

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成14年12月1日
(第54期) 至 平成15年11月30日

東誠不動産株式会社

東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地

(591213)

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成14年12月1日
(第54期) 至 平成15年11月30日

関東財務局長 殿

平成16年3月1日提出

会 社 名 東 誠 不 動 産 株 式 会 社

英 訳 名 TOSEI CORPORATION

代表者の役職氏名 代表取締役社長 山 口 誠 一 郎

本店の所在の場所 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地 電話番号 03(5256)3687

連絡者 常務取締役
経理部長 平 野 昇

最寄りの連絡場所 同 上 電話番号 同 上

連絡者 同 上

有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名 称 所 在 地

日 本 証 券 業 協 会

東京都中央区日本橋茅場町1丁目5番8号

目次

頁

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	2
1. 主要な経営指標等の推移	2
2. 沿革	5
3. 事業の内容	6
4. 関係会社の状況	9
5. 従業員の状況	9
第2 事業の状況	10
1. 業績等の概要	10
2. 生産、受注及び販売の状況	12
3. 対処すべき課題	13
4. 経営上の重要な契約等	13
5. 研究開発活動	13
第3 設備の状況	14
1. 設備投資等の概要	14
2. 主要な設備の状況	15
3. 設備の新設、除却等の計画	15
第4 提出会社の状況	16
1. 株式等の状況	16
(1) 株式の総数等	16
(2) 新株予約権等の状況	16
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	18
(4) 所有者別状況	18
(5) 大株主の状況	19
(6) 議決権の状況	19
(7) ストックオプション制度の内容	20
2. 自己株式の取得等の状況	20
3. 配当政策	21
4. 株価の推移	21
5. 役員の状況	22
第5 経理の状況	23
[監査報告書]	
1. 連結財務諸表等	27
(1) 連結財務諸表	27
(2) その他	43
[監査報告書]	
2. 財務諸表等	49
(1) 財務諸表	49
(2) 主な資産及び負債の内容	73
(3) その他	74
第6 提出会社の株式事務の概要	75
第7 提出会社の参考情報	76
第二部 提出会社の保証会社等の情報	77

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
売上高 (千円)	-	-	7,955,930	6,181,630	-
経常利益 (千円)	-	-	364,139	365,819	-
当期純利益 (千円)	-	-	181,504	227,756	-
純資産額 (千円)	-	-	1,338,384	1,591,262	-
総資産額 (千円)	-	-	16,428,697	17,402,599	-
1株当たり純資産額 (円)	-	-	1,338.38	1,552.45	-
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	181.50	226.65	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	8.1	9.1	-
自己資本利益率 (%)	-	-	14.5	15.5	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	2,271,571	3,272,045	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	5,256,061	1,074,966	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	3,327,278	2,451,775	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	1,493,520	1,748,217	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	-	-	35 (93)	39 (1)	-

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第52期より連結財務諸表を作成しております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。

4. 第52期及び第53期までの株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

5. 当社は第52期及び第53期については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。

6. 第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。詳細については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等」を参照してください。

7. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期より連結財務諸表は作成しておりません。

8. 当社は、平成15年6月29日付で発行済普通株式総数1,029,000株につき、50株を1株とする株式併合を行っております。そこで「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)の適用に伴い各期の1株当たり指標に対して当該会計基準及び適用指針を適用した上で、これらの株式併合に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。なお、当該数値については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
1株当たり純資産額 (円)	-	-	66,919.20	77,622.58	-
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	9,075.21	11,332.88	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
売上高 (千円)	3,818,347	7,171,562	7,879,193	6,114,309	9,455,618
経常利益 (千円)	141,304	552,875	345,175	339,530	870,980
当期純利益 (千円)	84,100	216,925	174,607	210,488	441,580
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	68,750	72,150
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,025,000	20,580
純資産額 (千円)	955,594	1,172,520	1,336,175	1,571,785	2,046,343
総資産額 (千円)	7,838,487	8,971,636	14,823,312	15,572,161	19,143,479
1株当たり純資産額 (円)	955.59	1,172.52	1,336.18	1,533.45	99,433.59
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	5.00 (-)	旧株 5.00 新株 1.25 (-)	1,000 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	84.10	216.93	174.61	209.47	21,494.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.2	13.1	9.0	10.1	10.7
自己資本利益率 (%)	9.2	20.4	13.9	14.5	24.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	2.9	2.4	4.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	12,826
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	184,563
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	540,495
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	-	2,091,322
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	52 (77)	53 (78)	34 (93)	39 (1)	39 (-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。
3. 第50期から第54期までの株価収益率については、当社株は非上場・非登録でありますので記載しておりません。
4. 当社は第52期以降については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第50期、第51期については、監査を受けておりません。
5. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。
なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。
6. 従業員数は、就業人員を表示しております。また、第52期において従業員数が減少した要因は、ビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡したことによるものであります。
7. 第52期より、開発分譲事業及び不動産流動化事業に要した借入資金に対する支払利息を期間損益処理に変更し、貸倒引当金・賞与引当金を計上し、退職給付会計・金融商品会計・税効果会計を導入しております。また、第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。詳細については、「第5 経理の状況 2. 財務諸表等の会計処理の変更及び追加情報」を参照してください。
8. 当社は、平成15年6月29日付で発行済普通株式総数1,029,000株につき、50株を1株とする株式併合を行っております。そこで「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)の適用に伴い各期の1株当たり指標に対して当該会計基準及び適用指針を適用した上で、これらの株式併合に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。なお、第50期及び第51期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回	次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決	算	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
年	月					
1株当たり純資産額	(円)	47,779.74	58,626.03	66,808.75	76,672.45	99,433.59
1株当たり配当額	(円)	-	-	250.00	旧株 250.00 新株 62.50	1,000.00
1株当たり当期純利益	(円)	4,205.03	10,846.29	8,730.38	10,473.62	21,494.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-

