

【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25年2月28日
【事業年度】	第63期（自平成23年12月1日至平成24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	第62期 平成23年11月	第63期 平成24年11月
売上高 (千円)	51,041,015	33,629,805	26,449,540	24,759,291	24,539,823
経常利益 (千円)	6,376,990	656,285	803,134	1,574,500	2,274,369
当期純利益 (千円)	3,463,965	108,249	421,606	751,982	1,405,395
包括利益 (千円)	-	-	-	748,839	1,404,469
純資産額 (千円)	21,887,249	22,253,707	24,455,632	24,976,051	26,152,100
総資産額 (千円)	78,309,499	62,235,110	62,682,616	59,967,603	64,732,965
1株当たり純資産額 (円)	58,081.02	56,151.60	53,532.16	54,671.33	57,245.65
1株当たり当期純利益 (円)	9,192.14	285.38	974.63	1,646.05	3,076.34
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.9	35.7	39.0	41.6	40.4
自己資本利益率 (%)	16.8	0.5	1.8	3.0	5.5
株価収益率 (倍)	1.72	74.99	33.30	11.36	11.65
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	14,099,704	12,233,935	1,625,695	6,017,729	1,005,254
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	959,332	392,585	178,765	116,149	17,300
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	12,886,593	12,090,510	735,439	4,416,563	2,090,871
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	7,354,299	7,890,310	6,821,288	8,306,305	9,410,622
従業員数 (人)	225	191	206	220	220
(外、平均臨時雇用者 数) (人)	[174]	[146]	[167]	[200]	[228]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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	第62期 平成23年11月	第63期 平成24年11月
売上高 (千円)	41,085,825	30,524,223	23,230,287	20,719,445	19,423,088
経常利益 (千円)	5,647,430	671,986	809,414	1,601,947	1,975,626
当期純利益 (千円)	3,056,390	133,714	433,363	993,517	1,141,163
資本金 (千円)	4,148,020	4,452,807	5,454,673	5,454,673	5,454,673
発行済株式総数 (株)	376,840	395,840	456,840	456,840	456,840
純資産額 (千円)	21,014,875	21,406,799	23,620,480	24,382,434	25,296,620
総資産額 (千円)	74,012,141	58,198,165	58,871,182	56,313,964	61,016,621
1株当たり純資産額 (円)	55,766.04	54,012.08	51,704.06	53,371.94	55,373.04
1株当たり配当額 (円)	1,000.00	500.00	500.00	500.00	600.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	8,110.58	352.51	1,001.81	2,174.76	2,497.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.4	36.7	40.1	43.3	41.5
自己資本利益率 (%)	15.4	0.6	1.9	4.1	4.6
株価収益率 (倍)	1.95	60.71	32.39	8.60	14.35
配当性向 (%)	12.3	141.8	49.9	23.0	24.0
従業員数 (人)	144	114	116	123	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 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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・パイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年4月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第46219号）
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年9月	不動産特定共同事業許可（東京都知事許可第58号）
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第898号）
平成21年9月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
平成23年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成24年1月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立

3【事業の内容】

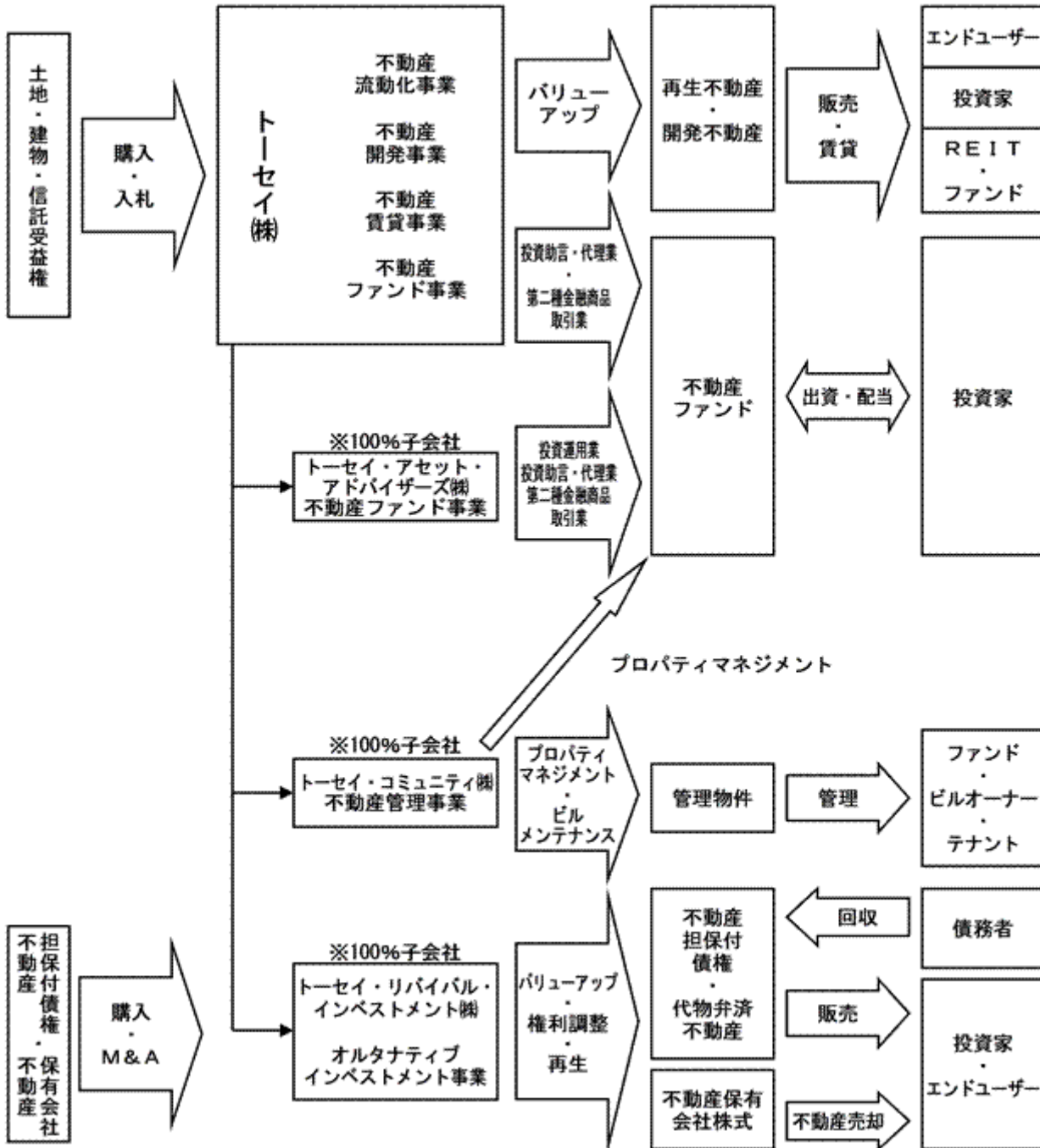
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社7社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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うえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</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です。</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事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</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」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
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・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</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の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処する確かな保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</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
TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.	シンガポール	18,747	不動産ファンド事業	100.0	
トーセイ・リバイバル・イン ベストメント株式会社	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注2)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
グリーンハウス有限会社 (注2、3)	東京都港区	24,600	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
 3. グリーンハウス有限会社は、現在、清算中であります。
 4. トーセイ・コミュニティ株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上
 高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (1)売上高 3,859,237千円

(2)経常利益 75,314千円

(3)当期純損失 1,130千円

(4)純資産額 582,071千円

(5)総資産額 1,371,320千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産流動化事業	35	(-)
不動産開発事業	24	(-)
不動産賃貸事業	13	(-)
不動産ファンド事業	45	(-)
不動産管理事業	65	(228)
オルタナティブインベストメント事業	1	(-)
全社(共通)	37	(-)
合計	220	(228)

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

(2) 提出会社の状況

平成24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	5.0	7,159

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	35
不動産開発事業	24
不動産賃貸事業	13
不動産ファンド事業	7
全社(共通)	37
合計	116

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
 2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
 3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、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23年12月1日～平成24年11月30日）におけるわが国の経済は、各種政策や復興需要などにより回復傾向にありましたが、直近では欧州や中国など海外景気の減速を受け弱い動きとなっております。今後も金融資本市場の変動、国内のデフレリスク等を背景に依然として不透明な状況が続くとみられております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、不動産市況の底入れ感から海外マネーが国内不動産市場へ流入していること等を背景に、J-REITなどの不動産ファンドによる物件取得が活発となり、平成24年1月～10月末までに取得した累計額は約7,500億円に達するなど、4年ぶりの高水準で推移しました。これら等により、平成24年度上期の不動産取引件数は329件、取引額は8,533億円と東日本大震災前にあたる平成22年度上期の水準まで戻りました（民間調査機関調べ）。また、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成22年以降、平成24年10月に至るまで、好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移し、平成24年1月～10月までの供給戸数は累計33,763戸となり、昨年を2,074戸上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平成24年度の平均空室率は緩やかに上昇を続け、6月末には9.43%とピークに達しましたが（前年同月比0.62%増）、新築、既存ともに成約が進んだこと等により7月以降4ヶ月連続で改善し、10月末は8.74%となりました。一方、同地区の平均募集賃料は緩やかな下落傾向が続いており、平成24年10月末は前年同月比383円低下の16,628円/坪となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、投資用不動産市場の活性化や資金調達環境の改善等により、平成24年6月末時点の不動産ファンド運用資産額が、平成23年12月末時点と比較してJ-REITで0.4兆円増の8.7兆円、私募ファンドで0.5兆円増の18.3兆円、全体では0.9兆円増の27.0兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループでは、不動産流動化事業において一部のRestyling物件で販売遅行がありましたが、バリューアップ物件は5棟を販売いたしました。不動産開発事業では主に2棟の分譲マンションの引き渡しと戸建住宅の契約が好調に推移いたしました。仕入におきましては、以前より堅調な需要のある居住用不動産ならびに住宅開発用地の取得を進めてまいりましたが、これに加え不動産流動化事業に供するオフィスビル等への投資も本格的に再開しております。また、当社グループ初となる海外拠点としてシンガポールに現地法人を設立したほか、全世界の商用不動産ブローカレッジ会社で組織される「NAI Global」との間でメンバーシップ契約を締結し、加盟いたしました。今後も、海外投資家とのリレーション強化を図ってまいります。

