

平成21年11月期 決算短信

平成22年1月12日
上場取引所 東

上場会社名 トーセイ株式会社
 コード番号 8923 URL <http://www.toseicorp.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員
 定時株主総会開催予定日 平成22年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成22年2月26日

(氏名) 山口 誠一郎
 (氏名) 平野 昇
 配当支払開始予定日

TEL 03-3435-2864
 平成22年2月26日

(百万円未満切捨て)

1. 21年11月期の連結業績(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	33,629	△34.1	1,606	△78.8	656	△89.7	108	△96.9
20年11月期	51,041	27.3	7,562	△16.0	6,376	△19.8	3,463	△24.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年11月期	285.38	—	0.5	0.9	4.8
20年11月期	9,192.14	—	16.8	7.7	14.8

(参考) 持分法投資損益 21年11月期 ー百万円 20年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年11月期	62,235	22,253	35.7	56,151.60
20年11月期	78,309	21,887	27.9	58,081.02

(参考) 自己資本 21年11月期 22,227百万円 20年11月期 21,887百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年11月期	12,233	392	△12,090	7,890
20年11月期	14,099	959	△12,886	7,354

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年11月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	376	10.9	1.8
21年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00	197	175.2	0.9
22年11月期 (予想)	—	0.00	—	500.00	500.00		15.5	

3. 22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	17,252	△22.7	1,911	△34.5	1,478	△40.2	800	△38.8	2,023.26
通期	30,268	△10.0	3,097	92.8	2,211	237.0	1,280	—	3,234.71

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無

(注)詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年11月期 395,840株 20年11月期 376,840株
② 期末自己株式数 21年11月期 一株 20年11月期 一株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、49ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年11月期の個別業績(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	30,524	△25.7	1,547	△77.1	671	△88.1	133	△95.6
20年11月期	41,085	29.6	6,752	△22.8	5,647	△27.8	3,056	△27.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年11月期	352.51	—
20年11月期	8,110.58	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
21年11月期	58,198		21,406		36.7		54,012.08	
20年11月期	74,012		21,014		28.4		55,766.04	

(参考) 自己資本 21年11月期 21,380百万円 20年11月期 21,014百万円

2. 22年11月期の個別業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	15,679	△34.1	1,790	△40.7	1,397	△44.9	773	△41.4	1,954.75
通期	25,305	△17.1	2,790	80.3	1,978	194.5	1,114	733.1	2,814.31

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項については5ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」を参照して下さい。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の経営成績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注）外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、厳しい環境が続くなか、当社の持つ情報力および販売力を最大限活かし、「大和千代田ビル」（東京都千代田区）、「隼町ビル」（東京都千代田区）等、21 棟のバリューアップ物件の販売を行いました。また、1 棟の収益マンション又は複合ビル等を保有し、共用部分、専有部分等に修繕やバリューアップを行い、付加価値を向上させた上で、区分販売を行う『Restyling 事業』に着手し、1 棟の収益マンションであった「ラフィーネ目黒東山」（東京都目黒区）を区分し、分譲販売いたしました。これらにより不動産流動化事業の売上高は 9,962 百万円（前年同期比 74.5%減）となりました。また、景気低迷により需要が弱まっているエンドユーザー向けの中古空きビルの評価を大幅に引き下げたこと等により、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、1,412 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業損失は 164 百万円（前年同期は営業利益 9,039 百万円）となりました。

（不動産開発事業）

当連結会計年度は、オフィスビル・商業施設では、「平和島トーセイビル」（東京都大田区）、「神田小川町トーセイビルⅡ」（東京都千代田区）、「T'S BRIGHTIA 吉祥寺」（東京都武蔵野市）、「T'S BRIGHTIA 下北沢」（東京都世田谷区）の4棟を販売いたしました。マンションでは、「THE パームス学芸大学」（東京都目黒区）、「THE パームス東武練馬」（東京都練馬区）、「THE パームス両国」（東京都墨田区）の3棟の賃貸用一棟販売物件の販売および「THE パームス大田中央」（東京都大田区）、「THE パームス竹ノ塚」（東京都足立区）におけるマンション分譲（43 戸）の販売を行いました。これらにより不動産開発事業の売上高は 16,556 百万円（前年同期比 310.9%増）となりました。また、不動産開発事業においても、現在開発中のオフィスビルの想定賃料の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、1,326 百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、営業利益は 635 百万円（前年同期は営業損失 2,177 百万円）となりました。

（不動産賃貸事業）

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

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度は、金融不安の影響から不動産ファンドへの投資マインドが冷え込むなか、アセットマネジメントの受託替えを中心にアセットマネジメント受託資産残高を積上げた結果、「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は 896 百万円（前年同期比 3.3%増）、営業利益は 309 百万円（前年同期比 4.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、209,143 百万円であります。

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

(不動産管理事業)

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

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

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

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益および金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。これらにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は183百万円(前年同期比83.5%減)となりました。また、オルタナティブインベストメント事業においても、土地単価の見直し等を行ったことにより、一部の物件に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用を行い、218百万円の簿価切下げを実施し、売上原価に計上しました。これにより、オルタナティブインベストメント事業の営業損失は144百万円(前年同期は営業利益100百万円)となりました。

② 次期の見通し

当社グループを取巻く事業環境におきましては、世界的な金融収縮以降、不動産証券化市場はその機能を著しく低下しております。これに対し、政府による不動産市場向けの税制や融資政策、不動産市場安定化ファンドの設立などの対応が行われておりますが、実体経済の不透明感等により、市場の回復にはなお相応の時間を要するものと思われま

す。このような環境の中、当社の不動産流動化事業では、販売活動を継続するとともに再成長に向けた仕入を慎重に行ってまいります。加えて、売買市場における競争力を更に高めるためにバリューアップやリーシングを施し物件の収益力を高め、魅力ある投資商品として販売を進めてまいります。また、同セグメントでは、居住用賃貸不動産を1棟で仕入れたのち、共有部分も含めて物件全体を総合的にバリューアップし、区分所有案件として個人に分譲する「トーセイ Restyling 事業」を新たな事業スキームとして推進してまいります。

