

平成19年11月期 決算短信

平成20年1月11日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東証第二部
 コード番号 8923 URL <http://www.toseicorp.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎 TEL (03) 3435-2864
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 配当支払開始予定日 平成20年2月27日
 定時株主総会開催予定日 平成20年2月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年2月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年11月期の連結業績 (平成18年12月1日～平成19年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	40,085	62.0	9,006	52.6	7,949	49.3	4,557	66.5
18年11月期	24,741	40.2	5,900	66.9	5,323	79.3	2,737	71.9

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年11月期	12,095	04	12,095	02	26.4	10.8	22.5
18年11月期	7,412	80	7,405	87	23.3	10.6	23.9

(参考) 持分法投資損益 19年11月期 - 百万円 18年11月期 - 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭
19年11月期	86,922		19,252		22.1	51,089	15
18年11月期	60,136		15,229		25.3	40,414	50

(参考) 自己資本 19年11月期 19,252百万円 18年11月期 15,229百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	△19,543	△2,066	20,312	5,181
18年11月期	△10,857	471	14,339	6,484

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)			
	中間期末	期末	年間						
	円	銭	円	銭	円	銭			
18年11月期	-	-	1,400	00	1,400	00	527	18.9	4.3
19年11月期	-	-	2,200	00	2,200	00	829	18.2	4.8
20年11月期 (予想)	-	-	3,500	00	3,500	00	-	19.6	-

3. 平成20年11月期の連結業績予想 (平成19年12月1日～平成20年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	39,070	75.9	12,805	324.2	12,045	364.0	6,772	357.0	17,972	92
通期	56,872	41.9	13,843	53.7	12,090	52.1	6,733	47.7	17,868	64

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、24ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年11月期 376,840株 18年11月期 376,838株

② 期末自己株式数 19年11月期 一株 18年11月期 一株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、49ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成19年11月期の個別業績（平成18年12月1日～平成19年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	31,690	40.4	8,747	55.4	7,821	51.8	4,228	56.8
18年11月期	22,572	34.1	5,630	69.4	5,151	85.8	2,697	80.4

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年11月期	11,222	02	11,222	00
18年11月期	7,306	24	7,299	40

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年11月期	77,992		18,787		24.1	49,855	74	
18年11月期	51,220		15,094		29.5	40,055	23	

(参考) 自己資本 19年11月期 18,787百万円 18年11月期 15,094百万円

2. 平成20年11月期の個別業績予想（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	30,596	94.6	12,138	348.9	11,474	392.7	6,310	357.8	16,746	44
通期	46,610	47.1	13,117	50.0	11,546	47.6	6,350	50.2	16,851	68

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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については4ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析②次期の見通し」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、国外需要の拡大により輸出が増加を続けており、設備投資が引き続き増加基調にある中で、景気は緩やかな拡大が続くと見込まれているものの、米国のサブプライム問題、原材料価格の高騰、法令の厳格化による経済への影響は留意が必要とされております。

当社グループが属する不動産業界では、近年、世界の金融市場と繋がりを強めており、米国のサブプライム問題の影響に加え、改正建築基準法及び金融商品取引法の施行など行政の監督強化による企業業績への影響の不透明感により市場の成長減速が懸念されております。一方で、景気の拡大により、平成19年8月に発表された路線価は、全国の標準宅地の平均価格が2年連続で上昇し、特に東京都内では、住宅、商業、工業地を含む標準宅地平均で、前年比17.1%上昇（国税庁発表）しました。

不動産売買市場では、平成19年度上期の上場企業等が開示した売却件数は前年度上期に比べ、12.4%減少しましたが、同売却額は2兆3,517億円と前年度上期（1兆9,561億円）に比べ20.2%増加しました。主な要因は、投資不動産取得競争の激化や不動産価格上昇による利回り低下などにより売買件数は減少した一方で、大都市中心部での再開発やオフィスの建替えを目的とする高額物件の売買事例が多く見られたことによります（民間調査機関調べ）。

首都圏におけるマンション分譲市場は、平成19年の年間供給数は14年ぶりの低水準となる6万戸程度となる見込みであり、契約率は好不調目安となる70%を8月から4ヶ月連続して下回りました。これは、地価と建築費用の高騰によりマンション販売の価格が上昇したことで消費者の購入が手控えられたものと考えられています（民間調査機関調べ）。

東京23区内のオフィス賃貸市場は、平成19年11月時点での東京23区の空室率は1.8%と平成18年12月から0.8ポイントの低下を示し、平均募集賃料も、13,540円/坪と平成18年12月から6%上昇する（民間調査機関調べ）など都心部の大企業を中心とした好調な業績に牽引され空室率・賃料ともに堅調に推移しました。

一方で、東京圏の住宅賃貸市場は、2005年9月を基点とし2年間の賃料上昇を指数化するとオフィスが前年比11.5%上昇と高い成長を示したのに対し、住宅は同0.2%上昇に留まりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場は、REIT指数の低迷と、J-REITへの新規上場件数が大幅に減少するなど市場の成長が鈍化しておりますが、平成19年6月末時点で、私募ファンド残高が約6.7兆円、同時期のJ-REITが6.1兆円、それに外資系運用会社が運用するグローバルファンドを加えると、運用資産額の合計は16.3兆円と拡大している他、東京都は、主要先進諸国の各都市と比較してイールドスプレッドが高いなど（民間調査機関調べ）不動産投資の魅力を含んでおります。

不動産管理市場は、ビル管理市場が3.9兆円（平成19年3月現在）と前年同時期と比較して4.6%の高い成長率となりました（民間調査機関調べ）。これは、国内経済の回復とともに、都心部での再開発物件を中心に、建設需要が拡大し、それに伴い、ビル管理の需要量も横ばいから拡大基調になったためと考えられます。

当社グループにてオルタナティブインベストメント事業を展開する不動産担保付債権市場及びM&A市場は、大手金融機関の不良債権処理が一段落し、不良債権の処理が堅調に進んでいることから、収益性があり付加価値の高い案件の争奪競争が激しさを増しております。また、平成19年4月～9月のM&A実施件数は、前年度比2%減少の1,308件に留まりましたが、金額ベースでは4.7兆円を達成し、前年度比10%増となりました（民間調査機関調べ）。これは業界再編が依然活況を呈し、大きな案件の取引が行われていると考えられます。

このような事業環境にありまして、当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という新しい企業理念のもと、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、当連結会計年度におきましては、売上高40,085百万円（前年同期比62.0%増）、営業利益9,006百万円（前年同期比52.6%増）、経常利益7,949百万円（前年同期比49.3%増）、当期純利益4,557百万円（前年同期比66.5%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「上野トーセイビル」(東京都台東区)、「千駄ヶ谷ビル」(東京都渋谷区)、「戸根木ビル」(東京都千代田区)等22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24,310百万円(前年同期比55.3%増)、営業利益は7,286百万円(前年同期比80.3%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「THEパームス世田谷桜」(東京都世田谷区)、「THEパームス本駒込」(東京都文京区)、「THEパームス用賀」(東京都世田谷区)におけるマンション分譲(151戸)、「THEパームス田園調布」(東京都大田区)の販売により不動産開発事業の売上高は8,781百万円(前年同期比128.5%増)、営業利益は823百万円(前年同期比60.4%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、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3,375百万円(前年同期比83.8%増)、営業利益は1,630百万円(前年同期比65.5%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、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「アキュジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等の不動産ファンド事業の売上高は1,119百万円(前年同期比20.3%減)、営業利益586百万円(前年同期比47.5%減)となりました。対前期比減収・減益の要因は、前連結会計年度に仲介手数料等の要因が含まれていたためであります。運用資産残高は順調に積み上がっており、それに伴いアセットマネジメントフィー収入は増加しております。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、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300棟(平成19年10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、賃貸マンションを新たに受託し管理棟数は138棟(平成19年10月31日現在)となりました。

以上の結果、管理棟数合計は438棟となり不動産管理事業の売上高は2,238百万円(前年同期比33.9%増)、営業利益は129百万円(前年同期比6.3%増)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、グループの持つ不動産の価値再生能力を最大限生かした案件の取得および債権回収を行ってまいりました。また、不動産M&A市場においては、後継者不在等の不動産保有会社を2社取得するなど、積極的な事業展開を進めてまいりました。また、東京温泉(株)への再生支援による債権回収益及び利息収入等が計上されたことにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は260百万円(前年同期比22.4%減)、営業利益は131百万円(前年同期比52.5%減)となりました。

② 次期の見通し

当社グループを取り巻く環境は、米国のサブプライム問題に端を発する国際金融資本市場や海外経済動向に不確実な要因があり、景気も調整局面をむかえることを予想しております。

不動産投資市場におきましては、法令の厳格化や不動産融資の停滞に加え、地価及び建築コストの高騰による流動性の低下が懸念されるものの日本の不動産市場は先進各国の都市と比較して割安感が強いいため、中長期的には市場関係者の二極化による再編を経た後、安定的に成長することが予想されます。