これらにより、当連結会計年度は、売上高24,539百万円（前連結会計年度比0.9%減）、営業利益3,030百万円（同26.9%増）、経常利益2,274百万円（同44.5%増）、当期純利益1,405百万円（同86.9%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、Restyling物件では、「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）、「グレンパーク池田山」（東京都品川区）等で106戸の販売を行ったことに加え、「内神田北原ビル」（東京都千代田区）、「ヴェルミドール恵比寿」（東京都渋谷区）等、5棟のバリューアップ物件の販売を行いました。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は5,980百万円（前連結会計年度比50.3%減）となりました。

また、2棟のオフィスビルにおいて、空室部分の想定賃料を引き下げたこと等により、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、265百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上したことにより、セグメント利益は390百万円（前連結会計年度比79.3%減）となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THE パームス月島ルナガーデン」（東京都中央区）、「THE パームス高田馬場」（東京都新宿区）等において、154戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート世田谷岡本」（東京都世田谷区）、「パームスコート初台」（東京都渋谷区）、「パームスコート小石川」（東京都文京区）等において、24戸を販売いたしました。

オフィスビルでは、「日本橋本石町トーセイビル」（東京都中央区）を販売いたしました。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は10,985百万円（前連結会計年度比109.0%増）、セグメント利益は2,318百万円（前連結会計年度はセグメント損失22百万円）となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動に注力し、稼働率の維持に努め、ほぼ前連結会計年度と同水準の収益計上となりました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,446百万円(前連結会計年度比0.5%減)、セグメント利益は1,192百万円(前連結会計年度比0.8%増)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受託資産残高は順調に積みあがったものの、フィー水準の低下に伴い、アセットマネジメントフィーが減少いたしました。

以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は776百万円(前連結会計年度比44.4%減)、セグメント利益は184百万円(前連結会計年度比71.8%減)となりました。

前連結会計年度と比較して大幅に減少した主な要因は、前連結会計年度に大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が当セグメントに計上されていたためであります。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は、311,335百万円であります。

(注)アセットマネジメント受託資産残高には、当社ルールに基づき、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、前連結会計年度に比べ2棟減少し306棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前連結会計年度に比べ13棟増加し216棟となり、合計管理棟数は、522棟(前連結会計年度比11棟増)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は3,512百万円(前連結会計年度比2.5%増)、と前連結会計年度を上回りましたが、一部の取引において貸倒引当金を一般管理費に計上したため、セグメント利益は68百万円(前連結会計年度比34.7%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、M&Aにて取得した物件の売却、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。

以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は838百万円(前連結会計年度比363.7%増)、セグメント利益は59百万円(前連結会計年度はセグメント損失190百万円)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、たな卸資産の増加に伴う減少4,129百万円、長期借入金の返済による支出13,841百万円等がありましたが、税金等調整前当期純利益2,172百万円の計上、長期借入れによる収入15,777百万円等により、前連結会計年度末に比べ1,104百万円増加し、9,410百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動に使用した資金は、1,005百万円(前連結会計年度は、6,017百万円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,172百万円の計上による増加と、たな卸資産の増加に伴う減少4,129百万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)

投資活動により獲得した資金は、17百万円(前連結会計年度は、116百万円の使用)となりました。これは主に、有形固定資産売却による収入216百万円、有形固定資産取得による支出140百万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、2,090百万円(前連結会計年度は、4,416百万円の使用)となりました。これは主に、新規物件仕入に係る長期借入れによる収入15,777百万円、物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出13,841百万円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

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24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	5,980,183	49.7
不動産開発事業	10,985,270	209.0
不動産賃貸事業	2,446,682	99.5
不動産ファンド事業	776,723	55.6
不動産管理事業	3,512,228	102.5
オルタナティブインベストメント事業	838,736	463.7
合計	24,539,823	99.1

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

3【対処すべき課題】

(1) 当面の対処すべき課題の内容

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

当社グループが属する不動産業界は、東日本大震災を発端とした首都圏市場の停滞は概ね回復し、不動産市況の底入れ感から海外マネーが不動産へ流入するなど不動産売買市場の回復傾向が強まっております。

このような事業環境の下、当社グループは平成24年11月期を初年度とする3カ年の中期経営計画「Next Stage 2014」を策定し、活動を推進いたしました。

当社グループは、この中期経営計画において、“既存6事業の拡充と成長”、“グローバルなフィールドへの進出”、“経営インフラストラクチャーの革新”を三大方針に掲げており、世界に通用する不動産事業グループを目指してまいります。

“既存6事業の拡充と成長”を達成するための課題は、日々変化する市場動向を注視するとともに、顧客ニーズに絶えず応えていくことであり、不動産流動化事業、不動産開発事業を一層強化し、特にエンドユーザーおよび投資家向け事業の規模拡大を図ることです。また、不動産ファンド事業においても、投資市場の好転に鑑み、アセットマネジメント受託資産残高の増加とフィー収入の拡大、とりわけ新規ファンド組成の機会獲得に向けて取り組むことが課題であります。

“グローバルなフィールドへの進出”に向けた課題は、不動産ファンド事業をはじめとする各セグメントにおいて、グローバルな投資家とのリレーションを強化することです。初年度は平成24年1月にシンガポール現地法人“Tosei Singapore Pte. Ltd.”を設立したほか、11月にはポートフォリオの多様化に向けた取組みとして、全世界の商用不動産ブローカレッジ会社で組織される「NAI Global」との間で、メンバーシップ契約を締結し、加盟いたしました。今後は、これらの施策の収益化に向けた取り組みを強化してまいります。

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

これらの三大方針についての課題に対処するとともに、引き続き「コンプライアンス」「リスク管理」「適時適切な情報開示」を三大重点項目に掲げ、世界に通用する経営品質を備えるべく、グループ全体を挙げてコーポレートガバナンスの充実にに向けた取り組みを一層強化してまいり所存であります。

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

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

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

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

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

基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

当社グループでは、東証一部上場企業として外部から求められる行動や品格などがより一層高い水準となることを十分に意識して、さらに一段上の立ち位置（Next Stage）を目指し、新中期経営計画『Next Stage 2014』（2011年12月～2014年11月の3ヶ年計画）を策定し、前期より取組みを開始致しました。当新中計では、金融危機や東日本大震災にともない激動する外部環境下にあるものの、連続的なイノベーションを志す企業としてさらなる飛躍を実現するために、国内においてはエンドユーザー向け事業の拡充を含めて当社グループが現在有している各セグメントを一層強化するとともに、グローバルな視野を一層広げて新たに海外での事業化の第一歩を踏み出し、経営インフラを革新して従来に比してさらに広範な領域で、あらゆる不動産シーンにおける新たな価値と感動を創造してまいります。

当社グループでは、これまでも、社外取締役（2名）の選任、監査役全員（4名）の社外招聘、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従った社外取締役2名および社外監査役4名（合計6名）の「独立役員」としての届出、執行役員制の導入による業務執行機能強化、コーポレート・ガバナンス会議の設置などに取り組んでまいりましたが、今後は、東証一部上場企業として、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化に取り組んでまいります。具体的には、当社のコンプライアンス規範に則り、模範的行動レベルから理想的行動レベルへ高次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ーズの精神に基づき、正確な会社情報を迅速に公表し、投資家を含むあらゆるステークホルダーへの説明責任を継続して果たすことなどに注力してまいります。

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

本プランは、上記基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みであり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、または向上させることを目的とするものです。

本プランは、当社株券等に対する買付等（当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付その他の取得、もしくは当社が発行者である株券等について、公開買付けを行う者の株券等所有割合およびその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付けに該当する当社株券等の買付その他の取得またはこれらに類似する行為等）を行おうとする者（以下「買付者等」といいます。）が従うべき手続等について定めております。

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

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

独立委員会は、本プランに定められた手続に従わなかった買付等や当社の企業価値および株主共同の利益の確保・向上に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等であって、かつ、本新株予約権の無償割当てを実施することが相当である場合等には、当社取締役会に対し、新株予約権の無償割当てを実施すべき旨の勧告を行います。また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。この新株予約権には、買付者等による権利行使は原則として認められない旨の行使条件および原則として当該買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得する旨の取得条項等が付されております。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、本新株予約権の無償割当ての実施または不実施等に関する会社法上の機関としての決議を行うものとし、また、株主意思確認総会が開催された場合には、これに従うものとします。買付者等は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において本プランの発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を行ってはならないものとします。本プランの有効期間は、第62回定時株主総会終了後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとします。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会において本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されるものとします。

具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

当社取締役会は、当社の中期経営計画をはじめとする企業価値向上のための取組みやコーポレート・ガバナンスの強化といった各施策は、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに基本方針に沿うものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものでもない判断しております。

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

4【事業等のリスク】

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

(1) 事業環境

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。

<有利子負債残高の推移>

回次 決算年月	第59期 平成20年11月期	第60期 平成21年11月期	第61期 平成22年11月期	第62期 平成23年11月期	第63期 平成24年11月期
有利子負債残高(百万円)	47,631	35,296	34,264	30,075	32,401
総資産(百万円)	78,309	62,235	62,682	59,967	64,732
有利子負債比率(%)	60.8	56.7	54.7	50.2	50.0

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

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

(当社)

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

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ株)

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

(トーセイ・コミュニティ(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (3)第80048号	平成28年9月28日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一般建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (般-19)第 119534号	平成25年3月10日	一般建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特-19)第 119534号	平成25年3月10日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第49526号	平成26年1月14日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (3)第030488号	平成29年5月21日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建築物環境衛生総合管理業登録	東京都 知事	東京都19総第 273号	平成25年10月3日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の四)
警備業認定	東京都公安委員会	東京都公安委員会認定第 30002591号	平成28年10月14日	不正な手段による認定や欠格事由に該当している場合に認定の取消(警備業法第8条)