2. 沿革

年 月	事 項
昭和25年 2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年 4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年 6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年 5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年 7月	商号変更：株式会社ユーカリ
昭和58年 3月	商号変更：東誠ビルディング株式会社
平成 6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成 7年 9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成 8年 3月	商号変更：東誠不動産株式会社
平成 8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成 9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年 7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年 2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年 3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年 8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併

（注）1．建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特 9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。

2．不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業免許（一般-000127）を取得しております。

3．平成16年2月に日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録いたしました。

3. 事業の内容

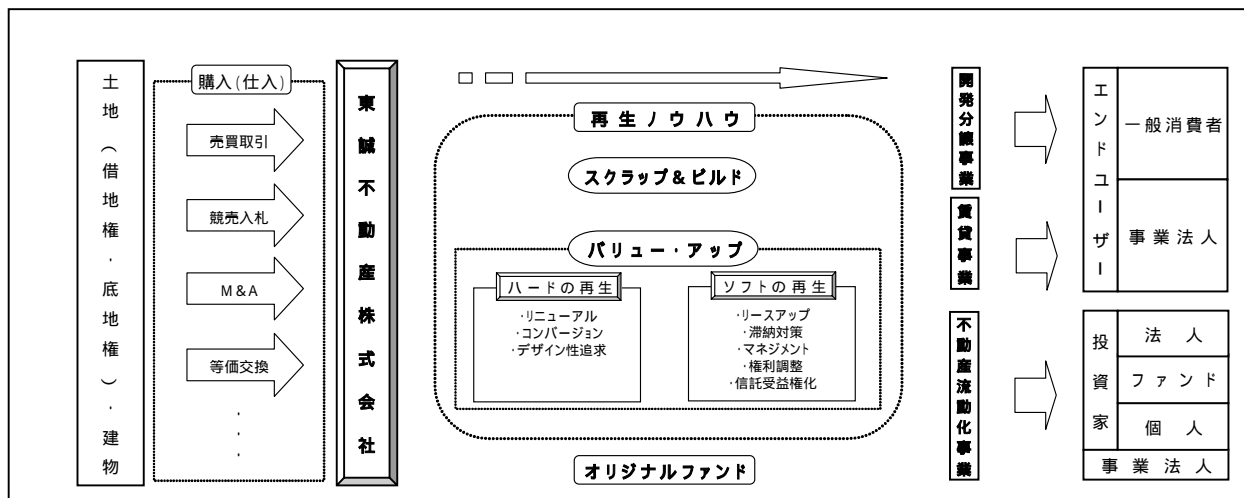
当社は、『住環境創造』『ビジネス環境支援』『不動産流動化』という3つの事業ドメインを持ち、主に東京都区部に在る不動産を所有者・利用者のニーズに合う不動産に再生する『都市再生』事業を行っております。

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

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

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

当社の事業系統図は以下のとおりであります。



(1) 開発分譲事業

「再生プラン」のうちのスクラップ&ビルドによりマンション、戸建住宅を新築し、「住む」ことを目的とするエンドユーザーに分譲する事業であり、平成15年11月30日までに24棟のマンション、37棟の戸建住宅を分譲しております。