このような環境の中、当社グループは市場規模が大きく比較的競争の少ない中小型不動産の取引を中核としながらも利益幅の大きな大型物件の取引も積極的に行い、着実な成長を目指すとともに、金融商品取引法にもとづく必要登録の手続きと厳格な内部管理体制の構築を行ってまいります。また、各事業の相乗効果により、出口を見据えた多様な投資手段の選択を行い、今後もマーケットニーズに的確に応えることで、中期経営計画を確実に推進し、企業価値の最大化を目指してまいります。

平成20年11月期連結業績予想 (対前年同期)

	平成19年11月期実績 (百万円)	平成20年11月期予想 (百万円)	増減 (百万円)	増減率 (%)
売上高	40,085	56,872	16,787	41.9
営業利益	9,006	13,843	4,837	53.7
経常利益	7,949	12,090	4,140	52.1
当期純利益	4,557	6,733	2,175	47.7

平成20年11月期連結業績予想 (事業の種類別)

(百万円)

	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 ド事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	計	消去 又は 全社	連結
売上高	41,181	6,925	3,187	1,211	2,778	1,994	57,277	△405	56,872
営業利益	13,224	500	1,594	814	186	357	16,677	△2,834	13,843

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前年同期比26,785百万円増加し、86,922百万円となりました。これは主として、販売用不動産15,053百万円、仕掛販売用不動産7,810百万円の増加によるものであります。

負債につきましては、前年同期比22,763百万円増加し、67,669百万円となりました。これは主として、仕入の増加に伴い、借入金が増加したことによるものであります。

純資産につきましては、前年同期比4,022百万円増加し、19,252百万円となりました。これは主として、利益剰余金4,030百万円の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益7,960百万円を計上しましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得等による支出により、前連結会計年度末残高に比べ1,303百万円減少し、当連結会計年度末には5,181百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動に使用された資金は、19,543百万円（前年同期比80.0%増）となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得によるたな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された資金は、2,066百万円（前年同期は471百万円の資金増）となりました。これは主に、不動産流動化事業における差入敷金保証金の増加並びにオルタナティブインベストメント事業における子会社株式取得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、20,312百万円（前年同期比41.7%増）となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件の売買に伴う、借入金の増減によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年11月期	平成18年11月期	平成19年11月期
自己資本比率 (%)	20.5	25.3	22.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	85.3	82.7	30.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—

自己資本比率 : 自己資本／総資産
 時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産
 キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー
 インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、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。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

(注5) 平成17年11月期連結会計年度、平成18年11月期連結会計年度及び平成19年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成20年11月期を最終年度とする中期経営計画「GROWING UP 2008」では個別当期純利益の20%を配当性向の目標としており、平成19年11月期(第58期)の期末配当につきましては、1株につき2,200円を予定しております。

また、平成20年11月期(第59期)より、配当性向の目標を連結当期純利益の20%とすることとし、第59期の期末配当につきましては、1株につき3,500円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及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

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事業である不動産流動化事業及び不動産開発事業は、自己勘定により物件を取得し、バリューアップ又は開発後に売却するまでに通常6ヶ月から2年を要しております。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。

(ii) 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「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期ごと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及び収益に相当の変動が生ずる可能性があります。

(iii) 自然災害等による工事遅延及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 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、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。

③ 不動産ファンド事業

(i) 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る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の発掘、ファンドのアセットマネジメント、対象不動産のバリューアップ、リースアップ、売却を通じてアセットマネジャー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ジメントの能力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。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は保証責任を負っていないものの、対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 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、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 不動産管理事業

(i) 管理委託費の低下について

現在、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り低下傾向が継続しており、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後一層の管理委託費の引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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、ISO9001を取得し、業務品質並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。

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、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、並びに既に取得した債権や会社株式の投下資金回収が予定どおり進まない場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

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

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。しかしながら、東京都区部における不動産取引の活況や外国人投資家の旺盛な投資意欲の継続もあり、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。当社グループは、これまでの東京特化の優位性を発揮することにより競争力の維持、強化を推し進めてまいりますが、過当競争により物件の取得が困難になった場合は、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。

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・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、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

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。

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 不動産ファンド事業	<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 ・ 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 ・ 中間法人法
不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法 ・ 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 ・ 建設業法

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。法改正等により、当該許認可に関する事業の継続が困難になった場合は、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。

また、現在、当社グループの業務上の理由で当該免許及び許認可等が取り消しや一定期間の業務停止となる可能性はございませんが、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	平成24年3月23日	東京都知事免許(11)第24043号
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	平成23年2月28日	一般-000127
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成23年4月10日	東京都知事登録(第46219号)
特定建設業許可	東京都 知事	平成24年12月9日	東京都知事許可(特-19)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
金融商品取引業許可(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

(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	平成24年5月21日	国土交通大臣(2)第030488号
宅地建物取引業免許	東京都 知事	平成23年9月28日	東京都知事免許(2)第80048号
一級建築士事務所登録	東京都 知事	平成21年1月14日	東京都知事登録(第49526号)
建築物環境衛生総合管理業	東京都 知事	平成25年10月3日	東京都 19総第273号
一般建設業許可	東京都 知事	平成20年3月10日	東京都知事許可(般-14)第119534号
警備業	東京都公安委員	平成23年10月4日	警備業法認定第30002591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。

(ii) 不動産ファンドの連結範囲について

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

5. 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

宅地建物取引業者は「宅地建物取引業法」により宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任が生じる他、特に新築住宅物件については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により主要構造部分の10年保証が義務付けられております。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又は仕入先及び外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

6. 人材について

当社グループの事業の特性から、人材は極めて重要な経営資源であり、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、又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. 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の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。

8. 建築基準法の改正について

平成19年6月20日に改正建築基準法が施行され「指定構造計算適合性判定機関の指定」により、同機関による審査が義務付けられました。今後、当該審査に伴う工事着工までの期間の長期化、コストの増加等により、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。

9. 個人情報等の保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナントをはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業拡大に伴い情報量の増加が予想されますが、個人情報保護法に従い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報が外部へ流出、漏洩した場合及び使用人の退職等により重要な企業情報が外部へ流出、漏洩した場合には、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。

10. その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、建物の構造やアスベストの使用、土壌汚染調査等を実施しておりますが、ほとんどの建物において構造設計関連図書が保存されていないことや、アスベストが使用されている建物を解体する場合の対応、土壌改良などにより、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。

