

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年2月28日
【事業年度】	第64期（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03(3435)2864
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第60期 (日本基準)	第61期 (日本基準)	第62期 (日本基準)	第63期 (日本基準)	第64期 (日本基準)	第63期 (IFRS)	第64期 (IFRS)
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	33,629,805	26,449,540	24,759,291	24,195,800	35,070,345	24,195,800	35,070,345
経常利益 (千円)	656,285	803,134	1,574,500	2,323,108	3,105,842	-	-
税引前利益 (千円)	-	-	-	-	-	2,218,631	3,217,272
当期純利益又は親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	108,249	421,606	751,982	1,466,225	1,890,083	1,465,284	2,003,480
包括利益又は親会社の所有者に帰属する当期包括利益 (千円)	-	-	748,839	1,465,299	1,894,728	1,464,358	2,008,124
純資産額又は資本合計 (千円)	22,253,707	24,455,632	24,976,051	26,569,743	30,122,824	26,543,892	30,102,468
総資産額 (千円)	62,235,110	62,682,616	59,967,603	65,352,734	71,265,154	65,363,083	71,276,894
1株当たり純資産額又は1株当たり親会社所有者帰属持分 (円)	56,151.60	53,532.16	54,671.33	581.60	623.87	581.03	623.45
1株当たり当期純利益又は基本的1株当たり当期利益 (円)	285.38	974.63	1,646.05	32.09	40.56	32.07	42.99
潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は希薄化後1株当たり当期利益 (円)	-	-	-	-	-	-	-
自己資本比率又は親会社所有者帰属持分比率 (%)	35.7	39.0	41.6	40.7	42.3	40.6	42.2
自己資本利益率又は親会社所有者帰属持分当期利益率 (%)	0.5	1.8	3.0	5.6	6.7	5.7	7.1
株価収益率 (倍)	74.99	33.30	11.36	11.17	19.16	11.18	18.07
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	12,233,935	1,625,695	6,017,729	325,054	2,772,614	325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	392,585	178,765	116,149	56,228	940,724	56,228	940,724
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	12,090,510	735,439	4,416,563	1,316,359	3,456,677	1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,890,310	6,821,288	8,306,305	9,410,622	14,711,997	9,410,622	14,711,997
従業員数 (人)	191	206	220	220	227	220	227
〔外、平均臨時雇用数〕 (人)	〔146〕	〔167〕	〔200〕	〔228〕	〔228〕	〔228〕	〔228〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は希薄化後1株当たり当期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第64期より国際会計基準(以下「IFRS」という。)に基づいて連結財務諸表を作成しております。また、第63期のIFRSに基づいた指標も併せて記載しております。
4. 第64期(日本基準)の指標については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。
5. 第64期より、日本基準に基づく連結財務諸表は、より適切な期間損益を開示するため、会計方針を変更しております。これに伴い、第63期の日本基準に基づく連結財務諸表は、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。
6. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、第63期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額又は1株当たり親会社所有者帰属持分及び1株当たり当期純利益又は基本的1株当たり当期利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	30,524,223	23,230,287	20,719,445	19,431,692	30,044,918
経常利益 (千円)	671,986	809,414	1,601,947	2,016,138	2,654,711
当期純利益 (千円)	133,714	433,363	993,517	1,198,413	1,656,236
資本金 (千円)	4,452,807	5,454,673	5,454,673	5,454,673	6,421,392
発行済株式総数 (株)	395,840	456,840	456,840	456,840	48,284,000
純資産額 (千円)	21,406,799	23,620,480	24,382,434	25,699,023	29,015,893
総資産額 (千円)	58,198,165	58,871,182	56,313,964	61,460,079	67,207,256
1株当たり純資産額 (円)	54,012.08	51,704.06	53,371.94	562.54	600.94
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	500.00 (-)	500.00 (-)	500.00 (-)	600.00 (-)	8.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	352.51	1,001.81	2,174.76	26.23	35.54
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	36.7	40.1	43.3	41.8	43.2
自己資本利益率 (%)	0.6	1.9	4.1	4.8	6.1
株価収益率 (倍)	60.71	32.39	8.60	13.67	21.86
配当性向 (%)	141.8	49.9	23.0	22.9	22.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	114 [-]	116 [-]	123 [-]	116 [-]	120 [-]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第64期より、より適切な期間損益を開示するため、会計方針を変更しております。これに伴い、第63期の財務諸表は、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

4. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、第63期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しておりますが、発行済株式総数及び1株当たり配当額については、当該株式分割の影響は考慮しておりません。

2【沿革】

年月	概要
昭和25年2月	大分県大分市大字大分514番地に飲食業を事業目的としてユーカリ興業株式会社を設立（資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的に不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を追加
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和48年3月	宅地建物取引業免許取得（東京都知事免許（1）第24043号）
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
昭和61年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンションの販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビルを設立
平成8年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成8年4月	不動産流動化事業を開始
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始 特定建設業許可（東京都知事許可（特-9）第107905号）
平成11年7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅の販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始 不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般第127号）
平成13年3月	LB0（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年4月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第46219号）
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年9月	不動産特定共同事業許可（東京都知事許可第58号）
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第898号）
平成21年9月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
平成23年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成24年1月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立
平成24年12月	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社を設立
平成25年3月	シンガポール証券取引所メインボードに株式を上場

3【事業の内容】

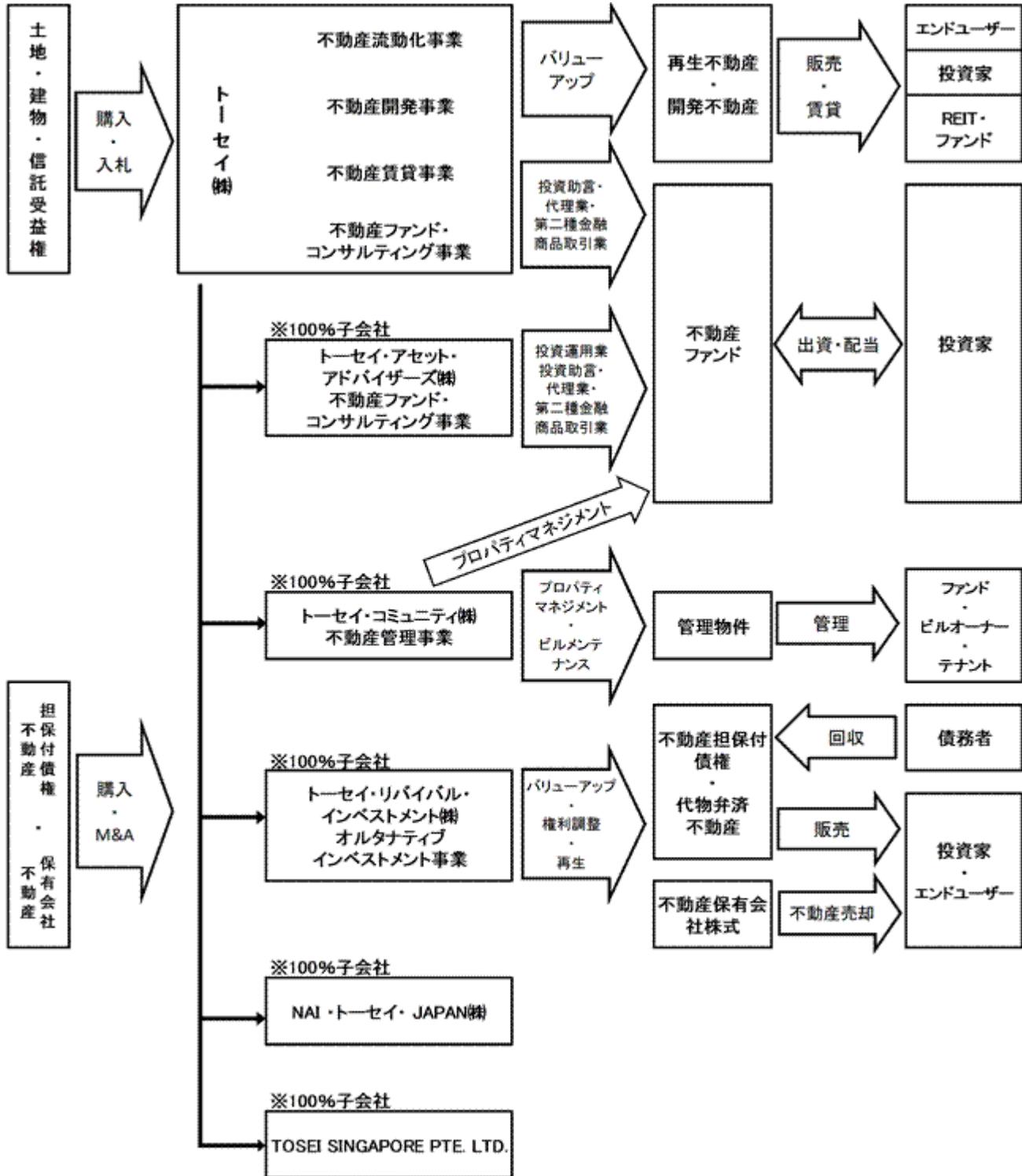
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）及び子会社7社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（ ）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（ ）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<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・代理業及び投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の削減を目指し、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、保安警備及びマンション・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。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)

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

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニティ株 式会社 (注2)	東京都港区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・アセット・アド バイザーズ株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド・コ ンサルティング事業	100.0	役員の兼任あり
TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.	シンガポール	18,747	不動産コンサルティ ング事業	100.0	
NAI・トーセイ・JAPAN株 式会社	東京都港区	70,000	不動産仲介・コンサル ティング事業	100.0	
トーセイ・リバイバル・イ ンベストメント株式会社	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
有限会社ヘスティア・キャ ピタル (注1)	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	

(注) 1. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

2. トーセイ・コミュニティ株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。日本において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づいて作成された同社の財務諸表における主要な損益情報等は次のとおりであります。

主要な損益情報等	(1) 売上高	3,541,908千円
	(2) 経常利益	118,392千円
	(3) 当期純利益	68,954千円
	(4) 純資産額	636,051千円
	(5) 総資産額	1,606,523千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産流動化事業	27	(-)
不動産開発事業	43	(-)
不動産賃貸事業	8	(-)
不動産ファンド・コンサルティング事業	45	(-)
不動産管理事業	68	(228)
オルタナティブインベストメント事業	2	(-)
全社(共通)	34	(-)
合計	227	(228)

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

(2) 提出会社の状況

平成25年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
120	36.8	5.6	6,908

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	27
不動産開発事業	43
不動産賃貸事業	8
不動産ファンド・コンサルティング事業	8
全社(共通)	34
合計	120

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度（平成24年12月1日～平成25年11月30日）におけるわが国の経済は、大胆な金融緩和や政府による各種経済政策を背景に円安と株高が進行し、デフレから脱却しつつあります。また、企業収益も大企業を中心に改善が進むなど景況感は回復傾向にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、J-REIT等による不動産取引が増加しており、平成25年度上期の上場会社等による不動産取引件数はリーマンショック前の水準にまで達しました。また、これに加えて海外投資家による日本の不動産への投資もより活発となるなど不動産マーケットの回復傾向が強まっております（民間調査機関調べ）。また、首都圏分譲マンション市場は、住宅ローン減税や物件の先高観に加え、消費税増税の駆け込み需要等を背景に底堅い需要が続いており、契約率は平成22年以降好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しております（平成25年10月79.6%）（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、稼働率の改善が続いており、平成25年10月時点の空室率は前年同月比1.18ポイント低下の7.56%となりました。平均賃料については、小幅な下落が続いておりましたが、同年10月に1年4ヵ月ぶりに上昇に転じ、16,237円/坪となるなど、回復への期待が高まっております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、J-REITの不動産取得が大幅に増加し、平成25年1月～10月の取得額は前年同期比2.8倍にあたる1.8兆円となりました（民間調査機関調べ）。なお、平成25年6月末時点のJ-REIT運用資産額は10.4兆円、私募ファンドは16.7兆円、合計27.1兆円となり、不動産ファンドの残高は過去最高となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業において収益オフィスビルや賃貸マンションで計8棟を販売したほか、Restyling物件11棟の販売も引き続き行ってまいりました。不動産開発事業ではオフィスビル1棟、分譲マンションにおいては5棟114戸、注力している戸建住宅に関しては10現場78戸を販売するなど、流動化事業、開発事業のいずれも前年売上を大きく上回ることができました。一方、仕入につきましてもより積極的な活動を行った結果、前連結会計年度を上回る成果を上げ、将来の収益源の積み増しを果たすことができました。また、グローバル展開においては、シンガポール証券取引所への上場ならびに現地での公募増資を実施するなど、世界と東京のかけ橋となるべく海外投資家とのリレーションの強化を図っております。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高35,070百万円（前連結会計年度比44.9%増）、営業利益3,909百万円（同36.9%増）、税引前利益3,217百万円（同45.0%増）、当期利益2,003百万円（同36.7%増）となりました。

（注） 当社グループは、当連結会計年度より国際会計基準（IFRS）に準拠した連結財務諸表を開示しております。前述の経営成績及びセグメントごとの業績における「前連結会計年度比」については、IFRSに準拠して作成した前連結会計年度の連結財務諸表との比較を記載しております。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。なお、当連結会計年度より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、「目黒駅前トーセイビル」（東京都品川区）、「原宿マンション」（東京都渋谷区）、「神田アーバンビル」（東京都千代田区）、「ニッセイビル」（東京都千代田区）、「エクセルTYビル」（東京都渋谷区）等8棟のバリューアップ物件及び土地、駐車場の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で89戸の販売を行いました。当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として収益オフィスビル、賃貸マンションあわせて26棟、土地3件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は11,098百万円（前連結会計年度比85.6%増）、セグメント利益は1,398百万円（前連結会計年度比411.6%増）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パームス渋谷常磐松」(東京都渋谷区)、「THEパームス千駄ヶ谷」(東京都渋谷区)、「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)、「THEパームス西ヶ原」(東京都北区)において、114戸を販売いたしました。戸建住宅では、「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三丁目」(東京都文京区)、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)等において、78戸を販売いたしました。加えて、「蒲田トーセイビル」(東京都大田区)、「元麻布3丁目土地」(東京都港区)を販売いたしました。当連結会計年度の仕入につきましては、オフィスビル・店舗開発案件2件、賃貸マンション開発案件1件、戸建住宅開発用地13件を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は16,347百万円(前連結会計年度比48.8%増)、セグメント利益は1,447百万円(前連結会計年度比34.1%減)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産8棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等22棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は2,647百万円(前連結会計年度比7.8%増)、セグメント利益は1,590百万円(前連結会計年度比18.7%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当連結会計年度は、新たに63,649百万円のアセットマネジメント受託資産残高を獲得する一方で、ファンドの物件売却等により126,956百万円の残高が減少いたしました。この結果、ファンドへの物件組み入れ、売却時の手数料収入等が売上に大きく貢献しました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は1,398百万円(前連結会計年度比80.0%増)、セグメント利益は669百万円(前連結会計年度比268.7%増)となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)は、248,028百万円であります。

