

【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27年2月27日
【事業年度】	第65期（自平成25年12月1日至平成26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	国際会計基準		
	第63期	第64期	第65期
決算年月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
売上高 (千円)	24,195,800	35,070,345	49,981,563
税引前利益 (千円)	2,218,631	3,222,127	4,663,706
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	1,465,284	2,006,471	2,874,226
親会社の所有者に帰属する当期包括利益 (千円)	1,464,358	2,011,780	3,021,682
資本合計 (千円)	26,543,892	30,092,426	32,727,836
総資産額 (千円)	65,363,083	71,283,073	80,858,080
1株当たり親会社所有者帰属持分 (円)	581.03	623.24	677.82
基本的1株当たり当期利益 (円)	32.07	43.05	59.53
希薄化後1株当たり当期利益 (円)	-	-	-
親会社所有者帰属持分比率 (%)	40.6	42.2	40.5
親会社所有者帰属持分当期利益率 (%)	5.7	7.1	9.2
株価収益率 (倍)	11.18	18.05	12.10
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	325,054	2,772,614	344,537
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	56,228	940,724	2,878,766
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,316,359	3,456,677	3,891,894
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,410,622	14,711,997	16,100,795
従業員数 (人)	220	227	243
〔外、平均臨時雇用数〕 (人)	〔228〕	〔228〕	〔184〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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. 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. 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株当たり親会社所有者帰属持分及び基本的1株当たり当期利益を算定しております。

5. 当社グループは、第65期より、会計方針の一部を変更し、第64期の関連する主要な経営指標等について、遡及修正を行っております。詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 連結財務諸表注記 3. 重要な会計方針(会計方針の変更)」をご参照ください。

回次	日本基準			
	第61期	第62期	第63期	第64期
決算年月	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)	26,449,540	24,759,291	24,195,800	35,070,345
経常利益 (千円)	803,134	1,574,500	2,323,108	3,105,842
当期純利益 (千円)	421,606	751,982	1,466,225	1,890,083
包括利益 (千円)	-	748,839	1,465,299	1,894,728
純資産額 (千円)	24,455,632	24,976,051	26,569,743	30,122,824
総資産額 (千円)	62,682,616	59,967,603	65,352,734	71,265,154
1株当たり純資産額 (円)	53,532.16	54,671.33	581.60	623.87
1株当たり当期純利益 (円)	974.63	1,646.05	32.09	40.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	39.0	41.6	40.7	42.3
自己資本利益率 (%)	1.8	3.0	5.6	6.7
株価収益率 (倍)	33.30	11.36	11.17	19.16
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,625,695	6,017,729	325,054	2,772,614
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	178,765	116,149	56,228	940,724
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	735,439	4,416,563	1,316,359	3,456,677
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	6,821,288	8,306,305	9,410,622	14,711,997
従業員数 (人)	206	220	220	227
〔外、平均臨時雇用数〕 (人)	〔167〕	〔200〕	〔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。

4. 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。

5. 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第61期	第62期	第63期	第64期	第65期
決算年月	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26年11月
売上高 (千円)	23,230,287	20,719,445	19,431,692	30,044,918	45,361,084
経常利益 (千円)	809,414	1,601,947	2,016,138	2,654,711	4,130,769
当期純利益 (千円)	433,363	993,517	1,198,413	1,656,236	2,439,091
資本金 (千円)	5,454,673	5,454,673	5,454,673	6,421,392	6,421,392
発行済株式総数 (株)	456,840	456,840	456,840	48,284,000	48,284,000
純資産額 (千円)	23,620,480	24,382,434	25,699,023	29,015,893	31,131,670
総資産額 (千円)	58,871,182	56,313,964	61,460,079	67,207,256	76,218,316
1株当たり純資産額 (円)	51,704.06	53,371.94	562.54	600.94	644.76
1株当たり配当額 (円)	500.00	500.00	600.00	8.00	12.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	1,001.81	2,174.76	26.23	35.54	50.52
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	40.1	43.3	41.8	43.2	40.8
自己資本利益率 (%)	1.9	4.1	4.8	6.1	8.1
株価収益率 (倍)	32.39	8.60	13.67	21.86	14.25
配当性向 (%)	49.9	23.0	22.9	22.5	23.8
従業員数 (人)	116	123	116	120	131
(外、平均臨時雇用者数) (人)	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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・パイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年4月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第46219号）
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年9月	不動産特定共同事業許可（東京都知事許可第58号）
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場（平成20年1月上場廃止）
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更、本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成19年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第898号）
平成21年9月	不動産流動化事業の新規ビジネスモデルとして「Restyling事業」を開始
平成23年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成24年1月	TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.を設立
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
平成26年11月	連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が運用するトーセイ・リート投資法人が東京証券取引所に上場

3【事業の内容】

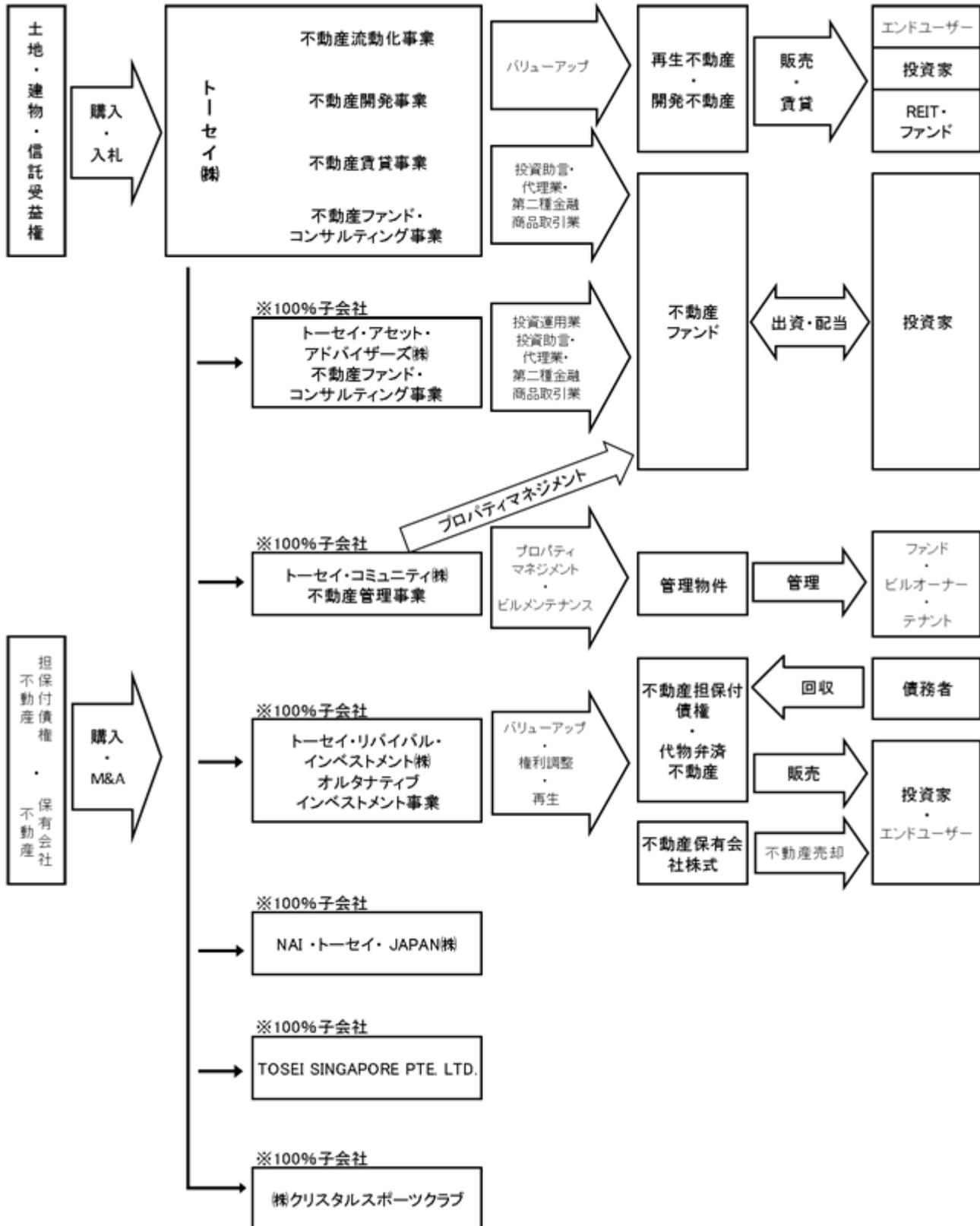
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）及び子会社8社（連結子会社7社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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せず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T'S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・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・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の逓減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティングやアドバイスを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対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。 その他、スポーツクラブ運営を行っております。	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	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	322,787	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)	東京都港区	3,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0 (100.0)	
株式会社クリスタルスポーツクラブ	東京都世田谷区	35,000	オルタナティブインベストメント事業	100.0	

(注) 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26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	32	(-)
不動産開発事業	43	(-)
不動産賃貸事業	14	(-)
不動産ファンド・コンサルティング事業	39	(-)
不動産管理事業	74	(184)
オルタナティブインベストメント事業	3	(-)
全社(共通)	38	(-)
合計	243	(184)

