平成16年11月期　　決算短信（非連結）

平成17年１月14日

会社名	東誠不動産株式会社	上場取引所	JASDAQ
コード番号	８９２３	本社所在都道府県	東京都
(URL http://www.toseifudosan.co.jp)			
代表者	役職名	代表取締役	
	氏名	山口　誠一郎	
問い合わせ先	責任者役職名	常務取締役	
	氏名	平野　昇	ＴＥＬ　(03) 5256－3687
決算取締役会開催日	平成17年１月14日	中間配当制度の有無	有
定時株主総会開催日	平成17年２月25日	単元株制度採用の有無	無
親会社名	－		

１．平成16年11月期の業績（平成15年12月１日～平成16年11月30日）

(1) 経営成績　　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年11月期	14,514	(53.5)	2,093	(73.4)	1,515	(74.0)
15年11月期	9,455	(54.6)	1,206	(86.4)	870	(156.5)

	当期純利益		１株当たり当期純利益		潜在株式調整後１株当たり当期純利益		株主資本当期純利益率	総資本経常利益率	売上高経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%
16年11月期	793	(79.6)	2,833	1	2,577	65	18.2	6.2	10.4
15年11月期	441	(109.8)	21,494	8	—		24.4	5.0	9.3

（注）①持分法投資損益　16年11月期　－百万円　15年11月期　－百万円
②期中平均株式数　16年11月期　279,953株　15年11月期　20,544株
③会計処理の方法の変更　無
④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。

(2) 配当状況　　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	１株当たり年間配当金						配当金総額（年間）	配当性向	株主資本配当率
			中間		期末				
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
16年11月期	120	0	0	0	120	0	40	4.2	0.6
15年11月期	1,000	0	0	0	1,000	0	20	4.7	1.0

（注）16年11月期期末配当金の内訳は、普通配当100円、株式公開記念配当20円であります。

(3) 財政状態　　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	株主資本	株主資本比率	１株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
16年11月期	29,438	6,658	22.6	19,829	73
15年11月期	19,143	2,046	10.7	99,433	59

（注）①期末発行済株式数　16年11月期　335,800株　15年11月期　20,580株
②期末自己株式数　16年11月期　－株　15年11月期　－株

(4) キャッシュ・フローの状況　　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年11月期	△5,374	△1,959	7,843	2,600
15年11月期	△12	△184	540	2,091

２．平成17年11月期の業績予想（平成16年12月１日～平成17年11月30日）

	売上高	経常利益	当期純利益	１株当たり年間配当金			
				中間		期末	
	百万円	百万円	百万円	円　銭		円　銭	円　銭
中間期	13,509	2,244	1,158	0	00	—	—
通　期	18,072	2,316	1,195	—		360　00	360　00

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期）　3,560円34銭

※　上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。
なお、上記予想に関する事項は添付資料の８ページを参照して下さい。

１．企業集団の状況

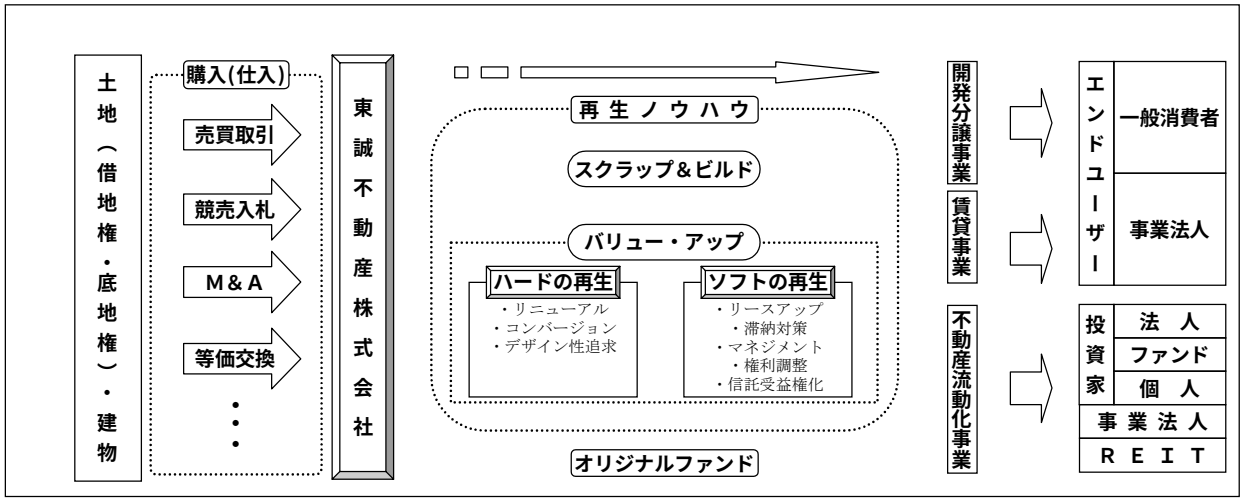
当社は、『不動産流動化』『住環境創造』『ビジネス環境支援』という３つの事業ドメインを持ち、主に東京都区部に在る不動産を所有者・利用者のニーズに合う不動産に再生する『都市再生』事業を行っております。

投資家向けに再生プランを施した不動産及び新築の不動産を供給するトレーディングビジネスと、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、ファンド組成・運営ノウハウの提供及び投資家への物件紹介等を行うフィービジネスからなる「不動産流動化事業」、エンドユーザーに付加価値の高い都市型マンション・戸建住宅を一貫体制で供給する「開発分譲事業」、利用者の利便性・機能性を最優先したオフィス・住居を賃貸する「賃貸事業」の３事業を、経験と専門知識を活かした「再生プラン」を利用し、各事業のシナジー効果の発揮できる事業を展開しております。

当社では通常売買による仕入の他、競売やＭ＆Ａ(*1)、等価交換など多彩な方法で物件を取得し、これまでに培った『再生ノウハウ』（スクラップ＆ビルド(*2)、バリューアップ(*3)）を活かして不動産の新築・再生（施工は建設業者に外注）を行います。

また、当社はオフィス系、住居系のいずれにも対応するノウハウを持ち、各々の物件特性・ニーズに応じた新築・再生を行うと同時に、当該物件を「販売する」「賃貸する」「ファンドに組み込む」など多様な出口戦略も有する「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」(*4)であります。

当社の事業系統図は以下のとおりであります。



(1) 不動産流動化事業

投資、資産運用を目的とした法人、不動産ファンド、個人に開発不動産、再生不動産を販売する「トレーディング売上」と、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、コンサルティング、物件仲介から得る「フィー売上」により構成されております。