2. 企業集団の状況

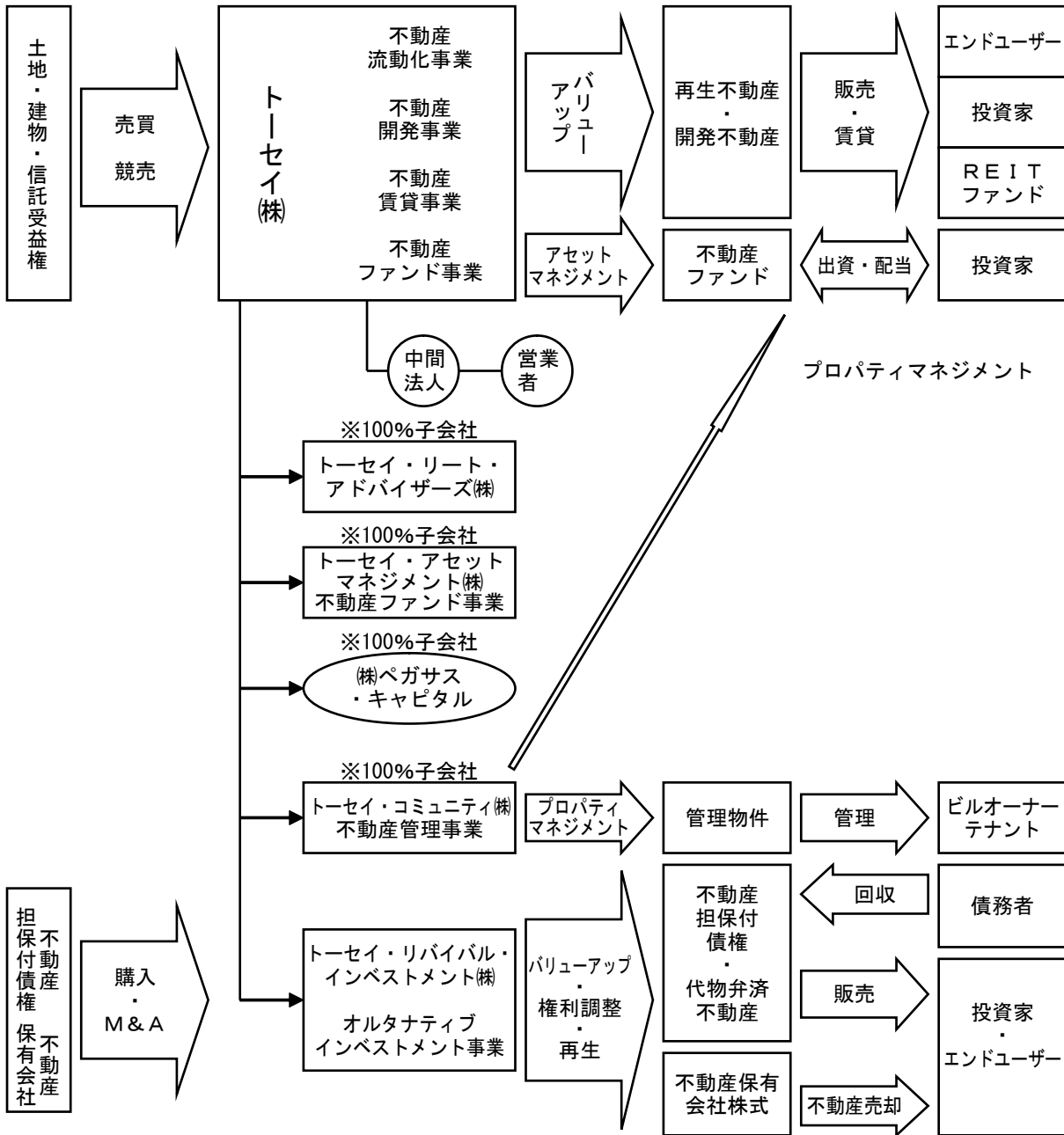
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）並びに子会社16社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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	主要な会社
不動産流動化事業	<p>当社が資産価値の劣化した不動産を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた「バリューアッププラン」の検討を行い、最良と判断したバリューアップを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。</p> <p>「バリューアッププラン」には、物件そのものに関わる「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度を高める「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。</p> <p>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。</p>	<p>当社、 (有)ペガサス・キャピタル</p>
不動産開発事業	<p>当社の不動産開発事業は、不動産価値の最大化を図るために、購入した用地について様々な開発プランを検証した上で事業計画を決定しております。それぞれの土地が持つ特徴を生かし、サイズは中小型から大型まで、用途はオフィスを中心に商業施設、マンション等、多様なメニューを持って開発事業に着手しております。その販売先は、投資家・不動産ファンド向けにビル・マンション・商業施設の収益物件を、エンドユーザー向けに、分譲マンション（THE パームスシリーズ）・分譲戸建（THE プレミアムコート、パームスコートシリーズ）を提供しております。</p>	<p>当社</p>
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、平成19年11月30日現在、オフィスビル・マンション等を67棟所有し、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。</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、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。</p>	<p>当社、 トーセイ・コミュニティ(株)、 (有)ペガサス・キャピタル</p>
不動産ファンド事業	<p>投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス等を行っております。</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ファンドマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュイジションフィー、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>	<p>当社、 トーセイ・リー ト・アドバイザーズ(株)、 トーセイ・アセ ットマネジメント(株)</p>
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者並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のサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成19年10月31日現在、438棟の管理を行っております。</p>	<p>トーセイ・コミュニ ティ(株)</p>

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

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念として常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融を融合しながら、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事業を通し、10年、20年後を視野に入れた不動産などの価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値の向上を目指しております。

(2) 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「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を目的としております。

当初目標としていた連結売上高・連結経常利益が予想以上に順調に推移していることから、平成19年12月25日時点で目標数値を見直しております。

平成20年（2008年）11月期の目標とする経営指標（修正目標）

項目	平成20年11月期	平成20年11月期 (修正目標)
	(当初目標)	
連結売上高	405億円	568億円
連結経常利益	60億円	120億円
経常利益率	14.8%	21.3%
自己資本比率	30.0%	25.2%
自己資本利益率 (ROE)	18.3%	30.4%
総資産利益率 (ROA)	5.5%	7.2%
不動産ファンド運用残高	1,300億円	1,661億円

※上記に記載した目標数値は、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、上記目標数値と異なる場合があります。

(3) 会社の対処すべき課題

当社グループは中期経営計画の2大テーマである「企業規模倍増」並びに「企業ブランドの確立」を達成するために、以下の各項目を対処すべき課題としております。

I. 「企業規模倍増」のための課題

① 既存事業の拡大のための物件仕入の増強

当社グループの事業エリアである東京都区部では、事業用地を始め中古のオフィスビル、賃貸マンション等の取得競争が激化しております。当社グループでは、従来からの仕入情報ネットワークを一層強化するための人員増強と入手した情報への迅速な対応、取引事例等のデータベースの管理と活用を通じての迅速な判断を図り、仕入力の増強に努めてまいります。

② 開発力・バリューアップ能力の強化による高付加価値商品や差異性のある商品の供給

開発・バリューアップ能力の強化による、高付加価値商品や差異性のある商品の供給物件仕入が激化し、仕入原価が上昇している中、建築コストの上昇及び改正建築基準法の施行の影響による、建築確認取得期間の延長など、開発事業環境は更に厳しさが増しております。かかる環境下でも適正な利益を確保するためには、エンドユーザーや投資家のニーズに適応した商品を提供することが重要な課題となります。当社グループでは、ファミリータイプから単身者向けまでのマンション、オフィスビル、リテール店舗用ビル、戸建住宅の開発能力を有し、また、中古物件に対し、リノベーション、リニューアル、コンバージョン、デザイン性向上、収益性向上というバリューアップ能力を併せ持っておりますが、これらの能力を更に高め、個別物件ごとに最適な利用方法及び投資効率を選択することにより、魅力ある商品を提供してまいります。

③ 不動産ファンド事業の拡大

平成19年6月末時点で、わが国の不動産ファンド残高は、J-REIT、私募ファンド及び外資系私募ファンドの国内不動産運用資産額を加えると16.3兆円に達したと推計され、また、平成19年11月末現在、J-REITの銘柄数は42銘柄となる等成長しており、不動産証券化市場は欧米との比較においても、今後も拡大するものと推測されております。一方で、9月に金融商品取引法が施行され、今後猶予期間内に必要な登録を行い、厳格な管理体制を整えなければなりません。また、不動産市場への資金流入も期待が薄く、同業者の優勝劣敗が進むことが予想されます。当社子会社による旧法（投資信託法）6条認可の取得実績をもとに、グループ内で厳格な管理体制を速やかに整えてまいります。また、子会社を含めた当社グループで投資運用業など必要な登録も速やかに行う予定としております。優勝劣敗が予想される市場において、体制の整備と仕入れ、アセットマネジメント、管理などグループの総合力を駆使し、ビジネスの拡大を図ってまいります。

④ 安定した資金調達

当社グループの行う事業のうち、不動産流動化事業、不動産開発事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等を仕入れるために多額の資金を必要としております。また、不動産賃貸事業においては長期に亘る資金投下を行っております。これらの事業を推進、拡大していくため外部借入を効率的かつ安定的に利用すべく、資金ニーズに合わせたシンジケートローンの組成やコミットメント契約等によるタイムリーな資金調達に努めております。

II. 「企業ブランドの確立」のための課題

① コーポレートガバナンスの充実

当社グループでは、株主、従業員、取引先をはじめとするあらゆるステークホルダーに対して、「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に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、会社法並びに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」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強化に努めてまいります。

② 優秀な人材の確保と育成

当社グループの行う事業においては、組織を維持しさらに成長、発展していくための原動力は人材であると捉えており、組織の拡大のための優秀な人材の確保と育成は極めて重要な課題であると位置付けております。従来の採用は即戦力の中途採用が大半でありましたが、新卒採用も強化し、幅広い業務経験を積ませることにより将来の主戦力を育成してまいります。

(4) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比	
		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	※2	6,644,037		5,181,855			
2. 受取手形及び売掛金		266,028		351,671			
3. 有価証券		10,000		10,000			
4. 販売用不動産	※2	20,777,754		35,830,995			
5. 仕掛販売用不動産	※2	19,263,618		27,074,286			
6. 買取債権	※2	1,985,231		1,032,809			
7. 貯蔵品		993		2,343			
8. 繰延税金資産		212,700		571,784			
9. その他	※2	2,235,725		1,582,387			
貸倒引当金		△11,989		△6,652			
流動資産合計		51,384,100	85.4	71,631,482	82.4	20,247,381	
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	※2	2,824,232		4,750,310			
減価償却累計額		695,471	2,128,761	722,694	4,027,615		
(2) 機械装置及び運搬具		—		80			
減価償却累計額		—	—	—	80		
(3) 工具器具備品		96,840		144,655			
減価償却累計額		40,915	55,925	72,132	72,522		
(4) 土地	※2		5,905,971		9,393,132		
(5) 建設仮勘定			—		6,136		
有形固定資産合計			8,090,658	13.5	13,499,488	15.5	5,408,829
2. 無形固定資産							
(1) のれん			—		66,964		
(2) ソフトウェア			61,173		88,097		
(3) 電話加入権			1,889		1,889		
無形固定資産合計			63,062	0.1	156,951	0.2	93,888