- (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26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)
131	36.8	5.3	7,385

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	32
不動産開発事業	43
不動産賃貸事業	14
不動産ファンド・コンサルティング事業	4
全社(共通)	38
合計	131

- (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25年12月1日～平成26年11月30日）におけるわが国の経済は、デフレ脱却を目指した政府の各種経済政策および日銀の金融緩和の効果により、緩やかな回復基調で推移しています。

当社グループが属する不動産業界におきましては、賃料上昇の期待や低金利を追い風に企業による不動産取引が拡大し、平成26年度上期（4月～9月）の上場会社等による不動産取得額は、過去最高に次ぐ約2兆1千億円（前年同期比10.0%増）となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、建築コスト上昇により価格が高騰したことから消費者の購入意欲が鈍り、直近の平成26年10月の契約率は63.3%と低水準にとどまりました。供給も、着工戸数減少に加えて売り控えの動きで大幅に減少し、平成26年の発売戸数は前年実績を2割以上下回る4万3,000戸程度になるとの見方があります（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲戸建市場においては、消費税増税の反動が長引き、毎月の供給数は前期比マイナスが続いています。平成26年1月～9月の供給数は前期比6.1%の落ち込みとなり、マーケット回復の遅れが懸念されています（国土交通省調べ）。

一方、東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では回復が進み、平成26年10月の空室率は5%台半ばまで低下しました。平均賃料も10ヶ月連続で小幅に上昇し、16,913円/坪（前年同月比で676円上昇、4.2%アップ）となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、金融緩和と賃料上昇期待により資金流入が続いているものの、物件価格上昇による利回り低下によりJ-REITの物件取得はペースが鈍り、平成26年1月～10月の物件取得額は前年同期比32.5%減の1兆2千億円にとどまりました（民間調査機関調べ）。

なお、平成26年6月末時点のJ-REIT運用資産額は11兆9千億円、私募ファンドは15兆5千億円となり、合計すると27兆4千億円の市場規模となっております（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で収益オフィスビルや賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅、分譲マンション等の販売を推進いたしました。また、当社100%子会社のトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱が資産の運用を受託するトーセイ・リート投資法人が、東京証券取引所へ上場いたしました。今般のJ-REIT参入は、当社グループの事業ポートフォリオにおけるバリューチェーンの強化に資するものと認識しており、本投資法人の中長期的な収益の向上ならびに安定的な成長をサポートすることによって、当社グループのさらなる企業価値向上を図ってまいります。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高49,981百万円（前連結会計年度比42.5%増）、営業利益5,560百万円（同42.1%増）、税引前利益4,663百万円（同44.7%増）、当期利益2,874百万円（同43.2%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当連結会計年度は、「多摩センタートーセイビル」（東京都多摩市）、「稲毛海岸ビル」（千葉県千葉市）、「KM新宿ビル」（東京都新宿区）、「秋葉原トーセイビル」（東京都千代田区）、「上野竹内ビル」（東京都台東区）、「FLEG西麻布」（東京都港区）、「柳橋鈴和ビル」（東京都台東区）等31棟のバリューアップ物件および新宿6丁目の土地等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）、「ヒルトップ横濱東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で58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、賃貸マンション合わせて25棟、土地等5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34,743百万円（前連結会計年度比213.1%増）、セグメント利益は3,330百万円（前連結会計年度比138.1%増）となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、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パームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ」(東京都中央区)において、33戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)、「パームスコート奥沢1丁目」(東京都世田谷区)、「パームスコート山王1丁目」(東京都大田区)、「THEパームスコート横濱白楽」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート川崎大師」(神奈川県川崎市)等において、80戸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、戸建住宅開発用地9件および店舗開発用地1件を取得しております。

以上の結果、売上高は6,112百万円(前連結会計年度比62.6%減)、セグメント利益は432百万円(前連結会計年度比70.1%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30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23棟を取得し、リーシングに努めました。また、以前より保有する固定資産およ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4,153百万円(前連結会計年度比56.9%増)、セグメント利益は2,414百万円(前連結会計年度比51.8%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130,896百万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78,317百万円の残高が減少いたしました。

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949百万円(前連結会計年度比32.1%減)、セグメント利益は174百万円(前連結会計年度比73.9%減)となりました。

前連結会計年度と比較して減収減益となった主な要因は、前連結会計年度に大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が当セグメントに計上されていたためであります。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高(注)は、300,607百万円であります。

(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・倉庫等の管理棟数は、前連結会計年度に比べ8棟増加し351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10棟減少し193棟となり、合計管理棟数は、544棟(前連結会計年度比2棟減少)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は2,943百万円(前連結会計年度比6.8%減)、セグメント利益は227百万円(前連結会計年度比84.1%増)となりました。

学校案件の減少により、売上高は減少いたしました。手数料収入の増加や一般管理費の削減により、セグメント利益は増加いたしました。

(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、代物弁済にて取得した不動産の売却およびリーシング活動等に注力いたしました。また、第3四半期連結会計期間にM&Aにより取得した㈱クリスタルスポーツクラブからの会費収入も収益に寄与していません。

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1,078百万円(前連結会計年度比157.4%増)、セグメント利益は213百万円(前連結会計年度比193.0%増)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、前連結会計年度末に比べ1,388百万円増加し、16,100百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、344百万円(前連結会計年度比87.6%減)となりました。これは主に、税引前利益4,663百万円を計上したこと、不動産流動化事業およ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3,378百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2,878百万円(前連結会計年度比206.0%増)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2,196百万円と投資不動産の取得による支出1,125百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、3,891百万円(前連結会計年度比12.6%増)となりました。これは主に、新規物件仕入に係る長期借入れによる収入32,389百万円、物件売却等に伴う長期借入金返済による支出27,206百万円によるものであります。

(3) 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

(退職給付債務の処理に関する事項)

IFRSでは、発生した数理計算上の差異はその他の包括利益として認識し、その後リサイクルをしないことが求められています。

この影響により、日本基準に比べて、退職給付費用は、前連結会計年度4,855千円、当連結会計年度4,633千円減少しております。

(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2,781千円増加、当連結会計年度3,706千円減少しております。

(非上場有価証券等の処理に関する事項)

日本基準において、ファンドに対する出資額等、活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の処理については、取得原価により評価を行っていましたが、IFRSにおいては売却可能金融資産として一定の評価技法等を用いて公正価値で評価しております。この影響により、日本基準に比べて、売却可能金融資産の公正価値の純変動が55,653千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25年12月1日 至 平成26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	34,743,813	213.1
不動産開発事業	6,112,575	62.6
不動産賃貸事業	4,153,421	56.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	949,437	32.1
不動産管理事業	2,943,854	6.8
オルタナティブインベストメント事業	1,078,462	157.4
合計	49,981,563	42.5

(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. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
トーセイ・リート投資法人	-	-	17,573,877	35.2

3. 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

アベノミクスの各種経済政策の効果により、円安、株高が進行し、景況感は緩やかに回復しています。これに伴い不動産取引価格や賃料の上昇、空室率の低下が見られるなど不動産投資市場も回復しました。一方、住宅市場は消費税増税や建築費高騰の影響を受け、供給ベースの鈍化や契約率の低下傾向が見られ、安定的な底堅さはあるもののその動向は注視する必要があります。

このような環境認識の下、新中期経営計画『Advancing Together 2017』（2014年12月～2017年11月）を達成するために、()不動産市場の変化を見越した再生用収益不動産、不動産開発用地仕入の強化と最適投資バランスの実現、()当社ならびにグループ各社の事業拡大に伴う組織拡大を見据えたグループガバナンスのさらなる強化と生産性向上のための効率的な組織体制の実現と運営、()グループの拡大を実現するための要員確保、次世代を担う人材の育成、それらを含めたグループ全従業員の就業満足度の向上、()オリジナリティーのある商品、高品質のサービスの提供を通じた「革新・挑戦」と「安心・信頼」の二面性を兼ね備えたトーセイブランドの確立、を会社の対処すべき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との共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

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

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

当社の財務及び事業の方針を決定する者たる資質としては、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の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、当期が初年度となる新中期経営計画『Advancing Together 2017』（2014年12月～2017年11月）では、既存6事業のさらなる拡大・発展及び周辺事業領域への進出検討により、経営基盤の一層の強化を図り、事業拡大に伴ったグループ拡大・人員増に向けて最適なガバナンスを構築するとともに効率的な組織運営体制の構築に取り組みます。さらに当社グループの最重要財産である人材育成に注力し、グループ社員の従業員満足度を高めてまいります。一方で、さらなる企業成長のために、顧客満足度の高い商品や、高品質のサービスを提供することにより、オリジナリティーあふれる“トーセイブランド”を確立していくことを新中期経営計画の基本方針しております。これらの方針の基に、「グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナルとして、新たな価値と感動を創造」していくグループであるために、ベンチャー精神を持って既成の概念を打破し、リスクテイクする企業集団として、さらに邁進してまいります。

