平成18年11月期

中間決算短信(連結)

ASDA 平成18年7月18日

上場会社名 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)

表 者 役職名 代表取締役社長

氏名 山口 誠一郎

問合せ先責任者 役職名 取締役専務執行役員 氏名 平野 昇

TEL (03) 5256-3687

決算取締役会開催日

平成18年7月18日

米国会計基準採用の有無 無

1. 平成18年11月中間期の連結業績(平成17年12月1日~平成18年5月31日)

(1) 油丝级带武结

(注) 記載金額け百万円未満を切り捨てて表示しております

(1) 建桁醛各成積	(住) 記載金領は日刀門木倆を切り拾して衣がしてわりまり。					
	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年11月中間期	17, 744	(36.0)	4, 591	(72.4)	4, 313	(79.0)
17年11月中間期	13, 047	(-)	2, 663	(-)	2, 409	(-)
17年11月期	17, 644		3, 536		2, 969	
	中間(当期)純利	益	1 株当たり中間 (当期)純利益		潜在株式調整後1 たり中間(当期)純	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18年11月中間期	2, 264	(79.0)	6, 263	15	6, 251	46
17年11月中間期	1, 265	(-)	3, 768	05	3, 661	61
17年11月期	1, 592		4, 664	46	4, 571	59

(注) ①持分法投資損益

18年11月中間期

無

- 17年11月中間期

17年11月期

②期中平均株式数(連結) ③会計処理の方法の変更

18年11月中間期 361,613株 17年11月中間期 335,800株 17年11月期 339,117株

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率であります。 平成17年11月中間期より連結財務諸表を作成しているため、平成17年11月中間期の対前年中間期増減率について は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

(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	純資産	自己資本比率	1株当たり純資	資産
	百万円	百万円	%	円	銭
18年11月中間期	48, 240	14, 756	30.6	39, 161	76
17年11月中間期	34, 190	7, 882	23. 0	23, 474	54
17年11月期	40, 406	8, 293	20. 5	24, 018	05

(注) 期末発行済株式数 (連結) 18年11月中間期 376,818株 17年11月中間期 335,800株 17年11月期 344,858株

(3) 連結キャッシュ・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
18年11月中間期	1,893	343	3, 380	8, 148
17年11月中間期	△301	$\triangle 3,643$	3, 399	2,070
17年11月期	△8, 839	△606	9, 360	2, 530

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数

13社 持分法適用非連結子会社数

一社 持分法適用関連会社数

一社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)

2 社 (除外)

-社 持分法(新規)

(除外) 一社

一社

2. 平成18年11月期の連結業績予想(平成17年12月1日~平成18年11月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	26, 657	4, 750	2, 460

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)

6,528円35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頁を参照して下さい。

1. 企業集団の状況

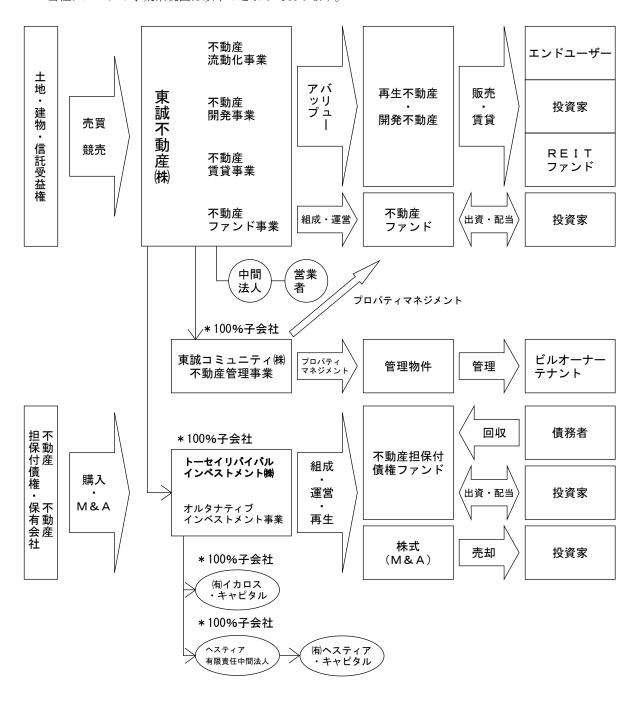
当社グループ(当社及び当社関係会社)は、当社(東誠不動産株式会社)、子会社13社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と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	事業内容及び当任と関係会任の当該事業に係る位直付けは次のとおりであります。 事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	当社が資産価値の劣化した物件等を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた不動産「バリューアッププラン」を検討、実施した後に投資家・個人・法人向けに「再生不動産」として販売しております。 「バリューアッププラン」には、物件そのものに係る「ハード」(設備の改善、IT・通信インフラの整備など)と、物件の収益性及びオーナーやユーザーの満足を高める「ソフト」(リーシングによる稼働率向上、デザイン性の追求、法的問題の解消など)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「バリューアッププラン」を実施します。当社が行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけではなく、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。	当社
不動産開発事業	当社が購入した用地について「開発プラン」を決定し、投資家・不動産ファンド・エンドユーザー向けにビル・商業施設の開発・マンション・戸建住宅の新築を行なって、販売をしております。 当社は投資家及びエンドユーザーのニーズが、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しております。特に、分譲マンション(THEパームスシリーズ)では、生活者のニーズに対応した付加価値サービスや「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ都会における"癒しの空間"を提供することにより「快適さと便利さを両立させた商品開発」をしております。また、戸建住宅(パームスコートシリーズ)では、都市型戸建住宅として、独自の企画と高品質の商品を提供しております。	当 社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成18年5月31日現在、オフィスビル・マンション等44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、当該ニーズやクレームの把握が「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。	当 社、 東誠コミュ ニティ(株)
不動産ファンド事業	当社では、不動産ファンドの組成・運営及び組成したオリジナルファンドへ匿名組合出資を行っております。 ファンドにおいて購入した物件は、「バリューアッププラン」に基づき建物リニューアル、賃料改定、リースアップ等の「ハード」及び「ソフト」の両面から不動産の価値再生を行い、アセットマネジメントを受託することによる各種のフィー収入の他、匿名組合出資に対する配当を得ております。	当 社
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。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とアドバイスを行い、管理組合の立上げとその後の円滑な組合運営へとトータルサポートをしております。ビル管理におきましては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成18年5月31日現在、418棟の管理を行っております。	東誠コミュ ニティ(株)

区分	事業内容	主要な会社
	不動産担保付債権、不動産保有会社及び不動産周辺会社等の株式への投資	トーセイリ
	(M&A)、同投資ファンド組成・運営・コンサルティングなどを行うことで各種の	バイバルイ
オルタナティブイ	フィーを得ております。	ンベストメ
ンベストメント事	中期的には、不動産ファンド事業やLBOによるM&Aによって、今まで当社が蓄積	ント㈱、
業	してきたノウハウを十分活用し、不良債権や不良資産を保有することで業績が低	(有)イカロ
	迷している法人、個人を対象として、M&Aなどの手法を駆使し、現物不動産以外の	ス・キャピ
	債権・株式へ投資することにより「企業・事業再生」を行ってまいります。	タル

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「人々の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たな価値を創造し、提供する」ことを存在理念とし、不動産流動化、不動産開発、不動産賃貸、不動産ファンド、不動産管理、オルタナティブインベストメントの6事業の相乗効果により、東京の不動産価値再生を行うことで社会に貢献し、さらにグループ企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社の利益配分につきましては、安定的な配当を経営上の最重要課題と認識しており、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のバランスについて、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。

当期を初年度とする中期経営計画「GROWING UP 2008」(平成18年11月期~平成20年11月期)の遂行により配当性向 20%を目標としております。

(3) 投資単位の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。

(4) 目標とする経営指標及び中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」(平成18年11月期~平成20年11月期)を策定し目標達成に向けて鋭意努力をしております。本経営計画は、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」との基本方針のもと、企業規模倍増(売上高・利益)とコンプライアンス経営の推進による企業ブランドの確立を図ることにより企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことであります。

なお、具体的な目標数値につきましては、下記の通りとなっております。

平成20年11月期の目標とする経営指標※

	目標
連結売上高	405億円
連結経常利益	60億円
連結経常利益率	14.8%
自己資本比率	30.0%
自己資本利益率 (ROE)	18.3%
総資産利益率(ROA)	5.5%
不動産ファンド運用残高	1,300億円

(参考) 平成18年11月中間期

	実績
連結売上高	177億円
連結経常利益	43億円
連結経常利益率	24.3%
自己資本比率	30.6%
自己資本利益率 (ROE)	19.7%
総資産利益率 (ROA)	5.1%
不動産ファンド運用残高	353億円

^{※「}貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)等の適用に伴う財務指標の名称・ 算定方式の見直しを行っております。

(5) 会社の対処すべき課題

①仕入の増強

不動産投資市場が活況を呈する中、投資不動産取得競争の激化により仕入コストや将来的な販売価格の上昇が懸念されます。このような環境において、これまでの仕入れのレベルを維持・向上していくために、仕入情報ネットワークの拡充とデータベースの管理と活用を推進し、成長の源泉となる仕入の増強を図ってまいります。

②金利上昇への対応

量的緩和に続き、国内金利の上昇による資金調達コストの上昇が懸念され、資本コストやキャッシュ・フローを 意識した機動的な財務戦略の実践が必要となっております。当社は本年2月に欧州の投資家向けに新株発行を行い、 財務基盤が一層強固なものとなって、より積極的な投資が可能な状況となっております。また、金利上昇に伴う不 動産投資利回りの低下による他の金融商品に対する優位性の後退などが懸念されますが、金利上昇の前提として景 気の持続的回復が想定され、賃料相場の上昇など不動産投資収益の向上により不動産投資市場は中期的に底堅く推 移するものと思われます。