(トーセイ・リバイバル・インベストメント(株))

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (2)第88903号	平成30年2月22日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
貸金業登録	東京都 知事	東京都知事(1) 第31311号	平成25年3月16日	不正の手段による登録や欠格条項違反に該当する場合は登録の取消(貸金業法第24条の6の5)

会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

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

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

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

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

当社グループは、建築企画部による品質チェックを行い、また、仕入先および施工を行った外注先に対し当社グループと同等のアフターサービス保証を負担させる等の事業上のリスク回避に努めております。しかしながら、何らかの原因で当社グループの供給物件に瑕疵が発生した場合、仕入先に瑕疵担保責任を負担させることが出来な

いまたは仕入先および外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 人材について

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

(7) 個人情報等の保護について

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

(8) その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、原則として建物の構造やアスベストの使用、土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64,732百万円（前連結会計年度末比7.9%増）、負債38,580百万円（同10.3%増）、純資産26,152百万円（同4.7%増）となりました。また、自己資本比率は40.4%（前連結会計年度末は41.6%）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、49,133百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,225百万円増加しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業および不動産開発事業において、売却が順調に進んだことによる現金及び預金の増加（前連結会計年度末比1,104百万円増）及び販売用不動産の増加（前連結会計年度末比4,141百万円増）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、15,599百万円となり、前連結会計年度末に比べ460百万円減少しております。これは主に、繰延税金資産の減少（前連結会計年度末比787百万円減）によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、11,284百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,493百万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いて仕入を積極的に進めたことに伴う短期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比1,569百万円増）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、27,296百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,095百万円増加しております。これは主に、長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比750百万円増）によるものであります。

(純資産)

純資産は26,152百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,176百万円増加しております。これは主に、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比1,176百万円増）によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高24,539百万円（前連結会計年度比0.9%減）、経常利益2,274百万円（同44.5%増）、当期純利益1,405百万円（同86.9%増）となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は24,539百万円となり、前連結会計年度に比べ219百万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18,291百万円となり、前連結会計年度に比べ998百万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267百万円（前連結会計年度は、894百万円）を計上しております。

その結果、売上総利益は、6,248百万円となり、前連結会計年度に比べ778百万円増加しております。売上総利益率は、25.5%と前連結会計年度の22.1%より上昇しております。

(販売費及び一般管理費並びに営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、3,217百万円となり、前連結会計年度に比べ137百万円増加しております。これは主に、人件費の増加(前連結会計年度末比124百万円増)によるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は3,030百万円となり、前連結会計年度に比べ641百万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22百万円、営業外費用が779百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ49百万円の減少、107百万円の減少となりました。営業外費用が減少した主な要因は、借入利率の減少等により、支払利息が110百万円減少したこと等によるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、2,274百万円となり、前連結会計年度に比べ699百万円増加しております。

(特別損益及び税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度における特別損益は、特別損失が102百万円となり、前連結会計年度に比べ、65百万円増加しております。特別損失の主な要因は、連結子会社のトーセイ・コミュニティ(株)において厚生年金基金脱退拠出金76百万円を計上したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、2,172百万円となり、前連結会計年度に比べ634百万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、766百万円となり、前連結会計年度に比べ、18百万円減少しております。

その結果、当連結会計年度の当期純利益は、1,405百万円となり、前連結会計年度に比べ653百万円増加しております。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

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

また、キャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下の通りであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

回次 決算年月	第60期 平成21年11月期	第61期 平成22年11月期	第62期 平成23年11月期	第63期 平成24年11月期
自己資本比率(%)	35.7	39.0	41.6	40.4
時価ベースの自己資本比率(%)	13.6	23.7	14.2	25.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.9	-	5.0	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	12.5	-	6.8	-

自己資本比率 : 自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

(注5) 平成22年11月期連結会計年度及び平成24年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループを取り巻く事業環境におきましては、復興需要や各種政策により全体として回復傾向にありましたが、欧州金融危機や中国経済の停滞など海外経済の減速を受けて弱含み、依然として不透明な状況にあります。不動産業界では、東日本大震災を発端とした首都圏市場の停滞は概ね回復し、不動産市況の底入れ感から海外マネーが不動産へ流入していること等を背景に、J-REITなどによる物件取得が活発化し、不動産売買市場の回復基調が強まっております。

このような環境の中、当社の不動産流動化事業では事業開始から4年目となる「Restyling事業」では引き続き適正価格での中古マンション分譲販売を継続するとともに昨今活発化してきた投資家向け収益不動産の売買では、仕入を一層強化し、また迅速な再生、販売を行ってまいります。

不動産開発事業では、新年度に竣工予定の分譲マンション、戸建住宅の販売に注力するとともに、今期新設した「吉祥寺センター」「池袋センター」を本格稼働させ、優良用地の仕入を積極的に進めてまいります。

一方、資産の拡張に頼らずに安定的な収益を生むフィービジネスの拡大も継続してまいります。

不動産ファンド事業では、金融危機以降に進めてきた受託資産管理業務の切替え案件を継続して獲得していくとともに、新規ファンド組成に注力し、特にシンガポール現地法人の活動を強化してまいります。また、事業法人等が保有する不動産の収益力向上に寄与するコンサルティング業務（いわゆるCRE業務）もこれまで以上に積極的に進めてまいります。

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額140百万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24年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			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	1,064,715	2,219,719 (633.53)	35,698	3,320,132	116
賃貸用不動産 (東京都千代田区等13棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・店舗等	2,881,123	7,247,887 (12,744.77)	2,376	10,131,387	-
合計	-	-	3,945,839	9,467,606 (13,378.30)	38,074	13,451,520	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24年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区 1棟)	不動産管理事業	賃貸マンション	167,556	235,123 (485.51)	-	402,679	-
トーセイ・リバ イパル・インベ ストメント(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区 等2棟)	オルタナティブ インベストメン ト事業	賃貸ビル	356,988	329,261 (592.19)	109	686,359	-

(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24年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年2月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	456,840	456,840	東京証券取引所 市場第一部	当社は単元株制度は採用 しておりません。
計	456,840	456,840		

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成20年12月1日～ 平成21年11月30日 (注)	19,000	395,840	304,787	4,452,807	304,787	4,536,283
平成21年12月1日～ 平成22年11月30日 (注)	61,000	456,840	1,001,866	5,454,673	1,001,866	5,538,149

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成24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)	-	23	28	42	91	7	5,812	6,003	-
所有株式数(単元)	-	80,943	7,746	61,181	78,816	169	227,985	456,840	-
所有株式数の割合(%)	-	17.72	1.70	13.39	17.25	0.04	49.90	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24年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	138,855	30.39
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	60,000	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	40,446	8.85
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	13,482	2.95
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銀行決裁事業部)	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)	11,527	2.52
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
ステート ストリート バンク アンド トラ スト カンパニー 505104 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行 決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区月島4丁目16-13)	7,630	1.67
RBC ISB A/C LUX NON RESIDENT/DOMESTIC RATE (常任代理人 シティバンク銀行(株))	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR- ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360 (東京都品川区東品川2丁目3番14 号)	4,176	0.91
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	4,053	0.88
住友生命保険相互会社(特別勘定) (常任代理人 日本トラスティ・サービス 信託銀行(株))	東京都中央区築地7丁目18-24 (東京都中央区晴海1丁目8-11)	3,976	0.87
計	-	294,442	64.45

(注) スパークス・アセット・マネジメント株式会社から平成24年5月17日付の大量保有報告書の変更報告書の写しの送付があり、平成24年5月15日現在で23,562株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	スパークス・アセット・マネジメント株式会社
住所	東京都品川区東品川二丁目2番4号天王洲ファーストタワー
保有株券等の数	23,562
株券等保有割合	5.16%

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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24年11月30日現在

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり600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19.5%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25年2月26日 定時株主総会	274,104	600

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第59期	第60期	第61期	第62期	第63期
決算年月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月
最高(円)	74,700 69,200	45,000	44,700	23,490 43,000	37,650
最低(円)	12,500 55,400	8,600	18,610	18,020 19,810	18,800

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	31,700	33,900	30,700	27,890	31,900	37,650
最低(円)	24,070	28,400	26,610	23,580	26,060	29,700

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成2年8月 平成6年6月 平成7年12月 平成16年7月	三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 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部担当 アセットソ リューション事 業2部担当 アセットソ リューション事 業推進部担当	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24年2月 平成24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 当社取締役常務執行役員 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 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役(現任) 当社取締役専務執行役員事業部門統括、兼アセットソリューション事業1部担当、兼アセットソリューション事業2部担当、兼アセットソリューション事業推進部担当(現任)	(注)3	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括 経営企画部担当 総務人事部担当	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 平成3年4月 平成7年5月 平成13年3月 平成14年10月 平成16年7月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年12月 平成19年12月 平成23年3月 平成25年1月 平成25年2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 当社取締役常務執行役員 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 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)代表取締役 当社取締役専務執行役員 当社取締役専務執行役員管理部門統括 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 当社取締役専務執行役員管理部門統括、兼経営企画部担当、兼総務人事部担当(現任) トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役(現任) トーセイ・コミュニティ株式会社取締役(現任)	(注)3	1,580