当社グループでは、これまでも、複数の社外取締役（2名）の選任、全監査役（5名）の社外招聘、及び社外役員7名全員を東京証券取引所の「上場会社コーポレートガバナンス原則」に従った「独立役員」として届出を行っております。また、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、今後とも、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65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、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常数ヶ月から2年程度を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

当該2事業は、物件売却額を売上計上するため1取引あたりの金額が大きく、また当該2事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡基準」に準じていることから、引渡時期の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損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、さらには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。

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

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

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

(ハ) ノン・リコース条件の融資にかかる補償について

当社グループがアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンドにおける特別目的会社が不動産を取得する場合、ノン・リコース条件（担保不動産の収益ならびに売却代金のみを回収原資とする条件、責任財産限定型ローンともいいます）のローンで資金調達を行う場合があります。この場合において、ノン・リコース条件に対する付帯事項として、借り手および借り手側の利害関係人の詐欺行為や故意・重過失による不法行為等、または環境汚染等を理由にして貸し手に発生した損害等を補てんする補償責任をアセットマネージャーである当社グループに要求することができることとなっている借り入れもあります。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、当社グループではこれまで業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後、一層の単価引下げや委託契約の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

受託業務の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および金利の動向

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、案件毎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61期	第62期	第63期	第64期	第65期
決算年月	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	平成26年11月期
有利子負債残高(百万円)	34,264	30,075	32,401	35,036	40,404
総資産(百万円)	62,682	59,967	65,363	71,283	80,858
有利子負債比率(%)	54.7	50.2	49.6	49.2	50.0

(注) 第64期よりIFRSを適用したことに伴い、第64期以降の数値は、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意欲の減退、景気悪化等による住宅需要の減退等の影響により、当社の物件販売において、価格競争による販売価格の低下が顕著となった場合、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。

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、火災等の大規模な災害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く以下の関連許認可等を得て行っております。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およ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。しかしながら、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行政処分等がなされた場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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

(当社)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都 知事	東京都知事免許 (12)第24043号	平成29年3月23日	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	一般 - 第127号	平成28年2月28日	不正な手段による登録や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(不動産投資顧問業登録規程第30条)
特定建設業許可	東京都 知事	東京都知事許可 (特 - 24)第 107905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(不動産特定事業共同事業法第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㈱)

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㈱)

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㈱)

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、投資事業組合等の運用主体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、会計監査人等の連結範囲に係る見解に変化が生じた場合、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、住宅瑕疵担保保険範囲外となった場合等においては、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に鑑み、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、当社グループ各社に固有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を育成すること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は、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や所管省庁のガイドラインに従うとともに、各社において情報資産の管理に関する諸規程を整備のうえ、従業員研修を行い、情報管理体制の強化と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およ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の有無、土壤汚染調査等の確認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、土壤汚染調査の結果により土壤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】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、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80,858百万円（前連結会計年度末比13.4%増）、負債48,130百万円（同16.8%増）、資本32,727百万円（同8.8%増）となりました。また、親会社所有者帰属持分比率は40.5%（前連結会計年度末は42.2%）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、59,882百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,202百万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、物件仕入が順調に進んだことによる棚卸資産の増加（前連結会計年度末比3,524百万円増）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、20,975百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,372百万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1,154百万円増）および売却可能金融資産の増加（前連結会計年度末比1,635百万円増）等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、9,632百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,353百万円減少しております。これは主に、短期の有利子負債の減少（前連結会計年度末比2,207百万円減）および未払法人所得税等の増加（前連結会計年度末比528百万円増）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、38,498百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,293百万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7,575百万円増）等によるものであります。

（資本）

資本は32,727百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,635百万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2,482百万円増）等によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高49,981百万円（前連結会計年度比42.5%増）、税引前利益4,663百万円（同44.7%増）、当期利益2,874百万円（同43.2%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49,981百万円となり、前連結会計年度に比べ14,911百万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40,018百万円となり、前連結会計年度に比べ13,626百万円増加しております。

その結果、売上総利益は、9,962百万円となり、前連結会計年度に比べ1,284百万円増加しております。

売上総利益率は、19.9%（前連結会計年度24.7%）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、4,381百万円となり、前連結会計年度に比べ395百万円減少しております。これは主に、不動産開発事業における販売経費の減少（前連結会計年度末比455百万円減）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5,560百万円となり、前連結会計年度に比べ1,646百万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により3百万円（前連結会計年度末比0百万円増）となりました。金融費用は、支払利息等で900百万円（前連結会計年度末比204百万円増）となりました。

その結果、当連結会計年度の税引前利益は、4,663百万円となり、前連結会計年度に比べ1,441百万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、1,789百万円となり、前連結会計年度に比べ、573百万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、2,874百万円となり、前連結会計年度に比べ867百万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、以下のとおりであります。

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	平成26年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	40.6	42.2	40.5
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	25.1	52.6	43.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	12.6	117.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	3.8	0.3

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。

当社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や建築コストの上昇などが再生用収益不動産、不動産開発用地の仕入等の投資活動に与える影響、

()当社ならびにグループ各社の事業拡大に伴う売買取引件数の増加や保有賃貸物件物件数・建物管理物件数の増加等に対応できる生産性の高いオペレーション体制の実現と運営、()グループ拡大を実現するための要員確保や人材の育成等であります。

これらの問題に対処すべく、当社ならびに当社グループはグループガバナンスのさらなる強化と効率的な組織体制の実現と運営によって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。また、オリジナリティのある商品、高品質のサービスの提供を通じたトーセイブランドの確立によって顧客満足度の向上に努めてまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において総額1,203百万円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、不動産賃貸事業における物件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26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 (名)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	1,019,701	2,219,719 (633.53)	29,952	3,269,372	131
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	3,666,152	8,461,452 (15,306.72)	1,304	12,128,908	-
合計	-	-	4,685,854	10,681,171 (15,940.25)	31,256	15,398,281	131

(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26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 (名)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都荒川区等2棟)	不動産管理事業	賃貸マンション	177,141	331,755 (657.47)	-	508,897	-
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)	不動産賃貸事業・オルタナティブインベストメント事業	賃貸マンション・賃貸ビル	377,928	496,030 (915.95)	66	874,025	-

(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26年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月27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26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)	-	21	35	62	106	7	7,631	7,862	-
所有株式数 (単元)	-	75,436	16,085	64,660	94,134	135	232,370	482,820	2,000
所有株式数の割合 (%)	-	15.62	3.33	13.39	19.50	0.03	48.13	100.00	-

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

(7)【大株主の状況】

平成26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	3,286,300	6.80
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS (常任代理人:パークレイズ証券株式会社)	1 CHURCHILL PLACE LONDON E14 5HP (東京都港区六本木6丁目10番1号)	1,480,700	3.06
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)	1,185,900	2.45
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:株式会社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
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	921,100	1.90
エイチエスピーシー ファンド サービ シズ スパークス アセット マネジメ ント コーポレイテッド (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	1 QUEEN ' S ROAD CENTRAL HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	693,800	1.43
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	33 RUE DE GASPERICH , L-5826 HOWALD-HESPERANGE , LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	580,000	1.20
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアン ツ 613 (常任代理人:ドイツ証券株式会社)	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町2丁目11番1 号山王パークタワー)	556,700	1.15
計	-	28,619,700	59.27

(注) スパークス・アセット・マネジメント株式会社から平成26年9月17日付の大量保有報告書の変更報告書の写しの送付があり、平成26年9月15日現在で3,718,500株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
なお、大量保有報告書の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	スパークス・アセット・マネジメント株式会社
住所	東京都品川区東品川二丁目2番4号天王洲ファーストタワー
保有株券等の数	3,718,500
株券等保有割合	7.70%

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成26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 48,282,000	482,820	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 2,000	-	-
発行済株式総数	48,284,000	-	-
総株主の議決権	-	482,820	-

(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26年11月30日現在

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものです。

当該制度の内容は、以下のとおりです。

(平成27年2月25日定時株主総会決議)

会社法に基づき、平成27年2月25日第65回定時株主総会終結の時に在任する当社取締役に対してストックオプションとしての新株予約権を発行することを、平成27年2月25日の定時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成27年2月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役(5名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2
新株予約権の行使期間	新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会決議の日後2年を経過した日から当該決議の日後3年の範囲内で当社取締役会において定める期間とする。
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時において当社取締役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が、任期満了による退任または会社都合により取締役の地位を失った場合はこの限りではない。
新株予約権の譲渡に関する事項	相続、質入れ、その他一切の処分は認めない。
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注)1. 当社普通株式40,000株を各事業年度に係る当社定時株主総会の日から1年以内の日に行う新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式数の上限とし、各新株予約権の目的である株式の数(以下「付与株式数」という。)は100株とする。なお、当社が株式分割(株式無償割当てを含む。)または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割または株式交換を行う場合およびその他これらの場合に準じて新株予約権の目的である株式の数の調整を必要とする場合、当社は当社取締役会において必要と認める調整を行うものとする。

(注)2. 新株予約権1個当たりの払込金額は、新株予約権の割当てに際して算定された新株予約権の公正価格を基準として当社取締役会で定める額とする。また、割当てを受ける者が、金銭による払込みに代えて、当社に対して有する報酬債権と新株予約権の払込債務とを相殺する。