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

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前連結会計年度に比べ37棟増加し343棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前連結会計年度に比べ13棟減少し203棟となり、合計管理棟数は、546棟(前連結会計年度比24棟増加)となりました。また、当連結会計年度より新たにホテルの管理を開始いたしました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は3,160百万円(前連結会計年度比0.1%増)、セグメント利益は122百万円(前連結会計年度は、11百万円のセグメント損失)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。その結果、物件の売却益、保有債権の売却益及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。

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418百万円(前連結会計年度比50.2%減)、セグメント利益は73百万円(前連結会計年度比11.3%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、税引前利益3,217百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件の仕入、売却が順調に推移したこと等により、前連結会計年度末に比べ5,301百万円増加し、14,711百万円となりました。

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、次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、2,772百万円(前連結会計年度は、325百万円の使用)となりました。これは主に、税引前利益3,217百万円を計上したこと及び不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件仕入が順調に推移し、物件売却による減少を上回ったことによる棚卸資産の増加1,118百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、940百万円(前連結会計年度は、56百万円の獲得)となりました。これは主に、売却可能金融資産の取得による支出667百万円及び投資不動産の取得による支出525百万円等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、3,456百万円(前連結会計年度比162.6%増)となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入に伴う借入れによる収入が、物件売却に伴う借入金の返済を上回ったこと及び株式の発行による収入1,825百万円等によるものであります。

(3) 並行開示情報

連結財務諸表規則(第7章及び第8章を除く。)により作成した要約連結財務諸表は、以下の通りであります。なお、当連結会計年度の要約連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。

要約連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
(資産の部)		
流動資産	49,644,062	54,097,025
固定資産		
有形固定資産	15,027,168	16,008,392
無形固定資産	43,091	31,598
投資その他の資産	638,412	1,128,138
固定資産合計	15,708,672	17,168,129
資産合計	65,352,734	71,265,154
(負債の部)		
流動負債	11,420,906	10,953,425
固定負債	27,362,084	30,188,904
負債合計	38,782,991	41,142,330
(純資産の部)		
株主資本	26,573,038	30,121,475
その他の包括利益累計額	3,295	1,348
純資産合計	26,569,743	30,122,824
負債純資産合計	65,352,734	71,265,154

要約連結損益計算書及び連結包括利益計算書
要約連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	24,195,800	35,070,345
売上原価	18,080,935	27,758,271
売上総利益	6,114,864	7,312,074
販売費及び一般管理費	3,167,877	3,412,168
営業利益	2,946,987	3,899,905
営業外収益	22,444	29,148
営業外費用	646,322	823,211
経常利益	2,323,108	3,105,842
特別利益	-	7,323
特別損失	102,061	183
税金等調整前当期純利益	2,221,046	3,112,982
法人税等合計	754,821	1,222,898
少数株主損益調整前当期純利益	1,466,225	1,890,083
当期純利益	1,466,225	1,890,083

要約連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,466,225	1,890,083
その他の包括利益合計	926	4,644
包括利益	1,465,299	1,894,728
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,465,299	1,894,728

要約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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本合計		
当期首残高	25,335,232	26,573,038
当期変動額	1,237,805	3,548,436
当期末残高	26,573,038	30,121,475
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,369	3,295
当期変動額	926	4,644
当期末残高	3,295	1,348
純資産合計		
当期首残高	25,332,863	26,569,743
当期変動額	1,236,879	3,553,081
当期末残高	26,569,743	30,122,824

要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー	56,228	940,724
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,399	3,770
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,104,317	5,292,338
現金及び現金同等物の期首残高	8,306,305	9,410,622
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	9,036
現金及び現金同等物の期末残高	9,410,622	14,711,997

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

<p>前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)</p>
<p>(減価償却方法の変更)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。</p> <p>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。</p>	<p>(賃貸収入の会計処理)</p> <p>フリーレント期間中の賃貸収入について、従来、フリーレント期間終了後から収益認識しておりましたが、当連結会計年度より契約期間にわたって収益認識する方法に変更しております。この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、フリーレント期間中の賃貸収入の重要性が増してきていること及びフリーレント期間終了後も引き続き賃貸借契約が継続している実態があること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。</p> <p>当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、売掛金が166,305千円増加、利益剰余金が104,094千円増加し、前連結会計年度の連結損益計算書は、売上高が11,742千円増加し、経常利益、税金等調整前当期純利益がそれぞれ11,742千円増加、当期純利益が11,236千円増加しております。</p> <p>前連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は92,857千円増加しております。</p> <p>(借入コストの会計処理)</p> <p>借入コストのうち融資事務手数料について、従来、支出時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より借入期間にわたって費用処理する方法に変更しております。この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、融資事務手数料の重要性が増してきていること及び当該費用の効果は借入期間にわたって及ぶことから、期間按分することがより期間損益の適正化に資するものであること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。</p> <p>当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、前払費用が195,722千円増加、利益剰余金が121,264千円増加し、前連結会計年度の連結損益計算書は、支払利息が4,498千円減少し、経常利益、税金等調整前当期純利益がそれぞれ4,498千円増加、当期純利益が4,396千円増加しております。</p> <p>前連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は116,867千円増加しております。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)</p>
	<p>(退職給付債務の計算方法)</p> <p>従来、退職給付債務の計算を簡便法によっておりましたが、当連結会計年度より、原則法により計算する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に退職給付債務の算定をより合理的な方法に見直し、これにより期間損益の適正化を図ること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものです。</p> <p>当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、退職給与引当金が65,769千円増加、利益剰余金が41,965千円減少し、前連結会計年度の連結損益計算書は、販売費及び一般管理費が7,344千円増加し、経常利益、税金等調整前当期純利益がそれぞれ7,344千円減少し、当期純利益がそれぞれ7,544千円減少しております。</p> <p>前連結会計年度年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は34,421千円減少しております。</p> <p>(販売用不動産に関する会計処理)</p> <p>当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に、販売用不動産に関する会計処理を変更しております。</p> <p>(1) 販売用不動産の費用配分方法</p> <p>従来、販売用不動産につき減価償却を行っていましたが、当連結会計年度より減価償却を行わない方法に変更しております。</p> <p>この変更は、保有する期間における減価要因は「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により適正に簿面に反映されているため、減価償却を行わないことがより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものです。</p> <p>(2) 借入コストの処理方法</p> <p>従来、借入コストについては発生時に費用処理を行っていましたが、当連結会計年度より一定の販売用不動産に対する借入コストの一部を資産に計上する処理方法に変更しております。</p> <p>この変更は、当社の借入は物件ごとに資金調達を行うのが通例であり、一般の支払利子とは性格を異にするので、重要な原価要素としての性格が強く、資産化を行うことでより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものです。</p>

前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	<p>(3) 販売用不動産にかかる広告宣伝費等の処理方法</p> <p>従来、販売用不動産にかかる広告宣伝費等については、該当物件売却時に費用処理する方法によっておりましたが、当連結会計年度より発生時に費用処理する方法に変更しております。この変更は近年、広告宣伝費と収益の対応関係が希薄化する傾向にあり、広告宣伝費等の資産性につきより厳密に検討した結果、発生時に費用処理を行うことがより適正な期間損益計算に資すること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。</p> <p>上記(1)から(3)の販売用不動産に関する会計処理の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、販売用不動産が323,842千円増加、仕掛販売用不動産が84,611千円減少、利益剰余金が252,890千円増加し、前連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が90,389千円増加、支払利息が127,805千円減少し、経常利益、税金等調整前当期純利益がそれぞれ37,416千円増加、当期純利益が48,259千円増加しております。</p> <p>前連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は204,631千円増加しております。</p>

(4) IFRSにより作成した連結財務諸表における主要な項目と連結財務諸表規則(第7章及び第8章を除く。)により作成した場合の連結財務諸表におけるこれらに相当する項目との差異に関する事項

(株式交付費の処理に関する事項)

日本基準において、株式交付費の処理については、支出時に全額費用処理することとしておりましたが、IFRSでは、資本から控除しております。

この影響により、当連結会計年度の株式交付費は、日本基準に比べて、107,900千円減少しております(前連結会計年度は、株式交付費の発生はありません。)

(有給休暇引当金の処理に関する事項)

IFRSにおいて、当社及び一部の子会社の有給休暇の見積額を債務として計上しております。

この影響により、日本基準に比べて、有給休暇引当金繰入額(販売費及び一般管理費)は、前連結会計年度1,372千円、当連結会計年度2,781千円増加しております。

(表示の組替)

日本基準では、金融収益、費用を除くその他の営業外損益と特別損益項目は営業損益に含まれませんが、IFRSでは、これらの項目も営業損益に含まれております。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	前連結会計年度比 (%)
	金額(千円)	
不動産流動化事業	11,098,020	85.6
不動産開発事業	16,347,700	48.8
不動産賃貸事業	2,647,153	7.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,398,239	80.0
不動産管理事業	3,160,312	0.1
オルタナティブインベストメント事業	418,918	50.2
合計	35,070,345	44.9

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

(1) 当面の対処すべき課題の内容

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

リーマンショック後に低迷した収益不動産の売買取引は復調し、首都圏のエンドユーザー向け住宅市場は好調を維持しております。このような景況感の改善に伴い不動産取引価格や建築費は上昇基調にある一方で、消費税増税を控え、賃金引き上げまでには時間を要する見通しである現況下においては、市場の需給バランスを注視し、最適な投資配分を行うことが最重要の課題であります。再生用の中古不動産ならびに住宅、オフィスビル開発用地の取得、販売において、適正な収益を確保するための付加価値創出に努めてまいります。

また、事業規模拡大に伴う不動産売買件数および保有賃貸物件数の増加に対処すべく、平成25年12月1日付で当社の事業部門（アセットソリューション事業各部）の組織改定を実施いたしました。この新組織により、物件の仕入から再生・開発、賃貸、販売に至る全行程において、従来以上に機動的な対応を実現していくことが重要な課題であります。以上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、上場企業としてのガバナンスの強化を継続していくことも重要課題と認識しております。

(2) 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

基本方針の内容

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

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

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

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

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

基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

当社グループでは、東証一部上場企業として外部から求められる行動や品格などがより一層高い水準となることを十分に意識して、さらに一段上の立ち位置（Next Stage）を目指し、新中期経営計画『Next Stage 2014』（2011年12月～2014年11月の3ヶ年計画）を策定し、第62期より取組みを開始致しました。当中計では、金融危機や東日本大震災にともない激動する外部環境下にあるものの、連続的なイノベーションを志す企業としてさらなる飛躍を実現するために、国内においてはエンドユーザー向け事業の拡充を含めて当社グループが現在有している各セグメントを一層強化するとともに、グローバルな視野を一層広げて新たに海外での事業化の第一歩を踏み出し、経営インフラを革新して従来に比してさらに広範な領域で、あらゆる不動産シーンにおける新たな価値と感動を創造してまいります。

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

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

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

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

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

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

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

具体的取組みに対する当社取締役会の判断およびその理由

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

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

4【事業等のリスク】

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

(1) 事業環境

不動産流動化事業・不動産開発事業

(イ) 不動産市況の影響について

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

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

(ハ) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入計画や販売計画に基づく積み上げ方式により合理的な年間総合予算の策定に努めておりますが、自然災害など予期せぬ事態による工事遅延やそれに伴う建築・改修コスト増加や建設需要の高まりに伴う建築費の上昇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。

(二) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが販売目的で保有するたな卸資産についてはIAS第2号「棚卸資産」（個別財務諸表においては、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」）を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

不動産賃貸事業

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

不動産ファンド・コンサルティング事業

(イ) ファンドの運用成績について

当社グループの成長を担う事業と位置付けている不動産ファンド・コンサルティング事業は、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アップ、リースアップ、売却等のアセットマネジメント業務の対価としてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネージャーの助言能力等が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。当社グループが一任運用・助言等を行っている対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、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。

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤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。

(ハ) ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

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

不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

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る低下傾向が継続しており、当社グループはこれまで業務効率化やコスト削減などに努めてまいりましたが、今後一層の単価引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 業務上の事故などについて

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

オルタナティブインベストメント事業

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

(2) 有利子負債の依存度及び金利の動向

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

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

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

<有利子負債残高の推移>

回次	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
決算年月	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	平成25年11月期
有利子負債残高(百万円)	35,296	34,264	30,075	32,401	35,036
総資産(百万円)	62,235	62,682	59,967	65,363	71,276
有利子負債比率(%)	56.7	54.7	50.2	49.6	49.2

(注) 第64期よりIFRSを適用したことに伴い、第64期の数値は、IFRSに基づいて記載しております。また、第63期の数値もIFRSに基づいて記載しております。

(3) 事業エリア

競合状況

当社グループは、東京都区部を中心とした東京圏を主要マーケットとし、中小型収益物件やエンドユーザー向けマンション、戸建住宅を販売しております。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が、不動産取引の減退や外国人投資家の投資の衰退、景気悪化等による住宅需要の減退等の影響により、当社の販売において、価格競争による販売価格の低下が顕著化した場合、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。

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、火災等の大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ます。当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法的規制

法的規制

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

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

主な法的規制
<ul style="list-style-type: none">・ 宅地建物取引業法・ 国土利用計画法・ 都市計画法・ 建築基準法・ 建設業法・ 建築士法・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律・ 金融商品取引法・ 金融商品の販売等に関する法律・ 不動産特定共同事業法・ 信託業法・ 投資信託及び投資法人に関する法律・ 資産の流動化に関する法律・ 不動産投資顧問業登録規程・ 住宅瑕疵担保履行法・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律・ 警備業法・ 消防法・ エネルギーの使用の合理化に関する法律・ 貸金業法

免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法的規制に基づき以下の関連許認可を得ております。当社グループは、これらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現時点において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。しかし、法令違反等によりこれらの許認可等が取り消される、あるいは一定期間の営業活動停止等の事態が発生した場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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

(当社)

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

(トーセイ・アセット・アドバイザーズ株)

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

(トーセイ・コミュニティ(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (3)第80048号	平成28年9月28日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一般建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (般-24)第 119534号	平成30年3月10日	一般建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特-24)第 119534号	平成30年3月10日	特定建設業に5年以上の経験を有する常勤役員・社員がいなくなった場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都 知事	東京都知事登録 第49526号	平成31年1月14日	不正な手段による登録や一級建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
マンション管理業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (3)第030488号	平成29年5月21日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建築物環境衛生総合管理業登録	東京都 知事	東京都19総第 273号	平成31年10月3日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の四)
警備業認定	東京都公安委員会	東京都公安委員会認定第 30002591号	平成28年10月14日	不正な手段による認定や欠格事由に該当している場合に認定の取消(警備業法第8条)

(トーセイ・リバイバル・インベストメント(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (2)第88903号	平成30年2月22日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
貸金業登録	東京都 知事	東京都知事(2) 第31311号	平成28年3月16日	不正の手段による登録や欠格条項違反に該当する場合は登録の取消(貸金業法第24条の6の5)

(NAI・トーセイ・JAPAN(株))