マンション

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

当社では、近年の購入者のニーズが利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部に限定するとともに、ホテルライクな快適性を備えた商品開発に努めております。ホテルロビー形式のフロント機能に加えて、インターネットに直結した専用端末を各戸に標準装備し、24時間対応のオンライン医療相談などのライフサービス機能を充実させる一方で、都会での生活に“癒しの空間”を提供すべく、「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ商品を開発し、分譲しております。

戸建住宅

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

(2) 不動産流動化事業

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

トレーディング売上

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

「再生プラン」には、物件そのものに関わる「ハードの再生」と、物件の収益性、オーナーやユーザーの満足度を高める「ソフトの再生」があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「再生プラン」を実施します。当社が行う再生は、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“バリューアップ”の実現に努めております。

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

ソフト面での再生では、空室のリーシングはもとより、賃料滞納の解消および滞納者に対する退室折衝、建物保守管理業者の選定、指導など総合的なマネジメントを実践し、不動産パフォーマンスの最大化を図っております。また、借地権付建物など複雑な権利関係を調整することも当社が提供するソリューションの一つであります。

フィー売上

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

(3) 賃貸事業

東京都区部を中心に、平成15年11月30日現在、オフィスビル・マンション等計22棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。

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

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

*1 M & A

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

*2 スクラップ&ビルド

既存建物の再利用と建替えのコストパフォーマンスを比較検討し新築すること。

*3 バリューアップ

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

ハードの再生では、

- ・リニューアル：建物の躯体以外の全面改装（内外装、設備）や耐震性、セキュリティ、通信インフラ整備、

「消防法」対策など、補強・機能強化を図る

- ・コンバージョン：オフィスビルをマンションに変更する他、校舎を事務所に、居住用部分をオフィスに、管理入室を貸室にするなどにより物件の収益性を高める
- ・イメージアップ：地域、街並を意識し、建物のデザインやイメージの改善を図る

ソフトの再生では、

- ・リースアップ：周辺賃料相場や競合物件を定期的に調査し、空室の早期解消を果たす
- ・滞納対策：当社作成の「対策マニュアル」に則り、テナントとの話し合いにより、無理の無い滞納解消案を提案し、ケースによっては法的な対応による解消も行う
- ・マネジメント：個人オーナーなど経営管理が行き届かない所有者とサブリース契約を結び、オーナー業務の代行を行う
- ・権利調整：借地権付建物の場合では、地主との折衝により、建替え承諾（再建築を可能にする）、担保設定承諾（物件購入者が住宅ローンを利用できる）などを取得する

*4 不動産価値再生のポートフォリオマネージャー

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

*5 DINKS

共働きで子供のいない夫婦のこと

4. 関係会社の状況

該当事項はありません。

5. 従業員の状況

(1) 提出会社の状況

平成15年11月30日現在

事業部門別	従業員数(人)
開発分譲事業	17
賃貸事業	4
不動産流動化事業	5
全社(共通)	13
合計	39

(注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役、臨時雇用者は含まれておりません。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定の事業部門に区分できない管理部門に所属している従業員の人数であります。

平成15年11月30日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
39人	36.1歳	2.8年	5,982千円

(注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役、臨時雇用者は含まれておりません。

2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりましたが、労使関係は安定しております。

第2 事業の状況

1. 業績等の概要

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、雇用環境は依然として厳しいものの、リストラ効果等により企業収益が改善したことで、設備投資が増加傾向にあり、個人消費も底固く推移するなど、米国の景気動向やイラク情勢の影響を受けながらも、全体としては横ばいから緩やかな回復基調の1年となりました。

当不動産業界においては、経済の東京一極集中化が進み、都心部において住宅、事務所ともに供給が集中するなか、マンション販売は、需要の一巡を見越して供給調整が行われたものの大型物件を中心に比較的堅調であった一方、オフィスビル市場においても物件の超過供給による空室率の上昇傾向とリース料の下方圧力が期末に向けて徐々にピークアウトを迎えております。また、不動産流動化事業においては従来の不良債権処理に加え、減損会計導入を視野にいれた事業会社の資産リストラが旺盛で、流動化された資産額、件数が大きく増加してきております。