③商品の高付加価値化・差異性のある商品開発

不動産投資事業の競合状態が厳しくなる状況にあって、商品の高付加価値化と顧客ニーズに対応した企業・商品ブランド戦略を推進することで、他社との一層の差別化をはかってまいります。当社のコアコンピタンスであるバリューアップ(不動産再生)能力については、「ハードのリニューアル」にとどまらず「リーシング」、「デザイン性の追及」など総合的な内容として「バリューアップ仕様書35項目」に集約されております。

また、当社は建設業の許可並びに一級建築士事務所の登録を行っており、担当部門の建築企画部の技術力と品質向上努力に加え、顧客満足の視点に立った商品開発研究スペースとしての「バリューアップラボ」の設置やマンション施工監理の独自基準となるPQCシステム(パームス・クオリティ・チェックシステム(ISO9001の認証取得済))の徹底、さらに賃貸営業の体制を整備しバリューアップ能力の充実を図っていく方針であります。

④コーポレート・ガバナンスの充実

監査法人の業務停止処分、信託銀行への不動産関連業務の新規受託停止処分、耐震強度偽装問題などの不祥事が相次ぐなかで、企業の倫理観・使命感の欠如が問われております。

当社グループでは、企業の競争力強化や株主価値の向上という見地から、事業におけるリスクの洗い出しを繰り返し行い、経営効率の向上を図ると同時に事業ビジョンとしての「東京の不動産価値再生」に寄与する事業を推進してまいります。

また、公開企業としてふさわしい「透明性の高い経営」を実現するため、制度開示にとどまらない積極的な情報開示を推進し、取締役の責務である経営監視と代表取締役が担う業務執行をより明確に区別するために執行役員制度の導入を行っているほか、顧問弁護士や公認会計士など外部アドバイザーの提言を積極的に受け入れております。同時に、経営において最も重視すべき根幹的な課題としてコンプライアンスの重視を絶えず意識し、「法令の遵守」にとどまらず「企業倫理」や「社会貢献」の観点も取り入れた具体的対策を講じてまいります。

⑤人材の確保と育成

優秀な人材が企業の成長推進力であることを強く認識し、人員の拡大と質の向上を推進してまいります。特に当社が中長期的に推進しております不動産ファンド事業に関しては、不動産、金融の両分野において高い専門性と知識が要求されております。

具体的には、0JTを通し実践的に社員ひとりひとりの業務レベルの向上と技術のスキルアップを図るとともに外部研修などを積極的に活用して高度な専門知識の習得を行ってまいります。

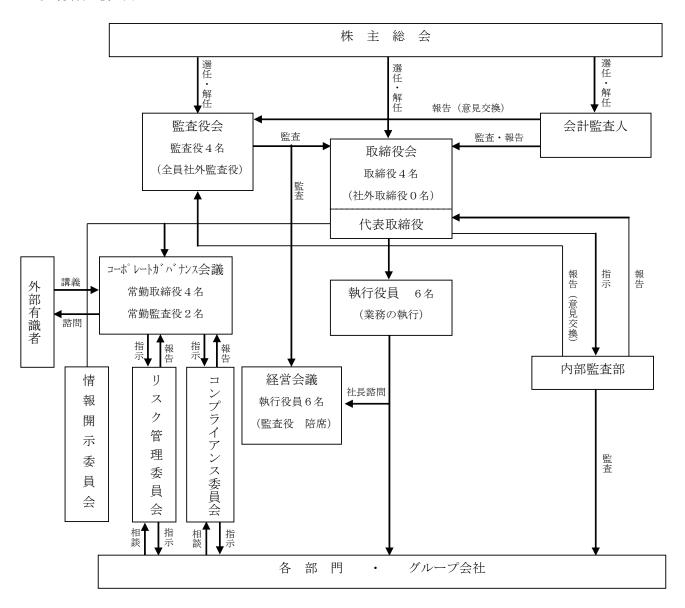
また、上場会社の役員・従業員としてのモラルを育成するための教育や人材の流動性が高まる中、優秀な人材を確保することが今後の企業発展に不可欠であるという考えから、個を尊重したやりがいのある職場環境や処遇の整備に注力する方針であります。

(6) 親会社等に関する事項

当社は親会社等を有していないため、該当事項はありません。

(7) 内部管理体制の整備・運用状況

当社はジャスダック証券取引所へ「コーポレート・ガバナンスに関する報告書」(平成18年6月1日)を提出しており、内部管理体制の整備・運用状況については既に開示しているため、次頁の参考資料のみの記載となります。



(8) その他、会社の経営上の重要な事項 該当事項はありません。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

①当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間のわが国経済は、収益の伸びに支えられた企業の設備投資が増加し雇用と賃金の改善から個人消費も増加基調をたどるなど緩やかな景気回復が続きました。先行きにつきましても、原油価格の高騰による内外経済への影響や外需を支えてきた米国経済の減速等に留意する必要はあるものの、国内景気は企業部門の好調さが家計部門へ波及し個人消費をリード役とした回復を続けていくものと思われます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気回復下での堅調なオフィス需要と都心回帰を背景として、平成18年1月1日の東京、大阪、名古屋の3大都市圏の商業地の公示地価が15年ぶりに上昇し、また、日銀試算による全国公示地価の合計額が前年比上昇に転じるなど地価の下げ止まり傾向に一段と広がりが見られました。「上場企業等の不動産売買実態調査」(「都市未来総合研究所」調べ)によれば2005年度の上場企業等の土地・建物の売却金額は前年度比56%の大幅な増加となっており不動産市場は活況を呈しています。

都心部における不動産価格の上昇に伴う不動産投資利回りの低下やバブル懸念等、一部に不動産市場の活況が減速するのではないかという懸念はあるものの、不動産の価格形成が、収益、キャッシュ・フローをベースとしたものを主流とし、合理的な市場メカニズムが機能していると考えられることから、余剰資金の不動産証券化市場への流入は継続するものと思われます。また、平成18年5月末現在、国内市場に上場するJ-REITの数は33社となり、私募ファンドもあわせた資産残高は推計で約10兆円(「不動産証券化協会」平成17年12月末「私募ファンド実態調査」より推計)と拡大傾向が続いています。

マンション事業は、東京都心を中心に大量供給が続いていますが、低金利が維持されていることや販売価格の先高感が一部で醸成されていることから、大型物件を中心に高い成約率を維持しております。また、オフィスビル賃貸市場は、エリアによって格差はあるものの、中堅企業のオフィス統合・移転など需要の改善が進み募集賃料に底入れ感が出てきております。東京ビジネス地区における5月末現在の平均空室率は3.22%(「三鬼商事」調べ)と11ヶ月連続で低下し、値ごろ感のある好条件の大型ビルは品薄感が出始めております。

不動産管理事業については厳しい競合状況にあり、コストダウン圧力も強いものの、東京都区部はビル管理及びマンション管理の市場規模が大きく、また不動産証券化市場の活性化による需要も拡大しており、効率的な業務やサービスの提供・技術力の開発・周辺事業への多角化やプロパティマネジメント能力の強化などの企業努力による差別化が進んでおります。

オルタナティブインベストメント事業は、特に不動産担保付債権市場が活況を呈しており、債権価格が上昇基調に転じている中、収益確保のためハード及びソフトの付加価値を高めるノウハウを持つことが重要となってきております。

このような事業環境にありまして、当社グループでは「TOKYO VALUE UP PARTNER」を企業スローガンに掲げ、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業及び不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と、グループ会社の営む不動産管理事業・オルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。以上の結果、当中間連結会計期間においては、売上高17,744百万円(前年同期比36.0%増)、営業利益4,591百万円(前年同期比72.4%増)、経常利益4,313百万円(前年同期比79.0%増)、中間純利益2,264百万円(前年同期比79.0%増)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)

当中間連結会計期間は、「恵比寿東誠ビル」(東京都渋谷区)、「久松町東誠ビル」(東京都中央区)等21棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は11,834百万円(前年同期比34.4%増)、営業利益は3,041百万円(前年同期比53.5%増)となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、「THEプレミアムコート大田中央」(東京都大田区)、「THEパームス用賀」(東京都世田谷区)における戸建・マンション分譲(31戸)、「THEパームス都立大学」(東京都目黒区)、「新宿4丁目ビル」(東京都新宿区)の販売により不動産開発事業の売上高は3,295百万円(前年同期比1.1%減)、営業利益は585百万円(前年同期比29.3%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当中間連結会計期間は、販売用不動産の仕入れが順調に推移したことによる賃料収入の増加に加え、固定資産として保有している賃貸物件の空室率が高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は804百万円(前年同期比4.0%増)、営業利益は452百万円(前年同期比2.1%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当中間連結会計期間は、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入が順調に進みアセット残高が増加したことにより「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等が大幅に増加し不動産ファンド事業の売上高は784百万円(前年同期比491.5%増)、営業利益663百万円(前年同期比487.4%増)となりました。

(不動産管理事業)

当中間連結会計期間は、ビル管理については、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努めビル・ 駐車場等の管理棟数は293件(平成18年5月31日現在)となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション 1 棟、賃貸マンション 4 棟を新たに受託し管理 棟数は125件(平成18年5月31日現在)となりました。

以上の結果、管理棟数合計は418件となり不動産管理事業の売上高は709百万円、営業利益は56百万円となりました。なお、不動産管理事業は、前中間連結会計期間末より連結しているため、前年同期比については記載しておりません。

(オルタナティブインベストメント事業)

当中間連結会計期間は、当社がアセットマネジメント業務を受託している不動産担保付債権ファンドがクローズを迎えたことから、管理フィー収入の増加及び匿名組合出資に対する配当収入等の計上により、オルタナティブインベストメント事業の売上高は317百万円(前年同期は一百万円)、営業利益は299百万円(前年同期は営業損失10百万円)となりました。