① トレーディング売上

資産価値が劣化した物件や遊休土地を取得し、エリア特性やニーズに合わせた不動産「再生プラン」を検討、実施した後に投資家向けに売却しております。

「再生プラン」には、物件そのものに関わる「ハードの再生」と、物件の収益性、オーナーやユーザーの満足を高める「ソフトの再生」があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「再生プラン」を実施します。当社が行う再生は、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“バリューアップ”の実現に努めております。

当社のハード再生プランの特徴は、オフィス系、住居系いずれのマーケットにも通じていること、新築・改築両面からの検討を行えるノウハウを有していること、賃貸・購入の両ニーズを把握していることであると認識しており、これらを活用し、最適なプランの採用に努めております。加えて、単にハードの再生にとどまらず、昨今社会問題化している建物の耐震性や「消防法」上の問題、セキュリティ対策などについても、ソリューションを提供しております。

ソフト面での再生では、空室のリーシングはもとより、賃料滞納の解消および滞納者に対する退室折衝、建物保守管理業者の選定、指導など総合的なマネジメントを実践し、不動産パフォーマンスの最大化を図っております。

また、借地権付建物など複雑な権利関係を調整することも当社が提供するソリューションの一つであります。

② フィー売上

当社が組成するオリジナル不動産ファンドへの出資を投資家より募り、ファンドのインカムゲイン、キャピタルゲインを投資家に配当し、当社はそのフィーを得る事業を行っております。また、ファンド組成・運営ノウハウを提供するコンサルティング業務及び投資家に直に物件紹介を行いフィーを得る事業も行っております。

(2) 開発分譲事業

「再生プラン」のうちのスクラップ＆ビルドによりマンション、戸建住宅を新築し、「住む」ことを目的とするエンドユーザーに分譲する事業であり、平成16年11月30日までに25棟のマンション、37棟の戸建住宅を分譲しております。

① マンション

ファミリータイプ（主に３LDK）、DINKS（*5）・単身者向けタイプ（主に１LDK～２LDK）を当社ブランド『THEパームス』シリーズ・マンションとして分譲しております。

当社では、近年の購入者のニーズが利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部に限定するとともに、ホテルライクな快適性を備えた商品開発に努めております。ホテルロビー形式のフロント機能に加えて、インターネットに直結した専用端末を各戸に標準装備し、24時間対応のオンライン医療相談などのライフサービス機能を充実させる一方で、都会での生活に“癒しの空間”を提供すべく、「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ商品を開発しております。また、企画、設計、工事管理からアフターサービスに至る一連の品質管理システム（「パームス・クオリティ・チェック(PQC)システム」が品質管理システムの国際規格であるISO9001を取得）を導入しエンドユーザーが安心して購入・居住できる商品を提供しております。

② 戸建住宅

当社では、東京都区部特有の狭小土地を建物プランに適合させた地積に再区分するなど、最大限の事業用地の有効活用を図り、戸建住宅としての独立性を確保しながらも、マンションに近い価格帯でエンドユーザーに提供する都市型戸建住宅『パームスコート』シリーズを分譲しております。

(3) 賃貸事業

東京都区部を中心に、平成16年11月30日現在、オフィスビル・マンション等計32棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。

当社自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速かつ正確に収集することができ、また外注の保守管理業者を当社のアセットソリューション事業部が直接コントロールしているため、テナントからのクレームをダイレクトに把握できます。

さらに、当該ニーズの把握やクレームへの対応が、当社の「再生プラン」の一層の充実に結びついております。

*1 M＆A

物件を取得する際に、物件を所有する会社そのものを買収し、吸収合併することにより物件を取得すること。

*2 スクラップ＆ビルド

既存建物の再利用と建替えのコストパフォーマンスを比較検討し新築すること。

*3 バリューアップ

既存建物を利用するが、ハード、ソフト両面の「再生プラン」を施し、物件の価値を高めること。

ハードの再生では、

・リニューアル　：建物の躯体以外の全面改装（内外装、設備）や耐震性、セキュリティ、通信インフラ整備、「消防法」対策など、補強・機能強化を図る

・コンバージョン：オフィスビルをマンションに変更する他、校舎を事務所に、居住用部分をオフィスに、管理人室を貸室にするなどにより物件の収益性を高める

・イメージアップ：地域、街並を意識し、建物のデザインやイメージの改善を図る

ソフトの再生では、

・リースアップ　：周辺賃料相場や競合物件を定期的に調査し、空室の早期解消を果たす

・滞納対策　　：当社作成の「対策マニュアル」に則り、テナントとの話し合いにより、無理の無い滞納解消案を提案し、ケースによっては法的な対応による解消も行う

・マネジメント　：個人オーナーなど経営管理が行き届かない所有者とサブリース契約を結び、オーナー業務の代行を行う

・権利調整　　：借地権付建物の場合では、地主との折衝により、建替え承諾（再建築を可能にする）、担保設定承諾（物件購入者が住宅ローンを利用できる）などを取得する

*4　不動産価値再生のポートフォリオマネージャー

物件特性（エリア、規模、用途制限など）、収益力、将来性などを的確に把握し、定量的な期待収益、定性的な満足度を最大限に引き上げることを目的に、新築か改築か、オフィスかレジデンシャルか、自用か賃貸か、保有か売却かなどの投資手法を様々な視点で企画、提案ができる能力をもつ集団のこと

*5　DINKS

共働きで子供のいない夫婦のこと

２．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「生活の基盤を担う企業として、あらゆる不動産シーンにおいて新しい価値を創造し提供する」ことを存在理念とし、不動産流動化、開発分譲、賃貸の３事業の相乗効果により、東京の不動産価値再生を行うことで社会に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は株主への利益還元を経営の重要課題と認識しております。株主の信頼に応えうる安定的な経営基盤を構築し、事業拡大のための再投資による企業価値の向上を目的に内部留保の充実を図りつつ、配当については、財務体質強化、中長期の事業展開の資金需要等を総合的に勘案し、業績に応じた安定的、継続的な配当を実施することを基本方針としております。

当期は上記の基本方針を踏まえ、１株当たり100円の普通配当に20円の上場記念配当を加え120円の配当を実施することを当社第55回定時株主総会に付議することといたしました。

(3) 投資単位引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式投資単位の引下げが株式の流動性を高めると同時に広範な投資家層の参加を促進するための重要な施策であると認識しており、株式市場において取引可能な株式投資単位に関して適宜見直しを行うことを基本方針としております。