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		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					
(1) 投資有価証券		261,905		93,063		
(2) 長期貸付金		2,619		2,395		
(3) 繰延税金資産		82,450		273,009		
(4) その他		251,670		1,265,999		
貸倒引当金		△15		△14		
投資その他の資産合計		598,630	1.0	1,634,452	1.9	1,035,822
固定資産合計	8,752,351	14.6	15,290,892	17.6	6,538,540	
資産合計	60,136,451	100.0	86,922,374	100.0	26,785,922	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		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. 支払手形及び買掛金		1,181,405		689,472		
2. 短期借入金	※2	910,000		3,626,000		
3. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000		
4. 1年以内返済予定長期借入金	※2, 4, 5	12,975,196		41,937,056		
5. 未払法人税等		1,985,005		2,743,087		
6. 前受金		624,617		112,800		
7. 賞与引当金		10,390		51,669		
8. 役員賞与引当金		20,011		—		
9. その他		901,466		1,436,610		
流動負債合計		18,632,091	31.0	50,620,695	58.3	31,988,604
II 固定負債						
1. 社債		298,000		274,000		
2. 長期借入金	※2, 5	24,340,039		13,829,583		
3. 繰延税金負債		23,122		23,122		
4. 退職給付引当金		34,727		42,429		
5. 役員退職慰労引当金		190,778		221,280		
6. 連結調整勘定		4,299		—		
7. 負ののれん		—		9,033		
8. その他		1,383,672		2,649,793		
固定負債合計		26,274,639	43.7	17,049,242	19.6	△9,225,396
負債合計		44,906,730	74.7	67,669,938	77.9	22,763,207
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		4,148,011	6.9	4,148,020	4.8	8
2. 資本剰余金		4,231,487	7.0	4,231,495	4.8	8
3. 利益剰余金		6,841,289	11.4	10,872,021	12.5	4,030,732
株主資本合計		15,220,788	25.3	19,251,537	22.1	4,030,749
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金		8,932	0.0	898	0.0	△8,034
評価・換算差額等合計		8,932	0.0	898	0.0	△8,034
純資産合計		15,229,720	25.3	19,252,435	22.1	4,022,715
負債純資産合計		60,136,451	100.0	86,922,374	100.0	26,785,922

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)			
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)				
I 売上高	※1		24,741,635	100.0		40,085,596	100.0	15,343,960	
II 売上原価			16,584,152	67.0		27,968,286	69.8	11,384,133	
売上総利益			8,157,483	33.0		12,117,310	30.2	3,959,827	
III 販売費及び一般管理費			2,256,495	9.1		3,110,510	7.7	854,015	
営業利益			5,900,987	23.9		9,006,799	22.5	3,105,811	
IV 営業外収益									
1. 受取利息			814			11,550			
2. 受取配当金			605			2,971			
3. 解約手付金			100,000			—			
4. 債務整理益			—			9,597			
5. 消費税等還付金			—			13,600			
6. 連結調整勘定償却額		1,228			—				
7. 負ののれん償却額		—			2,719				
8. 雑収入		7,241	109,890	0.4	22,884	63,322	0.2	△46,567	
V 営業外費用									
1. 支払利息		590,213			1,094,819				
2. 社債利息		4,893			4,839				
3. 株式交付費		33,858			61				
4. 社債発行費償却		6,514			—				
5. 支払手数料		35,728			—				
6. 雑損失		15,797	687,005	2.8	20,539	1,120,259	2.8	433,254	
経常利益			5,323,872	21.5		7,949,862	19.9	2,625,990	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			対前年比
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益		31			508			
2. 解約精算金		—			4,814			
3. 投資有価証券売却益		1,561	1,593	0.0	11,040	16,362	0.0	14,769
VII 特別損失								
1. 固定資産除却損	※2	25,483			1,831			
2. 出資金売却損		—			3,630			
3. その他		2,730	28,213	0.1	—	5,461	0.0	△22,751
匿名組合損益分配前税 金等調整前当期純利益			5,297,252	21.4		7,960,763	19.9	2,663,510
匿名組合損益分配額			△107	△0.0		345	0.0	452
税金等調整前当期純利 益			5,297,360	21.4		7,960,418	19.9	2,663,057
法人税、住民税及び事 業税		2,657,701			3,946,665			
法人税等調整額		△97,452	2,560,248	10.3	△544,129	3,402,536	8.5	842,287
当期純利益			2,737,111	11.1		4,557,882	11.4	1,820,770

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	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	
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
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	2,181,915	2,181,915		4,363,830			4,363,830
利益処分による利益配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
当期純利益			2,737,111	2,737,111			2,737,111
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					1,148	1,148	1,148
連結会計年度中の変動額合計(千円)	2,181,915	2,181,915	2,571,145	6,934,975	1,148	1,148	6,936,123
平成18年11月30日 残高(千円)	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	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	
平成18年11月30日 残高(千円)	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
当期純利益			4,557,882	4,557,882			4,557,882
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					△8,034	△8,034	△8,034
連結会計年度中の変動額合計(千円)	8	8	4,030,732	4,030,749	△8,034	△8,034	4,022,715
平成19年11月30日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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				
税金等調整前当期純利益		5,297,360	7,960,418	
減価償却費		207,170	445,332	
連結調整勘定償却額		△1,228	—	
のれん償却額		—	3,524	
負ののれん償却額		—	△2,719	
引当金の増加額		70,585	75,570	
受取利息及び受取配当金		△1,419	△14,521	
支払利息及び社債利息		595,106	1,099,658	
匿名組合評価益		△87,131	△9,213	
売上債権の増加額		△118,815	△83,342	
買取債権の増減額 (増加: △)		△262,278	881,421	
たな卸資産の増加額		△14,980,728	△26,759,205	
前渡金の増減額 (増加: △)		△474,530	1,212,700	
仕入債務の増減額 (減少: △)		809,614	△492,974	
前受金の増減額 (減少: △)		241,275	△511,817	
預り保証金の増加額		216,586	1,248,097	
その他		△17,943	△387,314	
小計		△8,506,375	△15,334,384	△6,828,008
利息及び配当金の受取額		23,236	38,934	
利息の支払額		△618,383	△1,052,049	
法人税等の支払額		△1,755,790	△3,195,865	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△10,857,313	△19,543,365	△8,686,051

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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				
定期預金の増減額 (増加: △)		△19,408	159,420	
有形固定資産の取得による支出		△89,566	△148,957	
無形固定資産の取得による支出		△39,053	△39,938	
投資有価証券の取得による支出		△6,000	△51,000	
投資有価証券の売却による収入		4,962	21,240	
投資有価証券の回収による収入		711,941	161,347	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式 の取得による支出	※2,3	—	△500,467	
貸付金の実行による支出		—	△650,000	
出資金取得による支出		△5,130	△1,069	
差入敷金保証金の増加額		—	△1,000,642	
その他		△85,809	△16,150	
投資活動によるキャッシュ・フロー		471,935	△2,066,218	△2,538,154
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額		△3,480,000	2,667,646	
長期借入れによる収入		25,482,000	45,121,200	
長期借入金の返済による支出		△11,645,468	△26,927,200	
社債の償還による支出		△194,000	△24,000	
株式の発行による収入		4,329,971	17	
配当金の支払額		△153,121	△525,201	
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,339,382	20,312,461	5,973,078
IV 現金及び現金同等物の増減額		3,954,004	△1,297,122	△5,251,127
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,530,851	6,484,856	3,954,004
VI 連結除外に伴う現金及び現金同等物の 減少		—	△5,878	△5,878
VII 現金及び現金同等物期末残高	※1	6,484,856	5,181,855	△1,303,000