②通期の見通し

当社グループを取り巻く環境は、原油高、国内金利の上昇傾向、新興市場に端を発した株価急落等、不安定要因はあるものの、経済のファンダメンタルズは良好であり企業収益や雇用の改善により個人消費、設備投資など内需中心の景気回復が続くものと予想しております。不動産業界におきましても、堅調な景気や都心回帰等により、都心部におけるオフィスビルの空室率は低水準に推移し、マンション販売は平均価格が緩やかに上昇する中で高水準の契約率を維持しており、需要は安定的なものと思われます。一方、都心部の地価反転と物件取得競合の状態の激化により将来的な販売価格や仕入コストの上昇が懸念されますが、不動産投資市場におきましては、国内外の多様な投資資金の流入が続いており、不動産の証券化市場はさらに拡大すると思われます。

このような状況の中、当社グループは中期経営計画を確実に推進することで、各事業の相乗効果によるグループ総合力の向上を果たし、企業価値の最大化を目指してまいります。

通期の当社グループ業績見通しにつきましては、不動産開発事業において当期に予定しておりました物件の一部につき販売開始時期を来期に変更したこと、不動産流動化事業において売却価格が予定売価を上回ったこと等により、前回発表(平成18年11月期第1四半期時)の業績予想を見直ししております。

以上の結果、通期の当社グループ業績見通しにつきましては、連結売上高26,657百万円(前年同期比51.1%増)、連結営業利益5,356百万円(前年同期比51.5%増)、連結経常利益4,750百万円(前年同期比60.0%増)、連結当期純利益2,460百万円(前年同期比54.5%増)を予定しております。

		売上高	経常利益	当期純利益
		百万円	百万円	百万円
	今回予想	26, 657	4, 750	2, 460
通期	(参考) 平成18年11月期第1 四半期発表時	28, 550	4, 330	2, 251

(2) 財政状態

①当中間連結会計期間における資産、負債、純資産の状況

資産は、前年同期比14,049百万円増加し、48,240百万円となりました。これは主として、現金及び預金6,067百万円、販売用不動産3,628百万円、仕掛販売用不動産5,560百万円の増加によるものです。

負債は、前年同期比7,175百万円増加し、33,483百万円となりました。これは主として、短期借入金の減少1,926百万円があったものの、一年以内返済予定長期借入金1,860百万円、長期借入金5,181百万円等が増加したことによるものです

純資産は、前年同期比6,874百万円増加し、14,756百万円となりました。これは主として、資本金2,220百万円、利益剰余金2,426百万円の増加によるものです。

②当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、税金等調整前中間純利益4,313百万円を計上した他、海外における募集による増資により4,330百万円の資金調達を行ったことによる収入等がありましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得による支出により、期首残高に比べ5,617百万円増加し、当中間連結会計期間末には8,148百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、1,893百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益の計上及び不動産流動化事業等における物件の売却が順調に進んだことにより資金が増加した一方で、新規物件の仕入れを行ったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により得られた資金は、343百万円となりました。これは主に、不動産投資ファンドからの匿名組合出資金の回収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、3,380百万円となりました。これは主に、海外における募集による増資及び新規物件取得に係る借入金の増加により資金が増加した一方で、物件の売却に伴う借入金の返済を行ったことによるものであります。

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成17年	F11月期	平成18年11月期
	中間	期末	中間
自己資本比率(%)	23. 0	20. 5	30.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	73. 4	85. 3	82.8
債務償還年数 (年)	_	_	14. 6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	_	_	7. 3

- (注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算定しております。
 - ・時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

株式時価総額は、中間期末株価終値に中間期末発行済株式数を乗じて算定しております。

- ・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、中間連結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 免ししております。
- ・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、連結キャッシュ・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17年11月期中間連結会計期間より連結財務諸表を作成しているため、平成16年11月期以前のキャッシュ・フロー指標については記載しておりません。
- 3. 平成17年11月期中間連結会計期間及び平成17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、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) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財務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、当中間連結会計期間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

- ① 不動産流動化事業·不動産開発事業
 - (i) 不動産市況の影響について

当社グループの中核的事業である、不動産流動化事業、不動産開発事業では、自己勘定による物件の取得、保有を行うことから物件の取得、売却の時期や金額により、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産流動化事業、不動産開発事業は、不動産ファンド事業のフィー収入や不動産賃貸事業の賃料収入に比して物件売却売上高が計上されることから、1取引あたりの金額が大きいこと、また当該事業は物件の引渡しを行った時点で売り上げ計上を行う「引渡し基準」であることから、当該事業の売上状況や引渡し時期により当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(iii) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入れ計画や販売計画に基づき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設コスト増加により当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(iv) 開発期間、保有期間が長期に渡ることについて

当社が不動産を開発、保有している期間において、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場が変動した場合は不動産の収益性が低下し、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産賃貸事業

当社グループの安定収益事業である、不動産賃貸事業は企業業績などのマクロ経済環境の動向が賃貸市況に影響し、稼働率の低下や賃料水準が下落した場合は賃料など回収リスクを含め当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産ファンド事業

当社グループの成長推進事業である、不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドを組成(アレンジメント)し、投資対象となる不動産の価値を最大化するための運用・管理(アセットマネジメント)を行う事業であります。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ジメントの能力が寄与するものであり、当社は不動産と金融のハード、ソフト両面について十分なノウハウを蓄積してまいりました。不動産ファンドは、あくまでも投資家の自己責任原則を前提とした投資商品であり、運用成績について当社が保証責任を負っていないものの、賃料相場の低迷や稼働率の低下等により、投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社として評価が下がり、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、同事業が金融商品を扱う事業であることから、金利動向や金融情勢に大きな影響を受けることが考えられ、金融商品としての魅力が相対的に低下することで、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産管理事業

(i) 管理委託費の低下

現在、マンション・ビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向にあり、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後も管理委託費の低下が継続した場合は、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、IS09000を取得し、業務品質の向上に努めておりますが、万が一、不可避の社会的な規模の業務遂行上の事故やサービスの不具合が発生した場合は、当社グループの評価が下がり、経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

当社グループの育成事業である、オルタナティブインベストメント事業は現在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、金融機関等が保有する不良債権処理がピークアウトし、不良債権市場が縮小した場合、当社グループの事業推進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の高さ及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費及び建築費等は、主として金融機関からの借入金(ノンリコースローンを含む)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高く(当中間連結会計期間59.2%)なっております。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や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに複数の金融機関と交渉し、融資実行後に プロジェクトを着手する方針ですが、突発的な内外部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や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、案件の売却時期の遅延、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。

3. 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を主要マーケットとし、中小型物件を中心に投資を行っており、これまで、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」「不動産ファンド事業」の4事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、東京都区部における不動産市況の継続的な回復と特に不動産ファンド事業については同様の事業展開を行う新規企業参入が近年増加していることから、物件取得において競合がより激化する可能性があります。当社グループとしては、子会社による「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」の2事業を加えることにより一層柔軟な事業展開することで競争力を強化し、競合他社との差別化を推進しますが、当社グループにおけるこの優位性が保たれない場合は、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 災害発生

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

4. 法的規制

① 法的規制

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。

セグメント名称	主な法的規制
不動産流動化事業 不動産開発事業 不動産賃貸事業	 ・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に関する法律
不動産ファンド事業 オルタナティブインベストメント事業	 ・投資信託及び投資法人に関する法律(改正投信法) ・不動産特定共同事業法 ・信託業法 ・資産の流動化に関する法律 ・不動産投資顧問業登録規程 ・有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律 ・中間法人法
不動産管理事業	・マンション管理の適正化に関する法律 ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・警備業法 ・消防法

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。現在、当該免許及び許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(i) 不動産流動化事業・不動産開発事業・不動産賃貸事業・不動産ファンド事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H19/3/23	東京都知事免許(10)第24043号
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H23/2/28	一般-000127
一級建築士事務所登録	東京都 知事	H23/4/10	東京都知事登録(第46219号)
特定建設業許可	東京都 知事	H19/12/9	東京都知事許可(特-14)第107905号
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

(ii) 不動産管理事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
マンション管理業	国土交通大臣	H19/5/21	国土交通大臣(1)第030488号
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H18/9/28	東京都知事免許(1)第80048号
建築物環境衛生一般管理業	東京都 知事	H19/9/25	東京都 13都第6560号
一般建設業許可	東京都 知事	H20/3/10	東京都知事許可(般-14)第119534号
警備業	東京都公安委員	H18/10/4	警備業法認定第2591
消防設備業	東京消防庁		消防設備業認定第401

(iii) オルタナティブインベストメント事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H23/2/28	一般-000127
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

③ 会計基準・税制について

(i) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に平成15年10月31日に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、平成17年4月1日以降開始する事業年度から減損会計が適用されることになったことで固定資産の減損が発生する可能性があります。

(ii) SPVの連結範囲について

当社が不動産ファンド事業において設立するSPVについては、わが国におけるSPVに対する会計慣行が十分定まっておらず、現在のところ当該SPV毎に当社の匿名組合出資比率や支配力等の影響度合を鑑みて、個別に連結、非連結を決定しております。今後、不動産ファンド事業が拡大する過程で、これら形態でSPVを多数設立する可能性があり、わが国におけるSPVに対する会計慣行に基づく一定の指針が決定され、当社の会計処理方法に変更が生じた場合には、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。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、仕入先及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場合又は仕入先及び外注先の保証能力が無くなった場合等、当社グループが費用を負担することとなり当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

6. 当社役員・従業員のSPC役員就任

当社グループの行う不動産ファンド事業におけるSPCについて、当社役員・従業員がSPC役員に就任しております。SPC役員はSPCの形態に関わらず、自己取引規制などの忠実義務を負担し、これに違反してSPCに損害を与えたり、悪意または重過失で第三者に損害を与えた場合は損害賠償責任を負うこととなり、損害が重大な場合は当社グループの評価に影響を及ぼす可能性があります。ただし、SPCは証券化における導管の役割を果たすのみであり、派遣役員・従業員が特段の経営判断や意思決定を行うことがないことから、上記リスクの顕在化の可能性は極めて低いものと考えております。