不動産開発事業では、東京都区部において主にオフィスビルで複数のプロジェクトの竣工を予定しております。これらのプロジェクトについては、自己使用物件としての事業法人等に対する営業活動や、収益物件としてリーシングを行ったのちに投資家に対する営業活動を通じて、販売を行ってまいります。なお、主にこれらの新規物件は、今般「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用したことにより、流動性をさらに一段回復するものと見られます。また、仕入に関しては、エンドユーザーのニーズを捉えて付加価値の高い商品提供を視野に入れてまいります。

当社の商品(不動産)は用途、サイズが多岐にわたることから、幅広い顧客を基盤にしており、昨今の資金調達難により市場参加者の購買力低下が進む中においても底堅い需要が存在しております。今後も当社の保有する「TOSEI 情報ネットワーク(300社700人リスト)」を通じて、不動産流動化事業、不動産開発事業における商品の販売促進を図ってまいります。

また、資産の拡張に頼らず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、資金調達環境の悪化などによりファンド運用会社の優勝劣敗が進む中、次期を更なる拡張の機と捉え、ファンドの受託資産管理業務の獲得に注力するほか、事業法人等が保有する不動産の収益力向上に寄与するコンサルティング業務を推し進め、またアジアを中心とした政府系ファンドやその他の大手投資家による本邦不動産への資金流入を捉まえるとともに国内外の投資家との親交を深め、ファンドの受託資産残高の拡張を図ってまいります。

不動産管理事業では、当社100%子会社であるトーセイ・コミュニティ㈱において培ってまいりました信頼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。

以上の結果、次期の当社グループ業績見通しにつきましては、売上高30,268百万円(前年同期比10.0%減)、営業利益3,097百万円(前年同期比92.8%増)、経常利益2,211百万円(前年同期比237.0%増)、当期純利益1,280百万円(前年同期比1,082.9%増)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前年同期比 16,074 百万円減少し、62,235 百万円となりました。これは主として、販売用不動産 5,027 百万円、仕掛販売用不動産 11,049 百万円の減少によるものであります。

負債につきましては、前年同期比 16,440 百万円減少し、39,981 百万円となりました。これは主として、物件の売却が進んだことにより、有利子負債が 12,338 百万円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前年同期比 366 百万円増加し、22,253 百万円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益 309 百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が順調に推移したこと等により、前連結会計年度末に比べ 536 百万円増加し、7,890 百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成18年11月期	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期
自己資本比率 (%)	25.3	22.1	27.9	35.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	82.7	30.4	7.6	13.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	3.4	2.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	11.6	12.5

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

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18年11月期連結会計年度及び平成19年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

平成21年11月期(第60期)の期末配当につきましては、1株につき500円を予定しております。

第61期の期末配当につきましては、1株につき500円を予定しております。

(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、発生回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

1. 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(i) 不動産市況の影響について

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

(ii) 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。

(iii) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

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

② 不動産賃貸事業

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

③ 不動産ファンド事業

(i) ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付ける事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、対象不動産のバリューアップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。当社グループでは現時点において一任運用を行っていないものの、当社が助言・管理等を行っている対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。また、一任運用を開始した場合においては、運用成績やこれに基づくコンプライアンス上のリスクが生じる可能性があります。

(ii) 金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤収または手控えた場合やファンドの借入等の問題によりファンド継続が困難となった場合、当社グループの経

営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産管理事業

(i) 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。

(ii) 業務上の事故などについて

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

⑤ オルタナティブインベストメント事業

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

2. 有利子負債の依存度及び金利の動向

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

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

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

3. 事業エリア

① 競合状況

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

② 災害発生

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

4. 法的規制

① 法的規制

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

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

主な法的規制
・宅地建物取引業法
・国土利用計画法

<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法 ・建設業法 ・建築士法 ・住宅の品質確保の促進等に関する法律 ・金融商品取引法 ・金融商品の販売等に関する法律 ・不動産特定共同事業法 ・信託業法 ・資産の流動化に関する法律 ・不動産投資顧問業登録規程 ・住宅瑕疵担保履行法 ・犯罪収益移転防止法 ・マンション管理の適正化に関する法律 ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・警備業法 ・消防法 ・エネルギーの使用の合理化に関する法律

② 免許、許認可等

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

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

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

③ 会計基準・税制について

(i) 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。

(ii) 不動産ファンドの連結範囲について

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

5. 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

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

6. 人材について

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

7. 個人情報等の保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナントをはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業推進に伴い情報量の増加が予想されますが、個人情報保護法に従い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報が外部へ流出、漏洩した場合および使用人の退職等により重要な企業情報が外部へ流出、漏洩した場合等には、当社グループの信用を毀損し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

8. 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社は、将来の機動的な不動産購入資金等の確保を目的として、平成21年9月16日付にて発行した行使価額修正条項付第4回新株予約権（第三者割当て）800個（80,000株）のうち190個（19,000株）を行使し、平成21年11月30日現在、未行使残高が61,000株となっております。これに役職員等に付与している新株予約権3,630個（3,630株）を加え、平成21年11月30日現在における当社の潜在株比率は16.32%となっております。当該新株予約権が行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