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12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20.2%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27年2月25日 定時株主総会	579,408	12

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61期	第62期	第63期	第64期	第65期
決算年月	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26年11月
最高(円)	44,700	23,490 43,000	37,650	151,900 966	881
最低(円)	18,610	18,020 19,810	18,800	36,800 641	597

(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26年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	784	788	690	724	744	849
最低(円)	698	667	621	661	618	701

(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。

5【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成2年8月 平成6年6月 平成7年12月 平成16年7月	三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社代表取締役社長(現任) パームス管理株式会社(現トーセイ・コミュニティ株式会社)代表取締役 当社執行役員社長(現任)	(注)3	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 事業推進部担 当	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 昭和61年4月 平成8年1月 平成12年12月 平成16年7月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年10月 平成20年4月 平成24年2月	東急建設株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 当社取締役 当社常務取締役 当社取締役常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 当社取締役専務執行役員事業部門統括(現任) トーセイ・アセットマネジメント株式会社代表取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社取締役(現任)	(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 平成3年4月 平成7年5月 平成13年3月 平成14年10月 平成16年7月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年9月 平成18年2月 平成19年12月 平成25年1月 平成25年2月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社取締役 当社経理部財務担当部長 当社常務取締役 当社取締役常務執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)代表取締役 当社取締役専務執行役員管理部門統括(現任) トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社取締役(現任) トーセイ・コミュニティ株式会社取締役(現任)	(注)3	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 平成 2年 8月 平成 7年 5月 平成 7年12月 平成12年 8月 平成14年 5月 平成14年 6月 平成16年 1月 平成18年 3月 平成19年 2月 平成19年 2月 平成21年10月 平成24年 3月 平成24年 6月 平成26年 6月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入行 中部瓦斯株式会社 入社 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 豊橋ケーブルネットワーク株式会社取締役（現任） ガステックサービス株式会社代表取締役社長（現任） 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長（現任） システム・ロケーション株式会社取締役 サーラ住宅株式会社取締役（現任） 中部瓦斯株式会社代表取締役 サーラカーズジャパン株式会社代表取締役会長（現任） 当社取締役（現任） 日本郵政株式会社取締役 中部瓦斯株式会社代表取締役社長（現任） 武蔵精密工業株式会社取締役（現任） 日本ベンチャーキャピタル株式会社取締役（現任）	(注) 3	-
取締役		少徳 健一	昭和46年 1月20日生	平成 7年10月 平成11年 9月 平成14年 9月 平成15年11月 平成17年 9月 平成22年12月 平成24年 2月 平成25年 1月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所 アーサーアンダーセン クアラルーンブル事務所 出向 エス・シー・エス国際会計事務所（現SCS国際コンサルティング株式会社）入所 同社 代表取締役（現任） 株式会社オーリッド取締役 株式会社ロキテクノ監査役 当社取締役（現任） ロキグループホールディングス株式会社監査役（現任）	(注) 3	-
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年 6月20日生	昭和38年 4月 平成 3年 6月 平成 7年 6月 平成15年 4月	大成建設株式会社 入社 同社本社機材部 部長（企画・管理担当） 株式会社大成ツリスト 常務取締役 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	-
常勤監査役		北村 豊	昭和25年 2月27日生	昭和47年 4月 平成 8年 5月 平成10年10月 平成11年10月 平成17年 3月 平成22年 5月 平成22年 6月 平成25年 2月 平成25年 2月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入行 同行シンガポール支店長 同行審査第一部専任部長 第一勧業富士信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）新潟支店長 日本カーボン株式会社常勤監査役 株式会社ジェイ・コーチ 入社 常勤顧問 同社常勤監査役 当社常勤監査役（現任） トーセイ・コミュニティ株式会社監査役（現任）	(注) 4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		西中間 裕	昭和29年7月28日生	昭和53年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入行 昭和62年10月 同行ロンドン支店代理 平成4年5月 同行国際業務部米州室上席代理 平成6年8月 同行香港支店カイチェーン出張所長 平成8年8月 同行審査部調査役 平成11年10月 同行デリバティブズ営業部シニアバイスプレジデント 平成14年1月 株式会社UFJ銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）内部監査部調査役 平成18年1月 同行監査部業務監査室上席調査役 平成19年4月 オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産株式会社）監査部長 平成20年3月 オリックス株式会社監査部部長 平成20年7月 オリックス不動産株式会社監査役 平成24年3月 オリックス不動産投資顧問株式会社取締役監査部長 平成27年2月 当社監査役（現任）	(注)5	-
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 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） 平成26年6月 システム・ロケーション株式会社取締役（現任）	(注)4	-
監査役		土井 修	昭和39年2月23日生	昭和62年4月 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、西中間裕、永野竜樹、土井修の5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
5. 平成27年2月25日開催の定時株主総会終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループでは、経営環境の変化に迅速かつ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3名、非常勤監査役2名の計5名はいずれも社外監査役であります。監査役5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4名が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

(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。
- ・法令等違反が起きてしまった場合の迅速な対処と情報開示を適時適切に行う。
- ・反社会的勢力との取引を根絶する。

ロ 情報の保存および管理に関する基本方針

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

ハ 損失の危険の管理に関する基本方針

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

ニ 取締役の効率的な職務執行に関する基本方針

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

ホ グループ全体の業務の適正に関する基本方針

- ・グループ全体の役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26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。

- ・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、前期に引き続きコンプライアンスアンケートを実施し、コンプライアンス意識の浸透状況を確認しております。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・社歴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、情報管理に対する意識啓発のために、当期より情報資産管理研修を実施いたしました。
- ・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。
- ・A S事業各部長およびグループ会社責任者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、所属業界団体からの情報収集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とともに、法令遵守状況等のモニタリングを行っております。
- ・エンドユーザー向け事業の増加に伴い、広告等の審査について統一的なルールを設けました。
- ・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、内部通報制度について継続的に周知を図っております。
- ・反社会的勢力との関わりを排除すべく、定例研修として反社会的勢力対応研修を実施しております。また、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しており、不当要求防止責任者を定めております。

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、電子情報管理のセキュリティを強化しました。
- ・当期より、情報資産管理研修を行い、個人情報を含む機密情報の管理について、意識啓発を強化しました。
- ・改正金融商品取引法の施行に伴い、インサイダー取引防止規程改定を実施、社内周知を徹底するとともに、内部情報管理を強化しました。
- ・各部署担当執行役員で構成される情報開示委員会（当期：19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ほか、開示に関する報告・確認シートを活用して開示情報の管理を行っております。なお、情報開示委員会の内容は、毎月の取締役会において報告されております。
- ・第64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。
- ・新たに開始した子会社による上場投資法人運用に関して、外部からのコンサルティングを受け、当社内部監査部がそれをモニタリングしました。
- ・グループ全体に関するトラブル（予兆含む）につき定期、または必要の都度、監査役へ報告しております。

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（四半期決算含む）7回開催）。
- ・取締役会における審議を効率的かつ充実したものにするために、取締役会開催前に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8回開催）。
- ・グループ全役職員に経営方針や目指すべき方向性を周知徹底するために企業理念を掲げ、その理念に沿った中期経営計画ならびに単年度事業計画を定めております。当期は、現中期経営計画の振り返りおよび内外環境分析をもとに、中長期ビジョンを掲げ、次期3カ年の新中期経営計画を策定しました。

- ・従前のアセットソリューション4事業部を新たに4事業本部8AS事業部に組織変更し、各AS事業部長にアセットソリューション事業本部長の権限を一部委譲いたしました。

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、その進捗状況を報告させて、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。
- ・前期に引き続き、親会社と同様のコンプライアンスアンケートを実施し、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しております。
- ・当社内部監査部によるグループ会社の内部監査の実施、グループ各社の経営状況につき毎月の経営会議で報告、また、経営企画部主催の関係会社会議を通じて毎月のリスクの兆候を定期的に把握しております。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。
- ・「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についての基本方針」の「グループ全体の業務の適正に関する基本方針」の一部を改定いたしました。
- ・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継続して取り組んでおります。
- ・当社の監査役が主催する「グループ会社監査役連絡会」（半期ごと開催）に対して、必要な協力を行っております。
- ・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（子会社調査各1回、意見交換会2回）。また、企業活動の維持継続において重大なリスクに発展する可能性のある事象や予兆のほか係争事項、事故、クレーム等の個別事案につき適時適切に監査役に報告しております。
- ・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3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、当社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、内部監査部と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	3名
その他	3名

(ヘ) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は2名、社外監査役は5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。

常勤社外監査役西中間裕は、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、西中間裕は平成19年まで、当社と取引のある株式会社三菱東京UFJ銀行の使用人であり、平成27年2月まで、当社と取引のあるオリックス株式会社の使用人でありましたが、取引の内容、規模等に照らして、一般株主との利益相反が生ずるおそれがないと判断しております。

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

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

リスク管理体制の整備の状況

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	140,020	102,300	-	10,320	27,400	3
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	37,420	34,800	-	-	2,620	6