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 13社 主要な連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人</p> <p>なお、(有)テミス・キャピタル、(株)メティス・キャピタルについては、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、当連結会計年度に設立し連結の範囲に含めておりました(有)セレネ・キャピタルは、当連結会計年度中に持分を譲渡したことにより子会社でなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <hr/> <hr/>	<p>(1) 連結子会社の数 16社 連結子会社の名称 トーセイ・コミュニティ(株) トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) トーセイ・リート・アドバイザーズ(株) (有)ペガサス・キャピタル (有)イカロス・キャピタル (有)ヘスティア・キャピタル (有)テミス・キャピタル (株)メティス・キャピタル ヘスティア有限責任中間法人 アルゴ有限責任中間法人 ペガサス有限責任中間法人 グリーンハウス(有) (合)アトラス・キャピタル (株)多田製作所 トーセイ・リート投資法人 トーセイ・アセットマネジメント(株)</p> <p>なお、グリーンハウス(有)、(株)多田製作所については当連結会計年度においてM&Aにより取得、(合)アトラス・キャピタル、トーセイ・リート投資法人、トーセイ・アセットマネジメント(株)については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、連結の範囲に含めておりました(有)アルゴ・キャピタル、(有)アルゴ・キャピタル・ツーは、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツー</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分相当額)及び利益剰余金(持分相当額)等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(1) 持分法を適用していない非連結子会社の会社名 (有)アルゴ・キャピタル (有)アルゴ・キャピタル・ツー</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由 非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の決算日は3月31日、(有)ペガサス・キャピタルの決算日は5月31日、(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、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。</p>	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート投資法人及び(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の決算日は3月31日、(有)ペガサス・キャピタルの決算日は5月31日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)														
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>② デリバティブ 時価法</p> <p>③ たな卸資産 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (ロ) 買取債権 個別法による原価法 (ハ) 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>① 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="padding-left: 40px;">12～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="padding-left: 40px;">6～20年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="padding-left: 40px;">3～15年</td> </tr> </table>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年	<p>① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左 (ロ) 買取債権 同左 (ハ) 貯蔵品 同左</p> <p>① 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="padding-left: 40px;">6～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="padding-left: 40px;">6～20年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td> <td style="padding-left: 40px;">5～6年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="padding-left: 40px;">3～20年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	建物	6～50年	構築物	6～20年	車両運搬具	5～6年	工具器具備品	3～20年
建物	12～50年															
構築物	6～20年															
工具器具備品	3～15年															
建物	6～50年															
構築物	6～20年															
車両運搬具	5～6年															
工具器具備品	3～20年															

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>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。</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当連結会計年度末における支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は20,011千円減少しております。</p> <p>当社及び連結子会社は、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。</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 _____</p> <p>同左</p>
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 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。</p>	<p>_____</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 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」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。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>④ 買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。 ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>	<p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 同左</p> <p>④ 買取債権の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。	—————

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
7. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	—————	のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、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。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「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 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。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額15,229,720千円であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末の「投資有価証券」に含めた有限会社に対する持分は、150千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>_____</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分の取得額及び売却額は、それぞれ投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」及び「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当連結会計年度より、それぞれ投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めた有限会社に対する持分の取得額及び売却額はそれぞれ3,000千円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん」として表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前連結会計年度において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。 投資活動によるキャッシュ・フローの「差入敷金保証金の増加額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「差入敷金保証金の増加額」は、△110,652千円であります。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：540,283千円、土地：1,103,137千円）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。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：127,931千円、土地：103,254千円）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。</p>	<p>1. 固定資産</p> <p>従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：2,053,189千円、土地：3,853,643千円）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。</p> <p>2. 販売用不動産</p> <p>従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：99,042千円、土地：392,257千円）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。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
1	※1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 6,000千円
※2 担保資産及び担保付債務	※2 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。	(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 20,000千円	販売用不動産 33,741,403千円
販売用不動産 18,945,612	仕掛販売用不動産 24,438,193
仕掛販売用不動産 16,574,912	買取債権 591,327
買取債権 1,985,231	建物及び構築物 3,839,850
その他 900,000	土地 9,150,843
建物及び構築物 1,901,846	計 71,761,618
土地 5,265,114	
計 45,592,717	
(2) 担保付債務は、以下のとおりであります。	(2) 担保付債務は、以下のとおりであります。
短期借入金 910,000千円	短期借入金 3,204,000千円
1年以内返済予定長期借入金 12,975,196	1年以内返済予定長期借入金 41,936,556
長期借入金 24,340,039	長期借入金 13,829,583
計 38,225,235	計 58,970,139
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、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。	下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。
個人 6名 12,770千円	個人 5名 10,689千円
4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、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連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。	※4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、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連結会計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 8,750,000千円	貸出コミットメントの総額 8,750,000千円
借入実行残高 ー千円	借入実行残高 8,750,000千円
借入未実行残高 8,750,000千円	借入未実行残高 ー千円
5	※5 財務制限条項
	①当社グループの借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)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当該借入金額を一括返済することがあります。
	(条項)
	・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。
	・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。
	・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。
	[算式] レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
	<p>②当社グループの借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,780,000千円)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当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費) <p>③当社グループの借入金うち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計1,200,000千円)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当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の金額及び資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>④当社グループの借入金のうち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計2,600,000千円)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、当該借入金の支払先に対し当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1 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。 広告宣伝費 128,516千円 貸倒引当金繰入額 13,593 役員報酬 176,241 給与手当 783,589 賞与引当金繰入額 14,198 退職給付費用 20,651 役員退職慰労引当金繰入額 40,423 役員賞与引当金繰入額 20,011 法定福利費 114,490 租税公課 153,696 減価償却費 39,593 支払手数料 224,570	※1 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。 広告宣伝費 226,428千円 貸倒引当金繰入額 695 役員報酬 210,788 給与手当 1,144,971 賞与引当金繰入額 49,986 退職給付費用 20,869 役員退職慰労引当金繰入額 30,501 法定福利費 167,766 租税公課 262,366 減価償却費 42,412 支払手数料 247,498 のれん償却額 3,524
※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 8,129千円 工具器具備品 16,968千円 電話加入権 386千円 計 25,483千円	※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 1,831千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30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)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	344,858	31,980	—	376,838
合計	344,858	31,980	—	376,838

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加31,980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1,980株であります。

2. 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24日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	利益剰余金	1,400	平成18年11月30日	平成19年2月28日

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30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)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	376,838	2	—	376,840
合計	376,838	2	—	376,840

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加2株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加2株であります。

2. 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19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	1,400	平成18年11月30日	平成19年2月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年2月26日 定時株主総会	普通株式	829,048	利益剰余金	2,200	平成19年11月30日	平成20年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,644,037</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△159,180</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,484,856</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,644,037	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180	現金及び現金同等物	6,484,856	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,181,855</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,181,855</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,181,855	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—	現金及び現金同等物	5,181,855				
現金及び預金勘定	6,644,037																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180																
現金及び現金同等物	6,484,856																
現金及び預金勘定	5,181,855																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—																
現金及び現金同等物	5,181,855																
<p>※2 _____</p>	<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにグリーンハウス(有)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにグリーンハウス(有)の取得価額とグリーンハウス(有)取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,634</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,099,298</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△49,528</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△571,651</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△7,453</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">グリーンハウス(有)取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">475,300</td> </tr> <tr> <td>グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△4,070</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引:</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">471,229</td> </tr> </table>	流動資産	4,634	固定資産	1,099,298	流動負債	△49,528	固定負債	△571,651	負ののれん	△7,453	グリーンハウス(有)取得のための支出	475,300	グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物	△4,070	差引:	471,229
流動資産	4,634																
固定資産	1,099,298																
流動負債	△49,528																
固定負債	△571,651																
負ののれん	△7,453																
グリーンハウス(有)取得のための支出	475,300																
グリーンハウス(有)の現金及び現金同等物	△4,070																
差引:	471,229																
<p>※3 _____</p>	<p>※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに(株)多田製作所を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)多田製作所の取得価額と(株)多田製作所取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">26,378</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">739,080</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">70,489</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△80,678</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△703,117</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(株)多田製作所取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,150</td> </tr> <tr> <td>(株)多田製作所の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△22,912</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引:</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,238</td> </tr> </table>	流動資産	26,378	固定資産	739,080	のれん	70,489	流動負債	△80,678	固定負債	△703,117	(株)多田製作所取得のための支出	52,150	(株)多田製作所の現金及び現金同等物	△22,912	差引:	29,238
流動資産	26,378																
固定資産	739,080																
のれん	70,489																
流動負債	△80,678																
固定負債	△703,117																
(株)多田製作所取得のための支出	52,150																
(株)多田製作所の現金及び現金同等物	△22,912																
差引:	29,238																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19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				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期末残高相当額				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期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,180	7,641	6,539	工具器具備品	50,908	17,372	33,536
工具器具備品	32,050	11,542	20,508	ソフトウェア	19,608	13,142	6,465
ソフトウェア	42,821	27,597	15,223	合計	70,517	30,515	40,001
合計	89,052	46,781	42,270				
(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。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額等				2. 未経過リース料期末残高相当額等			
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年内 20,709千円				1年内 16,070千円			
1年超 21,561千円				1年超 23,931千円			
合計 42,270千円				合計 40,001千円			
(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。				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				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 20,341千円				支払リース料 26,392千円			
減価償却費相当額 20,341千円				減価償却費相当額 26,392千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			
(減損損失について)				(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ん。				同左			

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成18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)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	12,293	26,562	14,268
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	1,420	795
	小計	12,918	27,982	15,063
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		12,918	27,982	15,063

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	216,973
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