7. 人材について

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

8. 中期経営計画について

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」(平成18年11月期~平成20年11月期)を策定し、目標達成に向けて鋭意努力しております。中期経営計画では、一定の定量目標を掲げ、進捗状況を逐次確認しながら目標達成に向け取り組んでおり、策定時において適切と考えられる情報収集及び分析等に基づき策定されております。しかしながら、必要な情報を全て収集できるとは限らず、また、事業環境の変化その他様々な要因により目標を達成できない可能性もあります。

9. その他

当社グループは「ものづくりへのこだわり」を事業遂行のモットーとし、マンションについてはパームス・クオリティ・チェックシステム(PQCシステム)、中古物件については「バリューアップ仕様書35項目」など独自の基準や仕様を設定し、品質管理については細心の注意をしております。今般の構造設計計算書偽造問題についても、平成11年5月以降民間審査機関により建築確認を受けた当社開発マンションについて当該建物設計時に委託した事務所以外の設計事務所に再チェックを依頼し、いち早く「偽造の事実がない旨の確認」を行いましたが、住宅購入顧客の購買意欲の減退や法規制の強化による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。

また、中古の物件については、ほとんどの建物において構造設計図書が保存されていないことやアスベスト問題や 土壌汚染問題等により不動産投資活動が中期的に停滞した場合、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。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

			連結会計期間 17年 5 月31日]連結会計期間 (18年5月31日)		対前中間期 比	要約這	結会計年度の 連結貸借対照 17年11月30日	表
区分	注記 番号	金額	(千円)	構成比 (%)	金額	(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	金額	(千円)	構成比 (%)
(資産の部)											
I 流動資産											
1. 現金及び預金	※ 2		2, 239, 946			8, 307, 829				2, 670, 623	
2. 受取手形及び売 掛金			120, 419			210, 954				147, 213	
3. 有価証券			10,000			10,000				10,000	
4. 販売用不動産	※ 2		7, 659, 651			11, 288, 610				12, 606, 749	
5. 仕掛販売用不動 産	※ 2		11, 708, 724			17, 268, 740				13, 976, 848	
6. 買取債権	※ 2		_			1, 655, 050				1, 722, 953	
7. 貯蔵品			875			1, 401				1, 272	
8. その他	※ 2		231, 331			2, 036, 197				1, 436, 991	
貸倒引当金			△3, 265			△7, 207				△4, 058	
流動資産合計			21, 967, 685	64. 3		40, 771, 578	84. 5	18, 803, 893		32, 568, 593	80.6
Ⅱ 固定資産											
1. 有形固定資産	※ 1, 2										
(1) 建物及び構築 物		2, 208, 877			1, 696, 115				1, 725, 006		
(2) 車両運搬具		213			_				_		
(3) 工具器具備品		28, 798			36, 383				33, 284		
(4) 土地		5, 563, 998	7, 801, 888	22.8	4, 906, 089	6, 638, 588	13.8	△1, 163, 299	4, 906, 089	6, 664, 380	16.5
2. 無形固定資産											
(1) ソフトウエア		18, 101			43, 365				30, 034		
(2) 電話加入権		2, 275	20, 376	0.1	2, 275	45, 640	0.1	25, 264	2, 275	32, 309	0.1
3. 投資その他の資 産											
(1) 投資有価証券		4, 065, 569			488, 749				903, 845		
(2) その他		326, 154			293, 218				231, 996		
貸倒引当金		△804	4, 390, 919	12.8	△798	781, 168	1.6	△3, 609, 750	△801	1, 135, 040	2.8
固定資産合計			12, 213, 184	35. 7		7, 465, 397	15. 5	△4, 747, 786		7, 831, 730	19. 4
Ⅲ 繰延資産											
1. 社債発行費			9, 772			3, 257				6, 514	
繰延資産合計			9, 772	0.0		3, 257	0.0	△6, 514		6, 514	0.0
資産合計			34, 190, 641	100.0		48, 240, 233	100.0	14, 049, 592		40, 406, 838	100.0

			前中間連結会計期間末 (平成17年5月31日) 当中間連結会計期間: (平成18年5月31日) (平成18年5月31日) 金額(千円) 構成比 (%) 金額(千円)				対前中間期比	要約週	結会計年度の 連結貸借対照 17年11月30日	表
区分	注記 番号	金額 (千円)			構成比 (%)	増減 (千円)	金額	金額(千円)		
(負債の部)										
I 流動負債										
1. 支払手形及び買 掛金		927, 830			984, 914				371, 791	
2. 短期借入金	※ 2	3, 126, 000			1, 199, 170				4, 390, 000	
3. 1年以内償還予 定社債		24, 000			194, 000				194, 000	
4. 1年以内返済予 定長期借入金	※ 2	6, 633, 108			8, 493, 638				8, 007, 602	
5. 前受金		150, 880			754, 872				383, 342	
6. 賞与引当金		5, 816			34, 484				9, 783	
7. その他		1, 643, 265			2, 897, 234				1, 585, 274	
流動負債合計		12, 510, 901	36.6		14, 558, 315	30. 2	2, 047, 414		14, 941, 793	37. 0
Ⅱ 固定負債 1. 社債		504,000			310, 000				322, 000	
2. 長期借入金	※ 2	12, 211, 705			17, 393, 397				15, 471, 101	
3. 退職給付引当金		27, 047			32, 055				31, 420	
4. 役員退職慰労引 当金		143, 229			172, 696				151, 705	
5. 連結調整勘定		6, 141			4, 913				5, 527	
6. その他		904, 865			1, 012, 002				1, 189, 693	
固定負債合計		13, 796, 988	40. 4		18, 925, 063	39. 2	5, 128, 075		17, 171, 447	42. 5
負債合計		26, 307, 889	77. 0		33, 483, 379	69. 4	7, 175, 489		32, 113, 241	79. 5
(資本の部)										
I 資本金		1, 927, 600	5. 6		_	_	_		1, 966, 096	4. 9
Ⅱ 資本剰余金		2,011,075	5. 9		_	_	_		2, 049, 572	5. 1
Ⅲ 利益剰余金		3, 942, 879	11.5		_	-	_		4, 270, 144	10.5
IV その他有価証券評 価差額金		1, 197	0.0		_	_	_		7, 783	0.0
資本合計		7, 882, 752	23. 0		_	_	_		8, 293, 597	20.5
負債資本合計		34, 190, 641	100.0		_	_	_		40, 406, 838	100.0
(純資産の部)										
I 株主資本										
1. 資本金		_	_		4, 147, 926	8.6	_		_	_
2. 資本剰余金		_	_		4, 231, 402	8.8	_		_	-
3. 利益剰余金			_		6, 369, 014	13. 2	_		_	-
株主資本合計		_	_		14, 748, 343	30.6	_		_	-
Ⅲ 評価・換算差額等										
1. その他有価証券 評価差額金		_	_		8, 511	0.0	_		_	_
評価・換算差額等 合計			_		8, 511	0.0	_		_	_
純資産合計			_		14, 756, 854	30.6	_		_	-
負債純資産合計		_	_		48, 240, 233	100.0	_		_	_

(2) 中間連結損益計算書

(2) 中間連結損益計	「异青	ì									
		(自 平	間連結会計期 成16年12月 1 成17年 5 月31	日	(自 平	間連結会計期間 -成17年12月 1 -成18年 5 月31	日	対前中間期 比	要約選 (自 平	結会計年度の 連結損益計算 成16年12月 1 成17年11月30	書 日
区分	注記 番号	金額	(千円)	百分比 (%)	金額	(千円)	百分比(%)	増減 (千円)	金額	(千円)	百分比 (%)
I 売上高			13, 047, 418	100.0		17, 744, 746	100.0	4, 697, 327		17, 644, 259	100.0
Ⅱ 売上原価			9, 869, 859	75. 6		12, 170, 173	68. 6	2, 300, 314		12, 787, 932	72. 5
売上総利益			3, 177, 559	24. 4		5, 574, 572	31. 4	2, 397, 013		4, 856, 327	27. 5
Ⅲ 販売費及び一般管理 費	※ 1		513, 704	4. 0		982, 752	5. 5	469, 047		1, 320, 157	7. 5
営業利益			2, 663, 854	20. 4		4, 591, 820	25. 9	1, 927, 965		3, 536, 169	20.0
IV 営業外収益							İ				
1. 受取利息		182			130				300		
2. 受取配当金		156			160				557		
3. 固定資産税還付金		5, 368			_				8, 892		
4. 仕入割引		1, 865			_				1, 865		
5. 連結調整勘定償却 額		_			614				614		
6. 解約手付金		_			55, 000				7, 300		
7. 雑収入		1, 362	8, 936	0.1	4, 569	60, 475	0.3	51, 538	4,712	24, 243	0.1
V 営業外費用										•	
1. 支払利息		239, 868			263, 338				528, 395		
2. 社債利息		2, 809			2, 657				5, 572		
3. 新株発行費		_			32, 984				925		
4. 社債発行費償却		3, 257			3, 257				6, 514		
5. 解約違約金		16, 868			_				16, 868		
6. 支払手数料		_			35, 728				_		
7. 雑損失		281	263, 085	2.0	1, 220	339, 186	1. 9	76, 101	33, 094	591, 372	3. 3
経常利益			2, 409, 706	18. 5		4, 313, 109	24. 3	1, 903, 403		2, 969, 040	16.8
VI 特別利益											
1. 貸倒引当金戻入益		_			63				_		
2. 会員権売却益		_			_				2, 752		
3. 保険解約返戻金		_	_	_	_	63	0.0	63	9, 917	12, 669	0.1
VII 特別損失			1								
1. 固定資産売却損	※ 2	_			_				36		
2. 固定資産除却損	※ 3	_	_	_	_	_	_	_	162	199	0.0
匿名組合損益分 配前税金等調整 前中間(当期) 純利益			2, 409, 706	18. 5		4, 313, 172	24. 3	1, 903, 466		2, 981, 510	16. 9
匿名組合損益分 配額			_	_		△58	△0.0	△58		△85	△0.0
税金等調整前中 間(当期)純利 益			2, 409, 706	18. 5		4, 313, 230	24. 3	1, 903, 524		2, 981, 596	16. 9
法人税、住民税 及び事業税		1, 200, 242			2, 143, 675				1, 434, 515		
法人税等調整額		△55, 847	1, 144, 394	8.8	△95, 280	2, 048, 394	11.5	904, 000	△45, 496	1, 389, 018	7.9
中間(当期)純 利益			1, 265, 311	9. 7		2, 264, 836	12.8	999, 524		1, 592, 577	9.0