9. その他

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

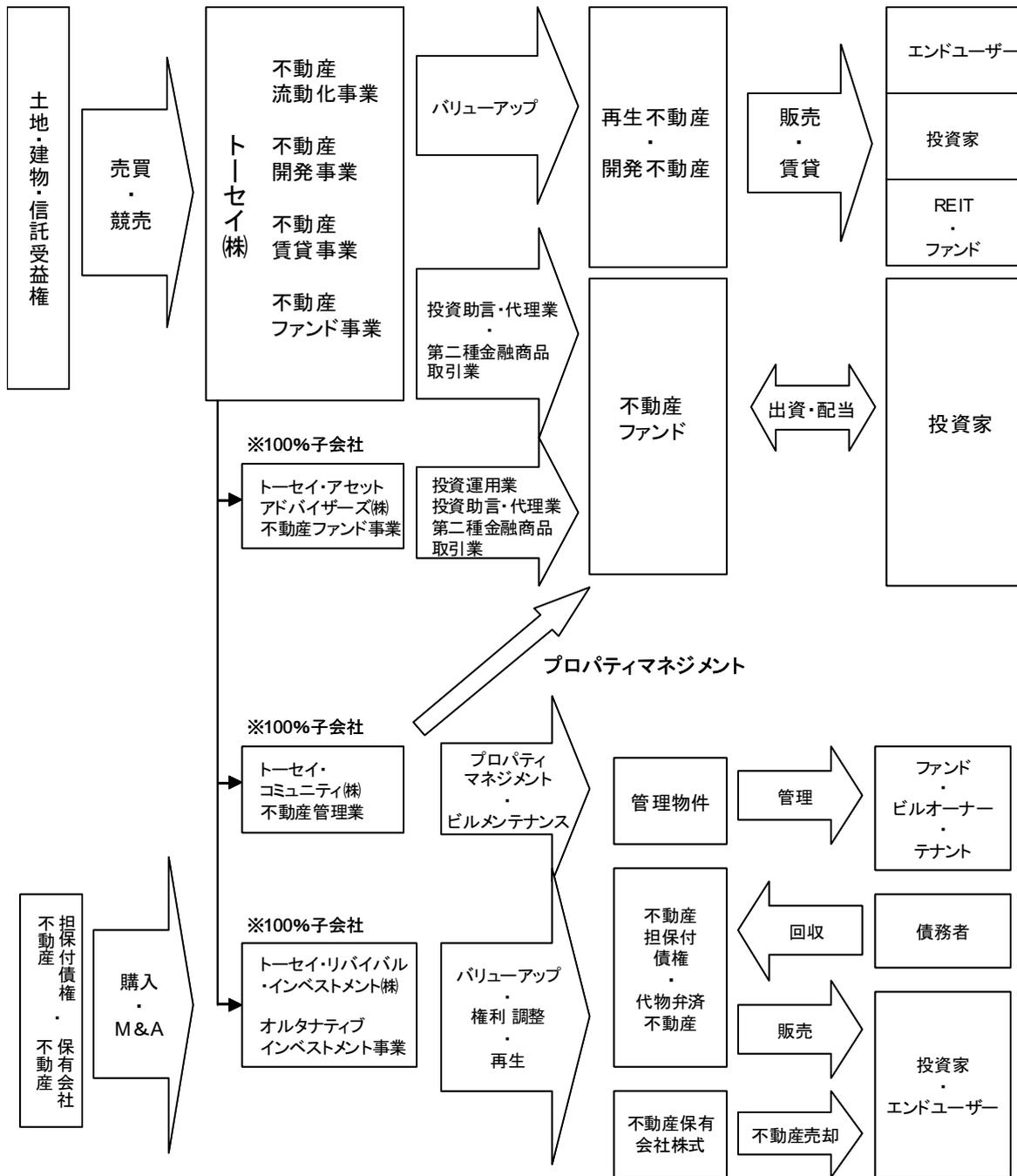
2. 企業集団の状況

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

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<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。</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年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なもの</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THE パームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成21年11月30日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場等を41棟所有しエンドユーザーに賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。</p>	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱
不動産ファンド事業	<p>当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としましては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。</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、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p> <p>なお、当社子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱は平成20年11月期に同法に規定される投資運用業、第二種金融商品取引業および投資助言・代理業の3つの業の登録を完了し、平成20年6月より事業を開始しております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対する的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成21年10月31日現在、471棟の管理を行っております。</p>	トーセイ・コミュニティ㈱
オルタナティブインベストメント事業	<p>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。</p>	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念として常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融を融合しながら、不動産流動化、不動産開発、不動産賃貸、不動産ファンド、不動産管理、オルタナティブインベストメントの6事業を通し、10年、20年後を視野に入れた不動産などの価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値の向上を目指しております。

(2) 目標とする経営指標および中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、新中期経営計画「Charge up 2011」（平成21年11月期～平成23年11月期）を策定し目標達成に向けて鋭意努力してまいります。本経営計画は、「激動の時代を乗り越え、飛躍のためのインフラを構築し、企業としての質的向上を図る」「グローバルな発想を持つプロフェッショナルの育成と、組織力の強化を推進する」「世界の不動産投資資金と、東京の架け橋を目指す」との基本方針のもと、「企業経営品質の追求」「人財・組織力の強化」「事業・業務・インフラの向上」を図ることにより企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的とし以下の取組みを実施してまいります。

① 「企業経営品質の追求」

- (イ) 信頼の企業ブランドの構築
- (ロ) 高品質なコーポレート・ガバナンスへの取り組み
- (ハ) グローバルな発想を持つグローバルな企業の志向

② 「人財・組織力の強化」

- (イ) 社員個々人のプロフェッショナル化およびマネジメント力の強化
- (ロ) 部署の総合力の向上・組織力の強化と一層の権限委譲の推進
- (ハ) 適切な内部管理体制の運営と社会規範・意識の向上

③ 「事業・業務・インフラの向上」

- (イ) 顧客ニーズを重視した事業展開と利益の源泉となる付加価値の創造
- (ロ) フィービジネスの拡大によるバランスシートに依存しない体質の推進
- (ハ) 事業運営・ノウハウの蓄積におけるインフラ整備と効果的な運用

(3) 会社の対処すべき課題

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

①売却先の確保と優良物件の仕入

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

②ガバナンス体制の強化

会社法並びに金融商品取引法の施行、企業会計基準及び企業統治体制のグローバル化、更には金融情勢の停滞などによ

り企業の財務健全性はもとより、企業に対する高い社会規範、内部管理体制の強化が求められております。当社グループは「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのため法令、規則等に準拠することはもとより効率的な業務遂行を行うとともに更なる業務品質向上を図り、管理体制の強化に努めてまいります。

③財務健全性の確保

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

④コスト意識の徹底

不動産業界が厳しい環境の中、当社グループは手元流動性の確保により財務内容の健全性を維持すること及び再投資のための自己資本水準の確保が不可欠と判断しております。そのためにもコスト意識の徹底を図り、販売費、管理費の削減に努め企業体質の強化を図ってまいります。

