



平成24年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1月10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 (氏名) 山口 誠一郎
問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇

TEL 03-3435-2864
平成25年2月27日

定時株主総会開催予定日 平成25年2月26日
有価証券報告書提出予定日 平成25年2月28日

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年11月期の連結業績(平成23年12月1日～平成24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	%
24年11月期	24,539	△0.9	3,030	26.9	2,274	44.5	1,405	86.9
23年11月期	24,759	△6.4	2,389	38.4	1,574	96.0	751	78.4

(注) 包括利益 24年11月期 1,404百万円 (87.6%) 23年11月期 748百万円 (77.1%)

	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	%	%	%
24年11月期	3,076.34	—	5.5	3.6	12.3
23年11月期	1,646.05	—	3.0	2.6	9.6

(参考) 持分法投資損益 24年11月期 ー百万円 23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
24年11月期	64,732	26,152	40.4	57,245.65
23年11月期	59,967	24,976	41.6	54,671.33

(参考) 自己資本 24年11月期 26,152百万円 23年11月期 24,976百万円

(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
24年11月期	△1,005	17	2,090	9,410
23年11月期	6,017	△116	△4,416	8,306

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
23年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00	228	30.4	0.9
24年11月期	—	0.00	—	600.00	600.00	274	19.5	1.1
25年11月期(予想)	—	0.00	—	700.00	700.00		20.2	

3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	24,644	142.8	2,432	163.6	2,021	275.8	1,223	327.6	2,677.59
通期	37,121	51.3	3,387	11.8	2,606	14.6	1,580	12.5	3,459.54

※ 注記事項

(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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

24年11月期	456,840 株	23年11月期	456,840 株
24年11月期	— 株	23年11月期	— 株
24年11月期	456,840 株	23年11月期	456,840 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年11月期の個別業績(平成23年12月1日～平成24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	%
24年11月期	19,423	△6.3	2,666	13.7	1,975	23.3	1,141	14.9
23年11月期	20,719	△10.8	2,345	40.7	1,601	97.9	993	129.3

	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
24年11月期	2,497.95	—
23年11月期	2,174.76	—

(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	
24年11月期	61,016		25,296	41.5			55,373.04	
23年11月期	56,313		24,382	43.3			53,371.94	

(参考) 自己資本 24年11月期 25,296百万円 23年11月期 24,382百万円

2. 平成25年11月期の個別業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	22,299	182.0	1,821	333.4	1,113	540.7	2,438.26
通期	31,436	61.9	2,169	9.8	1,324	16.1	2,900.13

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析 2次期の業績見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会資料内容の入手方法)

当社は、平成25年1月10日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目 次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略 および会社の対処すべき課題	8
(3) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 会計方針の変更	19
(8) 表示方法の変更	19
(9) 追加情報	19
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24

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

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

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

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

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

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

セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

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

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

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

(不動産開発事業)

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

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

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

(不動産賃貸事業)

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

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,446百万円(前連結会計年度比0.5%減)、セグメント利益は1,192百万円(前連結会計年度比0.8%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、アセットマネジメント受託資産残高は順調に積みあがったものの、フィー水準の低下に伴い、アセットマネジメントフィーが減少いたしました。

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

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

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

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

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ2棟減少し306棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ13棟増加し216棟となり、合計管理棟数は、522棟(前年同期比11棟増)となりました。

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

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収及び代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。

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

② 次期の業績見通し

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

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

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

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

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

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

以上の結果、次期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高 37,121 百万円（前連結会計年度比 51.3%増）、営業利益 3,387 百万円（同 11.8%増）、経常利益 2,606 百万円（同 14.6%増）、当期純利益 1,580 百万円（同 12.5%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、前連結会計年度比で 4,765 百万円増加し、64,732 百万円となりました。これは主に、現金及び預金 1,104 百万円の増加、販売用不動産 4,141 百万円の増加によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度比で 3,589 百万円増加し、38,580 百万円となりました。これは主に、支払手形及び買掛金 864 百万円の増加、長・短借入金 2,319 百万円の増加によるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度比 1,176 百万円増加し、26,152 百万円となりました。これは主に、利益剰余金の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、17 百万円（前連結会計年度は、116 百万円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産売却による収入 216 百万円、有形固定資産取得による支出 140 百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、2,090百万円(前連結会計年度は、4,416百万円の使用)となりました。これは主に、新規物件仕入に係る長期借入れによる収入15,777百万円、物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出13,841百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

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

自己資本比率 : 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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

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

(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24年11月期の期末配当につきましては、1株につき600円を予定しております。