許認可等の名称	所 管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (1)第94116号	平成29年4月13日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

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

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

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

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

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

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

(6) 人材について

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

(7) 個人情報等の保護について

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

(8) その他

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

5 【経営上の重要な契約等】

当該事項はありません。

6 【研究開発活動】

当該事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。当社グループは、当連結会計年度より国際会計基準（IFRS）に準拠した連結財務諸表を開示しているため、各分析における「前連結会計年度比」については、IFRSに準拠して作成した前連結会計年度の連結財務諸表との比較を記載しております。

なお、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、IFRSに準拠して作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり重要な会計方針及び見積りにつきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結財務諸表注記 3. 重要な会計方針及び4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断」に記載されているとおりであります。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産71,276百万円（前連結会計年度末比9.0%増）、負債41,174百万円（同6.1%増）、資本30,102百万円（同13.4%増）となりました。また、親会社所有者帰属持分比率は42.2%（前連結会計年度末は40.6%）となっております。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産の残高は、53,679百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,934百万円増加しております。これは主に、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業および不動産開発事業において、売却が順調に進んだことによる現金及び現金同等物の増加（前連結会計年度末比5,301百万円増）等によるものであります。

（非流動資産）

当連結会計年度末における非流動資産の残高は、17,597百万円となり、前連結会計年度末に比べ979百万円増加しております。これは主に、投資不動産の増加（前連結会計年度末比1,007百万円増）によるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は、10,985百万円となり、前連結会計年度末に比べ298百万円減少しております。これは主に、営業債務及びその他の債務の減少（前連結会計年度末比990百万円減）等によるものであります。

（非流動負債）

当連結会計年度末における非流動負債の残高は、30,188百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,653百万円増加しております。これは主に、長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比2,789百万円増）によるものであります。

（資本）

資本は30,102百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,558百万円増加しております。これは主に、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比1,728百万円増）及びシンガポール証券取引所における海外募集による新株式の発行によるものであります。

なお、当連結会計年度末において、平成25年7月にシンガポール証券取引所にて調達した資金の使用状況は、以下のとおりであります。

1. 調達資金の使用進捗状況

（千円）

平成25年7月に調達済みの資金総額	1,933,438
平成25年11月末時点の累計使用済み総額	1,177,770
残金合計	755,667

2. 資金使途の詳細

(千円)

不動産流動化事業			
千駄木マンション取得費用(一部)	東京都文京区	賃貸マンション	95,500
湘南マンション取得費用(一部)	神奈川県藤沢市	賃貸マンション	29,864
国分寺マンション取得費用(一部)	東京都国分寺市	賃貸マンション	234,785
合計			360,149
不動産開発事業			
THEパームス西ヶ原建築費用(一部)	東京都北区	分譲マンション	384,250
パームスコート南阿佐ヶ谷建築費用(一部)	東京都杉並区	戸建住宅	22,684
合計			406,934
不動産ファンド・コンサルティング事業			
私募ファンドへの匿名組合出資			50,000
私募ファンドへの共同出資(一部)			360,687
合計			410,687
平成25年11月末時点の累計使用済み総額			1,177,770

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高35,070百万円(前連結会計年度比44.9%増)、税引前利益3,217百万円(同45.0%増)、当期利益2,003百万円(同36.7%増)となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は35,070百万円となり、前連結会計年度に比べ10,874百万円増加しております。なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

(売上原価及び売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、売上高の増加により27,759百万円となり、前連結会計年度に比べ9,677百万円増加しております。

その結果、売上総利益は、7,311百万円となり、前連結会計年度に比べ1,197百万円増加しております。

売上総利益率は、20.8%(前連結会計年度25.3%)となりました。

(販売費及び一般管理費並びに営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、3,414百万円となり、前連結会計年度に比べ169百万円増加しております。これは主に、人件費の増加(前連結会計年度比77百万円増)によるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は3,909百万円となり、前連結会計年度に比べ1,052百万円増加しております。

(税引前利益)

当連結会計年度における金融収益は、受取利息及び受取配当金等により3百万円(前連結会計年度比1百万円減)となりました。金融費用は、支払利息等で695百万円(前連結会計年度比53百万円増)となりました。

その結果、当連結会計年度の税引前利益は、3,217百万円となり、前連結会計年度に比べ998百万円増加しております。

(法人税所得税及び当期利益)

当連結会計年度における法人所得税は、1,213百万円となり、前連結会計年度に比べ、460百万円増加しております。

その結果、当連結会計年度の当期利益は、2,003百万円となり、前連結会計年度に比べ538百万円増加しております。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要

(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

また、キャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下の通りであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成24年11月期	平成25年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	40.6	42.2
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	25.1	52.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	12.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	3.8

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分 / 資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額 / 資産合計

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

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループは、「経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、当社グループを取り巻くあらゆるステークホルダーに対して、存在意義のあるグループで在り続けたい」と考えており、そのためには健全な財務状態を維持し、着実な経営成績の成長を目指すことが最も重要な課題と認識しております。

当連結会計年度末時点における当社グループの問題と認識しているものは、()景況感の改善に伴う不動産取引価格の上昇と建築コストの上昇、()不動産市況回復による不動産ファンド保有物件の売却件数増加とそれに伴うアセットマネジメント受託資産の減少、()売買取引件数の増加、保有賃貸物件数・建物管理物件数の増加等に対処するためのオペレーション体制の再構築等であります。

これらの問題に対処すべく、当社ならびにグループ各社内の業務運営組織の改定、再編を平成25年12月1日に実施し、機動的な事業機会の獲得、コスト管理の徹底を図り、引き続き増収増益を目指していく方針であります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額536百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、投資不動産の取得によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成25年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,043,636	2,219,719 (633.53)	32,314	3,295,669	120
賃貸用不動産 (東京都千代田区等14棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル・店舗等	3,329,382	7,813,326 (13,812.61)	1,819	11,144,528	-
合計	-	-	4,373,018	10,033,045 (14,446.14)	34,133	14,440,198	120

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成25年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区等2棟)	不動産管理事業	賃貸マンション	183,882	331,755 (657.47)	-	515,638	-
トーセイ・リバ イバル・インベ ストメント(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区等2棟)	オルタナティブ インベストメン ト事業	賃貸ビル	366,652	330,149 (592.19)	87	696,888	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	150,000,000
計	150,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年2月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	48,284,000	48,284,000	東京証券取引所市場第 一部、シンガポール証 券取引所メインボード	単元株式数100株
計	48,284,000	48,284,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成20年12月1日～ 平成21年11月30日 (注)1	19,000	395,840	304,787	4,452,807	304,787	4,536,283
平成21年12月1日～ 平成22年11月30日 (注)1	61,000	456,840	1,001,866	5,454,673	1,001,866	5,538,149
平成25年7月1日 (注)2	45,227,160	45,684,000	-	5,454,673	-	5,538,149
平成25年7月25日 (注)3	2,600,000	48,284,000	966,719	6,421,392	966,719	6,504,868

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 株式分割(普通株式1株につき100株)によるものであります。

3. 有償一般募集

発行価格 743.63円

資本組入額 371.815円

払込金総額 1,933,438千円

(6) 【所有者別状況】

平成25年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	23	39	69	105	11	8,709	8,956	-
所有株式数(単元)	-	99,215	16,400	64,526	66,812	163	235,715	482,831	900
所有株式数の割合(%)	-	20.55	3.40	13.36	13.84	0.03	48.82	100.00	-

(注) 1. 「その他法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、400株含まれております。

2. 平成25年6月5日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日をもって1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都渋谷区	12,885,500	26.68
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2丁目22-26-103	6,000,000	12.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	3,624,800	7.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	3,143,300	6.51
BNP PARIBAS NEW YORK BRANCH - PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	787 7TH AVENUE, NEW YORK, NEW YORK, USA (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,337,800	2.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	1,044,300	2.16
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人 (株)みずほ銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島4丁目16-13)	1,029,700	2.13
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	637,300	1.31
ジェーピー モルガン チェース バンク 385181 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都中央区月島4丁目16-13)	525,200	1.08
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区月島4丁目16-13)	448,600	0.92
計	-	30,676,500	63.53

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成25年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,283,100	482,831	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 900	-	-
発行済株式総数	48,284,000	-	-
総株主の議決権	-	482,831	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が400株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。

【自己株式等】

平成25年11月30日現在

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】
 該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり8円の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は18.6%となりました。

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

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年2月27日 定時株主総会	386,272	8

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
最高(円)	45,000	44,700	23,490 43,000	37,650	151,900 966
最低(円)	8,600	18,610	18,020 19,810	18,800	36,800 641

(注) 最高・最低株価は、平成23年9月1日より東京証券取引所市場第一部、平成18年11月22日より平成23年8月31日までは東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。なお、第62期の事業年度別最高・最低株価のうち、印は東京証券取引所市場第二部におけるものであり、第64期の事業年度別最高・最低株価のうち、印は平成25年7月1日付の株式分割(普通株式1株につき100株の割合による株式分割)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	88,400 715	966	794	930	866	880
最低(円)	65,000 588	651	641	664	735	711

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

印は平成25年7月1日付の株式分割(普通株式1株につき100株の割合による株式分割)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長(現任) 平成7年12月 パームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社)代表取締役 平成16年7月 当社執行役員社長(現任)	(注)3	12,885,500
取締役	専務執行役員 事業部門統括 アセットソ リューション 第2事業本部 担当 アセットソ リューション 事業推進部担 当	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役 平成16年7月 当社取締役常務執行役員 平成17年9月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員事業部門統括(現任) 平成19年10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社代表取締役 平成20年4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 平成24年2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役(現任)	(注)3	200,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 同社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役 平成16年7月 当社取締役常務執行役員 平成17年3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社監査役 平成17年4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 平成17年9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員管理部門統括(現任) 平成19年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 平成25年1月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役(現任) 平成25年2月 トーセイ・コミュニティ株式会社取締役(現任)	(注)3	150,000

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

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		永野 竜樹	昭和34年4月16日生	昭和58年4月 中央信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入行 平成7年7月 同行本店総合企画部・財務企画室長 平成12年7月 RGアセット・マネジメント・カンパニーリミテッドマネージングダイレクター(現任) 平成16年7月 レファレンス・グループ・ホールディングス・リミテッド取締役(現任) 平成16年8月 RGアセット・マネジメント・サービス株式会社(現RGアセット・マネジメント株式会社)代表取締役 平成24年2月 当社監査役(現任) 平成25年4月 RGアセット・マネジメント・サービス・リミテッド(BVI)取締役(現任) 平成25年4月 RGアセット・マネジメント・サービス・リミテッド(HK)ディレクター兼代表パートナー(現任)	(注)4	-
監査役		土井 修	昭和39年2月23日生	昭和62年4月 日興証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社 平成5年7月 日興ヨーロッパPLC出向 平成10年2月 日興証券株式会社 復職 平成14年4月 フィンテックグローバル株式会社 入社 平成17年10月 同社ストラクチャードファイナンス部長 平成18年10月 同社投資銀行副本部長 平成19年4月 同社投資事業部長 平成25年2月 当社監査役(現任)	(注)4	-
計						13,235,500

- (注) 1. 神野吾郎、少徳健一の2名は、社外取締役であります。
2. 本田安弘、北村豊、永野竜樹、土井修の4名は、社外監査役であります。
3. 平成26年2月27日開催の定時株主総会終結の時から2年間
4. 平成25年2月26日開催の定時株主総会終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

(イ) 会社の機関の基本説明

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

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

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

イ 取締役会の運営

取締役会は取締役5名（うち社外取締役2名）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

ロ 監査役監査

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

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

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

ハ 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員が、取締役会の決議による業務のほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行うと共に、取締役会決議事項の事前協議を行っております。

ニ コーポレート・ガバナンス会議

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

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

ホ 内部監査

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

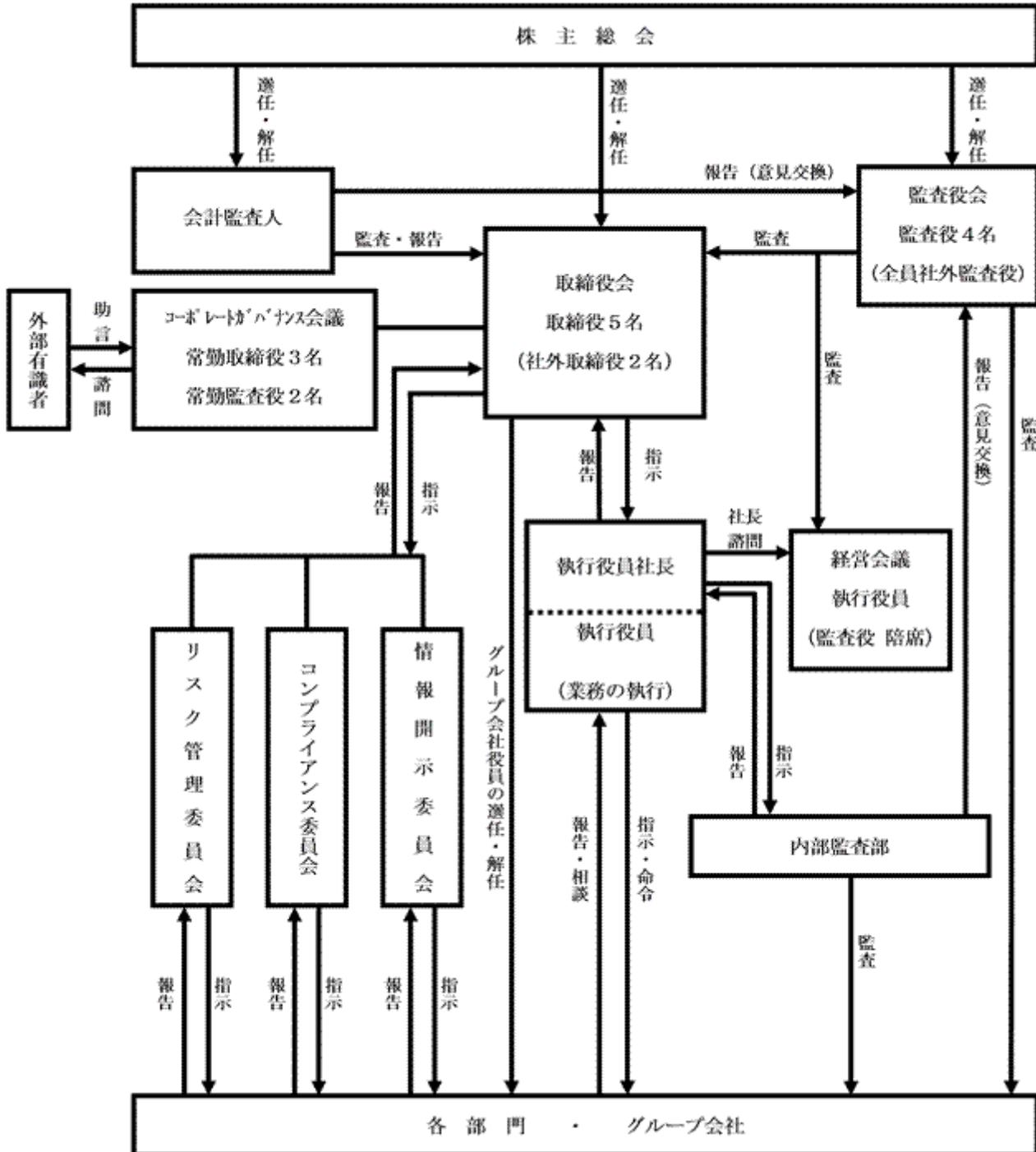
へ 情報開示

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

ト 会計監査人監査

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

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



(八) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要な体制（いわゆる内部統制システム）について、平成25年12月25日の取締役会において、「会社の業務の適正の確保」に関する当社の基本方針を以下のとおり決議いたしました。