⑤環境負荷低減の取組み

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

(4) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 11社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>トーセイ・コミュニティ㈱</p> <p>トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱</p> <p>トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱</p> <p>(有)イカロス・キャピタル</p> <p>(有)ヘスティア・キャピタル</p> <p>㈱メティス・キャピタル</p> <p>ヘスティア有限責任中間法人</p> <p>グリーンハウス(有)</p> <p>(合)アトラス・キャピタル</p> <p>㈱多田製作所</p> <p>トーセイ・アセットマネジメント㈱</p> <p>なお、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱は、平成20年4月に商号変更を行い、社名をトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱としております。</p> <p>また、トーセイ・リート投資法人、アルゴ有限責任中間法人、ペガサス有限責任中間法人、(有)テミス・キャピタルについては、清算手続きが終了したため、(有)ペガサス・キャピタルについては、平成20年10月1日付でトーセイ・リバイバル・インベストメント㈱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。</p>	<p>連結子会社の数 9社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>トーセイ・コミュニティ㈱</p> <p>トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱</p> <p>トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱</p> <p>(有)ヘスティア・キャピタル</p> <p>㈱メティス・キャピタル</p> <p>ヘスティア一般社団法人</p> <p>グリーンハウス(有)</p> <p>(合)アトラス・キャピタル</p> <p>トーセイ・アセットマネジメント㈱</p> <p>なお、ヘスティア有限責任中間法人は、平成21年11月に商号変更を行い、社名をヘスティア一般社団法人としております。</p> <p>また、(有)イカロス・キャピタル、㈱多田製作所については、清算手続きが終了したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年11月30日)
<p>3 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>①有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>②たな卸資産</p> <p>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。</p> <p>(イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法</p> <p>(ロ)買取債権 個別法</p> <p>(ハ)貯蔵品 最終仕入原価法 (会計方針の変更)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は5,829,793千円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載していません。</p> <p>また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。</p>	<p>①有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>②たな卸資産</p> <p>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。</p> <p>(イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(ロ)買取債権 同左</p> <p>(ハ)貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年11月30日)														
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産</p> <p>当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p>ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)は定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="584 618 951 725"> <tr> <td>建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>②無形固定資産</p> <p>当社及び連結子会社は定額法を採用しております。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見積利用可能期間(5年)に基づいております。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20年	<p>①有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p>ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)は定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="1031 618 1398 763"> <tr> <td>建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>③リース資産</p> <p>当社及び連結子会社はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>①株式交付費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p> <p>②新株予約権発行費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
機械及び装置	8年															
工具、器具及び備品	3～20年															
(3) 重要な繰延資産の処理方法	_____	_____														

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>②賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>③退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>④役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>①貸倒引当金 同左</p> <p>②賞与引当金 同左</p> <p>③退職給付引当金 同左</p> <p>④役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>—————</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①消費税等の会計処理 同左</p> <p>②匿名組合出資の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	<p>③買取債権の会計処理</p> <p>買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。</p> <p>ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>	<p>③買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>
4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。</p>	<p>負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。</p>
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

会計処理の変更

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

表示方法の変更

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

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	<p>いる「投資有価証券評価損益(△は益)」は456千円であります。</p> <p>3. 営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産除却損」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「有形固定資産除却損」は99千円であります。</p> <p>4. 投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」は、当連結会計年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「出資金取得による支出」は20千円であります。</p> <p>5. 投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付金の回収による収入」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「貸付金の回収による収入」は224千円あります。</p>

追加情報

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

連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)																																								
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1)担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">27,900,296千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">22,085,112</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,580,010</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,411,595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,977,016</td> </tr> </table> <p>(2)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,029,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,466,398</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,861,948</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,357,346</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">個人 5名</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</td> </tr> </table> <p>※3 財務制限条項</p> <p>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1,262,100千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p>[算式] レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)</p>	販売用不動産	27,900,296千円	仕掛販売用不動産	22,085,112	建物及び構築物	3,580,010	土地	8,411,595	計	61,977,016	短期借入金	1,029,000千円	1年以内返済予定長期借入金	24,466,398	長期借入金	21,861,948	計	47,357,346	個人 5名	10,206千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1)担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,921,076千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,803,511</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,615,766</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,733,698</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,074,051</td> </tr> </table> <p>(2)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,044,844</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,856,856</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,971,701</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">個人 5名</td> <td style="text-align: right;">9,771千円</td> </tr> </table> <p>※3 財務制限条項</p> <p>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1,780,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="padding-left: 20px;">基準値=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p>	販売用不動産	24,921,076千円	仕掛販売用不動産	11,803,511	建物及び構築物	3,615,766	土地	8,733,698	計	49,074,051	短期借入金	70,000千円	1年以内返済予定の長期借入金	16,044,844	長期借入金	18,856,856	計	34,971,701	個人 5名	9,771千円
販売用不動産	27,900,296千円																																								
仕掛販売用不動産	22,085,112																																								
建物及び構築物	3,580,010																																								
土地	8,411,595																																								
計	61,977,016																																								
短期借入金	1,029,000千円																																								
1年以内返済予定長期借入金	24,466,398																																								
長期借入金	21,861,948																																								
計	47,357,346																																								
個人 5名	10,206千円																																								
販売用不動産	24,921,076千円																																								
仕掛販売用不動産	11,803,511																																								
建物及び構築物	3,615,766																																								
土地	8,733,698																																								
計	49,074,051																																								
短期借入金	70,000千円																																								
1年以内返済予定の長期借入金	16,044,844																																								
長期借入金	18,856,856																																								
計	34,971,701																																								
個人 5名	9,771千円																																								