(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	34,000	-	31,000	-
連結子会社	3,000	-	3,000	-
合計	37,000	-	34,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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25年12月1日から平成26年11月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年12月1日から平成26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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	14,711,997	16,100,795
営業債権及びその他の債権	9	902,131	2,049,710
棚卸資産	10	38,040,625	41,565,148
その他の流動資産	11	24,781	166,612
流動資産合計		53,679,536	59,882,266
非流動資産			
有形固定資産	12	3,304,792	3,293,308
投資不動産	13	12,703,600	13,858,329
無形資産	14	31,598	77,675
売却可能金融資産	8	810,105	2,445,963
営業債権及びその他の債権	9	188,884	780,758
繰延税金資産	15	560,541	515,765
その他の非流動資産	11	4,014	4,014
非流動資産合計		17,603,536	20,975,814
資産合計		71,283,073	80,858,080
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	2,323,705	2,590,792
借入金	17	7,587,433	5,380,269
未払法人所得税等	15	865,256	1,393,664
引当金	18	209,124	267,281
流動負債合計		10,985,520	9,632,009
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	2,107,809	2,697,083
借入金	17	27,449,160	35,024,707
退職給付に係る負債	19	624,154	697,680
引当金	18	24,003	78,764
非流動負債合計		30,205,126	38,498,235
負債合計		41,190,647	48,130,244
資本			
資本金	20	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	20	6,375,317	6,375,317
利益剰余金		17,294,366	19,776,474
その他の資本の構成要素	20	1,348	154,652
親会社の所有者に帰属する持分合計		30,092,426	32,727,836
資本合計		30,092,426	32,727,836
負債及び資本合計		71,283,073	80,858,080

【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	22	35,070,345	49,981,563
売上原価	23	26,392,097	40,018,772
売上総利益		8,678,247	9,962,791
販売費及び一般管理費	24・25	4,777,097	4,381,177
その他の収益	26	33,004	45,084
その他の費用	27	19,695	65,924
営業利益		3,914,459	5,560,774
金融収益	28	3,467	3,514
金融費用	28	695,799	900,581
税引前利益		3,222,127	4,663,706
法人所得税	15	1,215,656	1,789,479
当期利益		2,006,471	2,874,226
その他の包括利益			
純損益に振り替えられない項目			
確定給付制度の再測定		664	5,847
純損益に振り替えられない項目の合計		664	5,847
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目			
在外営業活動体の換算差額	29	3,776	32,455
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	1,299	118,610
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	431	2,236
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計		4,644	153,303
税引後その他の包括利益		5,309	147,455
当期包括利益		2,011,780	3,021,682
当期利益の帰属			
親会社の所有者		2,006,471	2,874,226
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,011,780	3,021,682
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	43.05	59.53
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	15,562,315	3,295	26,530,193	26,530,193
当期利益		-	-	2,006,471	-	2,006,471	2,006,471
その他の包括利益		-	-	-	5,309	5,309	5,309
当期包括利益		-	-	2,006,471	5,309	2,011,780	2,011,780
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
その他の資本の構成要 素から利益剰余金への 振替		-	-	664	664	-	-
平成25年11月30日残高		6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426	30,092,426

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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25年12月1日残高		6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426	30,092,426
当期利益		-	-	2,874,226	-	2,874,226	2,874,226
その他の包括利益		-	-	-	147,455	147,455	147,455
当期包括利益		-	-	2,874,226	147,455	3,021,682	3,021,682
所有者との取引額							
剰余金の配当	21	-	-	386,272	-	386,272	386,272
その他の資本の構成要 素から利益剰余金への 振替		-	-	5,847	5,847	-	-
平成26年11月30日残高		6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836	32,727,836

【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26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		3,222,127	4,663,706
減価償却費		173,480	188,916
引当金及び退職給付に係る負債の増減額(は減少)		107,989	68,424
受取利息及び受取配当金		3,467	3,514
支払利息		695,799	900,581
売却可能金融資産売却益		7,323	531
有形固定資産除却損		183	1,597
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)		908,464	1,588,666
棚卸資産の増減額(は増加)		1,118,535	3,378,869
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)		1,021,652	781,843
その他		682	4,921
小計		2,956,384	1,628,567
利息及び配当金の受取額		3,566	3,513
法人所得税の支払額		187,336	1,287,543
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,772,614	344,537
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		-	140,000
有形固定資産の取得による支出		11,064	19,666
投資不動産の取得による支出		525,736	1,125,123
無形資産の取得による支出		4,490	59,106
売却可能金融資産の取得による支出		667,000	2,196,590
売却可能金融資産の回収による収入		216,700	750,002
売却可能金融資産の売却による収入		50,782	1,156
貸付金の実行による支出		-	300,000
貸付金の回収による収入		83	68
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入		-	210,317
その他		-	174
投資活動によるキャッシュ・フロー		940,724	2,878,766
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)		378,400	183,000
長期借入れによる収入		20,869,988	32,389,000
長期借入金の返済による支出		17,855,004	27,206,985
株式の発行による収入		1,825,537	-
配当金の支払額		273,717	384,763
利息の支払額		729,954	1,086,000
その他		1,771	2,355
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,456,677	3,891,894
現金及び現金同等物の増減額		5,288,567	1,357,665
現金及び現金同等物の期首残高	7	9,410,622	14,711,997
現金及び現金同等物に係る換算差額		3,770	31,131
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	14,711,997	16,100,795

【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27年2月23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) 測定の基礎

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。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行っております。当社は、確定給付型年金制度から生じる再測定額をその他の包括利益として認識し、同額を利益剰余金に振り替えております。

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。

(会計方針の変更)

当社グループが、当連結会計年度より適用している基準は以下のとおりであります。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	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10号	連結財務諸表	どの企業を連結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	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	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	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

上記の基準が連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

なお、上記基準のうちIAS 第19号については、経過措置に従い比較情報について遡及修正を行っております。

(表示方法の変更)

従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費については、「売上原価」の区分に計上しておりましたが、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結包括利益計算書の組み替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結包括利益計算書において、「売上原価」に表示していた1,367,002千円は「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

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ます。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
IFRIC第21号	賦課金	平成26年1月1日	平成27年11月期	賦課金に関する負債の会計処理
IFRS第10号 (改訂)	連結財務諸表	平成26年1月1日	平成27年11月期	投資企業の要件を満たす企業による子会社の連結についての例外規定
IFRS第12号 (改訂)	他の企業への関与の開示	平成26年1月1日	平成27年11月期	投資企業の要件を満たす企業についての開示方法の改訂
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	平成29年1月1日	平成30年11月期	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IFRS第9号	金融商品	平成30年1月1日	平成31年11月期	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え

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。

(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								
外部顧客への売上高	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	123,565	73,024	1,388,500	3,914,459
金融収益・費用(純額)								692,332
税引前利益								3,222,127
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 1,388,500千円には、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 1,364,400千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。

当連結会計年度

(自 平成25年12月1日 至 平成26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								
外部顧客への売上高	34,743,813	6,112,575	4,153,421	949,437	2,943,854	1,078,462	-	49,981,563
セグメント間の売上高	-	-	57,161	9,242	516,012	-	582,416	-
合計	34,743,813	6,112,575	4,210,582	958,680	3,459,867	1,078,462	582,416	49,981,563
セグメント利益	3,330,667	432,323	2,414,670	174,963	227,423	213,949	1,233,224	5,560,774
金融収益・費用(純額)								897,067
税引前利益								4,663,706
その他の項目								
減価償却費	-	-	126,399	4,508	8,119	10,315	39,573	188,916

(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 1,233,224千円には、セグメント間取引消去11,115千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,244,340千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39,573千円は、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

当連結会計年度の外部顧客への売上高のうち、トーセイ・リート投資法人への売上高は、不動産流動化事業及び不動産ファンド・コンサルティング事業にて17,573,877千円あり、連結包括利益計算書の売上高の35.2%を占めております。前連結会計年度は、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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
現金及び預金	14,621,991	16,050,795
短期預金	90,005	50,000
合計	14,711,997	16,100,795

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
株式	1,200	1,200
投資信託受益証券	1,242	1,503,398
優先出資証券	716,650	772,171
匿名組合出資金	70,952	85,003
その他	20,060	84,190
合計	810,105	2,445,963
非流動資産	810,105	2,445,963

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
受取手形及び売掛金	415,301	444,702
未収入金	29,256	1,151,622
前渡金	208,116	90,344
差入敷金保証金	183,540	769,629
破産更生債権等	79,211	51,420
その他	257,716	375,286
貸倒引当金	82,126	52,537
合計	1,091,016	2,830,468
流動資産	902,131	2,049,710
非流動資産	188,884	780,758

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
販売用不動産	31,838,838	33,314,073
仕掛販売用不動産	6,201,786	8,251,075
合計	38,040,625	41,565,148
12ヶ月を超えて販売される予定の棚卸資産	12,505,128	15,491,120

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22,788,048千円及び35,907,748千円であります。

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5,606,917千円及び2,441,230千円であります。

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、36,787,918千円及び39,442,823千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102,594千円及び125,338千円であります。