イ 法令等遵守に関する基本方針

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

ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

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

ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

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

ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

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

ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

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

ヘ 監査役の監査が実効的に行われるための体制に関する基本方針

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

なお、当社グループが整備している内部統制システムおよび平成25年11月期に実施した新たな整備内容は、以下のとおりであります。

イ 法令等遵守

- ・業務執行を行う取締役の監督のため、2名の社外取締役が選任されており、また、監査役4名は全員が社外監査役であります。なお、当社は、東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従い、社外取締役2名、社外監査役4名の合計6名を、「独立役員」として届け出ております。
- ・常勤取締役および常勤監査役で構成されるコーポレート・ガバナンス会議を、毎月定期に開催している他、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、常勤監査役と面談を行い、より質の高いガバナンス体制の実現に向けた経営全般に跨る諸事項を協議検討しております。また、部署長およびグループ各社のコンプライアンス責任者で構成されるコンプライアンス委員会（毎月開催）において、啓蒙、研修、問題把握、対応策の協議等を行うとともに、法令等違反の予兆の確認を行っており、その内容は毎月の取締役会において報告されております。
- ・会社法改正に向けた動き、内部統制システム構築・運用に関する他社動向について、取締役と顧問弁護士との意見交換会を実施いたしました。

- ・法令違反に対する意識の徹底とチェック機能の強化のため、年度当初にコンプライアンス・プログラムを定め、各種研修、勉強会や規程等の整備を行うとともに、月例で、コンプライアンス標語の募集・掲示、リーガルマインド醸成のための小冊子「コンプライアンスマインド」の配付を行っております。また、コンプライアンス意識の浸透状況を確認するために、コンプライアンスアンケートを実施いたしました。当期は、定例研修としてコンプライアンス全般研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修を、職種・職層に合わせて実施するとともに、新規入社者に対するコンプライアンス研修を強化いたしました。また、外部のコンサルティングを基に金融商品取引業者としての態勢強化に取り組みました。
- ・アセットソリューション事業各部およびグループ会社担当で構成される事業法務連絡会議を毎月開催し、当社グループの行う事業に関連する法令等の改正への対応や、顧客勧誘に関する注意事項および当社グループにおける許認可に関する法令等の周知等を実施しております。
- ・犯罪収益移転防止法の改正に伴い、事業に関する取引時の確認を強化いたしました。
- ・社内、社外の窓口を備えた内部通報制度を設けております。また、従業員に対して、内部通報制度に関する意識調査を実施しております。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。

ロ. 情報の保存および管理

- ・取締役会および重要な会議・委員会ごとに事務局を定め、情報の保存管理の徹底を図っております。
- ・重要情報については、文書保存規則に則り、検索性の高い状態で保存しております。また、各部署で定期的に情報資産の棚卸を実施、文書保存件名簿兼機密情報件名簿を作成し、その件名簿を総務人事部で一括管理をするとともに、保存期間の経過した文書の廃棄を徹底いたしました。さらに、電子情報のセキュリティの見直し等を行っております。
- ・コンプライアンス研修の際に、情報資産管理（個人情報的重要性）についての研修を併せて実施しております。
- ・各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：18回開催）において、東京証券取引所およびシンガポール証券取引所からの通達等の検証を行い、適時開示情報の把握をするとともに、情報開示に際しては委員会の機動的な開催により、開示情報の適正性等を審議する他、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・シンガポール証券取引所上場に合わせて、情報開示規程および社内マニュアルの改定を行いました。
- ・第63回定時株主総会における議決権行使結果について関東財務局長に対して臨時報告書を提出するとともに、EDINET（金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム）により開示いたしました。

ハ. 損失の危険の管理

- ・各部署長およびグループ各社のリスク管理責任者で構成されるリスク管理委員会を毎月開催し、グループ全社のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議を行っており、リスク管理委員会の協議内容は、毎月の取締役会において報告されております。また、重要なリスク情報についてはコーポレート・ガバナンス会議において常勤取締役から常勤監査役に定例報告しております。
- ・財務報告に係るリスク評価項目について、四半期ごとに検証を実施しております。
- ・不測の事態の発生、顕在化の予兆に対する内部報告体制の充実のため、年度当初にリスク管理プログラムを定め、「リスクの評価・分析」「リスクへの対応策の立案・実施」「対策の有効性・機能のチェックの見直し」「対策の周知」のリスクマネジメントサイクルを実行しております。当期は、第三者機関によるリスクアセスメントを実施し、分析結果をリスク管理委員会において報告するとともに、部署別に個別リスクサーベイを実施いたしました。また、苦情処理および紛争解決に関する社内規程を改定し、苦情等の管理の一元化を図りました。
- ・東京都帰宅困難者対策条例の施行を受け、震災対策マニュアルを改定し、帰宅困難者対応を強化いたしました。
- ・グループ全体に関するトラブル（予兆を含む）につき定期、不定期に監査役へ報告を継続しております。

二. 取締役の効率的職務執行

- ・毎月定時に開催される取締役会の他、四半期決算の承認をはじめ、迅速な意思決定を行うための臨時取締役会を必要に応じて開催しております（当期：定時12回、臨時（四半期決算を含む）10回開催）。
- ・取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締役会開催前に執行役員ならびに監査役（陪席）が参加する経営会議を行い、詳細検討に努めております（当期：定時24回、臨時4回開催）。
- ・グループ全役員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するために企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業計画を定めております。経営計画や事業目標を達成するために、四半期ごとに単年度計画の進捗および通期業績見通しを確認しております。また、半期ごとに全執行役員、全部署長が参加する進捗確認会議に、中堅リーダーであるマネージャー層も参加させ、経営方針の周知を図っております。

- ・当期に執行役員を4名増員し、担当職務の権限委譲を実施いたしました。
- ホ．グループ全体の業務の適正
- ・グループ各社に対して、当社（親会社）と同レベルの内部管理体制の構築を求め、必要に応じて支援策を講じております。
 - ・一部のグループ会社は、年度当初に各社独自のコンプライアンス・プログラムを定め、内部管理体制の強化を図っております。
 - ・各種研修、月例で実施しているコンプライアンス標語の募集・掲示、リーガルマインド醸成のための小冊子「コンプライアンスマインド」の配付、リスク診断などをグループ会社も対象に実施しております。また、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会にグループ各社の責任者を出席させております。
 - ・グループ各社のコンプライアンス意識の浸透状況を確認するために、親会社と同様のコンプライアンスアンケートを実施しております。
 - ・グループ各社の経営状況につき毎月の経営会議で報告を受け、また、経営企画部主催の関係会社会議を通じて毎月の詳細状況や個別問題を把握しております。さらに、当社内にグループ会社の業務支援プロジェクトを設置し、経営課題の解決に注力しております。
 - ・グループ各社に事故等が発生した場合は、リスク管理委員長への適時報告を義務付けております。
 - ・当社の監査役が一部のグループ会社の監査役を兼務することにより、グループ会社の内部統制の強化を図りました。
 - ・グループ会社に外部有識者を顧問として招聘し、内部統制構築、収益性向上に向けた経営・事業戦略等の助言・指導を仰いでおります。
 - ・当社グループの行う事業に関連する法令等の改正への対応や、顧客勧誘に関する注意事項および当社グループにおける許認可に関する法令等の周知等を実施する事業法務連絡会議にグループ会社担当者も参加させております。
 - ・金融商品取引業者として登録しているグループ会社においては、外部のコンサルティングを基に内部管理態勢の強化に取り組みました。
 - ・当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
 - ・グループ間での重要な取引は当社取締役会に事前報告させるルールを整備しております（当期は該当なし）。
- ヘ．監査役が実効的に行われるための体制
- ・監査役を補助するために内部監査部を担当部署と定め、監査役を補助ならびに監査役会事務局の業務を行わせております。
 - ・上記の業務は直接監査役からの指示命令に従う体制であり、また、人事評価、賞罰や担当者の人事異動に関しては、監査役会の同意を得て実施しております。
 - ・常勤監査役に対して、コーポレート・ガバナンス会議において経営全般に関する諸問題を報告している他、代表取締役は毎月1回、他の取締役は四半期ごとに1回、その他の重要な使用人は半期に1回の面談において担当職務に関する報告を実施し、グループ会社の社長・役員と当社常勤監査役との面談も実施しております（子会社各1回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆の他係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
 - ・定時・臨時の取締役会の他、毎月2回定時および必要に応じて臨時に開催される経営会議に監査役の陪席を得、取締役ならびに執行役員が適時適切な報告を行っております。また、業務監査や取締役会・経営会議の中で監査役から指摘を受けた事項については、可及的速やかに対処するとともに、3ヶ月に一度、取締役会において進捗を報告しております。監査役から閲覧の求めのあった書類については、速やかに提供しております。
 - ・内部通報は全て速やかに監査役に報告される体制を整備し、内部通報が無い場合でもその旨を月例報告しております。
 - ・取締役は、年度毎の監査役監査計画の説明を受け、その理解と協力を努めております。
 - ・四半期決算ごとに実施される「監査法人からの取締役への監査結果説明会」に監査役が陪席し、報告内容およびそれに対する取締役の対応を確認しております。

- ・三様監査の充実のため、定期的に「会計監査人から監査役（会）への報告会」「監査役・内部監査部意見交換会」が開催されております（当期：会計監査人と6回、内部監査部と6回開催）。
- ・社外取締役と監査役との意見交換会を開催いたしました（当期4回）。
- ・グループ全体の監査役監査の充実を果たすため、半期ごとのグループ会社監査役連絡会の開催に対し、必要な協力を行っております。
- ・当社グループが関与する法律事案の状況を理解いただくため、顧問弁護士との意見交換会を実施いただきました（当期3回）。

(二) 内部監査及び監査役監査の状況

イ 監査役と会計監査人の連携状況

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

ロ 監査役と内部監査部の連携状況

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

(ホ) 会計監査の状況

イ 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名および継続監査年数

（業務を執行した公認会計士の氏名）	（所属する監査法人）	（継続監査年数）
指定社員 業務執行社員 篠原 一馬	新創監査法人	（注）
指定社員 業務執行社員 相川 高志	新創監査法人	（注）

（注）継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

ロ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	4名
その他	3名

(ヘ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は2名、社外監査役は4名であります。

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

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

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

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

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

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

社外監査役土井修は、大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけたものと判断しております。

リスク管理体制の整備の状況

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	136,662	98,700	-	9,960	28,002	3
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	39,701	34,500	-	2,400	2,801	8

(ロ) 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(ハ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
 該当事項はありません。

(ニ) 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

株式の保有状況

(イ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 1,200千円

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

(ハ) 保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

責任限定契約の内容の概要

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

取締役の定数等に関する定款の定め

(イ) 取締役の定数

当社の取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

(ロ) 取締役の選任および解任の決議要件

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

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

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

(イ) 自己の株式の取得

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

(ロ) 取締役及び監査役の責任免除

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

(ハ) 中間配当の実施

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	31,000	-	34,000	-
連結子会社	3,000	-	3,000	-
合計	34,000	-	37,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第93条の規定により、国際会計基準（以下「IFRS」という。）に準拠して作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年12月1日から平成25年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年12月1日から平成25年11月30日まで）の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組み及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。その内容は以下のとおりであります。

- (1) 会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等の適正性を確保できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準の変更等の情報を逐次受けております。また、同機構が主催するセミナー等に参加しております。
- (2) IFRSの適用においては、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準に関する情報の把握を行っております。また、IFRSに準拠した会計処理については、IFRSに準拠した会計方針のグループ会社への周知を図ることにより、グループで統一的な会計処理が行われるよう努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	9,410,622	14,711,997
売却可能金融資産	8	10,000	-
営業債権及びその他の債権	9	1,884,308	902,131
棚卸資産	10	37,417,375	38,040,625
その他の流動資産	11	22,426	24,781
流動資産合計		48,744,733	53,679,536
非流動資産			
有形固定資産	12	3,331,447	3,304,792
投資不動産	13	11,695,720	12,703,600
無形資産	14	43,091	31,598
売却可能金融資産	8	410,061	810,105
営業債権及びその他の債権	9	160,170	188,884
繰延税金資産	15	973,844	554,362
その他の非流動資産	11	4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	17,597,357
資産合計		65,363,083	71,276,894
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	3,314,472	2,323,705
借入金	17	7,742,443	7,587,433
未払法人所得税等	15	72,921	865,256
引当金	18	154,143	209,124
流動負債合計		11,283,980	10,985,520
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	2,136,256	2,107,809
借入金	17	24,659,337	27,449,160
退職給付に係る負債	19	541,647	607,932
引当金	18	24,842	24,003
繰延税金負債	15	173,126	-
非流動負債合計		27,535,211	30,188,904
負債合計		38,819,191	41,174,425
資本			
資本金	20	5,454,673	6,421,392
資本剰余金	20	5,516,499	6,375,317
利益剰余金		15,576,014	17,304,409
その他の資本の構成要素	20	3,295	1,348
親会社の所有者に帰属する持分合計		26,543,892	30,102,468
資本合計		26,543,892	30,102,468
負債及び資本合計		65,363,083	71,276,894

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	22	24,195,800	35,070,345
売上原価	23	18,081,979	27,759,099
売上総利益		6,113,821	7,311,245
販売費及び一般管理費	24・25	3,245,692	3,414,950
その他の収益	26	17,904	33,004
その他の費用	27	29,377	19,695
営業利益		2,856,655	3,909,604
金融収益	28	4,540	3,467
金融費用	28	642,563	695,799
税引前利益		2,218,631	3,217,272
法人所得税	15	753,346	1,213,792
当期利益		1,465,284	2,003,480
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額	29	1,382	3,776
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	1,442	1,299
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	3,751	431
税引後その他の包括利益		926	4,644
当期包括利益		1,464,358	2,008,124
当期利益の帰属			
親会社の所有者		1,465,284	2,003,480
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,464,358	2,008,124
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益			
基本的1株当たり当期利益(円)	30	32.07	42.99
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	-	-

【連結持分変動計算書】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	親会社の所有 者に帰属する 持分合計	資本合計
平成23年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	14,339,150	2,369	25,307,953	25,307,953
当期利益		-	-	1,465,284	-	1,465,284	1,465,284
その他の包括利益		-	-	-	926	926	926
当期包括利益		-	-	1,465,284	926	1,464,358	1,464,358
所有者との取引額 剰余金の配当	21	-	-	228,420	-	228,420	228,420
平成24年11月30日残高		5,454,673	5,516,499	15,576,014	3,295	26,543,892	26,543,892