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) <p>④当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 	<p>②当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <p>③当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,140,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>④当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<ul style="list-style-type: none"> ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費) ⑤当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。 ⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計114,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ⑤当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前期引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。 ⑥当社グループの借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・四半期連結損益計算書において、償却前引当前期引前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 ※但し、基準となる値は四半期の累計とする。 ⑦当社グループの借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計102,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ㈱の純資産金額が247,900千円以下とならないこと。 ・トーセイ・コミュニティ㈱は、書面による事前承認なしに、第三者に対して56,100千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																														
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">5,829,793千円</p>	<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">2,958,067千円</p>																																														
<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">239,002 千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">215,383</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">1,335,812</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">112,440</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">32,886</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">28,657</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">199,635</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">304,916</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">283,626</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10,128</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">58,545</td></tr> <tr><td>のれん償却額</td><td style="text-align: right;">12,923</td></tr> </table>	広告宣伝費	239,002 千円	役員報酬	215,383	給与手当	1,335,812	賞与引当金繰入額	112,440	退職給付費用	32,886	役員退職慰労引当金繰入額	28,657	法定福利費	199,635	支払手数料	304,916	租税公課	283,626	貸倒引当金繰入額	10,128	減価償却費	58,545	のれん償却額	12,923	<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">84,833 千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">179,194</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">1,204,987</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">78,368</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">62,752</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">28,082</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">159,205</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">117,294</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">206,370</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">7,100</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">60,878</td></tr> </table>	広告宣伝費	84,833 千円	役員報酬	179,194	給与手当	1,204,987	賞与引当金繰入額	78,368	退職給付費用	62,752	役員退職慰労引当金繰入額	28,082	法定福利費	159,205	支払手数料	117,294	租税公課	206,370	貸倒引当金繰入額	7,100	減価償却費	60,878
広告宣伝費	239,002 千円																																														
役員報酬	215,383																																														
給与手当	1,335,812																																														
賞与引当金繰入額	112,440																																														
退職給付費用	32,886																																														
役員退職慰労引当金繰入額	28,657																																														
法定福利費	199,635																																														
支払手数料	304,916																																														
租税公課	283,626																																														
貸倒引当金繰入額	10,128																																														
減価償却費	58,545																																														
のれん償却額	12,923																																														
広告宣伝費	84,833 千円																																														
役員報酬	179,194																																														
給与手当	1,204,987																																														
賞与引当金繰入額	78,368																																														
退職給付費用	62,752																																														
役員退職慰労引当金繰入額	28,082																																														
法定福利費	159,205																																														
支払手数料	117,294																																														
租税公課	206,370																																														
貸倒引当金繰入額	7,100																																														
減価償却費	60,878																																														
<p>※3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び土地</td><td style="text-align: right;">189,028千円</td></tr> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">15千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">53千円</td></tr> <tr><td>電話加入権</td><td style="text-align: right;">9千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">189,106千円</td></tr> </table>	建物及び土地	189,028千円	車両及び運搬具	15千円	工具器具備品	53千円	電話加入権	9千円	計	189,106千円	3																																				
建物及び土地	189,028千円																																														
車両及び運搬具	15千円																																														
工具器具備品	53千円																																														
電話加入権	9千円																																														
計	189,106千円																																														
<p>※4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">415千円</td></tr> </table>	工具器具備品	415千円	4																																												
工具器具備品	415千円																																														
<p>※5 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">99千円</td></tr> </table>	工具器具備品	99千円	5																																												
工具器具備品	99千円																																														
<p>※6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東京都杉並区</td> <td style="text-align: center;">貸しスタジオ</td> <td style="text-align: center;">建物及び土地等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当連結会計年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(174,954千円)として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。</p> <p>なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。</p>	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等	6																																								
場所	用途	種類																																													
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等																																													

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)																																																								
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計 額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">17,192</td> <td style="text-align: right;">4,570</td> <td style="text-align: right;">12,621</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">50,908</td> <td style="text-align: right;">29,689</td> <td style="text-align: right;">21,219</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">19,608</td> <td style="text-align: right;">16,897</td> <td style="text-align: right;">2,711</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">87,709</td> <td style="text-align: right;">51,157</td> <td style="text-align: right;">36,552</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">16,192千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">20,360千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">36,552千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">20,641千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">20,641千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	50,908	29,689	21,219	ソフトウェア	19,608	16,897	2,711	合計	87,709	51,157	36,552	1年内	16,192千円	1年超	20,360千円	合計	36,552千円	支払リース料	20,641千円	減価償却費相当額	20,641千円	<p>1 ファイナンス・リース取引（借主側） 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容 有形固定資産 本社の複合機（「工具、器具及び備品」）であります</p> <p>② リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計 額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">25,674</td> <td style="text-align: right;">14,161</td> <td style="text-align: right;">11,512</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">9,570</td> <td style="text-align: right;">8,772</td> <td style="text-align: right;">797</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">35,244</td> <td style="text-align: right;">22,933</td> <td style="text-align: right;">12,310</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">5,912千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,397千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,310千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,011千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,510千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	工具、器具及び備品	25,674	14,161	11,512	ソフトウェア	9,570	8,772	797	合計	35,244	22,933	12,310	1年内	5,912千円	1年超	6,397千円	合計	12,310千円	支払リース料	14,011千円	減価償却費相当額	13,510千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																						
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																																						
工具器具備品	50,908	29,689	21,219																																																						
ソフトウェア	19,608	16,897	2,711																																																						
合計	87,709	51,157	36,552																																																						
1年内	16,192千円																																																								
1年超	20,360千円																																																								
合計	36,552千円																																																								
支払リース料	20,641千円																																																								
減価償却費相当額	20,641千円																																																								
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																						
工具、器具及び備品	25,674	14,161	11,512																																																						
ソフトウェア	9,570	8,772	797																																																						
合計	35,244	22,933	12,310																																																						
1年内	5,912千円																																																								
1年超	6,397千円																																																								
合計	12,310千円																																																								
支払リース料	14,011千円																																																								
減価償却費相当額	13,510千円																																																								

前連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料	2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能 のものに係る未経過リース料
1年内 3,216千円	1年内 2,153千円
1年超 3,114千円	1年超 4,127千円
<u>合計 6,330千円</u>	<u>合計 6,281千円</u>

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度(平成21年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)