(3) 中間連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書 中間連結剰余金計算書

		(自 平成16	吉会計期間 年12月 1 日 年 5 月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			2, 011, 075		2, 011, 075
Ⅱ 資本剰余金増加高					
1. 新株予約権の権利行使に よる新株式の発行		-	_	38, 496	38, 496
Ⅲ 資本剰余金中間期末(期 末)残高			2, 011, 075		2, 049, 572
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			2, 718, 637		2, 718, 637
Ⅱ 利益益剰余金増加高					
1. 中間(当期)純利益		1, 265, 311	1, 265, 311	1, 592, 577	1, 592, 577
Ⅲ 利益剰余金減少高					
1. 配当金		40, 296		40, 296	
2. 連結子会社増加に伴う減 少額		774	41,070	774	41,070
IV 利益剰余金中間期末(期 末)残高			3, 942, 879		4, 270, 144

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

		株主	資本		評価・換	算差額等	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差 額等合計 その他有価証 券評価差額金	純資産合計
平成17年11月30日 残高 (千円)	1, 966, 096	2, 049, 572	4, 270, 144	8, 285, 813	7, 783	7, 783	8, 293, 597
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	2, 181, 830	2, 181, 830		4, 363, 660			4, 363, 660
剰余金の配当			△155, 186	△155, 186			△155, 186
利益処分による役員賞与			△10, 780	△10,780			△10, 780
中間純利益			2, 264, 836	2, 264, 836			2, 264, 836
株主資本以外の項目の中間 連結会計期間中の変動額(純 額)					727	727	727
中間連結会計期間中の変動額合 計 (千円)	2, 181, 830	2, 181, 830	2, 098, 870	6, 462, 530	727	727	6, 463, 257
平成18年5月31日 残高 (千円)	4, 147, 926	4, 231, 402	6, 369, 014	14, 748, 343	8, 511	8, 511	14, 756, 854

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(4) 中间連結ヤヤツンユ・ノ		前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減 (千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フ ロー					
税金等調整前中間(当期)純利益		2, 409, 706	4, 313, 230		2, 981, 596
減価償却費		81, 363	95, 307		180, 793
連結調整勘定償却額		_	△614		△614
引当金の増加額		20, 592	49, 472		38, 197
受取利息及び受取配当金		△339	△291		△858
支払利息		242, 678	265, 995		533, 968
匿名組合評価益		△8, 349	△34, 122		△24, 493
売上債権の増加額		△4, 108	△63, 740		△30, 902
買取債権の増減額(増加:△)		△110,000	67, 902		$\triangle 1,722,953$
たな卸資産の増加額		△990, 138	$\triangle 2,021,986$		$\triangle 7,062,217$
前渡金の増加額		_	△621, 330		△1, 094, 670
仕入債務の増減額(減少:△)		$\triangle 526,095$	613, 123		△1, 082, 134
前受金の増減額(減少:△)		$\triangle 685,620$	371, 530		△453, 158
預り保証金の増減額(減少:△)		$\triangle 249,027$	$\triangle 177,965$		25, 554
その他		271, 541	328, 714		262, 283
小計		452, 202	3, 185, 227	2, 733, 024	△7, 449, 606
利息及び配当金の受取額		9, 839	6, 219		57, 414
利息の支払額		$\triangle 242,419$	△260, 470		△541, 808
法人税等の支払額		\triangle 520, 670	$\triangle 1,037,791$		△905, 398
営業活動によるキャッシュ・フロー		△301, 047	1, 893, 184	2, 194, 231	△8, 839, 398
定期預金の増減額(増加:△)		14, 974	△19, 400		44, 966
有形固定資産の取得による支出		△45, 525	△14, 218		△144, 149
無形固定資産の取得による支出		△16, 725	△17, 117		△30, 746
投資有価証券取得に伴う支出		△3, 609, 423	△3,000		$\triangle 3,864,635$
投資有価証券売却による収入		_	_		3, 320, 000
投資有価証券回収による収入		_	447, 517		77, 129
連結範囲の変更を伴う新規子会社 株式の取得による支出		△6, 592	_		△6, 592
その他		19, 857	△50, 151		△2, 344
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3, 643, 434	343, 629	3, 987, 064	△606, 371

		前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額 (千円)	増減 (千円)	金額(千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金による純増減額		$\triangle 223,000$	△3, 190, 830		1, 041, 000
長期借入れによる収入		7, 125, 400	10, 720, 000		14, 570, 400
長期借入金の返済による支出		$\triangle 3, 451, 074$	△8, 311, 668		△6, 262, 184
社債の償還による支出		△12,000	△12,000		△24, 000
株式の発行による収入		_	4, 330, 675		76, 067
配当金の支払額		△40, 296	△155, 186		△40, 296
財務活動によるキャッシュ・フロー		3, 399, 030	3, 380, 991	△18, 038	9, 360, 987
IV 現金及び現金同等物の増減額		△545, 451	5, 617, 804	6, 163, 257	△84, 782
V 連結範囲変更に伴う連結子会社 の現金及び現金同等物の期首残 高		15, 005	_	△15, 005	15, 005
VI 現金及び現金同等物の期首残高		2, 600, 629	2, 530, 851	△69, 777	2, 600, 629
VII 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	*	2, 070, 181	8, 148, 656	6, 078, 474	2, 530, 851

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

一间是個內切開致目標。)ための基本となる里要な事項		
項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 8社	(1) 連結子会社の数 13社	(1) 連結子会社の数 11社
	主要な連結子会社名	主要な連結子会社名	主要な連結子会社名
	東誠コミュニティ㈱	東誠コミュニティ㈱	東誠コミュニティ㈱
	トーセイリバイバルインベス	トーセイリバイバルインベス	トーセイリバイバルインベス
	トメント(株)	トメント(株)	トメント(株)
	侑イカロス・キャピタル	トーセイ・リート・アドバイ	トーセイ・リート・アドバイ
	アルゴ有限責任中間法人	ザーズ(株)	ザーズ(株)
	ペガサス有限責任中間法人	(有)イカロス・キャピタル	(有)イカロス・キャピタル
	なお、東誠コミュニティ㈱は持分	(有)ヘスティア・キャピタル	(有)ヘスティア・キャピタル
	の全部を取得したことにより、また	ヘスティア有限責任中間法人	ヘスティア有限責任中間法人
	トーセイリバイバルインベストメン	アルゴ有限責任中間法人	アルゴ有限責任中間法人
	ト㈱及び恂イカロス・キャピタルは	ペガサス有限責任中間法人	ペガサス有限責任中間法人
	新規設立により、連結の範囲に含め	侑セレネ・キャピタル	なお、侑イカロス・キャピタル、
	ております。	侑テミス・キャピタル	トーセイリバイバルインベストメン
	(2) 主要な非連結子会社の名称等	なお、侑セレネ・キャピタル、侑	ト㈱、トーセイ・リート・アドバイ
	侑オルフェウス・キャピタル	テミス・キャピタルについては、当	ザーズ㈱については、当連結会計年
	侑オルフェウス・キャピタルは、	中間連結会計期間において新たに設	度において新たに設立したことによ
	財務及び営業又は事業方針を決定す	立したことにより、当中間連結会計	り、また、東誠コミュニティ㈱は、
	る機関に対する当社の支配が一時的	期間より連結の範囲に含めることと	株式の全てを取得したことにより、
	であると認められる子会社に該当す	いたしました。	当連結会計年度より連結の範囲に含
	るため連結の範囲から除いておりま		めることといたしました。
	す。		
2. 持分法の適用に関する事	持分法を適用していない非連結子	該当事項はありません。	同左
項	会社		
	(有オルフェウス・キャピタル		
	(有オルフェウス・キャピタルは、		
	財務及び営業又は事業方針を決定す		
	る機関に対する当社の支配が一時的		
	であると認められる子会社に該当す		
	るため持分法の適用範囲から除いて		
	おります。		

	-			
項目		前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
3. 連結子会社の中間	決算日	連結子会社のうち東誠コミュニ	連結子会社のうち東誠コミュニ	連結子会社のうち東誠コミュニ
(決算日) 等に関	する事	ティ㈱の中間決算日は4月30日であ	ティ㈱の中間決算日は4月30日であ	ティ㈱の決算日は10月31日であり、
項		ります。中間連結財務諸表の作成に	ります。中間連結財務諸表の作成に	連結財務諸表の作成に当たっては、
	1	当たっては、中間決算日現在の財務	当たっては、中間決算日現在の財務	決算日現在の財務諸表を使用してお
	Ē	諸表を使用しております。ただし、	諸表を使用しております。ただし、	ります。ただし、連結決算日までの
		中間連結決算日までの期間の間に発	中間連結決算日までの期間の間に発	期間に発生した重要な取引について
	4	生した重要な取引については、連結	生した重要な取引については、連結	は、連結上必要な調整を行っており
	-	上必要な調整を行っております。	上必要な調整を行っております。	ます。
		また、連結子会社のうち、アルゴ	連結子会社のうち、アルゴ有限責	連結子会社のうち、アルゴ有限責
	7	有限責任中間法人及びペガサス有限	任中間法人及びペガサス有限責任中	任中間法人及びペガサス有限責任中
	j	責任中間法人の中間決算日は3月31	間法人の中間決算日は3月31日であ	間法人の決算日は9月30日でありま
	1	日であります。中間連結財務諸表の	ります。トーセイ・リート・アドバ	す。また、トーセイ・リート・アド
	1	作成に当たっては、中間連結決算日	イザーズ㈱の中間決算日は9月30日	バイザーズ㈱の決算日は3月31日で
	Ŧ	現在で実施した仮決算に基づく財務	であります。また、볘セレネ・キャ	あります。連結財務諸表の作成に当
	Ī	諸表を使用しております。	ピタル及び恂テミス・キャピタルの	たっては、連結決算日現在で実施し
			中間決算日は8月31日であります。	た仮決算に基づく財務諸表を使用し
			中間連結財務諸表の作成に当たって	ております。
			は、中間連結決算日現在で実施した	
			仮決算に基づく財務諸表を使用して	
			おります。	