当期においては、７月に１：２、11月に１：５の株式分割を実施いたしました。これにより、現時点ではより多くの投資家の皆様が投資しやすい環境にあるものと考えております。

(4) 目標とする経営指標

株主価値向上と安定した経営を維持すると同時に継続的な成長拡大を実践するために、当社では安定性指標として「自己資本比率」25%、収益性指標として「株主資本利益率（ＲＯＥ）」20%、「従業員一人当たり経常利益額」4,000万円以上を目標といたしております。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

当社を取り巻く環境は、金融機関を中心とした不良債権処理、減損会計の導入による資産リストラの進展を背景に市場が拡大し、また、金融商品としての「不動産投資」はポートフォリオにおける価値を高めております。このような環境の中、中長期的に不動産流動化事業を成長戦略の中心に位置付け、バリューアップ型及び開発型による不動産流動化事業の収益額を維持しつつ、ファンド規模を拡大し、ノンアセット型ビジネスによるフィー収益を増加させることで、開発分譲事業、賃貸事業との相乗効果を一層高めていきたいと考えております。

(6) 会社の対処すべき課題

① 自社ファンド組成

当社は、ファンド運営によりフィー収入を増加させる方針ですが、東京都区部を中心に事業展開をしてきた実績による「目利き」により、自社ファンドに組み入れる物件の取得に注力してまいります。

② バリューアップ能力の向上

当社は、不動産の価値再生を事業目的としており、物件の短期回転ではなく付加価値創造による収益の獲得を目指しております。従いまして、「*バリューアップ能力」を当社の中核的能力と位置付け、同能力の向上に努めてまいります。

*バリューアップ能力

ハード（リニューアル、法的整備）、デザイン性、ソフト（リーシング）の三要素を総合した能力

③　優秀な人材の確保と育成

当社は、一人ひとりが総合的かつ複眼的なソリュージョンを提供することが出来る「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」であることが重要であると考えております。急激に発展する不動産流動化市場においては最新の情報、知識、ノウハウの習得が必要となり、総合的な能力を持った優秀な人材を育成する方針です。

(7) 会社の経営管理組織の整備等（コーポレート・ガバナンスの充実）に関する施策

当社は、企業価値の最大化を図るため、コーポレート・ガバナンスの強化が重要な経営課題であると位置づけております。コーポレート・ガバナンスとは、株主、顧客、従業員、取引先など様々な利害関係者との関係において、社会的責任を果たしうる企業経営の基本的な枠組みのあり方と理解し、主たる要素を、①経営監督機構②企業倫理確立③リスク管理④コンプライアンス⑤アカウンタビリティー⑥経営効率化と考えております。

また、当社におけるコーポレート・ガバナンスの充実、強化のために対処すべき課題を以下の3点と認識し、具体的な取り組みを行っております。

（１）執行役員制の導入

平成16年7月に経営意思決定の迅速化と業務執行責任の明確化を図るため執行役員制を導入いたしました。執行役員は取締役会において選任され、取締役会から委嘱された業務を執行する重要な役割を担っており、執行役員全員で構成される執行役員会議では、取締役会の決議事項について事前審議を行うとともに、取締役会から委譲された権限の範囲内で、経営重要事項について決定をいたします。

（２）監査機能の強化

現在の常勤監査役体制から第55回定時総会（平成17年2月開催予定）において、社外非常勤監査役2名を新たに選任し、監査機能の強化を図る考えです。

また、現状経営企画部が実施している内部監査業務については、内部監査部を設置することで機動的で精緻な監査活動を推進いたします。

（３）アカウンタビリティーの推進

株主、一般投資家に留まらず、広く一般社会に対するアカウンタビリティーが重要であるという認識に基づき、経営企画部ＩＲ担当の人員を充実して、部員の研修、トレーニングを重ね、コーポレートコミュニケーションの水準の向上を図っております。

３．経営成績及び財政状態

(1) 当期の概況

当期におけるわが国経済は、企業収益の増加による積極的設備投資や、倒産・リストラといった不況型離職が一段落したことによる雇用環境の改善から、個人消費を含む国内民間需要は継続的な回復を続けております。原油価格の動向など、国内外経済に与える影響には留意しなければならない点はあるものの、全体としては緩やかな回復基調の１年となりました。

当不動産業界においては、供給過剰感のある中、マンション販売が大型物件を中心に引き続き順調に推移しております。一方、オフィスビル市場においても、本年7月、8月に一時空室率が上昇したものの、その後は再び堅調な改善傾向が続いております。また、不動産投資市場におきましては、低金利政策の下、10年もの国債の利回りと不動産金融商品の利回りとの差を背景に、不動産投資信託（REIT）、不動産ファンド等の不動産金融関連商品が、投資商品としての地位を更に確立する傾向にあります。そのため既存金融商品からの資金流入がなされ、不動産投資市場の規模は引き続き拡大傾向にあります。反面、都心部を中心とした不動産市場におきましては、不動産投資に係る物件の仕入れの競合激化により、不動産価格が上昇傾向にある状況であります。

このような事業環境にありまして、当社では「TOKYO　VALUE　UP　PARTNER」という企業スローガンを掲げ、東京都において、不動産流動化事業を中核とし開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで、バランスのとれた収益構造を視野に入れ、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました結果、当期の売上高は、14,514百万円（前期比53.5%増）と大幅な増収となりました。また、利益につきましても、営業利益は、2,093百万円（前期比73.4%増）、経常利益1,515百万円（前期比74.0%増）、当期純利益は793百万円（前期比79.6%増）でいずれも過去最高益となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当期は、開発型流動化事業として「代々木３丁目」（東京都渋谷区）他（計４物件）、バリューアップ型流動化事業として「神田岩本町東誠ビル」（東京都千代田区）他（計19物件）を売却いたしました。また、当社組成の不動

産投資ファンド「アルゴ・キャピタルⅠ」、「ポセイドン・キャピタル」及び「アルゴ・キャピタルⅡ」のアセットマネジメントフィー等のファンド収入が拡大した結果、不動産流動化事業の売上高は12,203百万円（前期比387.3％増）となりました。

（開発分譲事業）

当期は、「THEパームス鷺ノ宮マィスターヴィラ」（東京都練馬区）の分譲マンション１棟と完成物件（計22戸）を販売したことで開発分譲事業の売上高は809百万円（前期比85.5％減）となりました。