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	親会社の所有 者に帰属する 持分合計	資本合計
平成24年12月1日残高		5,454,673	5,516,499	15,576,014	3,295	26,543,892	26,543,892
当期利益		-	-	2,003,480	-	2,003,480	2,003,480
その他の包括利益		-	-	-	4,644	4,644	4,644
当期包括利益		-	-	2,003,480	4,644	2,008,124	2,008,124
新規連結子会社の利益 剰余金		-	-	981	-	981	981
所有者との取引額 新株の発行	20	966,719	858,818	-	-	1,825,537	1,825,537
剰余金の配当	21	-	-	274,104	-	274,104	274,104
平成25年11月30日残高		6,421,392	6,375,317	17,304,409	1,348	30,102,468	30,102,468

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前利益		2,218,631	3,217,272
減価償却費		180,327	173,480
引当金及び退職給付に係る負債の増減額(は減少)		81,520	112,844
受取利息及び受取配当金		4,540	3,467
支払利息		642,563	695,799
投資不動産売却損		18,874	-
有形固定資産除却損		2,377	183
売却可能金融資産売却益		-	7,323
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)		793,107	908,464
棚卸資産の増減額(は増加)		3,862,618	1,118,535
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)		1,301,557	1,021,652
その他		7,555	682
小計		206,859	2,956,384
利息及び配当金の受取額		4,530	3,566
法人所得税の支払額		122,725	187,336
営業活動によるキャッシュ・フロー		325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		25,346	11,064
投資不動産の取得による支出		114,956	525,736
投資不動産の売却による収入		216,965	-
無形資産の取得による支出		4,560	4,490
売却可能金融資産の取得による支出		22,000	667,000
売却可能金融資産の売却による収入		-	50,782
売却可能金融資産の回収による収入		-	216,700
貸付金の回収による収入		7,466	83
その他		1,340	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		56,228	940,724
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	378,400
長期借入れによる収入		15,777,100	20,869,988
長期借入金の返済による支出		13,838,051	17,855,004
株式の発行による収入		-	1,825,537
配当金の支払額		227,857	273,717
利息の支払額		778,011	729,954
その他		1,219	1,771
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		1,047,533	5,288,567
現金及び現金同等物の期首残高	7	8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,399	3,770
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		-	9,036
現金及び現金同等物の期末残高	7	9,410,622	14,711,997

【連結財務諸表注記】

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当社及び連結子会社（以下、当社グループ）は、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、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事業を展開しております。各事業の内容については、注記「6. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第1条の2に掲げる「特定会社」の要件を満たすことから、同第93条の規定により、国際会計基準に準拠して作成しております。

本連結財務諸表は、平成26年2月20日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定的基础

連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要な会計方針

連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

(1) 連結の基礎

子会社

子会社とは、当社グループがその活動から便益を享受するために、その会社の財務及び経営方針を直接的もしくは間接的に支配している会社であります。子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。

(2) 外貨換算

外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されます。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートをを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されます。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、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。

(4) 金融商品

当社グループは、金融資産に対する投資を、貸付金及び債権と売却可能金融資産のカテゴリーに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

貸付金及び債権

貸付金及び債権は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。このカテゴリーに分類される金融資産は、期末日から12ヶ月を超えて満期が到来する、あるいは正常営業循環期間を超えているものを除き、流動資産に計上されます。貸付金及び債権は、連結財政状態計算書上は、「営業債権及びその他の債権」に含まれます。

売却可能金融資産

売却可能金融資産は、他のカテゴリーに分類されないデリバティブ以外の金融資産であります。売却可能金融資産は、経営者が期末日から12ヶ月以内に投資を処分する意図を有しない限り、非流動資産に計上されます。売却可能金融資産は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。売却可能金融資産は、当初認識後は公正価値で計上されます。貸付金及び債権は、実効金利法を用いて償却原価で計上されます。また、四半期毎に、金融資産あるいは金融資産グループが減損している客観的な証拠の有無を評価し、証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。売却可能金融資産にかかる公正価値の変動に伴う未実現の利得及び損失は、売却可能金融資産の公正価値の変動において認識されます。売却可能金融資産が売却もしくは減損された場合には、累積した売却可能金融資産の公正価値の変動額は、純損益として認識されます。

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

当社グループは、四半期毎に金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。貸付金及び債権に関する減損の客観的な証拠は、債務者の重要な財政困難、破産の可能性、支払不能あるいは重要な遅延等であります。これらの資産の帳簿価額は、当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値と帳簿価額との差額として計算された減損損失の額を基礎として、引当金勘定を通してその帳簿価額を切り下げております。資産が回収不能になった場合は、引当金勘定を用いて償却しております。

以前に償却された額の戻入は、減損と同じ損益項目で認識しております。当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値の増加により減損損失の額が減少し、当該金額が客観的に測定可能である場合には、その後の会計期間における損益において当該引当金の減少額が認識されます。以前に減損された資産の帳簿価額は、減損損失がなかった場合の償却原価を超えない範囲で増加されます。

売却可能金融資産に分類される資本性金融商品の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されます。売却可能金融資産について減損の証拠がある場合、取得価額と期末日の公正価値との差額から以前に純損益で認識された金融資産の減損損失を控除した金額として測定される損失が、純損益へ振り替えられます。

(5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物 3 - 50年

工具器具及び備品 3 - 20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(7) 無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

ソフトウェア

取得したソフトウェアは、購入対価（値引きやリベート控除後の純額）及び意図された利用のための当該資産の準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

取得後は、見積耐用年数にわたって定額法により償却しております。見積耐用年数及び償却方法は毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(8) リース

借手

リース契約により、資産の所有に伴うリスクと経済価値を実質的にすべて借手に移転する場合、当該リース取引は、ファイナンス・リースに分類しております。ファイナンス・リース以外のリース取引は、オペレーティング・リースに分類しております。

当社グループにおけるファイナンス・リース資産は、工具器具及び備品等であり、リース開始時のリース物件の公正価値と最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額をもって資産計上しております。

リース資産は、見積耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって定額法により減価償却をしております。リース債務は、連結財政状態計算書に負債計上しております。

オペレーティング・リースの支払リース料は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

貸手

当社グループが、資産の所有に付随するすべてのリスクと経済価値を実質的に保持している投資不動産のリースは、オペレーティング・リースに分類しております。オペレーティング・リースからのリース収益（借手に与えられるインセンティブ控除後）は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

オペレーティング・リースの契約締結時において当社グループに発生した当初の直接原価はリース資産の帳簿価額に追加され、リース収益と同じ基準で、リース期間にわたって純損益で認識しております。

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物 3 - 50年

工具器具及び備品 3 - 20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候がある場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額の見積りを行っております。

回収可能価額は、売却費用控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い金額となります。資産（又は資金生成単位）の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

減損損失を認識後に戻し入れる場合、当該資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は、改訂後の見積回収可能価額まで増額されます。ただし、当該減損の戻入は、戻入時点における当該資産（又は資金生成単位）が、仮に減損損失を認識していなかった場合の帳簿価額を超えない範囲で行われます。

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が1年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 借入金

借入金は、借入金及びリース債務で構成されています。借入金は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

借入金は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割り引くことによって算定しております。未認識の過去勤務費用は、当該算定結果から差し引いております。

割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りを用いております。

当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いております。

年金制度が改定された場合、従業員による過去の勤務に関連する給付金の増減部分は、給付金が確定するまでの平均期間にわたり定額法により純損益として認識しております。即時に確定する給付については、当該費用を即時に純損益として認識しております。

当社は、確定給付型年金制度から生じるすべての数理計算上の差異を平均残存勤務期間内に定額法により純損益として認識しております。

確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

(15) 収益

収益は、不動産の販売及びサービスの提供から受け取る対価又は債権の公正価値から割引、割戻し及び消費税等を控除し、内部売上高を差し引いた金額で計上されております。収益は以下の通り認識しております。

不動産の販売

不動産の販売による収益は、売却資産の所有に伴う重要なリスクと経済価値が買主へ移転し、当該資産に対する継続的関与や実質的な支配もなく、その取引に関連する経済的便益が流入する可能性が高く、その取引に関連して発生した原価と収益の金額を信頼性をもって測定できる場合に、収益を認識しております。

賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

役務の提供

役務の提供による収益は、役務の提供に応じて、あるいは役務提供完了時に認識しております。

利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) 1株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後1株当たり当期利益(親会社の所有者に帰属)を開示しております。基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその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構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されず、会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

経営者が行った連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断及び見積りは以下のとおりであります。

- ・ 棚卸資産の評価（注記10）
- ・ 非金融資産の減損（注記12, 13, 14）
- ・ 有形固定資産、投資不動産及び無形資産の耐用年数及び残存価額の見積り（注記12, 13, 14）
- ・ 繰延税金資産の回収可能性（注記15）
- ・ 引当金の会計処理と評価（注記18）
- ・ 従業員給付（注記19）

5. 未適用の新基準

連結財務諸表の承認日までに公表されている主な基準書及び解釈指針の新設または改訂は次のとおりであり、当連結会計年度末において当社グループはこれらを適用しておりません。適用による当社グループへの影響は検討中であり、現時点で見積ることはできません。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社適用年度	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	平成25年1月1日	平成26年11月期	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第9号	金融商品	-	-	金融資産及び負債の分類、測定並びに認識に関して、従来のIAS第39号の一部を置き換えるもの
IFRS第10号	連結財務諸表	平成25年1月1日	平成26年11月期	どの企業を連結にするかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	平成25年1月1日	平成26年11月期	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	平成25年1月1日	平成26年11月期	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	平成25年1月1日	平成26年11月期	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

6. 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、当社グループ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、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「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・コンサルティング事業」、「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・コンサルティング事業」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。

なお、当連結会計年度より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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、当社グループの会計方針と同一であります。

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。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	5,980,183	10,985,270	2,455,286	776,723	3,156,589	841,747	-	24,195,800
セグメント間の売上高	-	274,003	55,044	23,065	343,859	2,269	698,243	-
合計	5,980,183	11,259,274	2,510,331	799,788	3,500,448	844,017	698,243	24,195,800
セグメント利益又は損失 ()	273,405	2,197,549	1,340,024	181,737	11,365	82,365	1,207,061	2,856,655
金融収益・費用(純額)								638,023
税引前利益								2,218,631
その他の項目								
減価償却費	-	-	94,018	5,424	19,723	15,822	45,338	180,327

(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 1,207,061千円には、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 1,194,525千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) 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。

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

当連結会計年度

(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：千円)

	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・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブ・インベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	11,098,020	16,347,700	2,647,153	1,398,239	3,160,312	418,918	-	35,070,345
セグメント間の売上高	-	-	56,559	21,654	381,595	21,195	481,004	-
合計	11,098,020	16,347,700	2,703,713	1,419,893	3,541,908	440,113	481,004	35,070,345
セグメント利益	1,398,665	1,447,316	1,590,390	669,997	122,257	73,024	1,392,047	3,909,604
金融収益・費用(純額)								692,332
税引前利益								3,217,272
その他の項目								
減価償却費	-	-	102,199	4,209	10,681	14,505	41,884	173,480

(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 1,392,047千円には、セグメント間取引消去 24,099千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,367,947千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) 減価償却費の調整額41,884千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

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。

(3) 主要な製品及び役務からの収益

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

(4) 地域別に関する情報

本邦に所在している非流動資産および本邦の外部顧客売上高が大半を占めるため、記載を省略しております。

(5) 主要な顧客に関する情報

外部顧客への売上高のうち、連結包括利益計算書の売上高の10%以上を占める相手先はありません。

7. 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
現金及び預金	8,754,872	14,621,991
短期預金	655,750	90,005
連結キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物	9,410,622	14,711,997

8. 売却可能金融資産

売却可能金融資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
株式	1,200	1,200
債券	20,000	-
投資信託受益証券	20,681	1,242
優先出資証券	133,350	716,650
匿名組合出資金	217,769	70,952
その他	27,060	20,060
合計	420,061	810,105

流動資産	10,000	-
非流動資産	410,061	810,105

9. 営業債権及びその他の債権

営業債権及びその他の債権の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
受取手形及び売掛金	480,654	415,301
未収入金	936,189	29,256
前渡金	77,899	208,116
差入敷金保証金	154,296	183,540
破産更生債権等	85,889	79,211
その他	399,986	257,716
関連当事者に対する債権	110	-
貸倒引当金	90,547	82,126
合計	2,044,478	1,091,016

流動資産	1,884,308	902,131
非流動資産	160,170	188,884

連結財政状態計算書では、貸倒引当金控除後の金額で表示しております。

10. 棚卸資産

棚卸資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
販売用不動産	31,826,229	31,838,838
仕掛販売用不動産	5,591,146	6,201,786
合計	37,417,375	38,040,625
12ヶ月を超えて販売される予定の棚卸資産	15,308,762	12,505,128

前連結会計年度及び当連結会計年度に費用として認識された棚卸資産は、それぞれ14,581,952千円及び24,155,050千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末に販売費控除後の公正価値で計上した棚卸資産は、それぞれ8,802,924千円及び5,606,917千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの棚卸資産残高のうち、37,046,055千円及び36,787,918千円が借入金に対する担保に供されております。

各連結会計年度から12ヶ月を超えて販売される予定の販売用不動産及び仕掛販売用不動産を含んでおりますが、正常営業循環基準期間内で保有するものであるため棚卸資産に含めております。

前連結会計年度及び当連結会計年度において、資産化した借入コストの金額は、それぞれ127,805千円及び102,594千円であります。

評価損及びその戻入として認識された棚卸資産に係る費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
評価損の金額	413,425	348,402
評価損の戻入金額	-	64,330

評価損の戻入は、主に不動産の市況が改善したことによるものであります。

11. その他の資産

その他の資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
貯蔵品	2,426	4,781
会員権	4,014	4,014
その他	20,000	20,000
合計	26,440	28,795
流動資産	22,426	24,781
非流動資産	4,014	4,014

12.有形固定資産

有形固定資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	土地	その他	合計
取得原価				
平成23年12月1日時点の残高	1,210,068	2,219,719	92,209	3,521,997
取得	2,210	-	33,505	35,715
売却又は処分	4,254	-	17,908	22,162
平成24年11月30日時点の残高	1,208,024	2,219,719	107,806	3,535,550
取得	4,066	-	9,996	14,062
売却又は処分	-	-	1,225	1,225
平成25年11月30日時点の残高	1,212,090	2,219,719	116,577	3,548,386
減価償却累計額及び減損損失累計額				
平成23年12月1日時点の残高	119,376	-	61,358	180,734
減価償却費	24,704	-	18,518	43,222
売却又は処分	2,486	-	17,368	19,855
平成24年11月30日時点の残高	141,593	-	62,508	204,102
減価償却費	24,418	-	16,115	40,533
売却又は処分	-	-	1,041	1,041
平成25年11月30日時点の残高	166,011	-	77,582	243,594
帳簿価額				
平成23年12月1日時点	1,090,691	2,219,719	30,851	3,341,262
平成24年11月30日時点	1,066,430	2,219,719	45,297	3,331,447
平成25年11月30日時点	1,046,078	2,219,719	38,994	3,304,792