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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
評価損の金額	348,402	284,957
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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
貯蔵品	4,781	6,612
会員権	4,014	4,014
その他	20,000	160,000
合計	28,795	170,627
流動資産	24,781	166,612
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24年12月1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
取得	3,174	-	17,891	21,066
新規連結	-	-	48,523	48,523
売却又は処分	2,687	-	13,493	16,180
平成26年11月30日時点の残高	1,212,577	2,219,719	169,499	3,601,795
減価償却累計額及び減損損失累計額				
平成24年12月1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
減価償却費	24,228	-	18,752	42,980
新規連結	-	-	36,441	36,441
売却又は処分	1,328	-	13,201	14,529
平成26年11月30日時点の残高	188,911	-	119,576	308,487
帳簿価額				
平成24年12月1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26年11月30日時点	1,023,665	2,219,719	49,923	3,293,308

平成25年11月30日及び平成26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4,646千円及び7,719千円であります。

平成25年11月30日及び平成26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、3,249,859千円及び3,228,561千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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
取得原価		
期首残高	12,694,507	13,703,512
取得	525,736	1,125,123
売却又は処分	-	-
振替	483,269	127,291
期末残高	13,703,512	14,955,926
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	998,786	999,911
減価償却費	113,264	131,812
売却又は処分	-	-
振替	112,138	34,127
期末残高	999,911	1,097,597
期末帳簿価額	12,703,600	13,858,329

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12,057,084千円及び12,978,337千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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
公正価値	16,797,620	20,200,023
投資不動産からの賃貸収入	858,306	1,271,226
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	273,016	414,370

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、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24年12月1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
取得	59,106	-	59,106
新規連結	1,160	628	1,788
売却又は処分	3,915	-	3,915
平成26年11月30日時点の残高	238,331	2,518	240,849
償却累計額及び減損損失累計額			
平成24年12月1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
償却費	14,122	-	14,122
新規連結	695	-	695
売却又は処分	3,915	-	3,915
平成26年11月30日時点の残高	163,174	-	163,174
帳簿価額			
平成24年12月1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
平成26年11月30日時点	75,157	2,518	77,675

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
従業員に対する退職給付に係る負債	85,330	12,341	-	97,672
経営幹部に対する退職給付に係る負債	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	1,235,620	206,030	2,441	1,027,147
評価性引当額	253,290	203,655	-	456,945
合計	982,330	409,686	2,441	570,202
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）	809,204	245,501	3,161	560,541

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	平成25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26年11月30日
繰延税金資産				
未払事業税	73,852	25,018	-	98,870
概算計上経費否認	-	54,950	-	54,950
広告宣伝費等否認	69,170	69,170	-	-
代物弁済による未実現利益	154,692	-	-	154,692
賞与引当金	80,376	13,162	-	93,539
従業員に対する退職給付に係る負債	97,672	18,411	-	116,083
経営幹部に対する退職給付に係る負債	126,664	5,942	-	132,606
減損損失	57,607	832	-	56,775
その他	133,483	32,159	-	101,324
子会社の資産及び負債から生じる公正価値の再評価	-	46,837	-	46,837
繰越欠損金	233,627	83,170	-	150,456
小計	1,027,147	21,011	-	1,006,136
評価性引当額	456,945	35,599	-	421,345
合計	570,202	14,588	-	584,791
繰延税金負債				
売却可能金融資産評価損益	206	-	65,681	65,888
その他	9,454	6,316	-	3,137
合計	9,660	6,316	65,681	69,025
繰延税金資産（純額）	560,541	20,905	65,681	515,765

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25年11月30日）	当連結会計年度 （平成26年11月30日）
将来減算一時差異	271,602	313,160
税務上の繰越欠損金	185,343	108,184
合計	456,945	421,345

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
1年目	-	-
2年目	-	-
3年目	-	-
4年目	-	-
5年目以降	512,929	297,628
合計	512,929	297,628

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1,833,682千円、当連結会計年度2,345,679千円であります。

(2) 法人所得税

当社は、主に法人税(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、平成26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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26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	970,598	1,795,801
当期税金費用合計	970,598	1,795,801
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	245,058	28,797
税率の変更による差異	-	22,475
繰延税金費用合計	245,058	6,321
法人所得税	1,215,656	1,789,479

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、法定実効税率は、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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
税引前利益	3,222,127	4,663,706
法定実効税率による法人所得税	1,224,730	1,772,674
調整		
永久に損金に算入されない項目	32,578	9,144
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	36,381	14,345
税率の変更による差異	-	22,475
その他	12,877	469
法人所得税	1,215,656	1,789,479

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
支払手形及び買掛金	728,753	902,318
未払金	254,852	427,483
前受金	718,270	699,601
預り敷金保証金	2,103,626	2,695,137
関連当事者に対する債務	105	108
その他	625,906	563,226
合計	4,431,515	5,287,876
流動負債	2,323,705	2,590,792
非流動負債	2,107,809	2,697,083

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	6,000	95,000	2.00	-
1年内返済予定の長期借入金	7,579,662	5,281,684	1.95	-
リース債務	1,771	3,585	-	-
合計	7,587,433	5,380,269		
非流動負債				
長期借入金	27,446,053	35,020,045	1.71	平成27年～44年
リース債務	3,106	4,661	-	平成27年～29年
合計	27,449,160	35,024,707		

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34,986,075千円及び、38,519,729千円含まれております。

棚卸資産、有形固定資産、投資不動産及びその他の資産を担保に供しております。

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

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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25年12月1日	177,029	32,094	24,003	233,128
期中増加額	243,272	-	60,000	303,272
期中減少額（目的使用）	177,029	-	5,377	182,407
期中減少額（戻入）	-	8,086	-	8,086
割引計算の期間利息費用	-	-	137	137
期末残高 平成26年11月30日	243,272	24,008	78,764	346,045

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成25年11月30日）	当連結会計年度 （平成26年11月30日）
流動負債	209,124	267,281
非流動負債	24,003	78,764

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	269,948	326,364
経営幹部に対する退職給付に係る負債	354,205	371,315
合計	624,154	697,680

(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。確定給付制度は、数理計算上のリスクに晒されております。

確定給付制度

従業員に対する退職給付に係る負債の内訳

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	269,948	326,364
連結財政状態計算書上の確定給付制度債務	269,948	326,364

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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
勤務費用	39,642	38,085
利息費用	3,564	3,203
退職給付費用合計(注)	43,207	41,288

(注) 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。

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)

	前連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
期首残高	235,706	269,948
当期勤務費用	39,642	38,704
利息費用	3,564	3,203
給付支払額	10,298	14,410
財務上の仮定の変更により生じた数理計算上の差異	1,333	6,992
新規連結及び連結除外の影響等	-	21,926
期末残高	269,948	326,364

当社グループの確定給付制度債務に係る加重平均支払期間は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ14.4年及び13.7年であります。

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。

(単位：%)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
割引率	1.24	0.98
昇給率	2.12	2.12

割引率が変動した場合の確定給付制度債務に与える影響額は次のとおりであります。なお、本分析では割引率以外の変動要因は一定であることを前提としております。

マイナスは確定給付制度債務の減少を、プラスは確定給付制度債務の増加を表しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
割引率0.5%上昇	12,629	13,269
割引率0.5%低下	13,876	14,503

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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
拠出額	9,936	10,045

(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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
期首残高	328,667	354,205
繰入額	33,869	32,796
戻入額	-	9,548
支払額	8,331	6,138
期末残高	354,205	371,315

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)	発行済株式総数 (株)	資本金(千円)	資本剰余金(千円)
平成24年12月1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
増減	-	-	-	-
平成26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 前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

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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25年12月1日残高	5,158	372	4,182	1,348
その他の包括利益	32,455	118,610	2,236	153,303
平成26年11月30日残高	37,614	118,983	1,945	154,652

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

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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。

(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25年12月1日 至 平成26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27年2月25日 定時株主総会	12	579,408	平成26年11月30日	平成27年2月26日

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24年12月1日 至 平成25年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）
販売用不動産売上高	27,700,735	41,374,650
サービス売上高	7,369,610	8,606,913
合計	35,070,345	49,981,563

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24年12月1日 至 平成25年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）
棚卸資産取得価額	22,788,048	35,622,791
減価償却費	123,358	143,394
棚卸資産評価損益（純額）	284,072	284,957
外注費その他	3,196,618	3,967,629
合計	26,392,097	40,018,772

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
従業員給付費用	2,274,414	2,417,483
販売経費(流動化)	465,940	480,774
販売経費(開発)	901,061	445,238
広告宣伝費	40,635	45,646
支払報酬	213,437	102,253
支払手数料	194,678	212,610
租税公課	352,909	375,365
交通費	57,766	53,642
通信費	40,177	43,372
事務用品費	50,457	46,338
減価償却費及び償却費	50,122	45,521
貸倒引当金繰入額	0	27,194
その他	135,494	140,124
合計	4,777,097	4,381,177

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
給与手当及び賞与手当	1,815,595	1,945,058
退職給付費用	93,350	73,304
法定福利費	242,624	262,459
その他の短期従業員給付	122,844	136,661
合計	2,274,414	2,417,483

26. その他収益

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
雑収入	33,004	45,084
合計	33,004	45,084