（賃貸事業）

当期は、「恵比寿東誠ビル」及び不動産流動化事業用賃貸物件の新規購入により、賃貸事業の売上高は1,501百万円（前期比10.6％増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益1,507百万円を計上した他、新株式の発行及び新株引受権の行使により3,837百万円、金融機関から長短借入金に加え社債を発行したことにより18,978百万円の収入等がありましたが、当社の主力事業であります不動産流動化事業拡大及び賃貸事業用の新規物件の取得が行われたことにより、当会計年度末には2,600百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、5,374百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業の拡大によるバリューアップ型流動化物件の新規取得による棚卸資産の増加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、1,959百万円となりました。これは主に、賃貸事業用として「恵比寿東誠ビル」を購入したことに加え、当社組成不動産投資ファンドへの出資金増加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）

財務活動により得られた資金は、7,843百万円となりました。これは主に、当社の主力事業である不動産流動化事業への投資を目的とした長短借入金及び新株式の発行等によるものであります。

当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成14年11月期	平成15年11月期	平成16年11月期
株主資本比率（%）	10.1	10.7	22.6
時価ベースの株主資本比率（%）	－	－	74.4
債務償還年数（年）	－	－	－
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	－	－	－

注）１．各指標は、いずれも財務数値により算定しております。

・株主資本比率　：株主資本／総資産

・時価ベースの株主資本比率　：株式時価総額／総資産

株式時価総額は、期末株価終値に期末発行済株式数を乗じて算定しております。なお、当社株式は、平成16年２月27日に日本証券業協会に店頭登録いたしましたので、平成16年２月26日以前の株価については時価がないため、平成14年11月期及び平成15年11月期については記載しておりません。

・債務償還年数　：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております

・インタレスト・カバレッジ・レシオ　：営業活動によるキャッシュ・フロー／利払い

営業活動によるキャッシュ・フローおよび利払いは、キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

２．平成14年11月期は、連結決算を行っており単体のキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。
３．平成15年11月期および平成16年11月期は、キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがいずれもマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては記載しておりません。

(3) 次期の見通し

当社を取り巻く環境は、国内外景気とも回復基調の傾向にありますが、今後の金利、外国為替、原油価格動向等景気回復に影響を及ぼす不確定要素も多く存在し楽観視はできない状況にあります。また不動産業界においても、個人、法人向けの需要は比較的安定しているものの、人々の不動産に対するニーズの多様化、不動産投資信託商品の増加など競合状況は一層激しいものになっております。しかしながら、昨今の東京の不動産マーケットは、東京都の地価が下げ止まってきたこと、東京都内への人口流入が継続的に加速していること、不動産の金融商品化が進み資金流入が促進されていることから活況状態となっております。当社は東京にマーケットを絞り、不動産流動化、開発分譲、賃貸の３事業の相乗効果をもって展開しており、「ものづくり」に対するこだわりと顧客満足を最重視した商品提供により今後も様々な市場のニーズにお応えすることができるものと考えております。

このような状況の中、不動産流動化事業につきましては、「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」として、開発型流動化物件や独自の仕様に基づくバリューアップ型流動化物件を継続的に供給するとともに、特に自社組成ファンドの資産運用残高を拡大することで収益の向上を図ってまいります。開発分譲事業につきましては、市場の需給状況を勘案しながら、高付加価値の都市型マンションと戸建住宅を供給いたします。また、賃貸事業では、バランスシートに配慮しながらリスクコントロールした効率的な投資を行い、保有不動産のハード・ソフト両面の品質向上による高稼働率の維持を図ります。

更に、中長期的な視野から用地仕入体制を強化するほか、業務提携やＭ＆Ａ等を積極的に検討、実施することで事業ラインナップの拡大を推進してまいります。すでに検討を開始しているシニアマーケット市場のビジネスについては早期に事業化を目指しております。

なお、次期の業績につきましては売上高18,072百万円、経常利益2,316百万円、当期純利益1,195百万円を見込んでおります。

４．時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成16年２月27日、ジャスダック上場時に実施した公募増資（調達金額669百万円）及び平成16年９月10日に実施した時価発行公募増資（調達金額2,696百万円）の資金使途計画及び資金充当実績は、概略以下のとおりであります。（いずれも現時点での概算であり、確定しているものではありません。）

（１）資金使途計画

上記調達資金は、当社が組成する不動産投資ファンドへの出資金及び主力事業である不動産流動化事業の拡大に向けた物件の仕入資金として充当する予定であります。

（２）資金充当実績

平成16年２月27日に実施した公募増資及び平成16年９月10日に実施した時価発行公募増資で調達した資金につきましては、当初計画どおり当社組成の不動産投資ファンドへの出資（エクイティ出資）及び主力事業である不動産流動化事業の事業拡大に向けた物件仕入れ資金に充当中であります。

（３）会社収益への影響

当社は、「不動産流動化事業」に集中的に経営資源を投下し、同事業の規模拡大による安定的な収益構造の構築に傾注しております。公募増資による調達資金を自社組成不動産ファンドのエクイティ出資金や「バリューアップ型」「開発型」の流動化事業の用に供する物件の仕入資金として充当することで、当社の特性を活かしたアセットマネジメントによる安定的なフィー収入の確保や高収益事業の展開を可能にするなど、今後の業績向上と財務体質の強化に寄与するものと考えております。

５．個別財務諸表等

（1）貸借対照表

		前事業年度 （平成15年11月30日）			当事業年度 （平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
（資産の部）								
Ⅰ　流動資産								
１．現金及び預金	※１		2,541,017			2,785,368		244,351
２．売掛金			8,657			13,725		5,067
３．有価証券			40,000			10,000		△30,000
４．販売用不動産	※１		7,388,528			10,273,603		2,885,074
５．仕掛販売用不動産	※１		3,617,145			8,142,575		4,525,429
６．貯蔵品			658			526		△132
７．前払費用			14,919			37,336		22,417
８．繰延税金資産			85,431			82,597		△2,833
９．その他			40,701			234,057		193,355
貸倒引当金			△1,173			△442		731
流動資産合計			13,735,887	71.8		21,579,349	73.3	7,843,462
Ⅱ　固定資産								
１．有形固定資産								
(1) 建物	※１	2,033,895			2,698,529			
減価償却累計額		624,238	1,409,657		561,744	2,136,784		727,127
(2) 構築物		8,522			8,522			
減価償却累計額		6,638	1,883		6,954	1,567		△315
(3) 車両運搬具		9,092			1,145			
減価償却累計額		5,151	3,940		891	253		△3,686
(4) 工具器具備品		46,011			35,846			
減価償却累計額		36,931	9,079		29,683	6,163		△2,916
(5) 土地	※１		3,691,111			5,011,998		1,320,887
有形固定資産合計			5,115,672	26.7		7,156,768	24.3	2,041,095
２．無形固定資産								
(1) ソフトウェア			2,540			1,514		△1,026
(2) 電話加入権			1,889			1,889		－
無形固定資産合計			4,429	0.0		3,403	0.0	△1,026