平成24年11月30日及び平成25年11月30日時点におけるファイナンス・リースによるリース資産の帳簿価額は、それぞれ6,333千円及び4,646千円であります。

平成24年11月30日及び平成25年11月30日時点において、当社グループの有形固定資産残高のうち、3,271,156千円及び3,249,859千円が借入金に対する担保に供されております。

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上しております。

13. 投資不動産

(1) 投資不動産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
取得原価		
期首残高	12,239,293	12,694,507
取得	114,956	525,736
売却又は処分	219,928	-
振替	560,185	483,269
期末残高	12,694,507	13,703,512
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	861,237	998,786
減価償却費	107,278	113,264
売却又は処分	17,074	-
振替	47,344	112,138
期末残高	998,786	999,911
期末帳簿価額	11,695,720	12,703,600

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」に計上しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの投資不動産残高のうち、それぞれ11,424,921千円及び12,057,084千円が借入金に対する担保に供されております。

(2) 公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
公正価値	14,158,640	16,797,620
投資不動産からの賃貸収入	843,397	858,306
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	299,598	273,016

投資不動産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法により自社で算定しております。

14. 無形資産

無形資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	ソフトウェア	その他	合計
取得原価			
平成23年12月1日時点の残高	170,804	1,889	172,693
取得	6,060	-	6,060
売却又は処分	3,014	-	3,014
平成24年11月30日時点の残高	173,849	1,889	175,738
取得	8,130	-	8,130
売却又は処分	-	-	-
平成25年11月30日時点の残高	181,979	1,889	183,868
償却累計額及び減損損失累計額			
平成23年12月1日時点の残高	105,836	-	105,836
償却費	29,825	-	29,825
売却又は処分	3,014	-	3,014
平成24年11月30日時点の残高	132,647	-	132,647
償却費	19,623	-	19,623
売却又は処分	-	-	-
平成25年11月30日時点の残高	152,270	-	152,270
帳簿価額			
平成23年12月1日時点	64,967	1,889	66,856
平成24年11月30日時点	41,202	1,889	43,091
平成25年11月30日時点	29,709	1,889	31,598

無形資産の償却費は、連結包括利益計算書上の「販売費及び一般管理費」に計上しております。

15.繰延税金及び法人所得税

(1)繰延税金

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な内訳は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位:千円)

	平成23年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	平成24年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税	13,875	3,715	-	10,160
棚卸資産評価損益	-	27,173	-	27,173
広告宣伝費等否認	56,407	1,069	-	55,337
代物弁済による未実現利益	179,702	25,010	-	154,692
賞与引当金	55,372	5,858	-	61,231
退職給付引当金	78,928	2,083	-	76,845
役員退職慰労引当金	125,261	7,743	-	117,518
減損損失	68,248	9,801	-	58,447
その他	87,455	52,181	1,308	140,946
繰越欠損金	1,547,110	1,022,327	-	524,783
小計	2,212,363	986,537	1,308	1,227,135
評価性引当額	487,701	234,411	-	253,290
合計	1,724,661	752,125	1,308	973,844
繰延税金負債				
子会社の資産及び負債から生 じる公正価値の再評価	135,442	106,701	-	28,740
その他	144,938	552	-	144,386
合計	280,380	107,254	-	173,126
繰延税金資産(純額)	1,444,281	644,871	1,308	800,718

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	平成24年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	平成25年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税	10,160	63,692	-	73,852
棚卸資産評価損益	27,173	27,173	-	-
広告宣伝費等否認	55,337	13,832	-	69,170
代物弁済による未実現利益	154,692	-	-	154,692
賞与引当金	61,231	19,144	-	80,376
退職給付引当金	76,845	14,648	-	91,493
役員退職慰労引当金	117,518	9,146	-	126,664
減損損失	58,447	839	-	57,607
その他	140,946	5,020	2,441	133,483
繰越欠損金	524,783	291,156	-	233,627
小計	1,227,135	203,724	2,441	1,020,968
評価性引当額	253,290	203,655	-	456,945
合計	973,844	407,379	2,441	564,023
繰延税金負債				
子会社の資産及び負債から生 じる公正価値の再評価	28,740	28,740	-	-
その他	144,386	135,444	719	9,660
合計	173,126	164,184	719	9,660
繰延税金資産（純額）	800,718	243,194	3,161	554,362

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金に関して将来課税所得
 に対して利用できる可能性を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される
 繰延税金負債の取り崩し、予測される将来課税所得及びタックスプランニングを考慮しております。

上記の繰延税金資産の回収可能性の評価の結果から、当社グループは将来減算一時差異及び繰越欠損金の
 一部について、繰延税金資産を認識しておりません。繰延税金資産が認識されていない将来減算一時差異及
 び税務上の繰越欠損金の金額は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年11月30日）	当連結会計年度 （平成25年11月30日）
将来減算一時差異	253,290	271,602
税務上の繰越欠損金	-	185,343
合計	253,290	456,945

繰延税金資産が認識されていない税務上の繰越欠損金の繰越期限は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
1年目	-	-
2年目	-	-
3年目	-	-
4年目	-	-
5年目以降	-	512,929
合計	-	512,929

子会社に対する投資にかかる将来加算一時差異に対しては当該一時差異の解消をコントロールできる立場にあり、かつ予見可能な期間内に当該一時差異が解消されない可能性が高いため繰延税金負債を認識しておりません。当該将来加算一時差異の金額は、それぞれ前連結会計年度1,922,501千円、当連結会計年度1,833,682千円であります。

(2) 法人所得税

当社は、主に法人税（前連結会計年度30.0%、当連結会計年度28.0%）、住民税（20.7%）及び事業税（7.5%）を課されており、これらを基礎とした適用税率は前連結会計年度41.0%、当連結会計年度38.01%となっております。ただし、在外子会社については、その所在地における法人所得税が課されております。なお、当社及び日本国内の子会社において、「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年12月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、当社の当連結会計年度末（平成25年11月30日）以後に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%であります。また、平成27年12月1日から開始する連結会計年度以後に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%であります。

当期税金費用及び繰延税金費用の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
当期税金費用		
当期利益に対する当期税金費用	108,474	970,598
当期税金費用合計	108,474	970,598
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	564,571	243,194
税率の変更による差異	80,300	-
繰延税金費用合計	644,871	243,194
法人所得税	753,346	1,213,792

当期税金費用には、税金費用を減少させるために使用された従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

繰延税金費用には、従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

法定実効税率による法人所得税と連結包括利益計算書で認識された法人所得税の金額との差異は以下のとおりであります。なお、前連結会計年度は法定実効税率41.0%を適用していましたが、税制改正により、当連結会計年度は法定実効税率38.01%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
税引前利益	2,218,631	3,217,272
法定実効税率による法人所得税	909,638	1,222,885
調整		
永久に損金に算入されない項目	5,419	32,578
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	229,085	36,381
繰延税金の再測定 - 税率変更	80,300	-
その他	12,927	12,895
法人所得税	753,346	1,213,792

16. 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,670,415	728,753
未払金	228,059	254,852
前受金	990,100	718,270
預り敷金保証金	2,130,063	2,103,626
関連当事者に対する債務	341	105
その他	431,748	625,906
合計	5,450,729	4,431,515
流動資産	3,314,472	2,323,705
非流動資産	2,136,256	2,107,809

17. 借入金

借入金の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
流動		
短期借入金	384,400	6,000
1年以内返済予定の長期借入金	7,356,272	7,579,662
リース債務	1,771	1,771
合計	7,742,443	7,587,433
非流動		
長期借入金	24,654,459	27,446,053
リース債務	4,878	3,106
合計	24,659,337	27,449,160

前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入金には、担保付の債務がそれぞれ32,284,331千円及び、34,986,075千円含まれております。

棚卸資産、投資不動産及び本社の土地及び建物を担保に供しております。

当社グループの借入金の返済期限は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
1年以内	7,742,443	7,587,433
1年超5年以内	18,718,743	22,525,541
5年超	5,940,594	4,923,619
合計	32,401,781	35,036,593

18. 引当金

引当金の内訳及び増減は以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	賞与引当金	有給休暇引当金	資産除去債務	合計
期首残高 平成23年12月1日	155,840	26,069	24,710	206,619
期中増加額	125,659	2,415	-	128,074
期中減少額（目的使用）	155,840	-	-	155,840
割引計算の期間利息費用	-	-	131	131
期末残高 平成24年11月30日	125,659	28,484	24,842	178,985

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	賞与引当金	有給休暇引当金	資産除去債務	合計
期首残高 平成24年12月1日	125,659	28,484	24,842	178,985
期中増加額	177,029	3,610	-	180,640
期中減少額（目的使用）	125,659	-	973	126,632
割引計算の期間利息費用	-	-	134	134
期末残高 平成25年11月30日	177,029	32,094	24,003	233,128

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年11月30日）	当連結会計年度 （平成25年11月30日）
流動負債	154,143	209,124
非流動負債	24,842	24,003
合計	178,985	233,128

資産除去債務は、当社が保有する投資不動産の一部で、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、P C Bが含まれているものがあるため、当該処理費用を認識しております。

これらの費用は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

その他の引当金については、主に翌連結会計年度の費用となることを見込まれております。

19. 従業員給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	212,980	253,726
経営幹部に対する退職給付に係る負債	328,667	354,205
合計	541,647	607,932

(1) 従業員に対する退職給付

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。給付額は、退職時の給与水準、勤務期間等の要因により決定されます。

確定給付制度

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	235,706	267,507
未認識数理計算上の差異	22,726	13,781
連結財政状態計算書上の確定給付制度債務	212,980	253,726

純損益で認識した退職給付費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
勤務費用	34,588	39,642
利息費用	3,906	3,564
数理計算上の差異	553	4,855
清算による影響(注)2	76,442	-
退職給付費用合計(注)1	115,491	48,062

(注)1. 退職給付費用は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

(注)2. 清算による影響76,442千円は、日本住宅建設産業厚生年金基金からの脱退に伴い発生したものであります。

確定給付制度債務の現在価値の変動は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	(自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)	(自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)	(自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
期首残高	136,356	166,419	192,812	235,706
当期勤務費用	28,695	30,364	34,588	39,642
利息費用	2,990	3,447	3,906	3,564
給付支払額	6,332	3,992	17,105	10,298
数理計算上の差異	4,709	3,426	21,505	1,107
期末残高	166,419	192,812	235,706	267,507

数理計算に用いた主要な仮定は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
割引率	1.55%	1.24%
昇給率	2.12%	2.12%

確定拠出制度

当社グループ全体の拠出額は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
拠出額	7,196	9,936

(2) 経営幹部に対する退職給付

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
期首残高	312,855	328,667
引当金繰入額	23,675	33,869
支払額	7,864	8,331
期末残高	328,667	354,205

上記金額は内規に基づいて算定された期末要支給額をもって計上しております。

経営幹部に対する退職給付に係る負債については、当社グループの経営幹部の人数が少数であり、また年齢に偏りがあることなどから、高い水準の信頼性をもって数理計算上の見積り及び割引計算を行うことが困難であります。そのため当社グループとしては、内規に基づいて算定された期末要支給額が経営幹部に対する退職給付に係る負債の最善の見積りであると判断しております。

20. 資本及びその他の資本項目

(1) 資本金及び資本剰余金

	発行可能株式総数 (株)	発行済株式数(株)	資本金(千円)	資本剰余金(千円)
平成23年12月1日残高	1,500,000	456,840	5,454,673	5,516,499
増減	-	-	-	-
平成24年11月30日残高	1,500,000	456,840	5,454,673	5,516,499
増減(注)3、5	148,500,000	47,827,160	966,719	858,818
平成25年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,375,317

(注)1 当社の発行する株式は、無額面普通株式であります。

2 発行済株式は、全額払込済であります。

3 平成25年7月1日付で株式分割に伴う定款の変更を行い、発行可能株式総数は148,500,000株増加し、150,000,000株となっております。

発行済株式数については、平成25年7月1日をもって1株を100株に株式分割したことにより45,227,160株増加、平成25年7月25日の新株の発行により2,600,000株増加し、48,284,000株となっております。

4 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。

5 当連結会計年度に資本からの控除として会計処理された取引費用は、107,900千円であります。

(2) その他の資本の構成要素

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

(単位:千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成23年12月1日残高	-	2,369	-	2,369
その他の包括利益	1,382	1,442	3,751	926
平成24年11月30日残高	1,382	926	3,751	3,295

当連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位:千円)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成24年12月1日残高	1,382	926	3,751	3,295
その他の包括利益	3,776	1,299	431	4,644
平成25年11月30日残高	5,158	372	4,182	1,348

在外営業活動体の換算差額

外貨建てで作成された在外活動体の財務諸表を連結する際に発生した換算差額であります。

売却可能金融資産の公正価値の純変動

売却可能金融資産の公正価値の評価差額であります。

キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたデリバティブ取引の公正価値の変動額のうち有効と認められる部分であります。

21. 配当金

(1) 配当金支払額

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 （円）	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成24年2月24日 定時株主総会	500	228,420	平成23年11月30日	平成24年2月27日

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 （円）	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成25年2月26日 定時株主総会	600	274,104	平成24年11月30日	平成25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

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）				
決議	1株当たり配当額 （円）	配当金の総額（千円）	基準日	効力発生日
平成26年2月27日 定時株主総会	8	386,272	平成25年11月30日	平成26年2月28日

当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で分割を行っております。

基準日が平成25年6月30日以前の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

22. 売上高

売上高の内訳は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）
販売用不動産売上高	17,623,887	27,700,735
サービス売上高	6,571,913	7,369,610
合計	24,195,800	35,070,345

23. 売上原価

売上原価の内訳は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）
棚卸資産売却原価	14,581,952	24,155,050
減価償却費	117,782	123,358
棚卸資産評価損益（純額）	413,425	284,072
外注費その他	2,968,819	3,196,618
合計	18,081,979	27,759,099

24. 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
従業員給付費用	2,202,098	2,279,269
広告宣伝費	27,572	40,635
支払報酬	192,541	213,437
支払手数料	167,587	194,678
租税公課	265,958	352,909
交通費	45,365	57,766
通信費	38,333	40,177
事務用品費	46,643	50,457
減価償却費及び償却費	62,544	50,122
貸倒引当金繰入額	78,132	0
その他	118,915	135,494
合計	3,245,692	3,414,950

25. 人件費

人件費の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
給与手当及び賞与手当	1,721,073	1,815,595
退職給付費用	153,876	98,205
法定福利費	217,741	242,624
その他の短期従業員給付	109,406	122,844
合計	2,202,098	2,279,269

26. その他の収益

その他収益の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
雑収入	17,904	33,004
合計	17,904	33,004

27. その他の費用

その他費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
固定資産売却損	18,874	-
固定資産除却損	2,377	183
会員権評価損	4,366	-
その他(注)	3,758	19,511
合計	29,377	19,695