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

当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)								
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。</p> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（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。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度及び厚生年金基金制度を採用しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用としている複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p>(1)制度全体の積立状況に関する事項 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">日本住宅建設産業 厚生年金基金</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">35,982,648千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">年金財政計算上の給付債務 の額</td> <td style="text-align: right;">53,152,894千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△17,170,245千円</td> </tr> </table> <p>(2)制度全体に占める当社グループの掛け金拠出割合</p> <p style="text-align: center;">日本住宅建設産業厚生年金基金 1.35%</p> <p>(3)補足説明</p> <p>上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,284,525千円、繰越不足金14,885,720千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は残余期間8年2ヶ月の元利均等償却であります。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致いたしません。</p>	日本住宅建設産業 厚生年金基金		年金資産の額	35,982,648千円	年金財政計算上の給付債務 の額	53,152,894千円	差引額	△17,170,245千円
日本住宅建設産業 厚生年金基金									
年金資産の額	35,982,648千円								
年金財政計算上の給付債務 の額	53,152,894千円								
差引額	△17,170,245千円								
<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△64,549千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△64,549千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	△64,549千円	退職給付引当金	△64,549千円	<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△79,577千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△79,577千円</td> </tr> </table> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	退職給付債務	△79,577千円	退職給付引当金	△79,577千円
退職給付債務	△64,549千円								
退職給付引当金	△64,549千円								
退職給付債務	△79,577千円								
退職給付引当金	△79,577千円								
<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">32,886千円</td> </tr> </table>	退職給付費用	32,886千円	<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">62,752千円</td> </tr> </table>	退職給付費用	62,752千円				
退職給付費用	32,886千円								
退職給付費用	62,752千円								
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法）を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>								

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

2 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

		平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)		
前連結会計年度末		3,180	450
付与		—	—
失効		—	—
権利確定		3,180	450
未確定残		—	—
権利確定後	(株)		
前連結会計年度末		—	—
権利確定		3,180	450
権利行使		—	—
失効		—	—
未行使残		3,180	450

②単価情報

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

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

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

2 対象勤務期間の定めはありません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

		平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)		
前連結会計年度末		—	—
付与		—	—
失効		—	—
権利確定		—	—
未確定残		—	—
権利確定後	(株)		
前連結会計年度末		3,180	450
権利確定		—	—
権利行使		—	—
失効		—	—
未行使残		3,180	450

②単価情報

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

(税効果会計関係)

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

前連結会計年度 (平成20年11月30日)		当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)
	法定実効税率 (調整)		法定実効税率 (調整)
	交際費等永久に損金算入されない項目		交際費等永久に損金算入されない項目
	繰延税金資産に係る評価性引当額		繰延税金資産に係る評価性引当額
	その他		過年度法人税等
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		税率変更による差異
			その他
			税効果会計適用後の法人税等の負担率
3	-----	3	法定実効税率の変更
			当連結会計年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前連結会計年度の40.7%から41.0%へ変更しております。
			この変更による影響額は軽微であります。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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

5. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(1)②に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較し、不動産流動化事業の営業費用は3,552,147千円、不動産開発事業の営業費用は2,191,060千円、オルタナティブインベストメント事業の費用は86,586千円増加し、営業利益及び資産がそれぞれ同額減少しております。

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,126,883千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、10,469,927千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

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

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

(追加情報)

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

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

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり純資産額 58,081円02銭	1株当たり純資産額 56,151円60銭
1株当たり当期純利益金額 9,192円14銭	1株当たり当期純利益金額 285円38銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成20年11月30日)	当連結会計年度末 (平成21年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	21,887,249	22,253,707
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	26,657
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(26,657)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,887,249	22,227,050
期末の普通株式の数(株)	376,840	395,840

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

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

(重要な後発事象)

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

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,452,807
資本剰余金		
資本準備金	4,231,495	4,536,283
資本剰余金合計	4,231,495	4,536,283
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	12,612,314	12,369,189
利益剰余金合計	12,634,564	12,391,439
株主資本合計	21,014,080	21,380,530
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	794	△388
評価・換算差額等合計	794	△388
新株予約権	—	26,657
純資産合計	21,014,875	21,406,799
負債純資産合計	74,012,141	58,198,165

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地		13,269,037	54.5	6,504,430	65.1
II 建物取得費・バリューアップコスト		7,262,402	29.8	1,814,556	18.2
III 経費		273,580	1.1	256,114	2.6
IV 収益性低下による簿価切下額		3,552,147	14.6	1,412,220	14.1
計		24,357,166	100.0	9,987,321	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,564,831	26.5	7,411,061	47.0
II 建築費		1,918,280	32.4	6,662,728	42.2
III 経費		239,792	4.1	379,175	2.4
IV 収益性低下による簿価切下額		2,191,060	37.0	1,326,854	8.4
計		5,913,964	100.0	15,779,819	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		306,269	20.4	262,103	18.9
II 諸経費		1,196,464	79.6	1,127,583	81.1
(うち租税公課)		(194,153)		(221,381)	
(うち減価償却費)		(365,171)		(336,070)	
(うち水道光熱費)		(256,561)		(239,765)	
計		1,502,734	100.0	1,389,687	100.0

ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		2,118	100.0	80,665	100.0
計		2,118	100.0	80,665	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,148,020	4,148,020
当期変動額		
新株の発行	—	304,787
当期変動額合計	—	304,787
当期末残高	4,148,020	4,452,807
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,231,495	4,231,495
当期変動額		
新株の発行	—	304,787
当期変動額合計	—	304,787
当期末残高	4,231,495	4,536,283
資本剰余金合計		
前期末残高	4,231,495	4,231,495
当期変動額		
新株の発行	—	304,787
当期変動額合計	—	304,787
当期末残高	4,231,495	4,536,283
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	7,250	7,250
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	15,000	15,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	10,384,972	12,612,314
当期変動額		
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,056,390	133,714
当期変動額合計	2,227,342	△243,125
当期末残高	12,612,314	12,369,189
利益剰余金合計		
前期末残高	10,407,222	12,634,564
当期変動額		
剰余金の配当	△829,048	△376,840
当期純利益	3,056,390	133,714
当期変動額合計	2,227,342	△243,125
当期末残高	12,634,564	12,391,439

(単位：千円)