		前事業年度 （平成15年11月30日）			当事業年度 （平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
３．投資その他の資産								
(1) 投資有価証券			16,902			29,668		12,766
(2) 出資金			149,699			456,806		307,106
(3) 長期貸付金			7,078			4,671		△2,406
(4) 長期前払費用			1,880			39,897		38,017
(5) 敷金及び保証金			20,130			52,585		32,455
(6) 保険積立金			9,670			15,385		5,715
(7) 繰延税金資産			52,762			62,105		9,343
(8) その他			29,407			25,357		△4,049
貸倒引当金			△42			△243		△201
投資その他の資産合計			287,489	1.5		686,236	2.4	398,746
固定資産合計			5,407,592	28.2		7,846,408	26.7	2,438,816
Ⅲ．繰延資産								
(1) 社債発行費			－			13,029		13,029
繰延資産合計			－			13,029	0.0	13,029
資産合計			19,143,479	100.0		29,438,787	100.0	10,295,307

		前事業年度 （平成15年11月30日）			当事業年度 （平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
（負債の部）								
Ⅰ　流動負債								
１．支払手形			724,650			249,240		△475,410
２．買掛金			98,720			1,123,391		1,024,671
３．短期借入金	※１		3,092,900			3,300,000		207,100
４．１年以内返済予定長期借入金	※１		3,091,156			4,595,148		1,503,992
５．１年以内償還予定社債			－			24,000		24,000
６．未払金			44,525			9,016		△35,509
７．未払費用			51,759			63,843		12,084
８．未払法人税等			380,691			518,600		137,908
９．前受金			195,780			836,500		640,720
10．預り金			7,817			27,911		20,094
11．前受収益			83,860			107,239		23,379
12．賞与引当金			4,681			5,816		1,135
13．その他			1,800			－		△1,800
流動負債合計			7,778,342	40.6		10,860,709	36.9	3,082,366
Ⅱ　固定負債								
１．社債			－			516,000		516,000
２．長期借入金	※１		8,314,407			10,159,719		1,845,312
３．預り敷金保証金			884,708			1,099,116		214,407
４．退職給付引当金			7,601			16,232		8,630
５．役員退職慰労引当金			112,076			128,186		16,110
固定負債合計			9,318,793	48.7		11,919,253	40.5	2,600,459
負債合計			17,097,136	89.3		22,779,962	77.4	5,682,826

		前事業年度 （平成15年11月30日）			当事業年度 （平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）	増減（千円）
（資本の部）								
Ⅰ　資本金	※２		72,150	0.4		1,927,600	6.6	1,855,450
Ⅱ　資本剰余金								
１．資本準備金		27,125			2,011,075			
資本剰余金合計			27,125	0.1		2,011,075	6.8	1,983,950
Ⅲ　利益剰余金								
１．利益準備金		7,250			7,250			－
２．任意積立金								
(1) 別途積立金		15,000			15,000			－
３．当期未処分利益		1,923,858			2,696,387			772,529
利益剰余金合計			1,946,108	10.2		2,718,637	9.2	772,529
Ⅳ　その他有価証券評価差額金			958	0.0		1,510	0.0	552
資本合計			2,046,343	10.7		6,658,824	22.6	4,612,481
負債・資本合計			19,143,479	100.0		29,438,787	100.0	10,295,307

(2) 損益計算書

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）			当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）	増減（千円）
Ⅰ　売上高								
１．流動化売上高		2,504,101			12,203,610			
２．開発分譲売上高		5,594,007			809,116			
３．賃貸売上高		1,357,509	9,455,618	100.0	1,501,395	14,514,122	100.0	5,058,503
Ⅱ　売上原価								
１．流動化原価		1,915,185			10,214,854			
２．開発分譲原価		5,153,606			758,413			
３．賃貸原価		566,072	7,634,863	80.7	623,557	11,596,825	79.9	3,961,961
売上総利益			1,820,754	19.3		2,917,297	20.1	1,096,542
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１		613,928	6.5		824,186	5.7	210,257
営業利益			1,206,825	12.8		2,093,110	14.4	886,284
Ⅳ　営業外収益								
１．受取利息		610			634			
２．受取配当金		1,652			746			
３．解約手付金		4,053			－			
４．受取遅延損害補償金		－			10,000			
５.匿名組合投資利益		8,820			－			
６．雑収入		9,735	24,871	0.3	5,620	17,000	0.1	△7,870
Ⅴ　営業外費用								
１．支払利息		355,335			535,116			
２．社債利息		1,845			2,842			
３．社債発行費償却		－			6,514			
４．新株発行費		－			50,083			
５．雑損失		3,536	360,716	3.8	375	594,933	4.1	234,216
経常利益			870,980	9.3		1,515,178	10.4	644,197
Ⅵ　特別利益								
１．投資有価証券売却益		7,058			－			
２．固定資産売却益	※２	114	7,173	0.1	－	－	－	△7,173

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）			当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）			対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）	増減（千円）
Ⅶ　特別損失								
１．投資有価証券売却損		948			－			
２．投資有価証券評価損		12,097			－			
３．会員権評価損		1,220			4,049			
４．固定資産売却損	※３	－			334			
５．固定資産除却損	※４	－	14,266	0.2	3,030	7,415	0.0	△6,851
税引前当期純利益			863,888	9.2		1,507,763	10.4	643,875
法人税、住民税及び事業税		500,150			721,548			
法人税等調整額		△77,842	422,307	4.5	△6,894	714,654	4.9	292,346
当期純利益			441,580	4.7		793,109	5.5	351,528
前期繰越利益			1,460,623			1,903,278		442,655
合併に伴う未処分利益受入額			21,655			－		△21,655
当期未処分利益			1,923,858			2,696,387		772,529

不動産流動化事業売上原価明細書

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）		当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）	増減（千円）
Ⅰ　土地		1,245,222	65.0	6,964,688	68.2	5,719,466
Ⅱ　建物取得費・バリューアップコスト		545,310	28.5	2,991,230	29.3	2,445,919
Ⅲ　経費		124,651	6.5	258,935	2.5	134,283
計		1,915,185	100.0	10,214,854	100.0	8,299,669