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の「その他」には、為替差損がそれぞれ1,448千円及び3,625千円含まれております。

28. 金融収益・費用

金融収益・費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
受取利息	1,678	2,303
受取配当金	2,861	1,164
金融収益合計	4,540	3,467
支払利息(注)	642,563	695,799
金融費用合計	642,563	695,799

(注) なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の純損益を通じて公正価値で測定されていない金融負債から生じる手数料費用は、それぞれ107,663千円及び56,371千円であります。

29. その他の包括利益

各連結会計年度の「その他の包括利益」に含まれている、各包括利益項目の当期発生額及び損益への組替調整額、並びに税効果の影響は、以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
在外営業活動体の換算差額	1,382	-	1,382	-	1,382
売却可能金融資産の公正価値の純変動	2,575	-	2,575	1,133	1,442
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	6,193	-	6,193	2,441	3,751
合計	2,235	-	2,235	1,308	926

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
在外営業活動体の換算差額	3,776	-	3,776	-	3,776
売却可能金融資産の公正価値の純変動	9,342	7,323	2,018	719	1,299
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,010	-	2,010	2,441	431
合計	15,129	7,323	7,805	3,161	4,644

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	1,465,284	2,003,480
期中平均普通株式数(株)	45,684,000	46,602,904
基本的1株当たり当期利益(円)	32.07	42.99

(注) 1. 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、期中平均普通株式により除して算出しております。

2. 希薄化後1株当たり当期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり当期利益を算定しております。

31. 金融商品

(1) 資本管理

当社グループは、持続的な成長の実現のための機動的な投資を実施するため、十分な資金調達余力の確保が必要であると認識しております。そのため、当社グループは、将来の事業投資に対する財務の健全性・柔軟性の確保、及び資本収益性のバランスある資本構成を目指しております。

当社グループでは、現金及び現金同等物、有利子負債及び資本のバランスに注意しております。

各連結会計年度末時点のそれぞれの残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
現金及び現金同等物	9,410,622	14,711,997
有利子負債	32,401,781	35,036,593
資本合計	26,543,892	30,102,468

なお、当社グループが適用を受ける重要な資本規制はありません。

(2) リスク管理に関する事項

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク（為替リスク、金利リスク、信用リスク、流動性リスク）に晒されております。当社グループは、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。リスク発生要因の根本からの発生を防止（リスク回避）、又は回避できないリスクについてはその低減を図るようにしております。また、当社グループの方針として、投機目的のデリバティブ及び株式等の取引は行っておりません。

(3) 為替リスク

為替リスクは、当社グループの機能通貨以外の通貨による取引から生じます。当社グループの営業活動においては、重要な外貨建取引がないことから、重要な為替リスクには晒されておられません。

また、当社グループの在外営業活動体の財務諸表換算に伴い、その他の包括利益が変動しますが、その影響は当社グループにとって重要なものではないと考えております。

(4) 金利リスク

金利リスクは、主として金融機関からの変動金利による借入から生じます。当該リスクの管理に関しては、財務経理部にて各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

金利感応度分析

当社グループが各連結会計年度末において保有する変動金利の借入金において、金利が1.0%上昇した場合の、連結包括利益計算書の税引前利益に与える影響額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
税引前利益に与える影響額（千円）	303,374	326,387

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権に含まれる金融資産は、顧客の信用リスクに晒されており、当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制となっております。

金融資産の信用リスクに係る最大のエクスポージャーは、連結財政状態計算書に表示されている減損後の金融資産の帳簿価額であります。

期日経過した金融資産

連結会計年度末において期日が経過しているが、減損はしていない営業債権及びその他の債権に含まれる金融資産の年齢分析は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
期日経過3ヶ月以内	20,005	17,155
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	224	280
期日経過6ヶ月超	108	-
合計	20,338	17,436

減損が生じている金融資産

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。

連結会計年度末において減損していると個別に判断された営業債権及びその他の債権は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
営業債権及びその他の債権	88,297	81,164
貸倒引当金	86,821	80,418
合計	1,476	745

貸倒引当金の増減

当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
期首残高	18,181	90,547
当期計上額	87,433	4,708
期中減少額(戻入)	4,753	1,005
期中減少額(目的使用)	10,314	12,123
期末残高	90,547	82,126

(6) 流動性リスク

当社グループは、金融機関からの借入により資金を調達しているため、資金調達環境の悪化などにより支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されておりま。

当社財務経理部は、定期的に、手許流動性及び有利子負債の状況等を把握・集約し、経営会議に報告しております。

金融負債の期日別残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
前連結会計年度(平成24年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務及びその他の債務	2,159,799	1,236,001	894,062	4,289,863
借入金	7,742,443	18,718,743	5,940,594	32,401,781
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	6,193	-	6,193
当連結会計年度(平成25年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務及びその他の債務	1,252,489	1,335,607	768,018	3,356,115
借入金	7,587,433	22,525,541	4,923,619	35,036,593
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	4,182	-	4,182

(7) 公正価値

公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)		当連結会計年度 (平成25年11月30日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	9,410,622	9,410,622	14,711,997	14,711,997
売却可能金融資産	420,061	420,061	810,105	810,105
営業債権及びその他の債権(注)1	2,044,478	2,044,478	1,091,016	1,091,016
営業債務及びその他の債務(注)2	5,450,729	5,450,729	4,431,515	4,431,515
借入金	32,401,781	32,411,027	35,036,593	35,050,814

(注)1. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融資産は、前連結会計年度1,677,043千円、当連結会計年度721,210千円であります。

2. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融負債は、前連結会計年度4,289,863千円、当連結会計年度3,356,115千円であります。

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)
 これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。
 但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(売却可能金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成24年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	20,643	20,038	379,379	420,061
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ)(注)	-	6,193	-	6,193

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成25年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,204	38	808,862	810,105
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債 (デリバティブ)(注)	-	4,182	-	4,182

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。

なお、指定されたキャッシュフロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より2年以内であります。

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から期末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	359,565	379,379
取得	22,000	667,000
包括利益		
損益(注)1	2,036	1,183
その他の包括利益(注)2	-	-
新規連結による減少(注)3	-	20,000
処分	150	218,700
期末残高	379,379	808,862

(注)1. すべて不動産ファンド・コンサルティング事業にかかる損益であり、各連結会計年度の「売上高」又は「売上原価」に含まれております。

2. 評価技法として主に割引キャッシュ・フロー法等を使用しておりますが、当該方法による評価は帳簿価額に一致しているため、その他の包括利益に計上した金額はありません。

3. 前連結会計年度まで非連結子会社であったNAI・トーセイ・JAPAN株式会社(旧 合同会社三宮不動産販売)については、明らかに重要性が乏しかったため非連結子会社としておりましたが、当連結会計年度より営業を開始したことに伴い、重要性が増したため連結の範囲に含めております。このため、売却可能金融資産に計上されていた当該株式の金額分、減少しております。

32. オペレーティング・リース

当社グループは、非関連当事者に対して、事務所及び住居をオペレーティング・リース契約により賃貸しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低受取リース料は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1年以内	605,926	311,663
1年超5年以内	1,567,905	578,182
合計	2,173,831	889,846

33. 関連当事者

(1) 関連当事者との取引

当社グループは、経営幹部との取引を以下のように行っております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
営業債権及びその他の債権	110	-
営業債務及びその他の債務	341	105
売上高	15,689	500
販売費及び一般管理費	-	613
合計	16,141	1,218

関連当事者との取引は、通常の事業取引と同様の条件で行われております。

(2) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
短期従業員給付	217,126	262,243
退職給付	23,675	33,869
合計	240,801	296,112

34. 偶発事象

該当事項はありません。

35. 後発事象

該当事項はありません。

36. 重要な子会社

当社の重要な子会社は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	384,400	6,000	1.97	-
1年以内に返済予定の長期借入金	7,356,272	7,579,662	1.97	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,771	1,771	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	24,654,459	27,446,053	1.97	平成26年～44年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,878	3,106	-	平成26年～28年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	32,401,781	35,036,593	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	7,817,052	7,805,423	3,265,924	3,634,035
リース債務	1,771	1,335	-	-

【資産除去債務明細表】

当該情報は、連結財務諸表注記「18.引当金」に記載しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	15,501,359	23,090,689	29,097,107	35,070,345
税引前四半期利益又は税引前利益 (千円)	1,407,466	2,384,839	3,072,369	3,217,272
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益 (千円)	866,327	1,461,279	1,921,597	2,003,480
基本的1株当たり四半期(当期)利益 (円)	18.96	31.99	41.73	42.99

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
基本的1株当たり四半期利益 (円)	18.96	13.02	9.84	1.17

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり四半期利益を算定しております。

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 8,113,658	¹ 12,914,102
売掛金	176,295	75,673
有価証券	10,000	-
販売用不動産	¹ 30,641,962	¹ 30,881,888
仕掛販売用不動産	¹ 5,358,697	¹ 6,222,981
貯蔵品	1,228	2,765
前渡金	77,899	208,116
前払費用	254,028	191,683
関係会社短期貸付金	379,000	50,000
繰延税金資産	517,474	183,830
未収入金	819,517	29,032
その他	104,755	32,125
貸倒引当金	3,528	827
流動資産合計	46,450,989	50,791,372
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 4,998,258	¹ 5,400,040
減価償却累計額	1,015,923	1,018,565
建物(純額)	3,982,335	4,381,474
構築物	22,137	22,137
減価償却累計額	14,350	15,256
構築物(純額)	7,787	6,881
機械及び装置	880	880
減価償却累計額	704	759
機械及び装置(純額)	175	120
車両運搬具	12,581	12,581
減価償却累計額	2,793	6,052
車両運搬具(純額)	9,788	6,528
工具、器具及び備品	101,426	106,432
減価償却累計額	79,524	83,570
工具、器具及び備品(純額)	21,902	22,861
土地	¹ 9,552,984	¹ 10,033,045
リース資産	6,748	6,748
減価償却累計額	415	2,102
リース資産(純額)	6,333	4,646
有形固定資産合計	13,581,306	14,455,559
無形固定資産		
ソフトウェア	36,501	28,059
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	38,390	29,948

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	383,001	790,045
関係会社株式	824,119	889,119
出資金	6,000	4,000
長期貸付金	3,355	3,286
破産更生債権等	6,997	5,305
敷金及び保証金	148,995	164,716
繰延税金資産	18,453	74,762
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	5,545	4,875
投資その他の資産合計	1,389,392	1,930,375
固定資産合計	15,009,089	16,415,883
資産合計	61,460,079	67,207,256
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,119,380	299,715
買掛金	387,572	212,973
短期借入金	¹ 384,400	¹ 6,000
1年内返済予定の長期借入金	^{1,3} 7,103,187	^{1,3} 6,559,368
リース債務	1,771	1,771
未払金	211,599	236,582
未払費用	28,953	39,807
未払法人税等	25,021	757,527
未払消費税等	-	186,191
前受金	965,969	699,094
預り金	31,446	31,292
前受収益	-	8
賞与引当金	89,826	114,405
流動負債合計	10,349,128	9,144,737
固定負債		
長期借入金	^{1,3} 22,856,149	^{1,3} 26,489,109
預り敷金保証金	2,045,612	2,023,929
リース債務	4,878	3,106
退職給付引当金	149,101	181,256
役員退職慰労引当金	302,747	325,219
投資損失引当金	28,596	-
資産除去債務	24,842	24,003
固定負債合計	25,411,927	29,046,624
負債合計	35,761,055	38,191,362

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金	5,538,149	6,504,868
資本剰余金合計	5,538,149	6,504,868
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	14,684,877	16,067,010
利益剰余金合計	14,707,127	16,089,260
株主資本合計	25,699,950	29,015,521
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	926	372
評価・換算差額等合計	926	372
純資産合計	25,699,023	29,015,893
負債純資産合計	61,460,079	67,207,256

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高		
流動化事業売上高	5,531,217	11,098,020
開発事業売上高	11,242,479	15,578,640
賃貸事業売上高	2,471,754	2,626,736
ファンド事業売上高	186,240	741,521
売上高合計	19,431,692	30,044,918
売上原価		
流動化事業原価	5,027,960	9,450,054
開発事業原価	8,833,069	13,853,147
賃貸事業原価	1,017,855	1,011,866
ファンド事業原価	42,968	155,884
売上原価合計	14,921,854	24,470,952
売上総利益	4,509,838	5,573,966
販売費及び一般管理費	² 1,938,412	² 2,185,879
営業利益	2,571,426	3,388,086
営業外収益		
受取利息	¹ 7,847	¹ 5,865
受取配当金	2,821	1,124
貸倒引当金戻入額	457	2,365
雑収入	¹ 18,959	¹ 22,146
営業外収益合計	30,086	31,501
営業外費用		
支払利息	581,703	646,351
株式交付費	-	107,900
為替差損	1,448	3,625
雑損失	2,222	7,000
営業外費用合計	585,374	764,877
経常利益	2,016,138	2,654,711
特別利益		
投資有価証券売却益	-	7,323
投資損失引当金戻入額	102,652	28,596
特別利益合計	102,652	35,920

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
特別損失		
固定資産除却損	³ 1,585	³ 167
会員権評価損	4,366	-
特別損失合計	5,951	167
税引前当期純利益	2,112,838	2,690,464
法人税、住民税及び事業税	3,800	757,611
法人税等調整額	910,625	276,615
法人税等合計	914,425	1,034,227
当期純利益	1,198,413	1,656,236

【売上原価明細書】
 流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		2,520,736	50.1	6,046,458	64.0
建物取得費・バリュー アップコスト		1,846,587	36.7	2,636,788	27.9
経費		295,928	5.9	482,735	5.1
収益性低下による簿価切 下額		364,709	7.3	284,072	3.0
計		5,027,960	100.0	9,450,054	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		4,535,175	51.3	7,912,901	57.1
建築費		3,248,062	36.8	5,068,037	36.6
経費		1,003,680	11.4	872,207	6.3
収益性低下による簿価切 下額		46,152	0.5	-	-
計		8,833,069	100.0	13,853,147	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		218,544	21.5	232,713	23.0
諸経費		799,311	78.5	779,153	77.0
(うち租税公課)		(228,473)		(214,989)	
(うち減価償却費)		(101,720)		(103,590)	
(うち水道光熱費)		(207,684)		(233,703)	
計		1,017,855	100.0	1,011,866	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		42,968	100.0	155,884	100.0
計		42,968	100.0	155,884	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,454,673	5,454,673
当期変動額		
新株の発行	-	966,719
当期変動額合計	-	966,719
当期末残高	5,454,673	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	-	966,719
当期変動額合計	-	966,719
当期末残高	5,538,149	6,504,868
資本剰余金合計		
当期首残高	5,538,149	5,538,149
当期変動額		
新株の発行	-	966,719
当期変動額合計	-	966,719
当期末残高	5,538,149	6,504,868
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	7,250	7,250
当期末残高	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	15,000	15,000
当期末残高	15,000	15,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	13,369,731	14,684,877
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	-
遡及処理後当期首残高	13,714,884	14,684,877
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	1,382,132
当期末残高	14,684,877	16,067,010
利益剰余金合計		
当期首残高	13,391,981	14,707,127
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	-
遡及処理後当期首残高	13,737,134	14,707,127
当期変動額		
剰余金の配当	228,420	274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	1,382,132