3. 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)
債券				
(1) 国債・地方債等	—	—	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10,000	10,000	—	—
合計	10,000	10,000	—	—

当連結会計年度(平成19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)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	2,093	6,354	4,260
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	1,590	965
	小計	2,718	7,944	5,225
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	51,000	47,289	△3,710
	小計	51,000	47,289	△3,710
合計		53,718	55,233	1,514

2. 当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
21,240	11,040	—

3. 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	14,879
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

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)
債券				
(1) 国債・地方債等	—	—	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10,000	10,000	—	—
合計	10,000	10,000	—	—

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>—————</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19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。	<p>—————</p>

(退職給付関係)

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、当社及び連結子会社は、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

前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
(千円)		(千円)	
① 退職給付債務	△34,727	① 退職給付債務	△42,429
② 退職給付引当金	△34,727	② 退職給付引当金	△42,429

3. 退職給付費用に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
(千円)		(千円)	
退職給付費用	20,651	退職給付費用	20,869

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び連結子会社は、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。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の役員3名、当社の従業員38名	当社の取締役4名、当社の従業員72名及び当社子会社の取締役2名	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 11,100株	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成15年5月13日	平成18年2月24日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
対象勤務期間	(注)3	(注)3	(注)3
権利行使期間	平成17年6月1日から平成20年5月31日まで	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで

(注) 1 株式数に換算して記載しております。なお、平成15年ストック・オプションは、平成15年6月29日付で50株を1株に併合、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割した後の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。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算してあります。

①ストック・オプションの数

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)			
前連結会計年度末		—	—	—
付与		—	3,690	460
失効		—	460	10
権利確定		—	—	—
未確定残		—	3,230	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		1,982	—	—
権利確定		—	—	—
権利行使		1,980	—	—
失効		—	—	—
未行使残		2	—	—

②単価情報

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	8,500	164,685	143,564
行使時平均株価	(円)	145,941	—	—
公正な評価単価(付与日)	(円)	—	—	—

(注) 平成15年6月29日付で50株を1株に併合しており、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割しており、平成15年ストック・オプション付与時の権利行使価格の調整を行っております。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の役員3名、当社の従業員38名	当社の取締役4名、当社の従業員72名及び当社子会社の取締役2名	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 11,100株	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成15年5月13日	平成18年2月24日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
対象勤務期間	(注)3	(注)3	(注)3
権利行使期間	平成17年6月1日から平成20年5月31日まで	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで

(注) 1 株式数に換算して記載しております。なお、平成15年ストック・オプションは、平成15年6月29日付で50株を1株に併合、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割した後の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。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利確定前	(株)			
前連結会計年度末		—	3,230	450
付与		—	—	—
失効		—	50	—
権利確定		—	—	—
未確定残		—	3,180	450
権利確定後	(株)			
前連結会計年度末		2	—	—
権利確定		—	—	—
権利行使		2	—	—
失効		—	—	—
未行使残		—	—	—

②単価情報

		平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
権利行使価格	(円)	8,500	164,685	143,564
行使時平均株価	(円)	140,632	—	—
公正な評価単価(付与日)	(円)	—	—	—

(注) 平成15年6月29日付で50株を1株に併合しており、平成16年7月20日付で1株を2株、平成16年11月19日付で1株を5株へ分割しており、平成15年ストック・オプション付与時の権利行使価格の調整を行っております。

(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

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	132,695千円	193,799千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	48,951	154,332
代物弁済による未実現利益	—	180,670
その他	32,382	52,750
評価性引当額	△2,142	△10,581
計	212,700	571,784
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	14,101	17,325
減価償却損金算入限度超過額	946	686
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	77,742	88,796
子会社株式評価損	—	171,067
連結子会社の繰越欠損金	54,330	173,377
その他	2,701	5,431
評価性引当額	△62,284	△184,100
計	88,581	273,626
繰延税金資産 合計	301,281	845,410
繰延税金負債 (固定)		
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	△23,122	△23,122
その他有価証券評価差額金	△6,130	△616
計	△29,253	△23,738
繰延税金資産の純額	272,028	821,671
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
流動資産－繰延税金資産	212,700千円	571,784千円
固定資産－繰延税金資産	82,450千円	273,009千円
固定負債－繰延税金負債	23,122千円	23,122千円

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

	前連結会計年度 (平成18年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成19年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.1
留保金課税	6.4	3.0
その他	1.0	△1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.3	42.7

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18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)
I. 売上高及び営業利益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	15,650,405	3,842,792	1,836,056	1,405,173	1,671,416	335,792	24,741,635	—	24,741,635
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	2,718	14,299	233,191	—	250,209	(250,209)	—
計	15,650,405	3,842,792	1,838,774	1,419,473	1,904,607	335,792	24,991,845	(250,209)	24,741,635
営業費用	11,609,857	3,329,179	853,579	302,025	1,782,540	57,972	17,935,154	905,493	18,840,647
営業利益	4,040,548	513,612	985,194	1,117,447	122,067	277,820	7,056,690	(1,155,702)	5,900,987
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	24,201,665	17,599,538	8,654,748	531,825	658,476	2,839,047	54,485,301	5,651,149	60,136,451
減価償却費	—	—	167,652	615	—	244	168,511	38,658	207,170
資本的支出	—	—	122,328	2,997	20,878	2,534	148,738	18,175	166,913

(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&ビルドによりオフィスビル、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、マンション等を賃貸
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1,157,323千円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,657,308千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19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)
I. 売上高及び営業利益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	24,310,030	8,781,821	3,375,387	1,119,381	2,238,499	260,476	40,085,596	—	40,085,596
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	39,936	27,669	516,660	—	584,266	(584,266)	—
計	24,310,030	8,781,821	3,415,323	1,147,050	2,755,159	260,476	40,669,862	(584,266)	40,085,596
営業費用	17,023,841	7,957,851	1,784,587	560,364	2,625,389	128,535	30,080,570	998,226	31,078,796
営業利益	7,286,189	823,969	1,630,735	586,686	129,769	131,940	10,589,292	(1,582,492)	9,006,799
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	41,752,835	20,276,486	14,435,427	475,936	748,602	3,914,276	81,603,566	5,318,807	86,922,374
減価償却費			394,594	3,579		7,324	405,498	39,834	445,332
資本的支出			96,475	7,952	19,950	840	125,219	25,382	150,602

(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&ビルドによりオフィスビル、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、マンション等を賃貸
不動産ファンド事業	不動産ファンドのアセットマネジメント、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

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1,560,322千円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,357,529千円であり、その主なものは、当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)及び当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19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

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)及び当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19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。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	40,414円 50銭	1株当たり純資産額	51,089円 15銭
1株当たり当期純利益金額	7,412円 80銭	1株当たり当期純利益金額	12,095円 04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,405円 87銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	12,095円 02銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	15,229,720	19,252,435
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	15,229,720	19,252,435
期末の普通株式の数(株)	376,838	376,840

(注) 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,737,111	4,557,882
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,737,111	4,557,882
期中平均株式数(株)	369,241	376,839
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)	345	0
(うち新株予約権)	(345)	(0)
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	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権)普通株式 3,680株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権)普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
_____	_____

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※1	5,213,156		4,123,199		
2. 売掛金		80,865		171,205		
3. 有価証券		10,000		10,000		
4. 販売用不動産	※1	14,967,708		28,565,969		
5. 仕掛販売用不動産	※1	19,265,594		26,503,992		
6. 貯蔵品		316		851		
7. 前渡金	※1	1,569,200		356,500		
8. 前払費用		95,808		80,501		
9. 関係会社短期貸付金		1,000,000		1,750,000		
10. 繰延税金資産		191,009		335,187		
11. その他		38,176		710,267		
貸倒引当金		△7,539		△12,680		
流動資産合計		42,424,296	82.8	62,594,994	80.3	20,170,698
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	2,700,276		4,609,118		
減価償却累計額		664,514	2,035,761	688,113	3,921,005	
(2) 構築物		21,532		46,947		
減価償却累計額		7,281	14,251	10,071	36,875	
(3) 工具器具備品		91,870		130,100		
減価償却累計額		39,626	52,243	66,792	63,307	
(4) 土地	※1		5,353,971		8,841,132	
(5) 建設仮勘定			—		6,136	
有形固定資産合計		7,456,229	14.5	12,868,457	16.5	5,412,228
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			32,111		42,958	
(2) 電話加入権			1,889		1,889	
無形固定資産合計			34,000		44,847	10,847
			0.1		0.0	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		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		261,905		87,063		
(2) 関係会社株式		588,372		838,372		
(3) 出資金		27,000		22,500		
(4) 関係会社出資金		15,000		50,405		
(5) 長期貸付金		2,619		2,395		
(6) 関係会社長期貸付金		120,000		—		
(7) 長期前払費用		200		100		
(8) 敷金及び保証金		154,111		1,149,703		
(9) 保険積立金		31,068		40,333		
(10) 繰延税金資産		81,111		268,460		
(11) その他		25,357		25,357		
貸倒引当金		△735		△14		
投資その他の資産合計		1,306,011	2.6	2,484,676	3.2	1,178,664
固定資産合計		8,796,241	17.2	15,397,981	19.7	6,601,740
資産合計		51,220,537	100.0	77,992,976	100.0	26,772,438