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
取締役		神野 吾郎	昭和35年8月29日生	昭和58年4月 平成2年8月 平成7年5月 平成7年12月 平成12年8月 平成14年5月 平成14年6月 平成16年1月 平成18年3月 平成19年2月 平成19年2月 平成21年10月 平成24年3月 平成24年6月	三井信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 入行 中部瓦斯株式会社 入社 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 豊橋ケーブルネットワーク株式会社取締役(現任) ガステックサービス株式会社代表取締役社長(現任) 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長(現任) システム・ロケーション株式会社取締役 サーラ住宅株式会社取締役(現任) 中部瓦斯株式会社代表取締役 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) 中部瓦斯株式会社代表取締役社長(現任) 武蔵精密工業株式会社取締役(現任)	(注)3	-
取締役		少徳 健一	昭和46年1月20日生	平成7年10月 平成11年9月 平成14年9月 平成15年11月 平成17年9月 平成22年12月 平成24年2月 平成25年1月	朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 入社 アーサーアンダーセン クアラルーンブル事務所 出向 エス・シー・エス国際会計事務所(現SCS国際コンサルティング株式会社) 入社 同社 代表取締役(現任) 株式会社オーリッド取締役 株式会社ロキテクノ監査役(現任) 当社取締役(現任) ロキグループホールディングス株式会社監査役(現任)	(注)3	-
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 平成3年6月 平成7年6月 平成15年4月	大成建設株式会社 入社 同社本社機材部 部長(企画・管理担当) 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
常勤監査役		北村 豊	昭和25年2月27日生	昭和47年4月 平成8年5月 平成10年10月 平成11年10月 平成17年3月 平成22年5月 平成22年6月 平成25年2月 平成25年2月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社) 入行 同行シンガポール支店長 同行審査第一部専任部長 第一勧業富士信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社) 新潟支店長 日本カーボン株式会社常勤監査役 株式会社ジェイ・コーチ 入社 常勤顧問 同社常勤監査役 当社常勤監査役(現任) トーセイ・コミュニティ株式会社監査役(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
監査役		永野 竜樹	昭和34年4月16日生	昭和58年4月 平成7年7月 平成12年7月 平成16年7月 平成16年8月 平成24年2月	中央信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入行 同行本店総合企画部財務企画室長 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター(現任) レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役(現任) RGアセット・マネジメント・サービス株式会社(現RGアセット・マネジメント株式会社)代表取締役(現任) 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役		土井 修	昭和39年2月23日生	昭和62年4月 平成5年7月 平成10年2月 平成14年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成25年2月	日興証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社 日興ヨーロッパPLC出向 日興証券株式会社 復職 フィンテックグローバル株式会社 入社 同社ストラクチャードファイナンス部長 同社投資銀行副本部長 同社投資事業部長 当社監査役(現任)	(注)4	-
計							142,435

- (注) 1. 神野吾郎、少徳健一の両氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
 2. 本田安弘、北村豊、永野竜樹、土井修の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
 3. 平成24年2月24日開催の定時株主総会終結の時から2年間
 4. 平成25年2月26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実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。

会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

(イ) 会社の機関の基本説明

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

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

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

イ 取締役会の運営

取締役会は取締役5名（うち社外取締役2名）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が、取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

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

ニ コーポレート・ガバナンス会議

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

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

ホ 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部4名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。

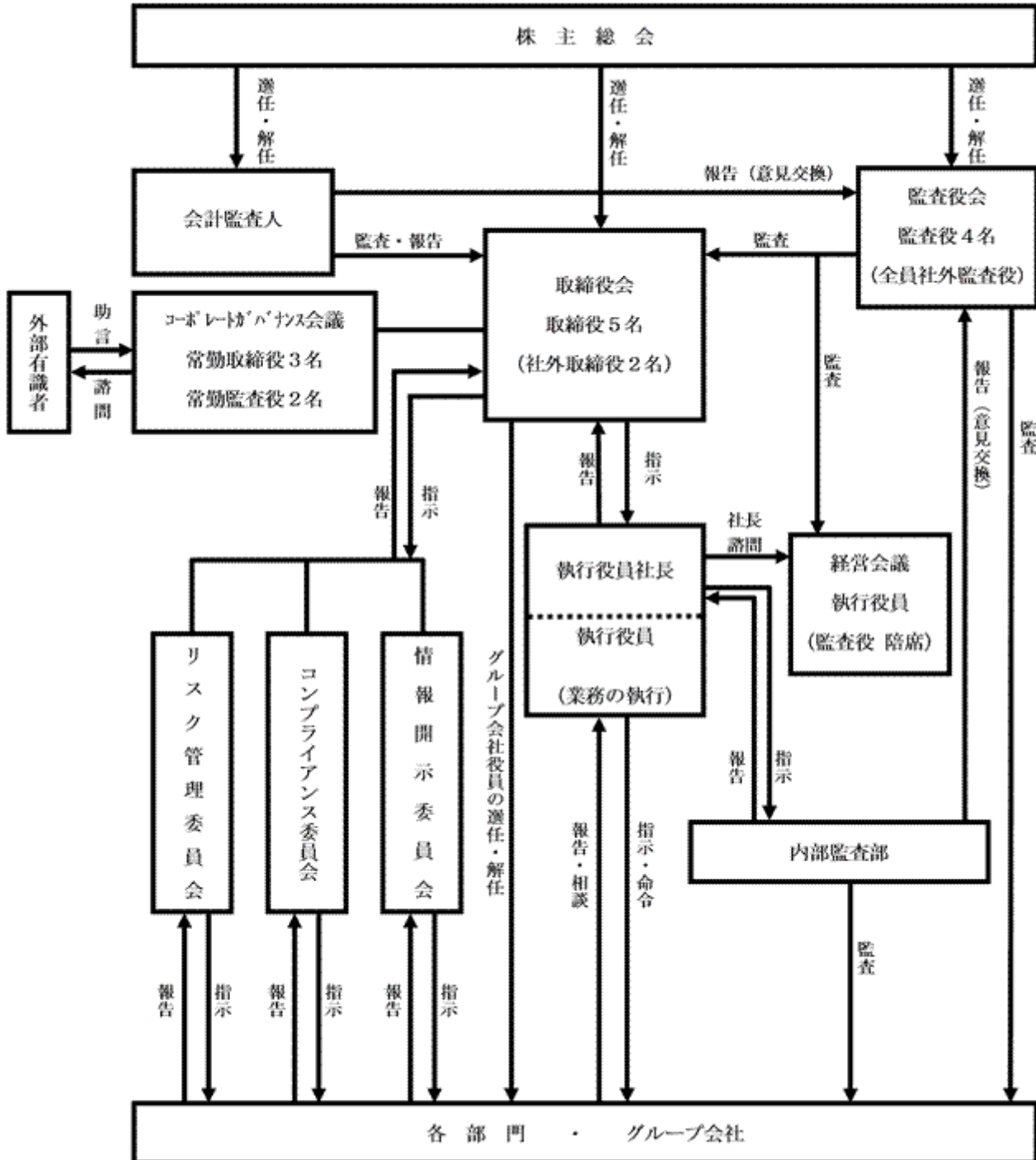
へ 情報開示

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決議いたしました。

イ 法令等遵守に関する基本方針

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

ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

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

ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

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

ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

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

ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

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

ヘ 監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針

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

なお、当社グループが整備している内部統制システムおよび平成24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、新たに社外取締役1名が選任され、合計2名の社外取締役が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東証の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役2名、社外監査役4名の合計6名を、「独立役員」として届け出ております。
- ・常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレートガバナンス会議を、毎月定期に開催し、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております（当期：13回開催）。また、部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成されるコンプライアンス委員会において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行っており（当期：12回開催）、その内容は毎月の取締役会において報告されております。

- ・法令違反に対する意識の徹底とチェック機能強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行っております（定例研修：コンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修）。
当期は、職層に合わせたコンプライアンス研修を行っております。
また、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、リーガルマインド醸成のための小冊子「コンプライアンスマインド」の配付を行っております。
- ・コンプライアンス意識の浸透状況を確認するために、コンプライアンスアンケートを実施いたしました。
- ・アセットソリューション事業各部およびグループ会社担当で構成される事業法務連絡会議を開催し、実務的な法務懸念事項の聞き取りおよび顧客勧誘に関する注意事項の取りまとめ、周知等を実施しております（毎月1回、計12回）。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。
当期は、東京都暴力団排除条例に基づき、各種の契約書等における暴力団排除条項の記載について点検・確認を行っております。
- ・社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。

ロ．情報の保存および管理

- ・取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存管理の徹底を図っております。
- ・各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：18回開催）において、東証からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議するほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。
当期は、情報セキュリティの保護を継続したほか、各部で情報資産の棚卸を行い作成した文書保存件名簿兼機密情報件名簿を総務人事部で一括管理を行う等、各情報の閲覧可能範囲を明確化し、情報管理（個人情報を含む）態勢の整備を図っております。
- ・第62回定時株主総会における議決権行使結果について関東財務局長に対して臨時報告書を提出するとともに、E D I N E T（金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム）により開示いたしました。

ハ．損失の危険の管理

- ・各部署長およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会において、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っております（当期：12回開催）。
なお、リスク情報についてはコーポレートガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告し、また、リスク管理委員会の協議内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・財務報告に係るリスク評価項目について、四半期ごとに検証を実施しております。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。
- ・当期は、地震対策や人事労務関連リスクを「リスク・サーベイシート」にて管理しております。
- ・リスク管理体制の見直し等に伴い、「リスク管理&危機管理ガイドブック」を改定し、全社員に配付いたしました。
- ・各部署の個別状況を加味して、事業継続計画（BCP）を改定いたしました。
- ・労務管理問題について各部署長に周知するとともに、社外にメンタルヘルス相談窓口を設置して、メンタルヘルス対策を強化いたしました。
- ・不測の事態に備え、防災訓練等を実施いたしました。

二．取締役の効率的職務執行

- ・グループ全役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、また、半期ごとの進捗確認会議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）7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2回開催）。
- ・経営体制の強化を図るために、社外取締役1名を増員いたしました。