(注) 当連結会計年度の「雑収入」には、為替差益が58千円含まれております。

27. その他費用

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
固定資産除却損	183	1,597
雑損失	19,511	64,326
合計	19,695	65,924

(注) 前連結会計年度の「雑損失」には、為替差損が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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
受取利息	2,303	3,260
受取配当金	1,164	253
金融収益合計	3,467	3,514
支払利息	695,799	900,581
金融費用合計	695,799	900,581

(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56,371千円及び163,640千円であります。

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
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	1,107	-	1,107	442	664
純損益に振り替えられない項目の合計	1,107	-	1,107	442	664
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目					
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
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	15,129	7,323	7,805	3,161	4,644
合計	16,237	7,323	8,913	3,604	5,309

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	9,433	-	9,433	3,585	5,847
純損益に振り替えられない項目の合計	9,433	-	9,433	3,585	5,847
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目					
在外営業活動体の換算差額	32,455	-	32,455	-	32,455
売却可能金融資産の公正価値の純変動	184,823	531	184,292	65,681	118,610
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,236	-	2,236	-	2,236
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	219,516	531	218,985	65,681	153,303
合計	210,082	531	209,551	62,095	147,455

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益 (千円)	2,006,471	2,874,226
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	46,602,904	48,284,000
基本的1株当たり当期利益(円)	43.05	59.53

- (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、発行済普通株式の加重平均株式数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。
- 4 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における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。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の基本的1株当たり当期利益は、0.06円増加しております。

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
現金及び現金同等物	14,711,997	16,100,795
有利子負債	35,036,593	40,404,977
資本	30,092,426	32,727,836

なお、当社の一部の銀行借入には、一定の資本水準の維持等を要求する財務制限条項が付されております。当社グループは、当該条項にて必要とされる水準を維持するようにモニタリングしております。

(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、価格リスク）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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
税引前利益に与える影響額(千円)	326,387	370,692

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権は、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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
期日経過3ヶ月以内	17,155	19,983
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	280	1,274
期日経過6ヶ月超	-	508
合計	17,436	21,766

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
営業債権及びその他の債権	81,164	51,648
貸倒引当金	80,418	51,596
合計	745	51

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24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
期首残高	90,547	82,126
当期計上額	4,708	907
期中減少額(戻入)	1,005	29,352
期中減少額(目的使用)	12,123	1,143
期末残高	82,126	52,537

(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、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
当連結会計年度(平成26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	1,606,249	1,931,936	763,200	4,301,387
借入金	5,380,269	32,019,243	3,005,464	40,404,977
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	-	1,945	-	1,945

(7) 価格リスク

当社グループは、売却可能金融資産に分類される投資から生じる金融商品の価格リスクに晒されており、これらの金融商品は主として上場有価証券及び私募ファンドへの出資額であります。当該金融商品から生じる価格リスクを管理するため、当社財務経理部は、定期的に、保有する上場有価証券及び私募ファンドへの出資額を経営会議へ報告しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、税率を含むその他すべての変動要因が一定であるととして、上場有価証券の価格が10%変動した場合には、当期包括利益及び資本への影響は、それぞれ、77千円、96,756千円変動します。

(8) 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25年11月30日)		当連結会計年度 (平成26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	14,711,997	14,711,997	16,100,795	16,100,795
売却可能金融資産	810,105	810,105	2,445,963	2,445,963
営業債権及びその他の債権(注)1	1,091,016	1,091,016	2,830,468	2,830,468
営業債務及びその他の債務(注)2	4,431,515	4,431,515	5,287,876	5,287,876
借入金	35,036,593	35,050,814	40,404,977	40,432,892

(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721,210千円、当連結会計年度2,385,384千円であります。

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3,356,115千円、当連結会計年度4,301,387千円であります。

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

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成26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	1,503,360	38	942,565	2,445,963
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)	-	1,945	-	1,945

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
期首残高	379,379	808,862
取得	667,000	791,630
包括利益		
損益(注)1	1,183	5,603
その他の包括利益(注)2	-	86,471
新規連結による減少(注)3	20,000	-
処分	218,700	750,002
期末残高	808,862	942,565

(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。

3 平成24年11月期まで非連結子会社であったN A I・トーセイ・J A P A N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、前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り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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
1年以内	311,663	270,190
1年超5年以内	578,182	544,339
合計	889,846	814,530

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
営業債務及びその他の債務	105	108
売上高	500	-
販売費及び一般管理費	613	2,170
合計	1,218	2,278

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
短期従業員給付	262,243	290,182
退職給付	33,869	23,248
合計	296,112	313,431

34. ストラクチャード・エンティティ

当社及び一部の連結子会社は、不動産への投資を目的としたストラクチャード・エンティティに対し、投資及びアセットマネジメント業務等により関与しておりますが、連結しておりません。

当該連結していないストラクチャード・エンティティからの前連結会計年度末及び当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託資産残高はそれぞれ、149,348,874千円及び113,057,649千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、857,766千円及び652,413千円であります。

当該ストラクチャード・エンティティは、主として、不動産を担保とするノンリコースローンにより、資金調達を行っております。

連結していないストラクチャード・エンティティに対する関与に関連して、連結財政状態計算書において認識した資産の帳簿価額は以下のとおりであり、当該帳簿価額が最大エクスポージャーであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
営業債権及びその他の債権	76,290	47,682
売却可能金融資産	787,602	921,175
合計	863,893	968,857

なお、最大エクスポージャーは、ストラクチャード・エンティティが保有する資産の価値の下落から発生する可能性のある損失の最大の金額であり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

35. 偶発事象

該当事項はありません。

36. 後発事象

該当事項はありません。

37. 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。

(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)	11,339,965	20,458,238	27,091,664	49,981,563
税引前四半期利益又は税引前利益 (千円)	1,427,672	2,100,589	2,980,431	4,663,706
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益 (千円)	872,466	1,288,315	1,832,479	2,874,226
基本的1株当たり四半期(当期)利益 (円)	18.07	26.68	37.95	59.53

(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)	18.07	8.61	11.27	21.58

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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 12,914,102	13,608,547
売掛金	2 75,673	2 62,720
販売用不動産	1 30,881,888	1 32,516,914
仕掛販売用不動産	1 6,222,981	1 8,272,270
貯蔵品	2,765	2,743
関係会社短期貸付金	50,000	60,000
未収入金	2 29,032	2 1,146,184
前渡金	208,116	77,007
前払費用	191,683	265,832
繰延税金資産	183,830	211,350
その他	32,125	2 37,986
貸倒引当金	827	759
流動資産合計	50,791,372	56,260,797
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 4,381,474	1 4,695,845
構築物	6,881	6,082
機械及び装置	120	80
車両運搬具	6,528	4,354
工具、器具及び備品	22,861	23,877
土地	1 10,033,045	1 10,681,171
リース資産	4,646	2,959
有形固定資産合計	14,455,559	15,414,370
無形固定資産		
ソフトウェア	28,059	49,393
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	29,948	51,283
投資その他の資産		
投資有価証券	790,045	4 2,332,301
関係会社株式	889,119	1,123,160
出資金	4,000	4,100
長期貸付金	3,286	3,216
関係会社長期貸付金	-	240,000
破産更生債権等	5,305	2 54,687
敷金及び保証金	164,716	755,075
繰延税金資産	74,762	30,016
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	4,875	54,707
投資その他の資産合計	1,930,375	4,491,865
固定資産合計	16,415,883	19,957,519
資産合計	67,207,256	76,218,316

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	299,715	113,472
買掛金	2,212,973	2,535,394
短期借入金	16,000	195,000
1年内返済予定の長期借入金	1,565,559,368	1,544,925,520
リース債務	1,771	1,771
未払金	236,582	291,831
未払費用	39,807	43,516
未払法人税等	757,527	1,312,894
未払消費税等	186,191	148,114
前受金	2,699,094	2,645,288
前受収益	8	8
預り金	31,292	59,029
賞与引当金	114,405	138,075
流動負債合計	9,144,737	8,309,917
固定負債		
長期借入金	1,526,489,109	1,533,574,105
預り敷金保証金	2,202,929	2,262,467
リース債務	3,106	1,335
資産除去債務	24,003	18,764
退職給付引当金	181,256	206,817
役員退職慰労引当金	325,219	355,239
固定負債合計	29,046,624	36,776,728
負債合計	38,191,362	45,086,645
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金	6,504,868	6,504,868
資本剰余金合計	6,504,868	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	16,067,010	18,119,830
利益剰余金合計	16,089,260	18,142,080
株主資本合計	29,015,521	31,068,340
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	372	63,330
評価・換算差額等合計	372	63,330
純資産合計	29,015,893	31,131,670
負債純資産合計	67,207,256	76,218,316