（注）原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発分譲事業売上原価明細書

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）		当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）	増減（千円）
Ⅰ　用地費		2,359,599	45.8	288,464	38.0	△2,071,134
Ⅱ　建築費		2,188,292	42.5	430,831	56.8	△1,757,460
Ⅲ　経費		605,714	11.7	39,116	5.2	△566,597
計		5,153,606	100.0	758,413	100.0	△4,395,192

（注）原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業売上原価明細書

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）		当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）		対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）	増減（千円）
Ⅰ　賃借料		17,467	3.1	－	0.0	△17,467
Ⅱ　外注費		121,283	21.4	135,056	21.7	13,772
Ⅲ　諸経費		427,321	75.5	488,500	78.3	61,179
（うち租税公課）		(139,774)		(144,108)		4,334
（うち減価償却費）		(107,882)		(152,789)		44,907
（うち水道光熱費）		(110,281)		(125,993)		15,711
計		566,072	100.0	623,557	100.0	57,484

(3) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）	対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		863,888	1,507,763	
減価償却費		122,625	169,426	
引当金の増加額		18,436	25,345	
受取利息及び受取配当金		△2,262	△1,380	
支払利息及び社債利息		357,180	537,959	
匿名組合投資損益		△8,820	△8,247	
投資有価証券評価損		12,097	－	
会員権評価損		1,220	4,049	
投資有価証券売却損益		△6,109	－	
固定資産除売却損益		△114	3,365	
売上債権の減少（増加）額		8,589	△5,067	
たな卸資産の増加額		△1,282,942	△7,754,464	
仕入債務の増加額		567,223	549,261	
前受金の増加（減少）額		△183,228	640,720	
預り保証金の増加額		36,307	214,407	
その他		66,554	△133,188	
小計		570,642	△4,250,050	△4,820,692
利息及び配当金の受取額		6,294	8,808	
利息の支払額		△357,396	△549,721	
法人税等の支払額		△232,367	△583,639	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△12,826	△5,374,602	△5,361,776

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）	対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の増加（減少）額		△263,649	264,955	
有価証券の取得による支出		△40,000	△10,000	
有価証券の償還による収入		40,000	40,000	
有形固定資産の取得による支出		△30,112	△1,860,934	
有形固定資産の売却による収入		62,032	2,095	
投資有価証券取得による支出		－	△10,629	
投資有価証券の売却による収入		38,266	－	
投資有価証券の償還による収入		25,000	－	
出資金の取得による支出		△45,359	△645,049	
出資金の回収による収入		7,880	134,561	
出資金の売却による収入		－	203,000	
貸付けによる支出		△2,700	－	
貸付金の回収による収入		2,121	2,275	
その他		21,956	△80,161	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△184,563	△1,959,887	△1,775,323
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		801,500	207,100	
長期借入による収入		3,818,000	12,807,000	
長期借入金の返済による支出		△3,930,773	△9,457,696	
社債の償還による支出		△150,000	－	
社債発行による収入		－	520,455	
株式の発行による収入		6,800	3,787,516	
配当金の支払額		△5,031	△20,580	
財務活動によるキャッシュ・フロー		540,495	7,843,796	7,303,301

		前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）	対前年比
区分	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加額		343,105	509,306	166,201
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		1,473,711	2,091,322	617,611
Ⅵ　合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		274,506	－	△274,506
Ⅶ　現金及び現金同等物の期末残高		2,091,322	2,600,629	509,306

(4) 利益処分案

		前事業年度 株主総会承認日 (平成16年２月28日)		当事業年度（案） 株主総会承認予定日 (平成17年２月25日)		対前年比
区分	注記番号	金額（千円）		金額（千円）		増減 (千円)
Ⅰ　当期未処分利益			1,923,858		2,696,387	772,529
Ⅱ　利益処分額						
１．配当金		20,580	20,580	40,296	40,296	19,716
Ⅲ　次期繰越利益			1,903,278		2,656,091	752,813

	前事業年度						当事業年度（案）					
	年間		中間		期末		年間		中間		期末	
	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭
普通株式	1,000	0	―	―	1,000	0	120	0	―	―	120	0
（内訳）												
普通配当	1,000	0	―	―	1,000	0	100	0	―	―	100	0
上場記念配当	―	―	―	―	―	―	20	0	―	―	20	0

注）当社は、平成16年７月20日付で１株につき２株、また平成16年11月19日付で１株につき５株の株式分割を行っております。

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 ①　時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） ②　時価のないもの 移動平均法による原価法	その他有価証券 ①　時価のあるもの 同左 ②　時価のないもの 同左
２．デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
３．たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
４．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物　15～50年 構築物　10～20年 車両運搬具　５～６年 工具器具備品　３～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
５．繰延資産の処理方法	――――――	(1) 社債発行費 商法施行規則の規定する期間（３年間）に、毎期均等額以上を償却しております。 (2) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。
６．引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (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職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。	(3) 退職給付引当金 同左 (4) 役員退職慰労引当金 同左
７．リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
８．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金 (3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…同左 ヘッジ対象…同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
９．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
10．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（５年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

項目	前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
	(2) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当事業年度より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第１号）を全面的に適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	(2) ――――――
	(3) １株当たり情報 「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号）及び「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号）が平成14年４月１日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「１株当たり情報に関する注記」に記載しております。	(3) ――――――
	(4) ――――――	(4) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「出資金」として計上しております。匿名組合出資時に「出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「出資金」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「出資金」を減額させております。

追加情報

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
(1) ――――――	(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸ビル（建物：286,348千円、土地：606,759千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。
(2) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル（建物：641,318千円、土地：2,005,000千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。	(2) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル（建物：307,119千円、土地：308,500千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成15年11月30日）	当事業年度 （平成16年11月30日）
※１．担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 60,000千円 販売用不動産 7,175,011 仕掛販売用不動産 3,617,145 建物 1,236,718 土地 3,378,584 計 15,467,460 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 2,042,000千円 １年以内返済予定長期借入金 3,091,156 長期借入金 8,314,407 計 13,447,563 ※２．授権株式数及び発行済株式総数 授権株式数 普通株式 80,000株 発行済株式総数 普通株式 20,580株 ３．偶発債務 次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対し債務保証を行っております。 個人４名 8,334千円 ４．配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は958千円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第３号の規程により、配当に充当することが制限されております。 ５．――――――	※１．担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 35,000千円 販売用不動産 8,864,749 仕掛販売用不動産 5,362,389 建物 1,816,425 土地 4,446,291 計 20,524,856 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 3,244,000千円 １年以内返済予定長期借入金 4,487,148 長期借入金 9,619,719 計 17,350,867 ※２．授権株式数及び発行済株式総数 授権株式数 普通株式 800,000株 発行済株式総数 普通株式 335,800株 ３．偶発債務 次の当社販売物件購入者について、㈱アルカからの借入に対し債務保証を行っております。 個人７名 15,729千円 ４．配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は1,510千円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第３号の規程により、配当に充当することが制限されております。 ５．当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメントの総額 1,000,000千円 借入実行残高 80,000 差引額 920,000