ホ．グループ全体の業務の適正

- ・グループ各社に対して、当社（親会社）と同レベルの内部管理体制の構築を求め、必要に応じて支援策を講じており、併せて財務報告の適正性確保のための当社内部監査部による独立性評価を充実させております。また、グループ社員に対しても、一部当社と同様の研修を実施し、コンプライアンス意識の浸透を徹底しております。
- ・グループ各社の経営状況につき毎月の経営会議で報告を受け、また、経営企画部主催の関係会社会議において毎月の詳細状況や個別問題を把握しております。さらに、当社内で行っているグループ会社の業務支援プロジェクトを実施し、経営課題の解決に注力しております。また、グループ各社に事故等が発生した場合は、リスク管理委員会委員長への適時報告を義務付けております。
- ・グループ会社に外部有識者を顧問として招聘し、内部統制構築、収益性向上に向けた経営・事業戦略等の助言・指導を仰いでおります。
- ・実務的な法務懸念事項の聞き取りおよび顧客勧誘に関する注意事項の取りまとめ、周知等を実施する事業法務連絡会議にグループ会社担当者も参加させております（毎月1回、計12回）。
- ・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、リスク診断などは原則としてグループ全社、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．監査役が監査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、賞罰や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
- ・定時・臨時の取締役会のほか、毎月2回定時および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
- ・常勤監査役に対して、コーポレートガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告しているほか、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、その他の重要な使用人は半期に1回の面談において担当職務に関する報告を実施し、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各1回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- ・取締役は、年度ごとの監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
- ・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たすため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ・内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備し、内部通報がない場合でもその旨を月例報告しております。
- ・社外取締役と監査役の懇談会を開催いたしました（当期2回）。
- ・当社グループが関与する法律事案の状況を理解いただくため、顧問弁護士との懇談会を実施いただきました（当期2回）。

(二) 内部監査及び監査役監査の状況

イ 監査役と会計監査人の連携状況

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

ロ 監査役と内部監査部の連携状況

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

(ホ) 会計監査の状況

イ 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名および継続監査年数

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

(注) 継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

ロ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名
 その他 3名

(ヘ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は2名、社外監査役は4名であります。

当社は、社外取締役および社外監査役の選任に際しては、経歴および資質を総合的に勘案の上、経営からの十分な独立性を有し、社外取締役および社外監査役としての職務を遂行できる知識、経験および見識を有していると判断できる方を社外取締役および社外監査役として選任しております。なお、当社は独立性に関する明確な基準又は方針は策定しておりません。

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、他の取締役に對する監督機能を十分に発揮するとともに、取締役の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っていただけるものと判断しております。

社外取締役少徳健一は、公認会計士としての海外を含む幅広い経験と専門知識を有しており、会計専門家としての客観的な立場から当社の経営に對する適切な監督を行っていただけるものと判断しております。なお、少徳健一はSCS国際コンサルティング株式会社の代表取締役であり、同社は当社と海外事業展開等に関連してのコンサルティング業務委託契約を締結しておりますが、取引の内容、規模等に照らして、一般株主との利益相反が生ずるおそれがない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。

常勤社外監査役北村豊は、主に大手金融機関における海外勤務も含めた豊富な経験と専門的知識を有しており、特に金融面およびグローバルな視点から、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。なお、北村豊は平成17年まで、当社と取引のあるみずほ信託銀行株式会社の使用人でありましたが、取引の内容、規模等に照らして、一般株主との利益相反が生ずるおそれがないと判断しております。

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

社外監査役土井修は、大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識を基に、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。

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。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数(名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	114,000	96,000	-	-	18,000	3
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	34,886	32,400	-	-	2,486	7

(ロ) 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(ハ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(ニ) 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

株式の保有状況

(イ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 1,200千円

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

該当事項はありません。

(ハ) 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

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。

(八) 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	31,000	-	31,000	-
連結子会社	-	-	3,000	-
合計	31,000	-	34,000	-

【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）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）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、連結会計年度（平成23年12月1日から平成24年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年12月1日から平成24年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての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23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	2 9,430,622
受取手形及び売掛金	399,856	314,348
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	2 27,360,973	2 31,502,387
仕掛販売用不動産	2 6,374,335	2 5,675,757
買取債権	81,361	2,951
貯蔵品	3,254	2,426
繰延税金資産	966,545	990,487
その他	391,300	1,211,089
貸倒引当金	5,697	6,109
流動資産合計	43,908,234	49,133,960
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 5,337,567	2 5,579,356
減価償却累計額	947,482	1,106,822
建物及び構築物(純額)	4,390,084	4,472,533
工具、器具及び備品	120,979	122,220
減価償却累計額	88,678	90,878
工具、器具及び備品(純額)	32,301	31,342
土地	2 10,175,285	2 10,031,990
その他	6,777	21,629
減価償却累計額	4,895	5,187
その他(純額)	1,882	16,441
有形固定資産合計	14,599,553	14,552,308
無形固定資産		
ソフトウェア	65,816	41,202
借地権	-	346,164
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	67,705	389,256
投資その他の資産		
投資有価証券	380,612	1 403,001
長期貸付金	10,325	3,355
繰延税金資産	870,404	83,194
その他	145,100	254,175
貸倒引当金	14,332	86,286
投資その他の資産合計	1,392,110	657,440
固定資産合計	16,059,369	15,599,004
資産合計	59,967,603	64,732,965

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	1,670,415
短期借入金	-	2 384,400
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 6,170,937	2, 4 7,356,272
未払法人税等	79,271	72,921
前受金	545,967	990,100
賞与引当金	150,520	125,659
その他	1,038,122	684,780
流動負債合計	8,791,215	11,284,548
固定負債		
長期借入金	2, 4 23,904,245	2, 4 24,654,459
繰延税金負債	15,200	-
退職給付引当金	133,154	147,211
役員退職慰労引当金	312,586	328,667
預り敷金保証金	1,810,439	2,130,063
資産除去債務	24,710	24,842
その他	-	11,071
固定負債合計	26,200,336	27,296,315
負債合計	34,991,552	38,580,864
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,985,597	15,162,573
株主資本合計	24,978,420	26,155,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,369	926
繰延ヘッジ損益	-	3,751
為替換算調整勘定	-	1,382
その他の包括利益累計額合計	2,369	3,295
純資産合計	24,976,051	26,152,100
負債純資産合計	59,967,603	64,732,965

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
売上高	24,759,291	24,539,823
売上原価	¹ 19,290,132	¹ 18,291,818
売上総利益	5,469,158	6,248,005
販売費及び一般管理費	² 3,080,121	² 3,217,373
営業利益	2,389,037	3,030,631
営業外収益		
受取利息	2,797	1,679
受取配当金	2,861	2,861
負ののれん償却額	1,490	-
違約金収入	34,035	-
雑収入	30,724	18,209
営業外収益合計	71,908	22,750
営業外費用		
支払利息	885,646	775,254
為替差損	-	1,448
雑損失	799	2,310
営業外費用合計	886,445	779,013
経常利益	1,574,500	2,274,369
特別損失		
固定資産売却損	-	³ 18,874
固定資産除却損	-	⁴ 2,377
会員権評価損	16,976	4,366
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	-
厚生年金基金脱退拠出金	-	76,442
特別損失合計	36,909	102,061
税金等調整前当期純利益	1,537,591	2,172,307
法人税、住民税及び事業税	65,899	110,535
法人税等調整額	719,708	656,376
法人税等合計	785,608	766,911
少数株主損益調整前当期純利益	751,982	1,405,395
当期純利益	751,982	1,405,395

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	751,982	1,405,395
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,143	1,442
繰延ヘッジ損益	-	3,751
為替換算調整勘定	-	1,382
その他の包括利益合計	3,143	926 ^{1, 2}
包括利益	748,839	1,404,469
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	748,839	1,404,469

【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22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期末残高	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
当期首残高	13,462,034	13,985,597
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
当期変動額合計	523,562	1,176,975
当期末残高	13,985,597	15,162,573
株主資本合計		
当期首残高	24,454,857	24,978,420
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
当期変動額合計	523,562	1,176,975
当期末残高	24,978,420	26,155,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	774	2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	1,442
当期変動額合計	3,143	1,442
当期末残高	2,369	926
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	3,751
当期変動額合計	-	3,751
当期末残高	-	3,751
為替換算調整勘定		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	1,382
当期変動額合計	-	1,382
当期末残高	-	1,382
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	774	2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	926
当期変動額合計	3,143	926
当期末残高	2,369	3,295

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
純資産合計		
当期首残高	24,455,632	24,976,051
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	751,982	1,405,395
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	926
当期変動額合計	520,419	1,176,049
当期末残高	24,976,051	26,152,100

【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22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24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	1,537,591	2,172,307
減価償却費	336,398	328,464
負ののれん償却額	1,490	-
引当金の増減額（は減少）	17,654	77,642
受取利息及び受取配当金	5,658	4,540
支払利息及び社債利息	885,646	775,254
有形固定資産除却損	-	2,377
有形固定資産売却損益（は益）	-	18,874
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	-
会員権評価損	16,976	4,366
売上債権の増減額（は増加）	64,280	11,241
買取債権の増減額（は増加）	5,106	78,409
たな卸資産の増減額（は増加）	3,305,302	4,129,276
前渡金の増減額（は増加）	220,082	147,853
仕入債務の増減額（は減少）	438,233	864,185
前受金の増減額（は減少）	260,461	444,132
預り保証金の増減額（は減少）	76,084	319,624
その他の流動資産の増減額（は増加）	67,194	964,675
その他	265,944	254,899
小計	6,917,407	108,659
利息及び配当金の受取額	4,923	4,530
利息の支払額	881,503	778,399
法人税等の支払額	23,098	122,725
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,017,729	1,005,254
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）	286,136	-
有形固定資産の取得による支出	61,532	140,303
有形固定資産の売却による収入	-	216,965
無形固定資産の取得による支出	36,717	4,560
投資有価証券の取得による支出	353,350	22,000
投資有価証券の売却による収入	0	-
投資有価証券の回収による収入	15,347	150
差入敷金保証金の増減額（は増加）	17,740	38,927
貸付金の回収による収入	51,705	7,466
その他	-	1,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	116,149	17,300
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）	-	384,400
長期借入れによる収入	11,474,100	15,777,100
長期借入金の返済による支出	15,661,377	13,841,551
配当金の支払額	227,718	227,857
その他	1,567	1,219
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,416,563	2,090,871
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	1,399
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,485,016	1,104,317
現金及び現金同等物の期首残高	6,821,288	8,306,305
現金及び現金同等物の期末残高	8,306,305	9,410,622

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

トーセイ・コミュニティ(株)

トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)

TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.