また、平成25年11月期の期末配当につきましては、1株につき700円を予定しております。

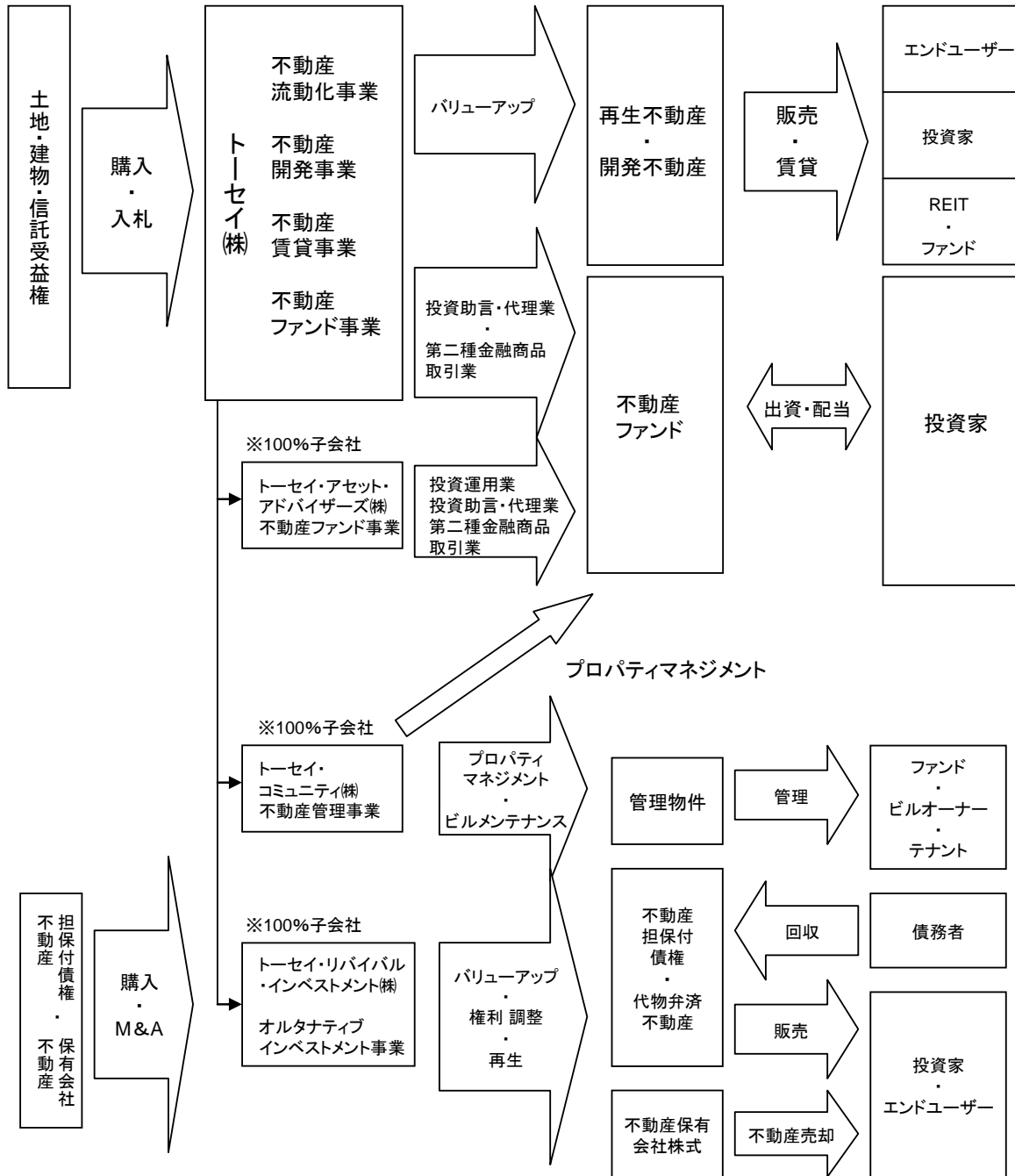
2. 企業集団の状況

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7社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップの上、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社グループは、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（T⁷S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実につながっております。</p>	当社
不動産ファンド事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等の他、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の通減を目指し、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>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)
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(株)

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



3. 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、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識し、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の6事業を推進しています。当社グループは10年、20年後を視野に入れた不動産の価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略および会社の対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

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

(単位：千円)

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

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

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

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

(5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

トーセイ・コミュニティ(株)

トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)

TOSEI SINGAPORE PTE. LTD.

トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

(有)ヘスティア・キャピタル

グリーンハウス(有)

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

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

(2) 非連結子会社の名称等

合同会社三宮不動産販売

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

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

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

イ 時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

評価基準は原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

イ 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

ロ 買取債権

個別法

ハ 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物	3～50年
構築物	10～30年
機械及び装置	8年
工具、器具及び備品	3～20年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理を行っております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

③退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づく期末要支給額を計上しております。

④役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ
ヘッジ対象・・・借入金

③ヘッジ方針

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

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

(6)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(7)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。

②匿名組合出資の会計処理

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

③買取債権の会計処理

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

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

(7) 会計方針の変更

(減価償却方法の変更)

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

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(8) 表示方法の変更

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(9) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

(保有目的の変更)

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

(10) 連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

(1) 前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

(単位: 千円)

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

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

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

(2) 当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位:千円)

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

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

I 前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

Ⅱ 当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

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

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	751,982	1,405,395
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	751,982	1,405,395
普通株式の期中平均株式数(株)	456,840	456,840

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。