このような事業環境にありまして、当社では「TOKYO VALUE UP PARTNER」という企業スローガンを掲げ、東京都において、不動産流動化事業を中核とし開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで、収益構造の転換を図り、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました結果、当事業年度の売上高は、9,455百万円(前期比54.6%増)と大幅な増益となりました。利益につきましては、営業利益は、1,206百万円(前期比86.4%増)となり、経常利益も870百万円(前期比156.5%増)で過去最高益となりました。また、保有していた投資有価証券(4銘柄)を売却したことなどにより、特別利益7百万円を計上した一方、投資有価証券評価損などを計上したことから特別損失は14百万円となりました。この結果、当期純利益は441百万円(前期比109.8%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。

(開発分譲事業)

当期は「THEパームス本郷龍岡」(東京都文京区)、「THEパームス代々木上原ヒルテラス」(東京都渋谷区)他マンション4棟(124戸)、「パームスコート荻窪」(東京都杉並区)等における建売住宅(10棟)を販売したことで開発分譲事業の収益は5,594百万円(前期比34.4%増)となりました。

都心部では、マンションが集中的に供給されており、用地仕入れや販売など厳しい環境が続いたことで若干の在庫も発生いたしました。当社では「利便性と安らぎ」をコンセプトにした商品開発とハード、ソフト両面の品質やサービスを高めるとともに、生活者の視点に立った「住環境の創造」を実現することに努めたことで増収増益となりました。

(不動産流動化事業)

当期は、「渋谷東誠ビル」(東京都渋谷区)、「神田SOHO仕様新築マンション」(東京都千代田区)、「銀座はちかんビル」(東京都中央区)他の売却及びアルゴ・ファンドのアセットマネジメントフィー等により営業収益は2,504百万円(前期比195.8%)となりました。

当期における不動産流動化は、「開発型流動化」(神田SOHO仕様新築マンション)、「メニュープラン方式」(渋谷東誠ビル)、「バリューアップトレーディング」(銀座はちかんビル)など当社が蓄積した多様なノウハウを十分に有効活用したものとされており、同事業が順調に拡大したことで大幅な増収増益となりました。

また、外資と提携した全エクイティー型ファンドとして「ポセイドン・ファンド」を11月に設立するなどファンドビジネスの拡大も推進しております。

(賃貸事業)

当期は、主要物件の稼働率向上とコスト管理の徹底により、賃貸事業の営業収益は1,357百万円(前期比22.9%)となりました。

都心部における大型オフィスビルの大量供給(「2003年問題」)により、空室率が上昇し、賃料が弱含みになるなか、当社の所有する物件(ビル15棟、マンション4棟、その他4件)は費用対効果を重視したバリューアップを実施することで概ね堅調に推移し、増収増益となりました。

平成14年12月1日付で、連結対象である「(株)神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、当事業年度より連結財務諸表は作成しておりません。したがって、上記の前期比は、提出会社の数値に基づき算定しております。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益863百万円を計上した他、開発型流動化物件の引渡しに伴う仕入債務増加、金融機関からの短期借入金801百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業拡大に伴い新規物件の取得が行われたことにより、当事業年度末には2,091百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、12百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業拡大によるバリューアップ物件新規取得による棚卸資産の増加及び、開発型流動化物件の引渡しに伴う仕入債務の増加によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、184百万円となりました。これは主に、定期預金の増加及び投資有価証券の売却と新規ファンド設立に伴うエクイティ出資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、540百万円となりました。これは主に、開発分譲事業及び不動産流動化事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業拡大による新規物件取得等による借入増加によるものです。

当事業年度において、平成14年12月1日付にて、連結対象である「株神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、連結財務諸表は作成しておりません。そのため、キャッシュ・フローにおける前期比は記載しておりません。

2. 生産、受注及び販売の状況

当事業年度（平成14年12月1日から平成15年11月30日まで）において、平成14年12月1日付けで、連結対象である「株神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、連結財務諸表を作成しておりません。そのため「生産、受注及び販売の状況」は、提出会社の数値を記載しており、前年同期比の記載はおこなっておりません。

(1) 生産実績

当社は、開発分譲事業、不動産流動化事業、賃貸事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(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いません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

区 別	期 別	第54期 〔 自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日 〕	
		金	額
開発分譲事業			5,594,007
不動産流動化事業			2,504,101
賃貸事業			1,357,509
合計			9,455,618

(注) 1. 当事業年度の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の名称	区 別	第54期 〔 自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日 〕	
		件 数	金 額
開発分譲事業	(マンション)	124	4,991,074
	(戸建)	10	602,933
	小計	134	5,594,007
不動産流動化事業	(トレーディング)	11	2,485,468
	(フィー収入)	3	18,632
	小計	14	2,504,101
賃貸事業	(オフィス)	173	1,174,279
	(マンション)	131	131,751
	(その他)	20	51,477
	小計	324	1,357,509
合計		-	9,455,618