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

グリーンハウス(有)

上記のうち、TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

なお、前連結会計年度まで連結子会社でありました(株)メティス・キャピタルは、平成24年5月31日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)に吸収合併されたため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称等

合同会社三宮不動産販売

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称等

合同会社三宮不動産販売

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用していない会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

なお、当連結会計年度において、企業集団の経営及び事業運営の効率化を図ることを目的として、トーセイ・コミュニティ(株)の決算日を10月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっており、連結損益計算書を通して調整しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

イ 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）

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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）は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見積利用可能期間（5年）に基づいております。

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かかる方法に準じた会計処理を行っております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

退職給付引当金

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く期末要支給額を計上しております。

役員退職慰労引当金

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。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により、収益及び費用は、期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

ヘッジ方針

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

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。

買取債権の会計処理

買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。

ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。

【会計方針の変更】

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「その他の流動資産の増減額（は増加）」は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた333,139千円は、「その他の流動資産の増減額（は増加）」67,194千円、「その他」265,944千円として組替えております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

（保有目的の変更）

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物及び構築物：194,770千円、借地権：346,164千円）を事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
投資有価証券	- 千円	20,000千円

2 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
現金及び預金	- 千円	485,750千円
販売用不動産	27,209,729	30,967,255
仕掛販売用不動産	6,285,709	5,585,460
建物及び構築物	4,187,146	4,238,783
土地	9,983,334	9,692,968
計	47,665,919	50,970,218

担保権によって担保されている債務

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
短期借入金	- 千円	384,400千円
1年内返済予定の長期借入金	6,067,377	7,286,312
長期借入金	23,757,845	24,613,619
計	29,825,222	32,284,331

3 偶発債務

下記の当社販売物件購入者の㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
個人 3名	4,375千円	4,071千円

4 財務制限条項

前連結会計年度(平成23年11月30日)

(1) 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1,039,375千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)

但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(2) 当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計375,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
 - ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- (3) 当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。
 - ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。
- (4) 当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。
 - ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。
- (5) 当社グループの借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計78,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・トーセイ・コミュニティ(株)の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。
 - ・トーセイ・コミュニティ(株)は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当連結会計年度（平成24年11月30日）

- (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656,875千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
 - ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

$$\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$$

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。

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計120,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

$$\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$$

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。

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計685,850千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を平成23年11月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における総資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・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。

- (4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計322,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。
- ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

- (5) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計646,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千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2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

- 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。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
売上原価	894,137千円	267,699千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
広告宣伝費	47,464千円	27,992千円
役員報酬	191,933	220,036
給与手当	1,333,655	1,414,923
賞与引当金繰入額	144,521	125,659
退職給付費用	45,484	47,512
役員退職慰労引当金繰入額	25,837	23,903
法定福利費	209,120	222,556
支払手数料	184,516	167,587
租税公課	228,145	266,090
貸倒引当金繰入額	485	78,132
減価償却費	60,318	63,523

- 3 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
建物及び土地	- 千円	18,874千円

- 4 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
建物及び構築物	- 千円	1,767千円
工具、器具及び備品	-	610
計	-	2,377

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	2,575千円	
組替調整額	- 千円	2,575千円

繰延ヘッジ損益

当期発生額	6,193千円	
組替調整額	- 千円	6,193千円

為替換算調整勘定

当期発生額	1,382千円	
組替調整額	- 千円	1,382千円

税効果調整前合計 2,235千円

税効果額 1,308千円

その他の包括利益合計 926千円

2 その他の包括利益に係る税効果額

	税効果調整前	税効果額	税効果調整後
その他有価証券評価差額金	2,575千円	1,133千円	1,442千円
繰延ヘッジ損益	6,193千円	2,441千円	3,751千円
為替換算調整勘定	1,382千円	- 千円	1,382千円
その他の包括利益合計	2,235千円	1,308千円	926千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年12月1日至平成23年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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)
普通株式	456,840	-	-	456,840

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自平成23年12月1日至平成24年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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)
普通株式	456,840	-	-	456,840

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年2月26日 定時株主総会	普通株式	274,104	利益剰余金	600	平成24年11月30日	平成25年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
現金及び預金勘定	8,326,305千円	9,430,622千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	20,000	20,000
現金及び現金同等物	8,306,305	9,410,622

(リース取引関係)

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。

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成23年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743
合計	16,462	13,719	2,743

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成24年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	16,462	-
合計	16,462	16,462	-

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,743	-
合計	2,743	-

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
支払リース料	2,743	2,743
減価償却費相当額	2,743	2,743

(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。

2 オペレーティング・リース取引(借主側)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
1年内	1,974	-
合計	1,974	-

3 オペレーティング・リース取引(貸主側)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
1年内	510,138	668,171
1年超	1,614,907	1,679,477
合計	2,125,045	2,347,649

(金融商品関係)

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。また、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施しております。なお、デリバティブは借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(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。

なお、一部の借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しており、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の金利変動等を基礎にして有効性の評価をしております。

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

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

前連結会計年度（平成23年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	8,326,305	8,326,305	-
(2) 受取手形及び売掛金	399,856	399,856	-
(3) 投資有価証券	18,068	18,068	-
資産計	8,744,230	8,744,230	-
(1) 支払手形及び買掛金	806,396	806,396	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	30,075,182	30,100,490	25,307
負債計	30,881,579	30,906,886	25,307

当連結会計年度（平成24年11月30日）

	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	9,430,622	9,430,622	-
(2) 受取手形及び売掛金	314,348	314,348	-
(3) 投資有価証券	20,643	20,643	-
資産計	9,765,614	9,765,614	-
(1) 支払手形及び買掛金	1,670,415	1,670,415	-
(2) 短期借入金	384,400	384,400	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	32,010,731	32,019,976	9,245
負債計	34,065,547	34,074,792	9,245
デリバティブ取引(*)	(6,193)	(6,193)	-

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、()で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

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、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照下さい。

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) 短期借入金

短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(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金のうち、変動金利によるもの時価については、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。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において区分掲記しておりました「1年内返済予定の長期借入金」は、借入金の時価をより適正に表示するため、当連結会計年度より「長期借入金」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記を組み替えております。この結果、前連結会計年度の「1年内返済予定の長期借入金」に表示しておりました6,170,937千円は、「長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)」に組み替えております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(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	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
(1) 非上場株式等	21,388	41,238
(2) その他(匿名組合出資・優先出資証券)	351,155	351,119
(3) 敷金及び保証金	115,368	154,296
(4) 預り敷金保証金	1,810,439	2,130,063

- (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であると認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (2) 匿名組合出資・優先出資証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められるため、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) 賃借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

前連結会計年度(平成23年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	8,326,305	-	-	-
受取手形及び売掛金	399,856	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) その他	10,000	10,000	-	-
合計	8,736,162	10,000	-	-

当連結会計年度(平成24年11月30日)

	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	9,430,622	-	-	-
受取手形及び売掛金	314,348	-	-	-
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	9,754,970	10,000	-	-

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)
 その他有価証券
 前連結会計年度(平成23年11月30日)

	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	710	625	85
	小計	710	625	85
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	17,358	21,458	4,100
	小計	17,358	21,458	4,100
	合計	18,068	22,083	4,015

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

当連結会計年度（平成24年11月30日）

	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	865	625	240
	小計	865	625	240
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	19,778	21,458	1,679
	小計	19,778	21,458	1,679
合計		20,643	22,083	1,439

（注）非上場株式、匿名組合出資等（連結貸借対照表計上額372,358千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成23年11月30日)

該当ありません。

当連結会計年度(平成24年11月30日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	491,760	466,800	6,193

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。また、当社及び国内連結子会社の一部で確定拠出年金制度を採用しております。なお、連結子会社のトーセイ・コミュニティ株式会社は、厚生年金基金制度を採用しておりましたが、平成24年9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。

2 退職給付債務に関する事項

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
退職給付債務	133,154	147,211
退職給付引当金	133,154	147,211

なお、当社及び国内連結子会社は、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。

3 退職給付費用に関する事項

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
退職給付費用	39,490千円	40,316千円
確定拠出年金への掛金支払額	5,994千円	7,196千円
退職給付費用合計	45,484千円	47,512千円

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び国内連結子会社は、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。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
減価償却損金算入限度超過額	202,352千円	216,500千円
代物弁済による未実現利益	179,702	154,692
繰越欠損金	534,701	524,783
その他	116,072	145,325
評価性引当額	66,284	50,814
合計	966,545	990,487
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	54,925	53,041
役員退職慰勞引当金損金算入限度超過額	125,261	117,518
減損損失	68,248	58,447
投資有価証券評価損	12,137	10,550
繰越欠損金	1,012,408	-
その他	23,909	51,415
評価性引当額	421,417	202,476
合計	875,473	88,496
繰延税金資産合計	1,842,019	1,078,984
繰延税金負債		
流動負債		
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	122,053	29,052
合計	122,053	29,052
固定負債		
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	15,200	-
その他	5,069	5,302
合計	20,269	5,302
繰延税金負債合計	142,322	34,355
繰延税金資産の純額	1,699,696	1,044,629

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
流動資産 - 繰延税金資産	966,545千円	990,487千円
固定資産 - 繰延税金資産	870,404	83,194
流動負債 - その他	122,053	29,052
固定負債 - 繰延税金負債	15,200	-

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な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
法定実効税率	41.0%	41.0%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	0.8	0.3
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.9	10.5
税率変更による差異	-	4.3
連結調整項目	8.1	-
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	51.1	35.3

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。

この変更により、流動資産の繰延税金資産が82,379千円、固定資産の繰延税金資産が11,297千円減少し、その他有価証券評価差額金が77千円、繰延ヘッジ損益159千円、法人税等調整額が93,440千円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
期首残高(注)	24,581千円	24,710千円
時の経過による調整額	129	131
期末残高	24,710	24,842

(注) 前連結会計年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用したことによる残高であります。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都を中心に、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション等を所有しております。平成23年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、585,522千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上。)であり、平成24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、553,332千円(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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	11,949,112	11,826,524
期中増減額	122,587	299,803
期末残高	11,826,524	12,126,327
期末時価	12,582,805	14,133,184