（損益計算書関係）

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
※１．販売費に属する費用のおおよその割合は7.6%、一般管理費に属する費用の割合は92.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　29,192千円 貸倒引当金繰入額　1,175 役員報酬　89,230 給与手当　235,855 賞与引当金繰入額　4,681 退職給付費用　3,590 役員退職慰労引当金繰入額　14,090 法定福利費　36,631 福利厚生費　10,778 租税公課　37,362 地代家賃　1,560 減価償却費　6,687 支払報酬　11,741 貸倒損失　1,461 ※２．固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 車両運搬具　114千円 ※３．　―――――― ※４．　―――――― ※１．販売費に属する費用のおおよその割合は11.3%、一般管理費に属する費用の割合は88.7%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費　47,945千円 貸倒引当金繰入額　625 役員報酬　95,400 給与手当　279,013 賞与引当金繰入額　5,816 退職給付費用　8,777 役員退職慰労引当金繰入額　16,110 法定福利費　40,607 福利厚生費　14,509 租税公課　58,613 地代家賃　1,560 減価償却費　6,707 支払報酬　15,755 支払手数料　87,490 貸倒損失　13 ※２．　―――――― ※３．固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 車両運搬具　334千円 ※４．固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物　2,527千円 工具器具備品　503 計　3,030

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成15年11月30日現在） 現金及び預金勘定　2,541,017（千円） 預入期間が３ヶ月を超える定期預金　△449,694 現金及び預金勘定　2,091,322 (2) 当事業年度に合併した「株式会社神田淡路町ビル」より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した利益剰余金は21,655千円であります。 （千円） 流動資産　426,229 固定資産　1,501,001 資産合計　1,927,231 流動負債　302,144 固定負債　1,588,431 負債合計　1,890,575	(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成16年11月30日現在） 現金及び預金勘定　2,785,368（千円） 預入期間が３ヶ月を超える定期預金　△184,738 現金及び預金勘定　2,600,629 (2) ――――――

① リース取引

<table>
<tr><th>前事業年度
（自　平成14年12月１日
至　平成15年11月30日）</th><th>当事業年度
（自　平成15年12月１日
至　平成16年11月30日）</th></tr>
<tr><td>
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（千円）</th><th>減価償却累計額相当額
（千円）</th><th>期末残高相当額
（千円）</th></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>2,522</td><td>2,079</td><td>443</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>23,070</td><td>9,606</td><td>13,464</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>25,593</td><td>11,685</td><td>13,908</td></tr>
</table>
（注）　取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。
２．未経過リース料期末残高相当額
１年内　5,069千円
１年超　8,838千円
合計　13,908千円
（注）　未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。
３．支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　3,015千円
減価償却費相当額　3,015千円
４．減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
</td><td>
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（千円）</th><th>減価償却累計額相当額
（千円）</th><th>期末残高相当額
（千円）</th></tr>
<tr><td>車両運搬具</td><td>14,180</td><td>587</td><td>13,592</td></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>10,122</td><td>1,349</td><td>8,772</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>10,038</td><td>2,175</td><td>7,863</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>34,341</td><td>4,112</td><td>30,228</td></tr>
</table>
同左
２．未経過リース料期末残高相当額
１年内　7,558千円
１年超　22,669千円
合計　30,228千円
同左
３．支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　3,945千円
減価償却費相当額　3,945千円
４．減価償却費相当額の算定方法
同左
</td></tr>
</table>

② 有価証券

前事業年度（平成15年11月30日）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（千円）	貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	11,091	12,658	1,566
	(2) 債権			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3) その他	625	689	64
	小計	11,716	13,347	1,630
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	974	955	△19
	(2) 債権			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	974	955	△19
合計		12,690	14,302	1,611

２．前事業年度中に売却したその他有価証券（自平成14年12月１日　至平成15年11月30日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
38,266	7,058	948

３．時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	40,000

４．その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	１年以内（千円）	１年超５年以内（千円）	５年超10年以内（千円）	10年超（千円）
１．債権				
(1) 国債・地方債等	－	－	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
(3) その他	40,000	－	－	－
２．その他	－	－	－	－
合計	40,000	－	－	－

当事業年度（平成16年11月30日）

１．その他有価証券で時価があるもの

	種類	取得原価（千円）	貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	12,694	14,969	2,274
	(2) 債権			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3) その他	625	899	274
	小計	13,319	15,868	2,548
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	－	－	－
	(2) 債権			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		13,319	15,868	2,548

２．当事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

３．時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	20,000

４．その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

③　デリバティブ取引

１．取引の状況に関する事項

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。	(3) 取引の利用目的 同左
①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。	①ヘッジ会計の方法 同左
②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金	②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…同左 ヘッジ対象…同左
③ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。	③ヘッジ方針 同左
④ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。	④ヘッジの有効性評価の方法 同左
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先は信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。	(4) 取引に係るリスクの内容 同左
(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左

２．取引の時価等に関する事項

前事業年度 （平成15年11月30日）	当事業年度 （平成16年11月30日）
ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。	同左

④　退職給付

１．採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、当社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100％を退職給付債務とする方法）を採用しております。

２．退職給付債務に関する事項

前事業年度 （平成15年11月30日）		当事業年度 （平成16年11月30日）	
	（千円）		（千円）
①　退職給付債務	△7,601	①　退職給付債務	△16,232
②　退職給付引当金	△7,601	②　退職給付引当金	△16,232

３．退職給付費用に関する事項

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）		当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）	
	（千円）		（千円）
退職給付費用	3,590	退職給付費用	8,777

４．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100％を退職給付債務とする方法）を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。

⑤　税効果会計

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15年11月30日現在）	当事業年度 （平成16年11月30日現在）
繰延税金資産（流動）		
未払事業税否認	30,859千円	40,880千円
たな卸資産否認	34,568	1,082
減価償却損金算入限度超過額	11,558	32,561
その他	8,445	8,073
計	85,431	82,597
繰延税金資産（固定）		
退職給付引当金損金算入限度超過額	2,791	6,366
減価償却損金算入限度超過額	570	561
会員権評価損否認	4,662	3,688
役員退職給付慰労引当金損金算入限度超過額	45,390	52,171
その他	－	355
計	53,414	63,142
繰延税金資産合計	138,846	145,740
繰延税金負債（固定）		
その他有価証券評価差額金	△652	△1,037
計	△652	△1,037
繰延税金資産の純額	138,193	144,703