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

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) ② 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は5,743,207千円それぞれ減少しております。 また、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は3,313,857千円それぞれ多く計上されています。	評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。 (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)														
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産</p> <p>定率法</p> <p>ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数</p> <table data-bbox="571 555 938 667"> <tr> <td>建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法</p> <p>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。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	工具器具備品	3～20年	<p>(1)有形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>定率法</p> <p>ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数</p> <table data-bbox="1019 555 1386 701"> <tr> <td>建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び設備</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>同左</p> <p>(3)リース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	建物	3～50年	構築物	10～30年	機械及び設備	8年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
工具器具備品	3～20年															
建物	3～50年															
構築物	10～30年															
機械及び設備	8年															
工具、器具及び備品	3～20年															
4 繰延資産の処理方法	<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(1)株式交付費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(2)新株予約権発行費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>														

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
5 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2)賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1)貸倒引当金 同左</p> <p>(2)賞与引当金 同左</p> <p>(3)退職給付引当金 同左</p> <p>(4)役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5)投資損失引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—————
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p>	<p>(1)消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	<p>(2) 匿名組合出資の会計処理</p> <p>投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>	<p>(2) 匿名組合出資の会計処理</p> <p>同左</p>

重要な会計方針の変更

会計処理の変更

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)																																												
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,071,361 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">21,507,934</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,553,976</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,201,595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,334,868</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,029,000 千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,476,798</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,542,148</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,047,946</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">個人5名</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</td> </tr> </table> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱</td> <td style="text-align: right;">2,195,400千円</td> </tr> </table> <p>※3. 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,262,100千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・ 決算期の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・ 単体の決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p>[算式] レバレッジ倍率 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)</p> <p>(2) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,800,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p>	販売用不動産	26,071,361 千円	仕掛販売用不動産	21,507,934	建物	3,553,976	土地	8,201,595	計	59,334,868	短期借入金	1,029,000 千円	1年以内返済予定長期借入金	22,476,798	長期借入金	21,542,148	計	45,047,946	個人5名	10,206千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	2,195,400千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">23,721,129 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,809,932</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,407,095</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,289,375</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,227,533</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,000 千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,191,431</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,329,611</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,591,043</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">個人5名</td> <td style="text-align: right;">9,771千円</td> </tr> </table> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱</td> <td style="text-align: right;">1,998,658千円</td> </tr> </table> <p>※3. 財務制限条項</p> <p>(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,780,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・ 連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・ 連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p style="text-align: center;">基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産</p>	販売用不動産	23,721,129 千円	仕掛販売用不動産	10,809,932	建物	3,407,095	土地	8,289,375	計	46,227,533	短期借入金	70,000 千円	1年以内返済予定の長期借入金	15,191,431	長期借入金	17,329,611	計	32,591,043	個人5名	9,771千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	1,998,658千円
販売用不動産	26,071,361 千円																																												
仕掛販売用不動産	21,507,934																																												
建物	3,553,976																																												
土地	8,201,595																																												
計	59,334,868																																												
短期借入金	1,029,000 千円																																												
1年以内返済予定長期借入金	22,476,798																																												
長期借入金	21,542,148																																												
計	45,047,946																																												
個人5名	10,206千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	2,195,400千円																																												
販売用不動産	23,721,129 千円																																												
仕掛販売用不動産	10,809,932																																												
建物	3,407,095																																												
土地	8,289,375																																												
計	46,227,533																																												
短期借入金	70,000 千円																																												
1年以内返済予定の長期借入金	15,191,431																																												
長期借入金	17,329,611																																												
計	32,591,043																																												
個人5名	9,771千円																																												
トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱	1,998,658千円																																												

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p>基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>(4) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p>基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p>	<p>評価損を加算した値を使用する。</p> <p>(2) 当社借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,000,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <p>(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,140,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。 ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。 ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュフロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。 <p>基準値＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p> <p>※但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。</p> <p>(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計932,240千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体の貸借対照表における純資産金額が21,014,900千円以下とならないこと。 ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して6,104,300千円を超える貸付け、出資、保

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>(5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,860,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・ 決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と、直前決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。 <p>(6) 当社の借入金のうち、㈱東京スター銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計500,000千円）には、財務制限条項が付されております。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成21年2月28日付で、再度、不動産の担保評価を行い、再評価の金額の70%相当額が借入金額を下回らないこと。 <p>なお、上記条項に抵触した場合には、再評価の金額の70%相当額と借入金額との差額を返済することがあります。</p>	<p>証を行わないこと。</p> <p>(5) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,170,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 四半期連結損益計算書において、償却前引当前期前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p> <p>(6) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計2,900,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 四半期連結損益計算書において、償却前引当前期前利益の額に、棚卸資産評価額を加えた金額を、正の値に維持すること。 <p>※但し、基準となる値は四半期の累計とする。</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年11月30日)																																										
<p>※ 1 販売費に属する費用のおおよその割合は10.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89.3%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">235,640 千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">141,693</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">882,425</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">72,095</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">17,960</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,363</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">133,383</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">276,454</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">264,539</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">42,741</td></tr> </table>	広告宣伝費	235,640 千円	役員報酬	141,693	給料手当	882,425	賞与引当金繰入額	72,095	退職給付費用	17,960	役員退職慰労引当金繰入額	23,363	法定福利費	133,383	支払手数料	276,454	租税公課	264,539	減価償却費	42,741	<p>※ 1 販売費に属する費用のおおよその割合は6.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94.0%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">85,049 千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">114,503</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">747,051</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">34,898</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">43,185</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,206</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">95,341</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">97,608</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">186,759</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,105</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">43,344</td></tr> </table>	広告宣伝費	85,049 千円	役員報酬	114,503	給料手当	747,051	賞与引当金繰入額	34,898	退職給付費用	43,185	役員退職慰労引当金繰入額	23,206	法定福利費	95,341	支払手数料	97,608	租税公課	186,759	貸倒引当金繰入額	2,105	減価償却費	43,344
広告宣伝費	235,640 千円																																										
役員報酬	141,693																																										
給料手当	882,425																																										
賞与引当金繰入額	72,095																																										
退職給付費用	17,960																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,363																																										
法定福利費	133,383																																										
支払手数料	276,454																																										
租税公課	264,539																																										
減価償却費	42,741																																										
広告宣伝費	85,049 千円																																										
役員報酬	114,503																																										
給料手当	747,051																																										
賞与引当金繰入額	34,898																																										
退職給付費用	43,185																																										
役員退職慰労引当金繰入額	23,206																																										
法定福利費	95,341																																										
支払手数料	97,608																																										
租税公課	186,759																																										
貸倒引当金繰入額	2,105																																										
減価償却費	43,344																																										
<p>※ 2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">84千円</td></tr> </table>	工具器具備品	84千円	<p>※ 2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,689千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,752千円</td></tr> <tr><td>解体撤去費用</td><td style="text-align: right;">10,256千円</td></tr> </table>	建物	28,689千円	工具、器具及び備品	2,752千円	解体撤去費用	10,256千円																																		
工具器具備品	84千円																																										
建物	28,689千円																																										
工具、器具及び備品	2,752千円																																										
解体撤去費用	10,256千円																																										
<p>※ 3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">15,003千円</td></tr> <tr><td>関係会社よりの地位譲渡益</td><td style="text-align: right;">8,006千円</td></tr> </table>	関係会社よりの受取利息	15,003千円	関係会社よりの地位譲渡益	8,006千円	3																																						
関係会社よりの受取利息	15,003千円																																										
関係会社よりの地位譲渡益	8,006千円																																										
<p>※ 4 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr><th style="text-align: center;">場所</th><th style="text-align: center;">用途</th><th style="text-align: center;">種類</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">東京都杉並区</td><td style="text-align: center;">貸しスタジオ</td><td style="text-align: center;">建物及び土地等</td></tr> </tbody> </table> <p>当社は、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当事業年度において、当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（174,954千円）として特別損失に計上しました。その主な内訳は、建物91,781千円、土地80,693千円であります。</p> <p>なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。</p>	場所	用途	種類	東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等	4																																				
場所	用途	種類																																									
東京都杉並区	貸しスタジオ	建物及び土地等																																									

