役員退職慰労引当金損金算入限度超過額 113,743</p> <p>子会社株式評価損 124,729</p> <p>減損損失 69,337</p> <p>投資有価証券評価損 12,137</p> <p>繰越欠損金 1,795,976</p> <p>その他 1,419</p> <hr/> <p>合計 2,149,789</p> <p>評価性引当額 196,267</p> <p>繰延税金資産合計 2,453,162</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>その他 4,576</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 4,576</p> <p>繰延税金資産の純額 2,448,586</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.0</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 2.4</p> <p>過年度法人税等 20.0</p> <p>税率変更による差異 6.2</p> <p>その他 1.0</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 59.2</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.4</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 1.1</p> <p>その他 0.5</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.0</p>
<p>3 法定実効税率の変更</p> <p>当事業年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前事業年度の40.7%から41.0%へ変更しております。</p> <p>この変更による影響額は軽微であります。</p>	<p>3</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当事業年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
1株当たり純資産額 54,012円08銭	1株当たり純資産額 51,704円06銭
1株当たり当期純利益 352円51銭	1株当たり当期純利益 1,001円81銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度末 (平成21年11月30日)	当事業年度末 (平成22年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	21,406,799	23,620,480
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	26,657	-
(うち新株予約権)(千円)	(26,657)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,380,142	23,620,480
1株あたり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	395,840	456,840

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	当事業年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	133,714	433,363
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	133,714	433,363
期中平均株式数(株)	379,317	432,579
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株 平成21年9月1日取締役会決議による新株予約権 普通株式 61,000株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	住宅産業信用保証株式会社	120
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3
計		123	1,350

【債券】

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

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券)	
		日本ビルファンド投資法人	1
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957
		ジェイ不動産投資信託	1
		(匿名組合出資金)	
		有限会社ポセイドン・キャピタル	-
計		34,925,959	38,055

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	4,420,295	1,466,445	985,097	4,901,643	796,337	96,497	4,105,305
構築物	44,687	-	22,550	22,137	12,045	3,015	10,092
機械及び装置	880	-	-	880	507	169	372
工具、器具及び備品	101,483	4,466	11,444	94,505	70,203	11,592	24,301
土地	8,481,326	3,306,256	2,181,334	9,606,248	-	-	9,606,248
リース資産	4,478	-	-	4,478	2,239	1,492	2,239
有形固定資産計	13,053,151	4,777,168	3,200,426	14,629,893	881,333	112,768	13,748,559
無形固定資産							
ソフトウェア	99,324	3,580	30,200	72,704	37,371	18,404	35,332
電話加入権	1,889	-	-	1,889	-	-	1,889
無形固定資産計	101,213	3,580	30,200	74,593	37,371	18,404	37,221

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの振替 (2 物件)	1,455,519千円
土地	販売用不動産からの振替 (2 物件)	3,306,256千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への振替 (4 物件)	982,837千円
土地	販売用不動産への振替 (4 物件)	2,181,334千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	3,987	62,797	-	2,885	63,900
賞与引当金	45,950	66,767	45,950	-	66,767
役員退職慰労引当金	254,180	23,242	-	-	277,422
投資損失引当金	304,217	-	-	-	304,217

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	13,324
預金	
当座預金	20,652
普通預金	5,662,641
定期預金	316,136
計	5,999,430
合計	6,012,754

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
エムシーアール・ワン株式会社	15,357
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	14,299
ヘリオス・キャピタル株式会社	12,957
株式会社ガイア・キャピタル	12,198
その他	42,223
合計	97,036

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
119,155	1,602,962	1,625,082	97,036	94.4	24.6

八 販売用不動産

地域別	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
東京都大田区	1,438.62	5,259,449
東京都新宿区	5,506.07	4,981,961
東京都千代田区	788.82	2,562,269
東京都台東区	1,241.24	2,530,766
その他	11,087.31	10,686,439
合計	20,062.06	26,020,886

二 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
神奈川県横浜市	17,548.64	5,694,750
東京都中央区	1,512.35	1,472,649
東京都三鷹市	3,365.49	1,235,928
東京都新宿区	698.06	687,132
その他	261,120.98	200,472
合計	284,245.52	9,290,934

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	74
印紙	217
封筒	140
その他	1,057
合計	1,489

流動負債

イ 買掛金

相手先	金額 (千円)
ケーアンドイー株式会社	83,070
トーセイ・コミュニティ株式会社	9,525
株式会社鴻池組	9,450
東京電力株式会社	7,482
その他	36,876
合計	146,404

ロ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社みずほ銀行	2,900,000
株式会社三井住友銀行	874,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	845,625
中央三井信託銀行株式会社	737,400
その他	3,658,058
合計	9,015,083

ハ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社商工組合中央金庫	4,460,200
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,799,375
株式会社東日本銀行	1,887,500
株式会社横浜銀行	1,760,275
その他	12,073,248
合計	22,980,598

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	電子公告により行います。 公告掲載URL http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第60期（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）平成22年2月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年2月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第61期第1四半期（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）平成22年4月9日関東財務局長に提出

第61期第2四半期（自 平成22年3月1日 至 平成22年5月31日）平成22年7月9日関東財務局長に提出

第61期第3四半期（自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日）平成22年10月8日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成23年2月24日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成23年2月28日関東財務局長に提出

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

(6) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成23年2月28日関東財務局長に提出

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年2月9日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成20年12月1日から平成21年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成21年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の平成21年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、トーセイ株式会社が平成21年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年 2月10日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成21年12月1日から平成22年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成22年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

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

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、トーセイ株式会社が平成22年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年2月9日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成20年12月1日から平成21年11月30日までの第60期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成21年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年2月10日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳澤 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成21年12月1日から平成22年11月30日までの第61期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成22年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。