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
4. 会計処理基準に関する事項	(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法① 有価証券	(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法① 有価証券	(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券
	その他有価証券	その他有価証券	その他有価証券
	時価のあるもの	時価のあるもの	時価のあるもの
	中間連結決算日の市場価	同左	連結決算日の市場価格等
	格等に基づく時価法(評		に基づく時価法(評価差
	価差額は全部資本直入法		額は全部資本直入法によ
	により処理し、売却原価		り処理し、売却原価は移
	は移動平均法により算		動平均法により算定)
	定)		時価のないもの
	時価のないもの	時価のないもの	同左
	移動平均法による原価法	同左	
	② デリバティブ	, , _	② デリバティブ
	時価法	② デリバティブ	同左
	③ たな卸資産	同左	③ たな卸資産
	(1) 販売用不動産・仕掛販売用	③ たな卸資産	(1) 販売用不動産・仕掛販売用
	不動産	(1) 販売用不動産・仕掛販売用	不動産
	個別法による原価法	不動産	同左
	(2) 貯蔵品	同左	(2) 買取債権
	最終仕入原価法	(2) 買取債権	同左
		個別法による原価法	(3) 貯蔵品
		(3) 貯蔵品	同左
	(ロ) 重要な減価償却資産の減価償	最終仕入原価法	 (ロ) 重要な減価償却資産の減価償
	却の方法	(ロ) 重要な減価償却資産の減価償	却の方法
	 有形固定資産 	却の方法	 有形固定資産
	当社及び連結子会社は定率法	① 有形固定資産	同左
	を採用しております。	当社及び連結子会社は定率	
	ただし、当社及び連結子会社	法を採用しております。	
	は平成10年4月1日以降に取得	ただし、当社及び連結子会	
	した建物(附属設備を除く)は	社は平成10年4月1日以降に	
	定額法によっております。	取得した建物(附属設備を除	
	なお、主な耐用年数は、以下	く)は定額法によっておりま	
	のとおりであります。	す。	
	建物 12~50年	なお、主な耐用年数は、以	
	構築物 6~20年	下のとおりであります。	
	車両運搬具 5~6年	建物 12~50年	
	工具器具備品 3~15年	構築物 6~20年	
	② 無形固定資産	工具器具備品 3~15年	
	当社及び連結子会社は定額法		② 無形固定資産
	を採用しております。	② 無形固定資産	同左
	なお、自社利用のソフトウエ	同左	
	アについては、社内における利		
	用可能期間(5年)に基づいて		
	おります。		

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日) 当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	(ハ) 重要な引当金の計上基準① 貸倒引当金債権の貸倒れによる損失に備	(ハ) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左	(ハ) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左
	えるため、当社及び連結子会社 は、一般債権については貸倒実 績率により、貸倒懸念債権等特 定の債権については個別に回収 可能性を勘案し、回収不能見込 額を計上しております。	PJZL.	PHJZE.
	② 賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員 に対して支給する賞与の支出に 充てるため、支給見込額に基づ き当中間連結会計期間負担額を 計上しております。	② 賞与引当金 同左	② 賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員 に対して支給する賞与の支出に 充てるため、支給見込額に基づ き当連結会計年度負担額を計上
	③ 退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業 員の退職給付に備えるため、当 連結会計年度末における退職給 付債務見込額に基づき、当中間 連結会計期間末において発生し ていると認められる額を計上し ております。	③ 退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業 員の退職給付に備えるため、当 連結会計年度末における退職給 付債務見込額に基づき、当中間 連結会計期間末において発生し ていると認められる額を計上し ております。 (会計方針の変更) 当中間連結会計期間より 「退職給付に係る会計基準」 の一部改正」(企業会計基準第 3号 平成17年3月16日)及び 「退職給付に係る会計基準」 の一部改正に関する適用指針」 (企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用し ております。これによる損益に 与える影響はありません。	しております。 ③ 退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業 員の退職給付に備えるため、当 連結会計年度末における退職給 付債務見込額に基づき計上して おります。
	④ 役員退職慰労引当金 当社は、役員の退職慰労金の 支出に備えて、役員退任慰労金 規程に基づく中間連結会計期間 末要支給額を計上しておりま す。	④ 役員退職慰労引当金 同左	④ 役員退職慰労引当金 当社は、役員の退職慰労金の 支出に備えて、役員退任慰労金 規程に基づく期末要支給額を計 上しております。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
	(二) 重要なリース取引の処理方法	(ニ) 重要なリース取引の処理方法	(二) 重要なリース取引の処理方法	
	当社及び連結子会社は、リー	同左	同左	
	ス物件の所有権が借主に移転す	p. 47.42.	p. 47.42.	
	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。			
	(ホ) 重要なヘッジ会計の方法	(ホ) 重要なヘッジ会計の方法	(ホ)重要なヘッジ会計の方法	
	① ヘッジ会計の方法	① 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	同左	同左	
	ます。また、金利スワップにつ	1.4222	1.4222	
	いては、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	② ヘッジ手段とヘッジ対象	② ヘッジ手段とヘッジ対象	
	ヘッジ手段・・・金利スワッ	同左	同左	
	プ	10.00	pr. 4 Zuma	
	ヘッジ対象・・・借入金			
	③ ヘッジ方針	③ ヘッジ方針	③ ヘッジ方針	
	金利リスクの低減並びに金融	同左	同左	
	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	④ ヘッジの有効性評価の方法	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	同左	同左	
	るため、有効性の評価を省略し			
	ております。			

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	(へ)その他中間連結財務諸表作成	(へ) その他中間連結財務諸表作成	(へ) その他連結財務諸表作成のた
	のための基本となる重要な事	のための基本となる重要な事	めの基本となる重要な事項
	項	項	① 消費税等の会計処理
	① 消費税等の会計処理	① 消費税等の会計処理	同左
	税抜方式によっております。	同左	
	ただし、控除対象外消費税等		
	のうち、固定資産等に係るもの		
	は長期前払費用として計上(5		
	年償却)し、それ以外は発生年		
	度の期間費用としております。		
	② 匿名組合出資の会計処理		
	当社は匿名組合出資を行って		② 匿名組合出資の会計処理
	おります。匿名組合の財産の持	② 匿名組合出資の会計処理	投資事業有限責任組合及びこ
	分相当額を「投資有価証券」と	投資事業有限責任組合及びこ	れに類する組合への出資(証券
	して計上しております。匿名組	れに類する組合への出資(証券	取引法第2条第2項により有価
	合出資時に「投資有価証券」を	取引法第2条第2項により有価	証券とみなされるもの) につい
	計上し、匿名組合の営業により	証券とみなされるもの) につい	ては、匿名組合の財産の持分相
	獲得した損益の持分相当額につ	ては、匿名組合の財産の持分相	当額を「投資有価証券」として
	いては、「営業損益」に計上す	当額を「投資有価証券」として	計上しております。匿名組合へ
	るとともに同額を「投資有価証	計上しております。匿名組合へ	の出資時に「投資有価証券」を
	券」に加減し、営業者からの出	の出資時に「投資有価証券」を	計上し、匿名組合の営業により
	資金(営業により獲得した損益	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
	の持分相当額を含む)の払い戻	獲得した損益の持分相当額につ	いては、事業目的の匿名組合出
	しについては、「投資有価証	いては、「営業損益」へ計上す	資に係る損益は「営業損益」へ
	券」を減額させております。	るとともに同額を「投資有価証	計上し、事業目的以外の匿名組
		券」に加減し、営業者からの出	合出資に係る損益は「営業外損
		資金(営業により獲得した損益	益」に計上するとともに同額を
		の持分相当額を含む)の払い戻	「投資有価証券」に加減し、営
		しについては、「投資有価証	業者からの出資金(営業により
		券」を減額させております。	獲得した損益の持分相当額を含
			む)の払い戻しについては、
			「投資有価証券」を減額させて
			おります。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	3	③ 匿名組合損益分配額の会計処	③ 匿名組合損益分配額の会計処
		理	理
		匿名組合出資者からの出資金	匿名組合出資者からの出資金
		受入れ時に「長期預り金」を計	受入れ時に「長期預り金」を計
		上し、匿名組合が獲得した純損	上し、匿名組合が獲得した純損
		益の出資者持分相当額について	益の出資者持分相当額について
		は、税金等調整前中間純利益の	は、税金等調整前当期純利益の
		直前の「匿名組合損益分配額」	直前の「匿名組合損益分配額」
		に計上するとともに同額を「長	に計上するとともに同額を「長
		期預り金」に加減しております。	期預り金」に加減しております。
		なお、「長期預り金」は固定負	なお、「長期預り金」は固定負
		債「その他」に含めて表示して	債「その他」に含めて表示して
		おります。	おります。
	<u>4</u> ———	④ 買取債権の会計処理	④ 買取債権の会計処理
		買取債権の代金回収に際して	同左
		は、個別債権毎に回収代金を買	
		取債権の取得価額より減額し、	
		個別債権毎の回収代金が取得価	
		額を超過した金額を純額で収益	
		計上しております。	
		ただし、回収代金のうち元本	
		と利息の区分が明確なものにつ	
		いては、元本部分を取得価額か	
		ら減額し、利息部分を収益計上	
		しております。	
		-	
5. 中間連結キャッシュ・フ	手許現金、随時引き出し可能な預	同左	同左
ロー計算書(連結キャッ	金及び容易に換金可能であり、かつ、		
シュ・フロー計算書)に	価値の変動について僅少なリスクし		
おける資金の範囲	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。		