当期末残高

14,707,127

16,089,260

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本合計		
当期首残高	24,384,803	25,699,950
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	-
遡及処理後当期首残高	24,729,957	25,699,950
当期変動額		
新株の発行	-	1,933,438
剰余金の配当	228,420	274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
当期変動額合計	969,993	3,315,570
当期末残高	25,699,950	29,015,521
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	2,369	926
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,442	1,299
当期変動額合計	1,442	1,299
当期末残高	926	372
評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,369	926
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,442	1,299
当期変動額合計	1,442	1,299
当期末残高	926	372
純資産合計		
当期首残高	24,382,434	25,699,023
会計方針の変更による累積的影響額	345,153	-
遡及処理後当期首残高	24,727,588	25,699,023
当期変動額		
新株の発行	-	1,933,438
剰余金の配当	228,420	274,104
当期純利益	1,198,413	1,656,236
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,442	1,299
当期変動額合計	971,435	3,316,870
当期末残高	25,699,023	29,015,893

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

主として、定額法を採用しております。

主な耐用年数

建物 3～50年

構築物 10～30年

機械及び装置 8年

工具、器具及び備品 3～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 繰延資産の処理方法

株式交付費 支出時に全額費用処理しております。

5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、費用処理することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(賃貸収入の会計処理)

フリーレント期間中の賃貸収入について、従来、フリーレント期間終了後から収益認識しておりましたが、当事業年度より契約期間にわたって収益認識する方法に変更しております。この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、フリーレント期間中の賃貸収入の重要性が増してきていること及びフリーレント期間終了後も引き続き賃貸借契約が継続している実態があること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、売掛金が158,595千円増加、利益剰余金が98,313千円増加し、前事業年度の損益計算書は、売上高が8,603千円増加し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ8,603千円増加、当期純利益が9,687千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は88,625千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(借入コストの会計処理)

借入コストのうち融資事務手数料について、従来、支出時に費用処理しておりましたが、当事業年度より借入期間にわたって費用処理する方法に変更しております。

この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に見直しを行った結果、融資事務手数料の重要性が増してきていること及び当該費用の効果は借入期間にわたって及ぶことから、期間按分することがより期間損益の適正化に資するものであること並びに同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、前払費用が191,222千円増加、利益剰余金が118,538千円増加し、前事業年度の損益計算書は、支払利息が8,998千円減少し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ8,998千円増加、当期純利益が10,670千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は107,867千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(退職給付債務の計算方法)

従来、退職給付債務の計算を簡便法によっておりましたが、当事業年度より、原則法により計算する方法に変更しております。

この変更は、日本においても当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に退職給付債務の算定をより合理的な方法に見直し、これにより期間損益の適正化を図ること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、退職給与引当金が41,055千円増加、利益剰余金が26,423千円減少し、前事業年度の損益計算書は、販売費及び一般管理費が1,273千円増加し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ1,273千円減少し、当期純利益がそれぞれ2,818千円減少しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は23,604千円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(販売用不動産に関する会計処理)

当連結会計年度より連結財務諸表を国際会計基準により開示するのを契機に、販売用不動産に関する会計処理を変更しております。

(1) 販売用不動産の費用配分方法

従来、販売用不動産につき減価償却を行っていましたが、当事業年度より減価償却を行わない方法に変更しております。

この変更は、保有する期間における減価要因は「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により適正に簿価に反映されているため、減価償却を行わないことがより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

(2) 借入コストの処理方法

従来、借入コストについては発生時に費用処理を行っていましたが、当事業年度より一定の販売用不動産に対する借入コストの一部を資産に計上する処理方法に変更しております。

この変更は、当社の借入は物件ごとに資金調達を行うのが通例であり、一般の支払利子とは性格を異にするので、重要な原価要素としての性格が強く、資産化を行うことでより適正な期間損益計算を行うことになること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

(3) 販売用不動産にかかる広告宣伝費等の処理方法

従来、販売用不動産にかかる広告宣伝費等については、該当物件売却時に費用処理する方法によっておりましたが、当事業年度より発生時に費用処理する方法に変更しております。この変更は近年、広告宣伝費と収益の対応関係が希薄化する傾向にあり、広告宣伝費等の資産性につきより厳密に検討した結果、発生時に費用処理を行うことがより適正な期間損益計算に資すること及び同一環境下で行われた同一の性質の取引等につき企業集団として会計処理の統一を図るためのものであります。

上記(1)から(3)の販売用不動産に関する会計処理の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産が308,761千円増加、仕掛販売用不動産が85,687千円減少、利益剰余金が211,974千円増加し、前事業年度の損益計算書は、売上原価が133,360千円増加、支払利息が126,729千円減少し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ6,631千円減少、当期純利益が8,894千円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は203,079千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物:505,827千円、土地:1,630,078千円)を、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。

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物:996,547千円、土地:1,731,791千円)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。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
現金及び預金	485,750千円	70,005千円
販売用不動産	30,396,972	29,629,181
仕掛販売用不動産	5,268,481	6,222,981
建物	3,770,542	4,192,805
土地	9,213,962	9,315,675
計	49,135,708	49,430,650

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
短期借入金	384,400千円	6,000千円
1年内返済予定の長期借入金	7,033,227	6,513,728
長期借入金	22,815,309	26,489,109
計	30,232,936	33,008,837

2 偶発債務

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

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベストメント (株)	1,863,895千円	1,723,110千円
トーセイ・コミュニティ(株)	-	96,628

3 財務制限条項

前事業年度(平成24年11月30日)

(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計656,875千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

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

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

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

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

（条項）

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計金額を総資産の金額で除して得た数値が0.15を下回らないこと。
- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

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

（条項）

- ・連結損益計算書及び中間連結損益計算書において、営業損益及び経常損益が損失とならないこと。
- ・連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を平成23年11月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における総資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15未満であること。
基準値 = 有利子負債額 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
但し、上記計算式における営業利益は、連結の損益計算書上の営業利益に、連結の損益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

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

（条項）

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

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

（条項）

- ・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千円以下とならないこと。
- ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当事業年度（平成25年11月30日）

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,160,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利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。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

基準値 = 総有利子負債額 ÷ (営業損益 + 減価償却費)

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

(2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計491,600千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利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。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

基準値 = 総有利子負債額 ÷ (営業損益 + 減価償却費)

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

(3) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計988,800千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成24年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。

但し、税引前利益は、連結包括利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。

- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が15以下であること。

基準値 = 総有利子負債額 ÷ (営業損益 + 減価償却費)

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

(4) 当社の借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約（残高合計119,120千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

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

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

(5) 当社の借入金のうち、(株)日本政策金融公庫との個別金銭消費貸借契約(残高合計500,400千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・単体の貸借対照表における純資産金額が24,382,400千円以下とならないこと。
- ・当公庫の書面による事前承認なしに、第三者に対して2,057,900千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
受取利息	6,397千円	3,848千円
雑収入	7,120	7,919

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2.6%、当事業年度3.4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97.4%、当事業年度96.6%であります。販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
広告宣伝費	26,201千円	37,224千円
役員報酬	128,400	133,200
給料手当	703,096	726,322
賞与引当金繰入額	89,826	114,405
退職給付費用	33,145	41,336
役員退職慰労引当金繰入額	20,445	30,539
法定福利費	113,234	124,345
支払手数料	119,548	152,479
支払報酬	180,316	181,526
租税公課	248,085	335,267
貸倒損失	0	0
減価償却費	45,453	42,031

3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
建物	1,585千円	- 千円
工具、器具及び備品	-	167

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社の複合機(「工具、器具及び備品」)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
1年以内	578,549	273,582
1年超	1,452,624	473,878
合計	2,031,174	747,460

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額824,119千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成25年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額889,119千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	8,066千円	52,862千円
繰越欠損金	470,659	-
賞与引当金	34,143	48,183
広告宣伝費等否認	55,337	69,170
その他	19,474	23,067
会計方針の変更に伴う影響額	73,008	-
小計	660,689	193,284
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	53,139	64,599
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	107,899	115,908
子会社株式評価損	10,869	-
減損損失	58,447	57,607
投資有価証券評価損	10,550	-
その他	16,370	25,959
小計	257,277	264,075
評価性引当額	192,714	189,106
繰延税金資産合計	725,252	268,253
繰延税金負債		
流動負債		
その他	10,249	9,454
会計方針の変更に伴う影響額	132,965	-
小計	143,215	9,454
固定負債		
その他	5,302	206
会計方針の変更に伴う影響額	40,806	-
小計	46,109	206
繰延税金負債合計	189,324	9,660
繰延税金資産の純額	535,927	258,592

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度の繰延税金資産は遡及適用後の数値となっております。

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含まれていた「未払事業税否認」及び「賞与引当金」は、金額的重要性が増したため当事業年度において独立掲記しています。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っています。

この結果、前事業年度の繰延税金資産の「その他」に表示していた61,683千円は、「未払事業税否認」8,066千円、「賞与引当金」34,143千円及び「その他」19,474千円として組み替えています。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
法定実効税率 (調整)	41.0%	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.4	
税率変更による差異	3.1	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9	

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
期首残高	24,710千円	24,842千円
時の経過による調整額	131	134
資産除去債務の履行による減少額	-	973
期末残高	24,842	24,003

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1株当たり純資産額	562円54銭	600円94銭
1株当たり当期純利益金額	26円23銭	35円54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 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
 3 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については、遡及適用後の財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額はそれぞれ、8円80銭及び1円25銭増加しております。
 4 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,198,413	1,656,236
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)	1,198,413	1,656,236
普通株式の期中平均株式数(株)	45,684,000	46,602,904

- 5 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	25,699,023	29,015,893
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)	25,699,023	29,015,893
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)	45,684,000	48,284,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

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

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券)		
		日本ビルファンド投資法人	1	1,204
		ジェイ不動産証券投資法人	1	38
		(匿名組合出資金)		
		ひまわり合同会社	-	20,952
		神谷町インベストメント合同会社	-	50,000
		(優先出資証券)		
		ジャパンオポチュニティ1特定目的会社	2,333	116,650
		PLC特定目的会社	6,000	600,000
		クローバー芝公園特定目的会社	23,000	0
銀六特定目的会社	35,615	0		
計		66,950	788,845	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	4,998,258	1,021,478	619,696	5,400,040	1,018,565	116,511	4,381,474
構築物	22,137	-	-	22,137	15,256	905	6,881
機械及び装置	880	-	-	880	759	54	120
車両運搬具	12,581	-	-	12,581	6,052	3,259	6,528
工具、器具及び備品	101,426	7,759	2,753	106,432	83,570	6,632	22,861
土地	9,552,984	2,110,139	1,630,078	10,033,045	-	-	10,033,045
リース資産	6,748	-	-	6,748	2,102	1,687	4,646
有形固定資産計	14,695,017	3,139,377	2,252,528	15,581,866	1,126,306	129,050	14,455,559
無形固定資産							
ソフトウェア	99,686	8,130	-	107,816	79,757	16,572	28,059
電話加入権	1,889	-	-	1,889	-	-	1,889
無形固定資産計	101,575	8,130	-	109,705	79,757	16,572	29,948

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 販売用不動産からの振替(2物件) 996,547千円

土地 販売用不動産からの振替(2物件) 1,731,791千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 販売用不動産への振替(1物件) 619,696千円

土地 販売用不動産への振替(1物件) 1,630,078千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	9,074	2,093	1,005	4,459	5,703
賞与引当金	89,826	114,405	89,826	-	114,405
役員退職慰労引当金	302,747	30,539	8,067	-	325,219
投資損失引当金	28,596	-	-	28,596	-

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

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,198
預金	
当座預金	299,815
普通預金	12,542,083
定期預金	70,005
計	12,911,903
合計	12,914,102

ロ 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社小学館集英社プロダクション	8,508
東京ガスエネルギー株式会社	8,399
株式会社青山	5,529
株式会社サイゼリヤ	5,294
その他	47,942
合計	75,673

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ (B) 365
176,295	1,395,917	1,496,539	75,673	95.2	32.9

八 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
神奈川県横浜市	26,548.38	4,946,307
東京都新宿区	6,542.75	3,343,708
東京都中央区	1,202.87	2,441,821
東京都世田谷区	6,455.90	2,390,612
その他	287,683.77	17,759,438
合計	328,433.67	30,881,888

二 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
神奈川県横浜市	8,946.12	1,439,026
東京都千代田区	330.63	738,678
千葉県柏市	12,929.26	688,282
東京都中央区	300.11	685,069
その他	9,518.73	2,671,926
合計	32,024.85	6,222,981

ホ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	133
印紙	580
封筒	264
その他	1,788
合計	2,765

流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
大和小田急建設株式会社	299,715
合計	299,715

期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成26年1月	299,715
合計	299,715

ロ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社日本経済広告社	48,689
東武建設株式会社	28,038
株式会社エムワン	17,366
トーセイ・コミュニティ株式会社	11,162
その他	107,716
合計	212,973

ハ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社八千代銀行	836,800
株式会社三井住友銀行	672,400
株式会社あおぞら銀行	671,000
株式会社北陸銀行	500,000
その他	3,879,168
合計	6,559,368

固定負債

イ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社商工組合中央金庫	3,682,750
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,479,600
株式会社横浜銀行	1,898,650
株式会社東日本銀行	1,748,875
その他	16,679,234
合計	26,489,109

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱東京UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱東京UFJ信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行います。 公告掲載URL http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社定款の定めにより、当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利
2. 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年6月9日 法律第88号)の施行に伴い、単元未満株式の買取・売渡を含む株式の取扱は、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっています。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社(東京都中央区八重洲一丁目2番1号)が直接取り扱います。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第63期（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）平成25年2月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年2月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第64期第1四半期（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）平成25年4月10日関東財務局長に提出

第64期第2四半期（自 平成25年3月1日 至 平成25年5月31日）平成25年7月10日関東財務局長に提出

第64期第3四半期（自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日）平成25年10月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年7月9日関東財務局長に提出

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

平成26年2月28日関東財務局長に提出

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

(5) 臨時報告書の訂正報告書

平成25年7月22日関東財務局長に提出

平成25年7月9日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年2月20日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 篠原 一馬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成24年12月1日から平成25年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結財政状態計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結財務諸表注記について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第93条の規定により国際会計基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、国際会計基準に準拠して、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成25年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、トーセイ株式会社の平成25年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、トーセイ株式会社が平成25年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成26年 2月20日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新創監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 篠原 一馬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成24年12月1日から平成25年11月30日までの第64期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ株式会社の平成25年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より賃貸収入の会計処理方法を変更している。
2. 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より借入コストの会計処理方法を変更している。
3. 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より退職給付債務の計算を原則法により計算する方法に変更している。
4. 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より販売用不動産に関する会計処理方法を変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

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