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替(506,978千円)であり、主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替(235,581千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替(540,934千円)であり、主な減少額は、売却(235,840千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定した金額であります。
4. 当社及び連結子会社が、その一部を本社として使用している虎ノ門トーセイビルについては、本社として使用していない部分のみを上記表中の金額に含めております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度（自 平成23年12月 1 日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント							調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産流 動化事業	不動産開 発事業	不動産賃 貸事業	不動産ファ ンド事業	不動産管 理事業	オルタナティ ブインベス トメント事業	計		
売上高									
外部顧客への売上高	5,980,183	10,985,270	2,446,682	776,723	3,512,228	838,736	24,539,823	-	24,539,823
セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	274,003	55,044	23,065	343,859	2,269	698,243	698,243	-
計	5,980,183	11,259,274	2,501,727	799,788	3,856,087	841,006	25,238,066	698,243	24,539,823
セグメント利益	390,895	2,318,788	1,192,557	184,135	68,442	59,189	4,214,010	1,183,378	3,030,631
セグメント資産	23,114,013	14,643,328	13,583,668	942,624	1,349,101	1,905,916	55,538,653	9,194,311	64,732,965
その他の項目									
減価償却費	-	-	240,391	5,424	21,488	15,822	283,125	45,338	328,464
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	-	114,531	10,079	2,412	714	127,737	17,125	144,863

（注）1．調整額の内訳は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,183,378千円には、セグメント間取引消去 12,536千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,170,841千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額9,194,311千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産10,387,815千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金預金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額45,338千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額17,125千円は各報告セグメントに帰属しない全社資産の増加であります。

2．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	山口 誠一郎	-	-	当社代表取 締役	被所有 直接30.39%	-	不動産売買 に係る仲介	15,069	売上高	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

2. 取引金額には消費税等を含めておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
1株当たり純資産額	54,671円33銭	57,245円65銭
1株当たり当期純利益金額	1,646円05銭	3,076円34銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	751,982	1,405,395
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)	751,982	1,405,395
普通株式の期中平均株式数(株)	456,840	456,840

3 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。

項目	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	24,976,051	26,152,100
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	24,976,051	26,152,100
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	456,840	456,840

(重要な後発事象)

(新株式の発行)

平成25年2月22日開催の当社取締役会において、平成25年3月18日を払込期日として29,000株の普通株式をシンガポール域内及び海外市場(ただし、米国及びカナダを除く)において、一般募集の方法によって発行することを決議しました。

払込金額(発行価額)、増加する資本金及び資本準備金の額、発行価格(募集価格)その他の本件募集に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任します。

なお、資金用途は、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得資金等、不動産ファンド事業における投資資金に充当する予定であります。

【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	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	384,400	2.00	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,170,937	7,356,272	2.04	-
1年以内に返済予定のリース債務	783	1,771	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	23,904,245	24,654,459	2.04	平成25年～44年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	4,878	-	平成25年～28年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	30,075,966	32,401,781	-	-

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

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	8,471,132	3,266,292	3,153,240	3,823,201
リース債務	1,771	1,771	1,335	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	5,023,693	10,151,048	14,767,812	24,539,823
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	524,159	535,416	796,801	2,172,307
四半期(当期)純利益金額(千円)	233,646	286,046	444,307	1,405,395
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	511.44	626.14	972.57	3,076.34

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	511.44	114.70	346.43	2,103.77

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23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,098,060	8,113,658
売掛金	48,000	17,700
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	25,912,582	30,333,200
仕掛販売用不動産	6,374,364	5,444,385
貯蔵品	1,932	1,228
前渡金	225,752	77,899
前払費用	49,260	62,805
関係会社短期貸付金	-	379,000
繰延税金資産	805,085	735,230
未収入金	36,524	819,517
その他	48,216	104,755
貸倒引当金	4,873	3,528
流動資産合計	40,604,905	46,095,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,918,293	4,969,139
減価償却累計額	903,432	1,015,923
建物（純額）	4,014,860	3,953,216
構築物	22,137	22,137
減価償却累計額	13,265	14,350
構築物（純額）	8,871	7,787
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	624	704
機械及び装置（純額）	255	175
車両運搬具	-	12,581
減価償却累計額	-	2,793
車両運搬具（純額）	-	9,788
工具、器具及び備品	98,146	101,426
減価償却累計額	73,641	79,524
工具、器具及び備品（純額）	24,504	21,902
土地	9,401,475	9,467,606
リース資産	4,478	6,748
減価償却累計額	3,732	415
リース資産（純額）	746	6,333
有形固定資産合計	13,450,714	13,466,809
無形固定資産		
ソフトウェア	52,215	36,501
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	54,104	38,390

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	380,612	383,001
関係会社株式	785,372	824,119
出資金	6,000	6,000
長期貸付金	10,325	3,355
破産更生債権等	9,497	6,997
敷金及び保証金	110,193	148,995
繰延税金資産	903,269	44,628
その他	8,380	4,014
貸倒引当金	9,412	5,545
投資その他の資産合計	2,204,240	1,415,567
固定資産合計	15,709,058	14,920,767
資産合計	56,313,964	61,016,621
負債の部		
流動負債		
支払手形	325,850	1,119,380
買掛金	200,611	387,572
短期借入金	-	384,400
1年内返済予定の長期借入金	4,815,837	7,103,187
リース債務	783	1,771
未払金	226,114	211,599
未払費用	46,680	28,953
未払法人税等	26,653	25,021
未払消費税等	188,800	-
前受金	510,249	965,969
預り金	79,210	31,446
賞与引当金	96,789	89,826
流動負債合計	6,517,581	10,349,128
固定負債		
長期借入金	23,123,045	22,856,149
預り敷金保証金	1,755,235	2,045,612
リース債務	-	4,878
退職給付引当金	96,726	108,045
役員退職慰労引当金	282,981	302,747
投資損失引当金	131,248	28,596
資産除去債務	24,710	24,842
固定負債合計	25,413,947	25,370,872
負債合計	31,931,529	35,720,000

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金	5,538,149	5,538,149
資本剰余金合計	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	13,369,731	14,282,474
利益剰余金合計	13,391,981	14,304,724
株主資本合計	24,384,803	25,297,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,369	926
評価・換算差額等合計	2,369	926
純資産合計	24,382,434	25,296,620
負債純資産合計	56,313,964	61,016,621

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	12,040,886	5,531,217
開発事業売上高	5,256,145	11,242,479
賃貸事業売上高	2,507,733	2,463,150
ファンド事業売上高	914,679	186,240
売上高合計	20,719,445	19,423,088
売上原価		
流動化事業原価	9,905,759	4,909,990
開発事業原価	5,123,016	8,712,000
賃貸事業原価	1,187,719	1,154,349
ファンド事業原価	78,958	42,968
売上原価合計	16,295,454	14,819,308
売上総利益	4,423,991	4,603,780
販売費及び一般管理費	² 2,078,829	² 1,937,138
営業利益	2,345,162	2,666,642
営業外収益		
受取利息	2,574	¹ 7,847
受取配当金	2,821	2,821
違約金収入	34,035	-
貸倒引当金戻入額	-	457
雑収入	24,922	18,959
営業外収益合計	64,353	30,086
営業外費用		
支払利息	806,769	717,431
為替差損	-	1,448
雑損失	798	2,222
営業外費用合計	807,567	721,101
経常利益	1,601,947	1,975,626
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,726	-
投資損失引当金戻入額	172,969	102,652
特別利益合計	174,695	102,652

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
特別損失		
固定資産除却損	-	³ 1,585
会員権評価損	16,976	4,366
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	-
特別損失合計	36,909	5,951
税引前当期純利益	1,739,733	2,072,326
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
法人税等調整額	742,416	927,362
法人税等合計	746,216	931,162
当期純利益	993,517	1,141,163

【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22年12月1日 至 平成23年11月30日)		当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		5,511,630	55.6	2,520,736	51.3
建物取得費・バリューア ップコスト		3,786,421	38.2	1,828,190	37.2
経費		563,758	5.7	295,928	6.0
収益性低下による簿価切下 額		43,948	0.5	265,135	5.5
計		9,905,759	100.0	4,909,990	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22年12月1日 至 平成23年11月30日)		当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		2,403,615	46.9	4,535,175	52.1
建築費		1,776,420	34.7	3,173,143	36.4
経費		342,845	6.7	1,003,680	11.5
収益性低下による簿価切下 額		600,135	11.7	-	-
計		5,123,016	100.0	8,712,000	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22年12月1日 至 平成23年11月30日)		当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		228,096	19.2	218,544	18.9
諸経費		959,623	80.8	935,805	81.1
(うち租税公課)		(259,811)		(228,473)	
(うち減価償却費)		(254,418)		(238,214)	
(うち水道光熱費)		(180,963)		(207,684)	
計		1,187,719	100.0	1,154,349	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22年12月1日 至 平成23年11月30日)		当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費 計		78,958	100.0	42,968	100.0
		78,958	100.0	42,968	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期末残高	5,454,673	5,454,673
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
資本剰余金合計		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期末残高	5,538,149	5,538,149
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	7,250	7,250
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	15,000	15,000
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	12,604,633	13,369,731
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	13,369,731	14,282,474
利益剰余金合計		
当期首残高	12,626,883	13,391,981
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	13,391,981	14,304,724
株主資本合計		
当期首残高	23,619,706	24,384,803
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
当期変動額合計	765,097	912,743
当期末残高	24,384,803	25,297,547

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	774	2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	1,442
当期変動額合計	3,143	1,442
当期末残高	2,369	926
評価・換算差額等合計		
当期首残高	774	2,369
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	1,442
当期変動額合計	3,143	1,442
当期末残高	2,369	926
純資産合計		
当期首残高	23,620,480	24,382,434
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	228,420
当期純利益	993,517	1,141,163
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,143	1,442
当期変動額合計	761,954	914,185
当期末残高	24,382,434	25,296,620