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
至 平成17年5月31日)	至 平成18年5月31日) (固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は14,756,854千円であります。 なお、中間連結財務諸表等規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表等規則により作成しております。 (役員賞与に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「役員賞与に関する会計基準)	至 平成17年11月30日)
	11月29日) を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
(1)	(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
		物件(建物:319,584千円、土地:749,529千
		円)については、事業方針の変更に伴い固定資
		産へ振り替えております。
(2)	(2)	(2) 販売用不動産
		従来、固定資産として保有していた賃貸物件
		(建物: 853, 287千円、土地: 1, 407, 438千円)
		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
(3) 外形標準課税	(3)	(3) 外形標準課税
「地方税法等の一部を改正する法律」(平		「地方税法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		成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布
され、平成16年4月1日以降に開始する事業年		され、平成16年4月1日以降に開始する事業年
度より外形標準課税制度が導入されたことに伴		度より外形標準課税制度が導入されたことに伴
い、当中間連結会計期間から「法人事業税にお		い、当連結会計年度から「法人事業税における
ける外形標準課税部分の損益計算書上の表示に		外形標準課税部分の損益計算書上の表示につい
ついての実務上の取り扱い」(平成16年2月13		ての実務上の取り扱い」(平成16年2月13日
日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12		企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に
号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本		従い、法人事業税の付加価値割及び資本割
割10,652千円を販売費及び一般管理費として処		27,059千円を販売費及び一般管理費として処理
理しております。		しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

	前中間連結会計期間末 (平成17年5月31日)			当中間連結会計期間末 (平成18年5月31日)			前連結会計年度末 (平成17年11月30日)	
※ 1	※1 有形固定資産の減価償却累計額は、		※1 有形固定資産の減価償却累計額は、		※ 1		_	
	654, 779千円でありまっ	t.	7	707, 334千円でありまっ	t.			
※ 2	担保資産及び担保付	債務	※ 2	担保資産及び担保付	債務	※ 2	担保資産及び担保付	債務
	担保に供している資	産は、次のとおりで		担保に供している資	産は、次のとおりで		担保に供している資	産は、次のとおりで
	あります。		č	あります。		đ	あります。	
	販売用不動産	7,096,357千円		現金及び預金	170,000千円		現金及び預金	170,000千円
	仕掛販売用不動産	10, 875, 917		販売用不動産	8, 903, 567		販売用不動産	11, 486, 458
	建物	1, 873, 108		仕掛販売用不動産	14, 895, 337		仕掛販売用不動産	13, 235, 140
	土地	4, 998, 291		買取債権	1, 144, 904		買取債権	1,091,985
	計	24, 843, 675		その他	1, 422, 380		その他	900, 000
				建物及び構築物	1, 373, 982		建物及び構築物	1, 396, 504
				土地	4, 019, 442		土地	4, 019, 442
				計	31, 929, 616		計	32, 299, 531
	担保付債務は、以下	のとおりであります。		担保付債務は、以下	のとおりであります。		担保付債務は、以下の	のとおりであります。
	短期借入金	3,077,000千円		短期借入金	1, 199, 170千円		短期借入金	4,370,000千円
	1年以内返済予定 長期借入金	6, 525, 108		1年以内返済予定 長期借入金	8, 493, 638		1年以内返済予定 長期借入金	7, 899, 602
	長期借入金	11, 725, 705		長期借入金	17, 393, 397		長期借入金	15, 039, 101
	計	21, 327, 813		計	27, 086, 205		計	27, 308, 703
3	偶発債務		3	偶発債務		3	偶発債務	
	下記の当社販売物件	購入者について、㈱		下記の当社販売物件	購入者について、㈱		下記の当社販売物件	購入者について、㈱
	アルカからの借入に対	して債務保証を行っ	アルカからの借入に対して債務保証を行っ		アルカからの借入に対して債務保証を行っ			
,	ております。		-	ております。		~	ております。	
	個人	13,528千円		個人6名	13,009千円		個人6名	13,266千円
4	当社は、運転資金の	効率的な調達を行う	4			4		_
	ために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							
	く当中間連結会計期間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	_						
-	差引額	1,000,000						
			•					

(中間連結損益計算書関係)

(中间连桁頂缸可昇音閃床)					
前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
※1 販売費及び一般管理費	費のうち主要な費目	※1 販売費及び一般管理費	のうち主要な費目	※1 販売費及び一般管理費	費のうち主要な費目
及び金額は次のとおりでる	あります。	及び金額は次のとおりであ	うります 。	及び金額は次のとおりで	あります。
広告宣伝費	35,445千円	広告宣伝費	22,694千円	広告宣伝費	64,040千円
貸倒引当金繰入額	1, 498	貸倒引当金繰入額	4, 272	貸倒引当金繰入額	5, 774
役員報酬	53, 268	役員報酬	81, 187	役員報酬	124, 174
給与手当	157, 412	給与手当	324, 440	給与手当	482, 724
賞与引当金繰入額	5, 816	賞与引当金繰入額	33, 384	賞与引当金繰入額	9, 783
退職給付費用	4, 193	退職給付費用	12,052	退職給付費用	10, 632
役員退職慰労引当金繰 入額	15, 043	役員退職慰労引当金繰 入額	22, 341	役員退職慰労引当金繰 入額	23, 519
法定福利費	25, 449	法定福利費	54, 488	法定福利費	75, 781
租税公課	64, 369	租税公課	93, 969	租税公課	124, 792
減価償却費	7, 223	減価償却費	18, 696	減価償却費	24, 771
支払報酬	14, 218	支払報酬	22, 226	支払報酬	37, 846
支払手数料	38, 851	支払手数料	89, 816	支払手数料	93, 547
※ 2	_	※ 2	_	※2 固定資産売却損の内部	尺は次のとおりであ
				ります。	
				車両運搬具	36千円
* 3	_	<u>*</u> 3	_	※3 固定資産除却損の内部	尺は次のとおりであ
				ります。	
				工具器具備品	162千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間減少株式数 (株)	当中間連結会計期間 末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注)1	344, 858	31, 960	_	376, 818
合計	344, 858	31, 960	_	376, 818

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加31,960株は、海外における募集による増資による増加30,000株、新株予 約権の権利行使による新株の発行による増加1,960株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

			新相	朱予約権の目的と	:なる株式の数((株)	当中間連結会
区分	新株予約権の内訳	目的となる 株式の種類	前連結会計年 度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	計期間末残高 (千円)
提出会社	ストック・オプションとしての	_	_	_		_	(注) 1-
(親会社)	新株予約権						(任) 1
	合計		-	_		_	_

(注) 1. 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、残高はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年2月24日 定時株主総会	普通株式	155, 186	450	平成17年11月30日	平成18年2月27日

(2) 基準日が当中間期に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間期末後となるもの 該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間	※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借	
連結貸借対照表に記載されている科目の金額	連結貸借対照表に記載されている科目の金額	対照表に記載されている科目の金額との関係	
との関係(平成17年5月31日現在)	との関係(平成18年5月31日現在)	(平成17年11月30日現在)	
現金及び預金勘定 2,239,946千円	現金及び預金勘定 8,307,829千円	現金及び預金勘定 2,670,623千円	
預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 △169,764	預入れ期間が3ヶ月を	預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 △139,772	
現金及び現金同等物 2,070,181	現金及び現金同等物 8,148,656	現金及び現金同等物 2,530,851	

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 平成16年12月1日 (自 至 平成17年5月31日) 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 計額相当額及び中間期末残高相当額

当中間連結会計期間 平成17年12月1日 (自 平成18年5月31日) 至

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、減損損失累計額相当額及び中間 期末残高相当額

前連結会計年度 平成16年12月1日 (自 平成17年11月30日)

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

	取得価 額相当 額 (千円)	減価償却累相当額(千円)	中間期 末残額 相当額 (千円)
車両運搬具	14, 180	2, 351	11,829
工具器具備品	21,606	2, 936	18, 670
無形固定資産 (ソフトウェア)	49, 637	15, 850	33, 787
合計	85, 423	21, 137	64, 286

- (注) 取得価額相当額は、未経過リース料中 間期末残高が有形固定資産の中間期末 残高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. 未経過リース料中間期末残高相当額

1年内	18,936千円
1年超	45,350千円
△卦	64 286壬田

- (注) 未経過リース料中間期末残高相当額は 未経過リース料中間期末残高が有形固 定資産の中間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 8,096千円 減価償却費相当額 8,096千円

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。

	取得価 額相当 額 (千円)	減価償 却累相 額 (千円)	中間期 末残高 相当額 (千円)
車両運搬具	14, 180	5, 878	8, 302
工具器具備品	31, 596	12, 518	19, 077
無形固定資産 (ソフトウェア)	42, 821	22, 735	20, 086
合計	88, 597	41, 131	47, 466
同左			

2. 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額

	1 1 1 1 47 74 1 77 21	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
1年内		19,570千円
1年超		27,895千円
合計		47,466千円
	同左	

3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩 額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料 9,785千円 減価償却費相当額 9,785千円

4. 減価償却費相当額の算定方法

同左

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありませ

	取得価額相当額 (千円)	減価償 却累計 額 (千円)	期末残 高相当 額 (千円)
車両運搬具	14, 180	4, 114	10, 065
工具器具備品	31, 596	9, 358	22, 237
無形固定資産 (ソフトウェア)	42, 821	17, 872	24, 948
合計	88, 597	31, 346	57, 251
(注) 取得価額担当額は 土奴温リーフ料期			

- (注) 取得価額相当額は、未経過リース 末残高が有形固定資産の期末残高に占 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	18,996千円
1年超	38,254千円
合計	57, 251千円