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年11月30日)																																																				
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計 額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">17,192</td> <td style="text-align: right;">4,570</td> <td style="text-align: right;">12,621</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">46,708</td> <td style="text-align: right;">28,079</td> <td style="text-align: right;">18,629</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">63,901</td> <td style="text-align: right;">32,649</td> <td style="text-align: right;">31,251</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">13,438千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">17,813千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">31,251千円</td> </tr> </table> <p>(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">17,887千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">17,887千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	17,192	4,570	12,621	工具器具備品	46,708	28,079	18,629	合計	63,901	32,649	31,251	未経過リース料期末残高相当額		1年内	13,438千円	1年超	17,813千円	合計	31,251千円	支払リース料	17,887千円	減価償却費相当額	17,887千円	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>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</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計 額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">21,474</td> <td style="text-align: right;">11,711</td> <td style="text-align: right;">9,762</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">21,474</td> <td style="text-align: right;">11,711</td> <td style="text-align: right;">9,762</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">4,275千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,487千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,762千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,257千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">10,756千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">同左</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	工具、器具及び備品	21,474	11,711	9,762	合計	21,474	11,711	9,762	未経過リース料期末残高相当額		1年内	4,275千円	1年超	5,487千円	合計	9,762千円	支払リース料	11,257千円	減価償却費相当額	10,756千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																		
車両運搬具	17,192	4,570	12,621																																																		
工具器具備品	46,708	28,079	18,629																																																		
合計	63,901	32,649	31,251																																																		
未経過リース料期末残高相当額																																																					
1年内	13,438千円																																																				
1年超	17,813千円																																																				
合計	31,251千円																																																				
支払リース料	17,887千円																																																				
減価償却費相当額	17,887千円																																																				
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																		
工具、器具及び備品	21,474	11,711	9,762																																																		
合計	21,474	11,711	9,762																																																		
未経過リース料期末残高相当額																																																					
1年内	4,275千円																																																				
1年超	5,487千円																																																				
合計	9,762千円																																																				
支払リース料	11,257千円																																																				
減価償却費相当額	10,756千円																																																				

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年内 3,216千円 1年超 3,114千円 <u>合計</u> 6,330千円	2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能 のものに係る未経過リース料 1年内 2,153千円 1年超 4,127千円 <u>合計</u> 6,281千円

(有価証券関係)

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳
(千円)	(千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
流動資産	流動資産
未払事業税否認	減価償却損金算入限度超過額
231,056	184,914
たな卸資産否認	繰越欠損金
2,338,299	994,423
減価償却損金算入限度超過額	その他
148,352	33,160
その他	合計
36,442	1,212,497
合計	固定資産
2,754,151	退職給付引当金損金算入限度超過額
固定資産	22,718
退職給付引当金損金算入限度超過額	役員退職慰労引当金損金算入限度超過額
18,203	104,213
減価償却損金算入限度超過額	子会社株式評価損
569	124,729
会員権評価損否認	減損損失
1,042	70,500
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	投資有価証券評価損
94,364	12,137
子会社株式評価損	繰越欠損金
123,816	1,414,447
減損損失	その他
71,206	2,716
投資有価証券評価損	合計
13,014	1,751,462
その他	評価性引当額
△491	△187,901
合計	繰延税金資産合計
321,725	2,776,058
評価性引当額	繰延税金負債
△178,584	固定負債
繰延税金資産合計	その他
2,897,291	△3,007
繰延税金負債	合計
固定負債	△3,007
その他有価証券評価差額金	繰延税金資産の純額
△545	2,773,051
合計	
△545	
繰延税金資産の純額	
2,896,745	
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
40.7	41.0
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.1	1.0
繰延税金資産に係る評価性引当額	繰延税金資産に係る評価性引当額
3.3	2.4
その他	過年度法人税等
△0.5	20.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税率変更による差異
43.5	△6.2
	その他
	1.0
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	59.2
3	3 法定実効税率の変更
	当事業年度から、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率を前事業年度の40.7%から41.0%へ変更しております。
	この変更による影響額は軽微であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり純資産額 55,766円04銭	1株当たり純資産額 54,012円08銭
1株当たり当期純利益 8,110円58銭	1株当たり当期純利益 352円51銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

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

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

(重要な後発事象)

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

6. その他

- (1) 役員の異動
該当事項はありません。

- (2) その他
該当事項はありません。