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		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		742,350		—		
2. 買掛金		250,607		489,586		
3. 短期借入金	※1, 4	910,000		3,124,000		
4. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000		
5. 1年以内返済予定長期 借入金	※ 1, 3, 4	11,308,836		37,060,196		
6. 未払金		134,708		154,192		
7. 未払費用		114,458		208,513		
8. 未払法人税等		1,916,273		2,477,930		
9. 未払消費税等		26,884		—		
10. 前受金		624,617		73,800		
11. 預り金		67,312		38,943		
12. 前受収益		130,749		176,907		
13. 賞与引当金		9,564		20,550		
14. 役員賞与引当金		20,011		—		
15. 債務保証損失引当金		—		1,426		
流動負債合計		16,280,373	31.8	43,850,047	56.2	27,569,673
II 固定負債						
1. 社債		298,000		274,000		
2. 長期借入金	※1, 4	18,265,319		12,191,223		
3. 預り敷金保証金		1,075,233		2,350,375		
4. 退職給付引当金		23,357		26,985		
5. 役員退職慰労引当金		183,921		208,490		
6. 投資損失引当金		—		304,217		
固定負債合計		19,845,831	38.7	15,355,292	19.7	△4,490,538
負債合計		36,126,204	70.5	59,205,339	75.9	23,079,135

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		4,148,011	8.1	4,148,020	5.3	8
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		4,231,487		4,231,495		
資本剰余金合計		4,231,487	8.3	4,231,495	5.4	8
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		7,250		7,250		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		15,000		15,000		
繰越利益剰余金		6,683,651		10,384,972		
利益剰余金合計		6,705,901	13.1	10,407,222	13.4	3,701,320
株主資本合計		15,085,400	29.5	18,786,737	24.1	3,701,337
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金		8,932	0.0	898	0.0	△8,034
評価・換算差額等合計		8,932	0.0	898	0.0	△8,034
純資産合計		15,094,332	29.5	18,787,636	24.1	3,693,303
負債純資産合計		51,220,537	100.0	77,992,976	100.0	26,772,438

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減 (千円)		
I 売上高								
1. 流動化事業売上高		15,650,405		18,742,588				
2. 開発事業売上高		3,842,792		8,781,821				
3. 賃貸事業売上高		1,659,506		3,018,587				
4. ファンド事業売上高		1,419,473		1,147,050				
売上高 合計			22,572,177		31,690,048	100.0	9,117,870	
II 売上原価								
1. 流動化事業原価		11,426,894		11,544,560				
2. 開発事業原価		3,095,393		7,691,050				
3. 賃貸事業原価		722,867		1,442,383				
4. ファンド事業原価		2,440		24,228				
売上原価 合計			15,247,595		20,702,222	65.3	5,454,627	
売上総利益			7,324,582		10,987,825	34.7	3,663,243	
III 販売費及び一般管理費	※1		1,694,099		2,240,144	7.1	546,045	
営業利益			5,630,482		8,747,681	27.6	3,117,198	
IV 営業外収益								
1. 受取利息	※3	21,006		36,006				
2. 受取配当金		605		2,930				
3. 解約手付金		100,000		—				
4. 雑収入		7,810	129,422	12,638	51,575	0.2	△77,846	
V 営業外費用								
1. 支払利息		516,062		970,862				
2. 社債利息		4,893		4,839				
3. 社債発行費償却		6,514		—				
4. 株式交付費		32,984		61				
5. 支払手数料		35,728		—				
6. 雑損失		11,834	608,017	1,633	977,396	3.1	369,378	
経常利益			5,151,887		7,821,860	24.7	2,669,973	
VI 特別利益								
1. 投資有価証券売却益		1,561	1,561	0.0	11,040	11,040	0.0	9,478

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減 (千円)		
Ⅶ 特別損失	※2							
1. 固定資産除却損		25,097		—				
2. 出資金売却損		—		3,630				
3. 投資損失引当金繰入額		—		304,217				
4. 関係会社出資金評価損		—	25,097	0.1	116,094	423,942	1.3	398,845
税引前当期純利益			5,128,351	22.7	7,408,958		23.4	2,280,606
法人税、住民税及び事業税		2,521,219			3,506,077			
法人税等調整額		△90,629	2,430,589	10.7	△326,012	3,180,064	10.1	749,474
当期純利益		2,697,761	12.0	4,228,893		13.3	1,531,131	

流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地		7,047,628	61.7	7,980,872	69.1	933,244
II 建物取得費・バリュー アップコスト		4,114,451	36.0	3,301,832	28.6	△812,619
III 経費		264,814	2.3	261,854	2.3	△2,959
計		11,426,894	100.0	11,544,560	100.0	117,665

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 用地費		1,791,200	57.9	3,923,627	51.0	2,132,427
II 建築費		1,134,700	36.6	3,070,257	39.9	1,935,557
III 経費		169,492	5.5	697,164	9.1	527,672
計		3,095,393	100.0	7,691,050	100.0	4,595,657

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 外注費		137,513	19.0	274,099	19.0	136,585
II 諸経費		585,353	81.0	1,168,284	81.0	582,930
(うち租税公課)		(96,094)		(152,101)		(56,007)
(うち減価償却費)		(152,128)		(354,878)		(202,749)
(うち水道光熱費)		(119,999)		(206,797)		(86,797)
計		722,867	100.0	1,442,383	100.0	719,515

ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
諸経費		2,440	100.0	24,228	100.0	21,788
計		2,440	100.0	24,228	100.0	21,788

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益剰 余金		
				別途積立金				
平成17年11月30日 残高(千円)	1,966,096	2,049,572	2,049,572	7,250	15,000	4,151,856	4,174,106	8,189,774
事業年度中の変動額								
新株の発行	2,181,915	2,181,915	2,181,915					4,363,830
利益処分による利益配当						△155,186	△155,186	△155,186
利益処分による役員賞与						△10,780	△10,780	△10,780
当期純利益						2,697,761	2,697,761	2,697,761
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	2,181,915	2,181,915	2,181,915	—	—	2,531,795	2,531,795	6,895,625
平成18年11月30日 残高(千円)	4,148,011	4,231,487	4,231,487	7,250	15,000	6,683,651	6,705,901	15,085,400

	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	
平成17年11月30日 残高(千円)	7,783	7,783	8,197,558
事業年度中の変動額			
新株の発行			4,363,830
利益処分による利益配当			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780
当期純利益			2,697,761
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)	1,148	1,148	1,148
事業年度中の変動額合計(千円)	1,148	1,148	6,896,774
平成18年11月30日 残高(千円)	8,932	8,932	15,094,332

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰 余金		
平成18年11月30日 残高(千円)	4,148,011	4,231,487	4,231,487	7,250	15,000	6,683,651	6,705,901	15,085,400
事業年度中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527,573	△527,573	△527,573
当期純利益						4,228,893	4,228,893	4,228,893
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	8	8	8	—	—	3,701,320	3,701,320	3,701,337
平成19年11月30日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	10,384,972	10,407,222	18,786,737

	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	
平成18年11月30日 残高(千円)	8,932	8,932	15,094,332
事業年度中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
当期純利益			4,228,893
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)	△8,034	△8,034	△8,034
事業年度中の変動額合計(千円)	△8,034	△8,034	3,693,303
平成19年11月30日 残高(千円)	898	898	18,787,636

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 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) ② 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) 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(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 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
5. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 社債発行費 3年間で毎期均等額以上を償却しております。</p> <p>(2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (表示方法の変更) 当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年 8月11日実務対応報告第19号)を適用しております。 これにより、前事業年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。</p>	<p>(1) 社債発行費 _____</p> <p>(2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
6. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。 (会計方針の変更) 当事業年度より「「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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当事業年度末における支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は20,011千円減少しております。</p> <p>(6) 債務保証損失引当金 _____</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(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。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5) 役員賞与引当金 _____</p> <p>(6) 債務保証損失引当金 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、当事業年度末における損失負担見込額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
	(7) 投資損失引当金 _____	(7) 投資損失引当金 子会社への投資に係る損失に備えるため、財政状態の実情を勘案し、個別検討による必要額を計上しております。
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。	_____
9. 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。 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「出資金」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当事業年度より投資その他の資産の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めて表示しております。なお、当事業年度末の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めた有限会社に対する持分は、それぞれ150千円、6,000千円であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>—————</p>