- (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 18,199千円 減価償却費相当額 18,199千円

4. 減価償却費相当額の算定方法

同左

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成17年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	中間連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
(1) 株式	12, 694	14, 351	1, 656
(2) 債券			
国債・地方債等	_	_	_
社債	_	_	_
その他	_	_	_
(3) その他	625	988	363
合計	13, 319	15, 339	2, 019

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	
その他有価証券		
匿名組合出資	4, 036, 430	
金融債	20, 000	
株式	3, 700	
その他	100	

当中間連結会計期間末(平成18年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	中間連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
(1) 株式	12, 694	26, 523	13, 828
(2) 債券			
国債・地方債等	_	_	_
社債	_	_	_
その他	_	_	_
(3) その他	625	1, 150	525
合計	13, 319	27, 673	14, 353

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(千円)	
その他有価証券		
匿名組合出資	444, 276	
金融債	20,000	
株式	6, 700	
その他	100	

前連結会計年度末(平成17年11月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(1) 株式	12, 694	25, 482	12, 787
(2) 債券			
国債・地方債等	_	_	_
社債	_	_	_
その他	_	_	_
(3) その他	625	964	339
合計	13, 319	26, 446	13, 126

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)	
その他有価証券		
匿名組合出資	863, 599	
金融債	20, 000	
株式	3, 700	
その他	100	

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間(自平成16年12月1日 至平成17年5月31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。

当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31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。

前連結会計年度(自平成16年12月1日 至平成17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。

(ストック・オプション等関係)

当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

1. ストック・オプションの内容及び規模

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役4名、当社の従業員72名及び当社
17778日の巨分及し八数	子会社の取締役 2 名
ストック・オプションの付与数 (注) 1	普通株式 3,690株
付与日	平成18年2月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	164, 685
公正な評価単価(付与日) (円) (注) 4	_

- (注) 1 株式数に換算して記載しております。
 - 2 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。
 - 3 対象勤務期間の定めはありません。
 - 4 会社法の施行目前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の従業員 9 名
ストック・オプションの付与数 (注) 1	普通株式 460株
付与日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	143, 564
公正な評価単価(付与日) (円) (注) 4	_

- (注) 1 株式数に換算して記載しております。
 - 2 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役 またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これ に準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。
 - 3 対象勤務期間の定めはありません。
 - 4 会社法の施行目前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

2. 中間連結財務諸表への影響額

会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、中間連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

	不動産流 動化事業 (千円)	不動産開 発事業 (千円)	不動産賃 貸事業 (千円)	不動産 ファンド 事業 (千円)	不動産管 理事業 (千円)	オルタナ ティブイ ンベスト メント事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高 (1) 外部顧客に対 する売上高 (2) セグメント間 の内部売上高又は 振替高	8, 807, 707	3, 333, 424	773, 701 —	132, 585 —	1	-	13, 047, 418	-	13, 047, 418
計	8, 807, 707	3, 333, 424	773, 701	132, 585			13, 047, 418	_	13, 047, 418
営業費用	6, 826, 345	2, 880, 895	330, 045	19, 703	_	10, 230	10, 067, 220	316, 343	10, 383, 563
営業利益又は営業 損失 (△)	1, 981, 361	452, 528	443, 656	112, 882	_	△10, 230	2, 980, 198	(316, 343)	2, 663, 854

(注) 1. 事業区分の方法

事業は内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

2. 日色月の工女な事業の日春	
事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再 生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ&ビルドによりマンション、 戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンションを賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資、同投資ファンドの 組成・コンサルティング

- 3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能費用は317,263千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。
- 4. 不動産管理事業につきましては、平成17年4月1日付で東誠コミュニティ㈱の株式を取得したことに伴い連結対象となりましたが、当中間連結会計期間の営業損益の計上はありません。また、オルタナティブインベストメント事業につきましては、平成17年3月に新規事業として開始致しましたが当中間連結会計期間においては営業収益の計上はなく、債権取得等に伴う営業費用を計上しております。

当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

	不動産流 動化事業 (千円)	不動産開 発事業 (千円)	不動産賃 貸事業 (千円)	不動産 ファンド 事業 (千円)	不動産管 理事業 (千円)	オルタナ ティブイ ンベスト メント事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高 (1) 外部顧客に対 する売上高 (2) セグメント間 の内部売上高又は 振替高	11, 834, 042 —	3, 295, 276 —	804, 503 —	784, 280 —	709, 640 92, 363	317, 003 —	17, 744, 746 92, 363	- (92, 363)	17, 744, 746
計	11, 834, 042	3, 295, 276	804, 503	784, 280	802, 003	317, 003	17, 837, 110	(92, 363)	17, 744, 746
営業費用	8, 792, 117	2, 710, 234	351, 736	121, 204	745, 597	17, 827	12, 738, 718	414, 206	13, 152, 925
営業利益	3, 041, 924	585, 041	452, 767	663, 075	56, 406	299, 175	5, 098, 391	(506, 570)	4, 591, 820

(注) 1. 事業区分の方法

事業は内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再 生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ&ビルドによりマンション、 戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンションを賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資、同投資ファンドの 組成・コンサルティング

^{3.} 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能費用は505,354千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

前連結会計年度(自平成16年12月1日 至平成17年11月30日)

	不動産流 動化事業 (千円)	不動産開 発事業 (千円)	不動産賃 貸事業 (千円)	不動産 ファンド 事業 (千円)	不動産管 理事業 (千円)	オルタナ ティブイ ンベスト メント事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高 (1) 外部顧客に対 する売上高 (2) セグメント間 の内部売上高又は 振替高	10, 400, 422	4, 466, 993	1, 645, 232 —	349, 138 —	562, 182 95, 950	220, 289 —	17, 644, 259 95, 950	(95, 950)	17, 644, 259 —
計	10, 400, 422	4, 466, 993	1, 645, 232	349, 138	658, 133	220, 289	17, 740, 210	(95, 950)	17, 644, 259
営業費用	8, 178, 763	3, 918, 649	715, 875	54, 571	617, 878	23, 246	13, 508, 984	599, 105	14, 108, 089
営業利益	2, 221, 659	548, 343	929, 357	294, 567	40, 255	197, 042	4, 231, 226	(695, 056)	3, 536, 169

(注) 1. 事業区分の方法

事業は内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	投資・資産運用を目的とした法人、不動産ファンド及び個人向けに再 生不動産を供給
不動産開発事業	不動産ファンド及び個人向けにスクラップ&ビルドによりマンション、 戸建を新築し供給
不動産賃貸事業	エンドユーザー向けにオフィス、マンションを賃貸
不動産ファンド事業	オリジナルファンドの組成、運営、コンサルティング、物件仲介
不動産管理事業	オフィスビル、マンション等の保守管理及び運営管理業務
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資、同投資ファンドの 組成・コンサルティング

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能費用は699,337千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)、当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)及び前連結会計年度(自平成16年12月1日 至平成17年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前中間連結会計期間(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)、当中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)及び前連結会計年度(自平成16年12月1日 至平成17年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		当中間連結会計 (自 平成17年12 至 平成18年5	月1日	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		
1株当たり純資産額	23,474円54銭	1株当たり純資産額	39, 161円76銭	1株当たり純資産額	24,018円05銭	
1株当たり中間純利益金 額	3,768円05銭	1株当たり中間純利益金 額	6, 263円15銭	1株当たり当期純利益金 額	4,664円46銭	
潜在株式調整後1株当た り中間純利益金額	3,661円61銭	潜在株式調整後1株当た り中間純利益金額	6,251円46銭	潜在株式調整後1株当た り当期純利益金額	4,571円59銭	

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(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。

<u> </u>			
	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	1, 265, 311	2, 264, 836	1, 592, 577
普通株主に帰属しない金額 (千円)	_	_	10, 780
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(-)	(10, 780)
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1, 265, 311	2, 264, 836	1, 581, 797
期中平均株式数(株)	335, 800	361, 613	339, 117
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
金額			
中間(当期)純利益調整額(千円)	_	_	_
普通株式増加数 (株)	9, 761	676	6, 889
(うち新株予約権)	(9, 761)	(676)	(6, 889)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1		平成18年2月24日定時株主総	
株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含め		会決議によるストックオプ	
なかった潜在株式の概要		ション(新株予約権) 普通株式 4,150株	

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)			
1.	1.	1. ストックオプションの付与について 当社は、平成18年2月24日開催の定時株 主総会において、商法280条ノ20及び第280年 ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員 及び当社子会社の取締役に対し、ストックスプションとして新株予約権を発行する決議をいたしました。			
	2.	2. 海外における募集による増資に関する事項 平成18年2月9日及び平成18年2月10日 開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年2月27日付で発行済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 30,000株 寿集の方法 有償による海外における募集による増資 1株につき 144,900円発行価格の 4,347,000千円総額 1株につき 144,900円払込金額の 4,347,000千円総額 1株につき 144,900円払金額の 4,347,000千円総額 1株につき 72,450円の総額 2,173,500千円の総額 4,347,000千円 で成18年2月27日 平成17年12月1日 不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得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 376,558株 総数 資本金 4,146,821千円			

5. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社は、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

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計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	前中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		当中間連結会 (自 平成17年 至 平成18年		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
不動産流動化事業	8, 807, 707	67. 5	11, 834, 042	66. 7	10, 400, 422	59. 0	
不動産開発事業	3, 333, 424	25. 6	3, 295, 276	18. 6	4, 466, 993	25. 3	
不動産賃貸事業	773, 701	5. 9	804, 503	4. 5	1, 645, 232	9. 3	
不動産ファンド事業	132, 585	1.0	784, 280	4.4	349, 138	2.0	
不動産管理事業	ĺ	Ī	709, 640	4.0	562, 182	3. 2	
オルタナティブインベス トメント事業			317, 003	1.8	220, 289	1. 2	
合計	13, 047, 418	100.0	17, 744, 746	100.0	17, 644, 259	100.0	

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。