【重要な会計方針】

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

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

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）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。

4 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理してあります。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき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く期末要支給額を計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく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。

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。

【会計方針の変更】

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

（貸借対照表）

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めていた「未収入金」は資産の総額の100分の1を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「その他」に表示していた84,740千円は、「未収入金」36,524千円、「その他」48,216千円として組み替えております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

なお、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号）に基づき、当事業年度の「貸倒引当金戻入額」は、「営業外収益」に計上しておりますが、前事業年度については遡及処理を行っておりません。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
現金及び預金	- 千円	485,750千円
販売用不動産	25,797,311	30,092,608
仕掛販売用不動産	6,285,738	5,354,088
建物	3,831,494	3,741,423
土地	9,209,524	9,128,584
計	45,124,068	48,802,455

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
短期借入金	- 千円	384,400千円
1年内返済予定の長期借入金	4,712,277	7,033,227
長期借入金	22,976,645	22,815,309
計	27,688,922	30,232,936

2 偶発債務

下記の当社販売物件購入者の(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。

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
個人3名	4,375千円	4,071千円

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベ ストメント(株)	1,838,300千円	1,863,895千円

3 財務制限条項

前事業年度(平成23年11月30日)

(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,039,375千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)

但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計375,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・ 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
 - ・ 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
 - ・ 連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- (3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,906,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、平成21年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。
 - ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益が損失とならないこと。
- (4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計525,680千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・ 単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。
 - ・ 当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当事業年度（平成24年11月30日）

- (1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計656,875千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・ 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
 - ・ 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
 - ・ 連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計120,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。
- （条項）
- ・ 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
 - ・ 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。

・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。

$$\text{基準値} = \text{有利子負債額} \div (\text{営業利益} + \text{減価償却費})$$

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。

(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計685,850千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。

・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を平成23年11月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における総資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

・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。

(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計322,400千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。

・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(5) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計646,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千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2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
受取利息	- 千円	6,397千円
雑収入	-	7,120

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4.3%、当事業年度2.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度95.7%、当事業年度97.4%であります。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。

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
広告宣伝費	47,705千円	26,201千円
役員報酬	123,995	128,400
給料手当	764,725	703,096
賞与引当金繰入額	96,789	89,826
退職給付費用	27,197	31,872
役員退職慰労引当金繰入額	20,063	20,445
法定福利費	123,028	113,234
支払手数料	126,114	119,548
支払報酬	88,822	180,316
租税公課	223,329	248,085
貸倒損失	168,051	0
減価償却費	40,971	45,453

(表示方法の変更)

「支払報酬」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より注記しており、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の当該費目及び金額を注記しております。

3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
建物	- 千円	1,585千円

(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)

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の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度(平成23年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	13,719	2,743
合計	16,462	13,719	2,743

(単位：千円)

	当事業年度(平成24年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	16,462	16,462	-
合計	16,462	16,462	-

(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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,743	-
合計	2,743	-

(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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
支払リース料	2,743	2,743
減価償却費相当額	2,743	2,743

(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。

2 オペレーティング・リース取引（借主側）

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
1年内	1,974	-
合計	1,974	-

3 オペレーティング・リース取引（貸主側）

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
1年内	478,815	625,984
1年超	1,606,164	1,559,992
合計	2,084,980	2,185,977

(有価証券関係)

前事業年度（平成23年11月30日）

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

当事業年度（平成24年11月30日）

子会社株式（貸借対照表価額824,119千円）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)

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

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
減価償却損金算入限度超過額	188,420千円	213,137千円
繰越欠損金	534,701	470,659
その他	81,962	61,683
小計	805,085	745,480
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	39,625	38,507
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	116,022	107,899
子会社株式評価損	53,811	10,869
減損損失	68,248	58,447
投資有価証券評価損	12,137	10,550
繰越欠損金	813,094	-
その他	18,101	16,370
小計	1,121,040	242,644
評価性引当額	212,701	192,714
繰延税金資産合計	1,713,423	795,411
繰延税金負債		
流動負債		
その他	-	10,249
小計	-	10,249
固定負債		
その他	5,069	5,302
小計	5,069	5,302
繰延税金負債合計	5,069	15,552
繰延税金資産の純額	1,708,354	779,858

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な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
法定実効税率	41.0%	41.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.2
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.9	0.4
税率変更による差異	-	3.1
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9	44.9

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の事業年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。

この変更により、流動資産の繰延税金資産が57,835千円、固定資産の繰延税金資産が5,929千円減少し、その他有価証券評価差額金が77千円、法人税等調整額が63,687千円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が保有する有形固定資産の中には、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければ

ならないアスベスト、PCBが含まれているものがあり、当該処理費用について資産除去債務を認識しております。なお、根拠となる法令は以下のとおりです。

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
期首残高(注)	24,581千円	24,710千円
時の経過による調整額	129	131
期末残高	24,710	24,842

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

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
1株当たり純資産額	53,371円94銭	55,373円04銭
1株当たり当期純利益金額	2,174円76銭	2,497円95銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	993,517	1,141,163
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)	993,517	1,141,163
普通株式の期中平均株式数(株)	456,840	456,840

3 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。

項目	前事業年度 (平成23年11月30日)	当事業年度 (平成24年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	24,382,434	25,296,620
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	24,382,434	25,296,620
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	456,840	456,840

(重要な後発事象)

(新株式の発行)

平成25年2月22日開催の当社取締役会において、平成25年3月18日を払込期日として29,000株の普通株式をシンガポール域内及び海外市場(ただし、米国及びカナダを除く)において、一般募集の方法によって発行することを決議しました。

払込金額(発行価額)、増加する資本金及び資本準備金の額、発行価格(募集価格)その他の本件募集に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任します。

なお、資金用途は、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得資金等、不動産ファンド事業における投資資金に充当する予定であります。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	住宅産業信用保証株式会社	120	1,200
計		120	1,200	

【債券】

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

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券)		
		日本ビルファンド投資法人	1	865
		ダイワJ-REITオープン	34,925,957	19,778
		ジェイ不動産証券投資法人	1	38
		(優先出資証券等)		
		合同会社メリケンパーク	-	200,000
		ひまわり合同会社	-	17,769
		ジャパンオポチュニティ1特定目的会社	2,667	133,350
		クローバー芝公園特定目的会社	23,000	0
銀六特定目的会社	35,615	0		
計		34,987,241	371,801	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	4,918,293	54,776	3,929	4,969,139	1,015,923	114,834	3,953,216
構築物	22,137	-	-	22,137	14,350	1,084	7,787
機械及び装置	880	-	-	880	704	79	175
車両運搬具	-	12,581	-	12,581	2,793	2,793	9,788
工具、器具及び備品	98,146	4,753	1,473	101,426	79,524	7,355	21,902
土地	9,401,475	66,130	-	9,467,606	-	-	9,467,606
リース資産	4,478	6,748	4,478	6,748	415	1,161	6,333
有形固定資産計	14,445,411	144,990	9,881	14,580,520	1,113,710	127,309	13,466,809
無形固定資産							
ソフトウェア	98,551	4,150	3,014	99,686	63,185	19,864	36,501
電話加入権	1,889	-	-	1,889	-	-	1,889
無形固定資産計	100,440	4,150	3,014	101,575	63,185	19,864	38,390

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	14,286	9,074	4,753	9,532	9,074
賞与引当金	96,789	89,826	96,789	-	89,826
役員退職慰労引当金	282,981	20,445	679	-	302,747
投資損失引当金	131,248	-	-	102,652	28,596

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替えによる戻入れ額であります。

2. 投資損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、子会社の財政状態の回復による戻入れ額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	548
預金	
当座預金	1,123,102
普通預金	6,354,257
定期預金	635,750
計	8,113,109
合計	8,113,658

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
オリックス株式会社	5,157
ヘリオス・キャピタル有限公司	3,838
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	2,100
株式会社ミールシステム	1,314
その他	5,290
合計	17,700

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) (A) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 366
48,000	579,240	609,540	17,700	97.2	20.8

八 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	26,169.32	5,740,969
東京都大田区	1,617.13	5,240,289
東京都新宿区	7,817.63	2,792,296
東京都千代田区	873.38	2,730,447
その他	27,240.18	13,829,197
合計	63,717.64	30,333,200

二 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
東京都渋谷区	1,024.34	1,230,925
東京都北区	1,193.24	858,794
東京都中央区	300.11	588,829
東京都文京区	1,254.00	531,155
その他	273,041.82	2,234,679
合計	276,813.51	5,444,385

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	102
印紙	138
封筒	106
その他	882
合計	1,228

流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
東急建設株式会社	738,650
大日本土木株式会社	380,730
合計	1,119,380

期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成24年12月	380,730
平成25年1月	738,650
合計	1,119,380

ロ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社日本経済広告社	145,214
株式会社広和	34,215
株式会社滝口興業	33,250
株式会社コスモスモア	23,100
その他	151,792
合計	387,572

ハ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社横浜銀行	1,128,300
三井住友信託銀行株式会社	986,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	810,835
株式会社あおぞら銀行	751,000
その他	3,427,052
合計	7,103,187

二 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社商工組合中央金庫	4,074,108
株式会社関西アーバン銀行	2,850,200
株式会社東京スター銀行	1,903,000
株式会社みずほ銀行	1,843,408
その他	12,185,433
合計	22,856,149

(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62期（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）平成24年2月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成24年2月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第63期第1四半期（自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29日）平成24年4月9日関東財務局長に提出

第63期第2四半期（自 平成24年3月1日 至 平成24年5月31日）平成24年7月10日関東財務局長に提出

第63期第3四半期（自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日）平成24年10月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年2月22日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成25年2月27日関東財務局長に提出

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

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25年 2月25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23年12月1日から平成24年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年2月22日開催の取締役会において、新株式の発行を決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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24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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、トーセイ株式会社が平成24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結果について、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。

利害関係

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25年 2月25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23年12月1日から平成24年11月30日までの第63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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年2月22日開催の取締役会において、新株式の発行を決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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。