追加情報

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(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：540,283千円、土地：1,103,137千円）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。</p> <p>(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：128,028千円、土地：103,254千円）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。</p>	<p>(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：2,054,904千円、土地：3,853,643千円）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。</p> <p>(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：99,042千円、土地：392,257千円）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。</p>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)																																																																		
<p>※ 1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">20,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,135,920</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">16,575,756</td></tr> <tr><td>前渡金</td><td style="text-align: right;">900,000</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,824,240</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,713,114</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,169,032</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">910,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,308,836</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,265,319</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,484,155</td></tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">個人 6名</td><td style="text-align: right;">12,770千円</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">(有)イカロス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">1,100,000千円</td></tr> <tr><td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">5,000,000千円</td></tr> <tr><td>トーセイ・リバイバル・イン</td><td style="text-align: right;">1,280,000千円</td></tr> </table> <p>ベストメント(株)</p> <p>3. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">-千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,750,000千円</td></tr> </table> <p>4. _____</p>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	13,135,920	仕掛販売用不動産	16,575,756	前渡金	900,000	建物	1,824,240	土地	4,713,114	計	37,169,032	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	11,308,836	長期借入金	18,265,319	計	30,484,155	個人 6名	12,770千円	(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円	(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円	トーセイ・リバイバル・イン	1,280,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	-千円	借入未実行残高	8,750,000千円	<p>※ 1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">27,430,687千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">23,866,311</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,767,216</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,598,843</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,663,059</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,724,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">37,060,196</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,191,223</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,975,419</td></tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">個人 5名</td><td style="text-align: right;">10,689千円</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">(有)ペガサス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">3,990,000千円</td></tr> <tr><td>トーセイ・リバイバル・イン</td><td style="text-align: right;">2,680,000千円</td></tr> </table> <p>ベストメント(株)</p> <p>※ 3. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-千円</td></tr> </table> <p>※ 4. 財務制限条項</p> <p>①当社の借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)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当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 <p style="text-align: center;">〔算式〕レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷ (営業利益＋減価償却費)</p>	販売用不動産	27,430,687千円	仕掛販売用不動産	23,866,311	建物	3,767,216	土地	8,598,843	計	63,663,059	短期借入金	2,724,000千円	1年以内返済予定長期借入金	37,060,196	長期借入金	12,191,223	計	51,975,419	個人 5名	10,689千円	(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円	トーセイ・リバイバル・イン	2,680,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	8,750,000千円	借入未実行残高	-千円
現金及び預金	20,000千円																																																																		
販売用不動産	13,135,920																																																																		
仕掛販売用不動産	16,575,756																																																																		
前渡金	900,000																																																																		
建物	1,824,240																																																																		
土地	4,713,114																																																																		
計	37,169,032																																																																		
短期借入金	910,000千円																																																																		
1年以内返済予定長期借入金	11,308,836																																																																		
長期借入金	18,265,319																																																																		
計	30,484,155																																																																		
個人 6名	12,770千円																																																																		
(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円																																																																		
(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円																																																																		
トーセイ・リバイバル・イン	1,280,000千円																																																																		
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																		
借入実行残高	-千円																																																																		
借入未実行残高	8,750,000千円																																																																		
販売用不動産	27,430,687千円																																																																		
仕掛販売用不動産	23,866,311																																																																		
建物	3,767,216																																																																		
土地	8,598,843																																																																		
計	63,663,059																																																																		
短期借入金	2,724,000千円																																																																		
1年以内返済予定長期借入金	37,060,196																																																																		
長期借入金	12,191,223																																																																		
計	51,975,419																																																																		
個人 5名	10,689千円																																																																		
(有)ペガサス・キャピタル	3,990,000千円																																																																		
トーセイ・リバイバル・イン	2,680,000千円																																																																		
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																		
借入実行残高	8,750,000千円																																																																		
借入未実行残高	-千円																																																																		

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)
	<p>②当社の借入金うち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計1,780,000千円)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当該する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 [算式] レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費) <p>③当社の借入金うち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(残高合計1,200,000千円)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。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。 ・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の金額及び資産の部の金額の75%以上に維持すること。 <p>④連結子会社を借入人とする借入金うち、(株)三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約(2,600,000千円)について当社が債務保証を行っているため、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、当該借入金の支払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。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。 ・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																																										
<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は9.8%、一般管理費に属する費用の割合は90.2%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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">123,279千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">8,275</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">124,579</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">505,757</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,564</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">11,005</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">33,498</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20,011</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td style="text-align: right;">99,541</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">149,186</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">214,116</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">37,318</td></tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">8,129千円</td></tr> <tr><td>器具器具備品</td><td style="text-align: right;">16,968千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">25,097千円</td></tr> </table> <p>※3. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">20,326千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	123,279千円	貸倒引当金繰入額	8,275	役員報酬	124,579	給与手当	505,757	賞与引当金繰入額	9,564	退職給付費用	11,005	役員退職慰労引当金繰入額	33,498	役員賞与引当金繰入額	20,011	事務用品費	99,541	租税公課	149,186	支払手数料	214,116	減価償却費	37,318	建物	8,129千円	器具器具備品	16,968千円	計	25,097千円	関係会社よりの受取利息	20,326千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は12.1%、一般管理費に属する費用の割合は87.9%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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">226,754千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,451</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">138,949</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">793,085</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20,550</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">7,788</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,569</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td style="text-align: right;">66,085</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">232,749</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">207,604</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">33,956</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">115,878</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">26,683千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	226,754千円	貸倒引当金繰入額	5,451	役員報酬	138,949	給与手当	793,085	賞与引当金繰入額	20,550	退職給付費用	7,788	役員退職慰労引当金繰入額	24,569	事務用品費	66,085	租税公課	232,749	支払手数料	207,604	減価償却費	33,956	法定福利費	115,878	関係会社よりの受取利息	26,683千円
広告宣伝費	123,279千円																																																										
貸倒引当金繰入額	8,275																																																										
役員報酬	124,579																																																										
給与手当	505,757																																																										
賞与引当金繰入額	9,564																																																										
退職給付費用	11,005																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	33,498																																																										
役員賞与引当金繰入額	20,011																																																										
事務用品費	99,541																																																										
租税公課	149,186																																																										
支払手数料	214,116																																																										
減価償却費	37,318																																																										
建物	8,129千円																																																										
器具器具備品	16,968千円																																																										
計	25,097千円																																																										
関係会社よりの受取利息	20,326千円																																																										
広告宣伝費	226,754千円																																																										
貸倒引当金繰入額	5,451																																																										
役員報酬	138,949																																																										
給与手当	793,085																																																										
賞与引当金繰入額	20,550																																																										
退職給付費用	7,788																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	24,569																																																										
事務用品費	66,085																																																										
租税公課	232,749																																																										
支払手数料	207,604																																																										
減価償却費	33,956																																																										
法定福利費	115,878																																																										
関係会社よりの受取利息	26,683千円																																																										

(株主資本等変動計算書関係)
該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)				当事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19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				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期末残高相当額				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期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,180	7,641	6,539	工具器具備品	46,708	16,602	30,106
工具器具備品	25,234	6,657	18,577	ソフトウェア	10,038	8,198	1,840
ソフトウェア	10,038	6,190	3,848	合計	56,747	24,801	31,946
合計	49,453	20,489	28,964				
(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。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額等				2. 未経過リース料期末残高相当額等			
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年内 12,596千円				1年内 13,316千円			
1年超 16,367千円				1年超 18,629千円			
合計 28,964千円				合計 31,946千円			
(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。				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				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 11,261千円				支払リース料 18,491千円			
減価償却費相当額 11,261千円				減価償却費相当額 18,491千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			
(減損損失について)				(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ん。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)及び当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)において子会社株式で時価のあるものはありません。

(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18年11月30日現在)	当事業年度 (平成19年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	126,953千円	174,392千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	48,951	135,997
その他	14,290	23,983
計	191,009	335,187
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,314	10,823
減価償却損金算入限度超過額	666	569
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	74,855	84,855
子会社株式評価損	—	171,067
その他	1,363	719
計	87,242	269,076
繰延税金資産合計	278,252	604,264
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	△6,130	△616
計	△6,130	△616
繰延税金資産の純額	272,121	603,648

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18年11月30日現在)	当事業年度 (平成19年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
留保金課税	6.4	3.0
その他	0.2	△0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4	42.9

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	40,055円 23銭	1株当たり純資産額	49,855円 74銭
1株当たり当期純利益金額	7,306円 24銭	1株当たり当期純利益金額	11,222円 02銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,299円 40銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	11,222円 00銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	15,094,332	18,787,636
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	15,094,332	18,787,636
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	376,838	376,840

(注) 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,697,761	4,228,893
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,697,761	4,228,893
期中平均株式数(株)	369,241	376,839
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)	345	0
(うち新株予約権)	(345)	(0)
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	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,680株	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,630株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)
_____	_____

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。