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内訳

	前事業年度 （平成15年11月30日現在）	当事業年度 （平成16年11月30日現在）
法定実効税率	42.1%	42.1%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.8
留保金課税	6.3	5.1
その他	0.1	△0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9	47.4

３．法定実効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

前事業年度（平成15年11月30日現在）

地方税等の一部を改正する法律（平成15年法律第９号）が平成15年３月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成16年12月１日以降解消が見込まれるものに限る。）に使用した法定実効税率は、前事業年度の42.1%から40.5%に変更いたしました。

その結果、繰延税金資産（繰延税金負債の額を控除した金額）の金額が2,084千円減少し、当期に費用計上された法人税等調整額が2,110千円、その他有価証券評価差額金が25千円、それぞれ増加しております。

⑥　持分法損益等

前事業年度（自　平成14年12月１日　至　平成15年11月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　平成15年12月１日　至　平成16年11月30日）

該当事項はありません。

⑦　関連当事者との取引

前事業年度（自　平成14年12月１日　至　平成15年11月30日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名又は会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	山口 誠一郎	－	－	当社代表取締役社長	（被所有） 直接 97.2	－	－	固定資産の売却 社宅の賃料収入	58,222 500	－	－

（注）１．取引金額には消費税等が含まれておりません。

２．取引条件及び取引条件の決定方針等

山口誠一郎との固定資産の売却については、不動産鑑定士による鑑定価額、近隣公示価額及び路線価を参考に決定しております。又、社宅の賃料収入については、市場価格を参考にして決定しております。

３．山口誠一郎との取引は、平成15年４月10日までにすべて解消しております。

当事業年度（自　平成15年12月１日　至　平成16年11月30日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
１株当たり純資産額　99,433円59銭 １株当たり当期純利益金額　21,494円08銭 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。 当事業年度から「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号）及び「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号）を適用しております。なお、これによる影響はありません。 当社は、平成15年６月29日付で普通株式50株を１株とする株式併合を行っております。 なお、当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における１株当たり情報については、以下のとおりとなります。 １株当たり純資産額　76,672.45円 １株当たり当期純利益金額　10,473.62円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。	１株当たり純資産額　19,829円73銭 １株当たり当期純利益金額　2,833円01銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額　2,577円65銭 当社は、平成16年７月20日付で１株につき２株、また平成16年11月19日付で１株につき５株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における１株当たり情報については、以下のとおりとなります。 １株当たり純資産額　9,943.36円 １株当たり当期純利益金額　2,149.41円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	441,580	793,109
普通株式に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	441,580	793,109
期中平均株式数（株）	20,544	279,953
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（千円）	－	－
普通株式増加数（株）	－	27,733
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株引受権１種類（新株引受権6,000株）及び新株予約権１種類（新株予約権の数55,400個）。	新株予約権１種類（新株予約権の数55,300個）。

（重要な後発事象）

前事業年度 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	当事業年度 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）
（公募増資の件） 当社株式は、平成16年２月27日に日本証券業協会登録銘柄に登録されました。 店頭登録に当たり、平成16年１月26日及び平成16年２月９日開催の取締役会において、次のとおり公募増資を決議し、平成16年２月27日付で発行株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。 発行株式数　普通株式　3,000株 募集の方法　ブックビルディング方式 発行価額　１株につき　187,000円 発行価格の総額　561,000千円 引受価額　１株につき　223,200円 払込金額の総額　669,600千円 資本組入額　１株につき　93,500円 資本組入額の総額　280,500千円 払込期日　平成16年２月26日 配当起算日　平成15年12月１日 資金の使途　今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。 増資後の発行済株式総数及び資本金 発行済株式総数　23,580株 資本金　352,650千円	――――――

６．生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社は、開発分譲事業、不動産流動化事業、賃貸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おりません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

（単位：千円）

区別	第54期 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）	第55期 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）	増減
	金額	金額	金額
不動産流動化事業	2,504,101	12,203,610	9,699,508
開発分譲事業	5,594,007	809,116	△4,784,891
賃貸事業	1,357,509	1,501,395	143,886
合計	9,455,618	14,514,122	5,058,503

（注）１．当事業年度の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

（単位：千円）

事業の名称	区別	第54期 （自　平成14年12月１日 至　平成15年11月30日）		第55期 （自　平成15年12月１日 至　平成16年11月30日）		増減	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
不動産流動化事業	（トレーディング）	11	2,485,468	23	12,031,878	12	9,546,410
	（フィー収入）	3	18,632	4	171,731	1	153,098
	小計	14	2,504,101	27	12,203,610	13	9,699,508
開発分譲事業	（マンション）	124	4,991,074	22	809,116	△102	△4,181,957
	（戸建）	10	602,933	－	－	△10	△602,933
	小計	134	5,594,007	22	809,116	△112	△4,784,891
賃貸事業	（オフィス）	173	1,174,279	206	1,246,451	33	72,171
	（マンション）	131	131,751	307	225,632	176	93,880
	（その他）	20	51,477	17	29,312	△3	△22,165
	小計	324	1,357,509	530	1,501,395	206	143,886
合計		－	9,455,618	－	14,514,122	－	5,058,503

２．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

３．上記に表示されている件数は、不動産流動化事業におきましては、「トレーディング」・「フィー収入」は取引件数、開発分譲事業におきましては、「マンション」は戸数、「戸建」は棟数、賃貸事業におきましては、「オフィス」・「マンション」は賃貸戸数、「その他」は区画及び棟数であります。

７．役員の異動

(1) 代表者の異動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の異動

① 新任取締役候補

該当事項はありません。

② 退任予定取締役

該当事項はありません。

③ 新任監査役候補

（常　勤）監査役　本田　安弘（現　監査役）

（常　勤）監査役　原田　公雄（現　監査役）

（非常勤）監査役　山岸　　茂

（非常勤）監査役　迫本　栄二（現　新創監査法人　代表社員（公認会計士））

（注）上記各氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第１項に定める「社外監査役」の候補者であります。

④ 退任予定監査役

監査役　本田　安弘

監査役　原田　公雄

（注）当社は、平成16年11月期の期中において、資本金が５億円以上となったことに伴い、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第26条第３項第２号の規定に基づき、現任監査役の２名は、第55回定時株主総会の終結の時をもって任期満了となります。

(3) 就任予定日

平成17年２月25日（金）