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	1 30,044,918	1 45,361,084
売上原価	1 23,116,009	1 37,249,878
売上総利益	6,928,909	8,111,205
販売費及び一般管理費	1,2 3,540,822	1,2 3,094,227
営業利益	3,388,086	5,016,978
営業外収益		
受取利息	1 5,865	1 6,554
受取配当金	1,124	213
貸倒引当金戻入額	2,365	-
雑収入	1 22,146	1 17,817
営業外収益合計	31,501	24,585
営業外費用		
支払利息	646,351	860,683
貸倒引当金繰入額	-	50,000
株式交付費	107,900	-
為替差損	3,625	57
雑損失	7,000	52
営業外費用合計	764,877	910,793
経常利益	2,654,711	4,130,769
特別利益		
投資有価証券売却益	7,323	531
投資損失引当金戻入額	28,596	-
特別利益合計	35,920	531
特別損失		
固定資産除却損	167	1,578
関係会社株式評価損	-	69,999
特別損失合計	167	71,578
税引前当期純利益	2,690,464	4,059,722
法人税、住民税及び事業税	757,611	1,638,268
法人税等調整額	276,615	17,637
法人税等合計	1,034,227	1,620,631
当期純利益	1,656,236	2,439,091

【売上原価明細書】

不動産流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		6,046,458	67.4	20,444,662	67.0
建物取得費・バリュー アップコスト		2,636,788	29.4	9,812,918	32.2
収益性低下による簿価切 下額		284,072	3.2	260,161	0.8
計		8,967,318	100.0	30,517,741	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。

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		7,912,901	61.0	3,278,443	65.3
建築費		5,068,037	39.0	1,716,682	34.2
収益性低下による簿価切 下額		-	-	24,796	0.5
計		12,980,939	100.0	5,019,922	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。

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		232,713	23.0	395,147	23.8
諸経費		779,153	77.0	1,263,028	76.2
(うち租税公課)		(214,989)		(269,816)	
(うち減価償却費)		(103,590)		(126,857)	
(うち水道光熱費)		(233,703)		(394,578)	
計		1,011,866	100.0	1,658,175	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		155,884	100.0	54,037	100.0
計		155,884	100.0	54,037	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	5,454,673	5,538,149	5,538,149	7,250	15,000	14,684,877	14,707,127	25,699,950
当期変動額								
新株の発行	966,719	966,719	966,719					1,933,438
剰余金の配当						274,104	274,104	274,104
当期純利益						1,656,236	1,656,236	1,656,236
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	966,719	966,719	966,719	-	-	1,382,132	1,382,132	3,315,570
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	16,067,010	16,089,260	29,015,521

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	926	926	25,699,023
当期変動額			
新株の発行			1,933,438
剰余金の配当			274,104
当期純利益			1,656,236
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,299	1,299	1,299
当期変動額合計	1,299	1,299	3,316,870
当期末残高	372	372	29,015,893

当事業年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	16,067,010	16,089,260	29,015,521
当期変動額								
剰余金の配当						386,272	386,272	386,272
当期純利益						2,439,091	2,439,091	2,439,091
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	2,052,819	2,052,819	2,052,819
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	18,119,830	18,142,080	31,068,340

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	372	372	29,015,893
当期変動額			
剰余金の配当			386,272
当期純利益			2,439,091
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62,957	62,957	62,957
当期変動額合計	62,957	62,957	2,115,776
当期末残高	63,330	63,330	31,131,670

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

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。

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

貯蔵品

最終仕入原価法

2 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。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウェア

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。

3 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。

4 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。

(2) 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。

(表示方法の変更)

- 1 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。
- 2 財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。
- 3 以下の事項については、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
 - ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。
- 4 前事業年度まで、「売上原価」に含めて表示しておりました販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費を、当事業年度より「販売費及び一般管理費」に含めて表示することに変更しております。この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。なお、前事業年度の「売上原価」に表示していた販売経費は1,354,942千円であります。

また、当該表示区分の変更により、前事業年度の「売上原価明細書」の流動化事業原価明細書と開発事業原価明細書の「経費」の記載がなくなり、「(損益計算書関係)販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額」の内訳として「販売経費(流動化)」482,735千円、「販売経費(開発)」872,207千円を表示することといたしました。

(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(土地:25,186千円)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。

(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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
現金及び預金	70,005千円	- 千円
販売用不動産	29,629,181	31,928,045
仕掛販売用不動産	6,222,981	6,736,896
建物	4,192,805	4,513,387
土地	9,315,675	9,980,850
計	49,430,650	53,159,180

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
短期借入金	6,000千円	95,000千円
1年内返済予定の長期借入金	6,513,728	4,925,520
長期借入金	26,489,109	31,697,105
計	33,008,837	36,717,625

2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
短期金銭債権	4,442千円	9,067千円
長期金銭債権	-	50,000
短期金銭債務	15,842	21,467
長期金銭債務	29,853	29,853

3 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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベストメント (株)	1,723,110千円	1,484,720千円
トーセイ・コミュニティ(株)	96,628	89,884

4 貸付有価証券

前事業年度(平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成26年11月30日)

投資有価証券には、貸付有価証券466,560千円が含まれております。

5 財務制限条項

前事業年度(平成25年11月30日)

(1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,160,000千円)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、㈱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。

当事業年度（平成26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921,600千円）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25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2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{営業債務及びその他の債務}$$

(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1,955,560千円）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25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2.8以下であること。

$$\text{基準値} = \text{総有利子負債額} \div \text{資本合計}$$

$$\text{総有利子負債} = \text{社債} + \text{借入金} + \text{営業債務及びその他の債務}$$

(3) 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354,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

（条項）

- ・ 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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	83,511千円	221,841千円
仕入高	310,901	418,129
その他の営業取引高	12,314	42,682
営業取引以外の取引高	11,768	5,890

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度39.3%、当事業年度32.2%、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60.7%、当事業年度67.8%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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
販売経費(流動化)	482,735千円	507,114千円
販売経費(開発)	872,207	445,772
給料手当	726,322	741,470
賞与引当金繰入額	114,405	138,075
退職給付費用	41,336	40,671
役員退職慰労引当金繰入額	30,539	30,020
貸倒引当金繰入額	-	780
租税公課	335,267	365,704
減価償却費	42,031	39,518

(表示方法の変更)

前事業年度において主要な費目として表示しておりました「広告宣伝費」及び「貸倒損失」は、重要性が乏しくなったため、また、「役員報酬」、「法定福利費」、「支払手数料」及び「支払報酬」は、「販売費及び一般管理費」の100分の10以下であるため、当事業年度において表示しておりません。

なお、前事業年度の「広告宣伝費」は37,224千円、「役員報酬」は133,200千円、「法定福利費」は124,345千円、「支払手数料」は152,479千円、「支払報酬」は181,526千円、「貸倒損失」は0千円であります。

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成26年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額1,123,160千円)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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	52,862千円	93,815千円
賞与引当金	48,183	52,888
広告宣伝費等否認	69,170	-
概算計上経費否認	-	54,950
その他	23,067	12,833
小計	193,284	214,487
固定資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	64,599	73,709
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	115,908	126,607
関係会社株式評価損	-	24,947
減損損失	57,607	56,775
その他	25,959	22,970
小計	264,075	305,010
評価性引当額	189,106	239,924
繰延税金資産合計	268,253	279,574
繰延税金負債		
流動負債		
その他	9,454	3,137
小計	9,454	3,137
固定負債		
その他有価証券評価差額金	206	35,069
小計	206	35,069
繰延税金負債合計	9,660	38,207
繰延税金資産の純額	258,592	241,367

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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
法定実効税率		38.0%
(調整)	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	
交際費等永久に損金に算入されない項目	実効税率の100分の5以下であるため注記を省略	0.1
繰延税金資産に係る評価性引当額		1.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正		0.4
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		39.9

3 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%となりました。

なお、当該変更が繰延税金資産及び繰延税金負債に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	4,381,474	455,168	1,358	139,439	4,695,845	1,156,609
	構築物	6,881	-	-	799	6,082	16,055
	機械及び装置	120	-	-	40	80	799
	車両運搬具	6,528	-	-	2,174	4,354	8,226
	工具、器具及び備品	22,861	10,096	219	8,860	23,877	85,132
	土地	10,033,045	673,311	25,186	-	10,681,171	-
	リース資産	4,646	-	-	1,687	2,959	3,789
	計	14,455,559	1,138,576	26,764	153,000	15,414,370	1,270,612
無形固定資産	ソフトウェア	28,059	34,709	-	13,375	49,393	-
	電話加入権	1,889	-	-	-	1,889	-
	計	29,948	34,709	-	13,375	51,283	-

- (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 賃貸オフィスビルの新規取得(1物件) 440,486千円
 土地 賃貸オフィスビルの新規取得(1物件) 665,175千円
2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。
 土地 販売用不動産への振替(1物件) 25,186千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,703	50,907	1,143	55,466
賞与引当金	114,405	138,075	114,405	138,075
役員退職慰労引当金	325,219	30,020	-	355,239

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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UFJ信託銀行 - 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64期（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）平成26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26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65期第1四半期（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28日）平成26年4月10日関東財務局長に提出

第65期第2四半期（自 平成26年3月1日 至 平成26年5月31日）平成26年7月10日関東財務局長に提出

第65期第3四半期（自 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日）平成26年10月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

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。

平成27年2月26日関東財務局長に提出

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年2月23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 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成25年12月1日から平成26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26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26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26年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
 2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成27年2月23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 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 相川 高志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているトーセイ株式会社の平成25年12月1日から平成26年11月30日までの第65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26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。

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. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。