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

3 . 対処すべき課題

時価会計、減損会計など会計制度の変更により、不動産業界および不動産取引の透明性は一層高まっています。また、ファンドビジネス等のオフ・バランス手法や企業再生を目的としたM&Aなど金融ノウハウなどこれまで以上に不動産に要求される能力は多岐にわたってきており、「知識・知恵」が事業の要諦となってくるものと思われます。新興の不動産投資会社の成長は合理性や論理性を重視するビジネスモデルとマーケットの拡大を背景としており、不動産業界の構造(パラダイム)は大きな転換期を迎えております。

国内、海外の資金が有利な運用を不動産に求めているほか、相続税の優遇により個人富裕層の不動産に対する需要が高まることが予想され、金融と不動産が融合するマーケットの拡大が加速されていくものと考えられます。その市場において、不動産を購入、利用するエンドユーザー、保有するオリジネーター及び投資家(インベスター)という顧客に対し、「不動産の価値再生のプロフェッショナル」として最適なオプションを提供し、「継続的な発展」を実現できる優秀な人材の確保と育成が最も重要な課題であると認識しております。

また、公開を目指す企業として、コンプライアンス機能の強化、責任会計制度の精緻化、人事制度の充実などモラルとモチベーションの向上を推進してまいります。

4 . 経営上の重要な契約等

該当事項はありません。

5 . 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 設備の状況

1. 設備投資等の概要

当事業年度における当社の設備投資は、1,529,983千円の設備投資を実施いたしました。また、当事業年度において「株
神田淡路町ビル」を合併したことに伴い、土地・建物1,499,767千円を引き継ぎました。なお、設備投資の主な内訳は、次のとお
りであります。

(単位:千円)

物 件 名	建物投資額	土地投資額	その他	合計
本社ビル(合併による引継) 東 京 都 千 代 田 区	349,767	1,150,000	-	1,499,767
本 社 ビ ル 東 京 都 千 代 田 区	16,500	-	1,969	18,469
合 計	366,267	1,150,000	1,969	1,518,236

なお、当事業年度において、下記の社宅を売却しております。

(単位:千円)

物 件 名	建物簿価	土地簿価	合計
社 宅 (東 京 都 杉 並 区)	17,122	41,100	58,222
合 計	17,122	41,100	58,222

2. 主要な設備の状況

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成15年11月30日現在

名 称 (所在地)	事業の種類 別セグメン トの名称	設 備 の 内 容	帳 簿 価 額 (千円)				従 業 員 数 (人)	摘 要
			建物及び 構 築 物	土 地 (面積㎡)	そ の 他	合 計		
本 社 (東京都千代田区)	統括事務施設 及び賃貸ビル	事 務 所	356,327	1,150,000 (281.51)	7,772	1,514,099	39	
賃 貸 用 不 動 産 (東京都千代田区他7棟)	賃 貸 事 業	賃 貸 ビル	809,705	1,807,622 (3,286.60)	3,274	2,620,603	-	
賃 貸 用 不 動 産 (東京都北区他2棟)	賃 貸 事 業	賃 貸 マン シ ョ ン	227,467	591,090 (1,236.60)	527	819,084	-	
賃 貸 用 不 動 産 (東京都豊島区他3箇所)	賃 貸 事 業	そ の 他	18,041	142,398 (1,788.82)	-	160,439	-	
合 計	-	-	1,411,541	3,691,111 (6,593.53)	11,574	5,114,226	-	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 上記の「その他」には、駐車場、倉庫、底地が含まれております。

3. 設備の新設、除却等の計画

当社の設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、平成15年11月30日現在における重要な設備の新設、除去等は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

名 称 (所在地)	事業の種類 別セグメン トの名称	設 備 の 内 容	投資予定額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後 の増加 能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
賃 貸 用 不 動 産 (東京都渋谷区)	賃 貸 事 業	賃 貸 ビル	1,809,288	10,000	自己資金及 び借入金	平成15年9月	平成15年12月	-

(2) 重要な除去等

特記すべき事項はありません。

第4 提出会社の状況

1. 株式等の状況

(1) 株式の総数等

株式の総数

種 類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	80,000
計	80,000

発行済株式

種 類	事業年度末現在発行数 (株) (平成15年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成16年3月1日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内 容
普通株式	20,580	23,580	日本証券業協会	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	20,580	23,580	-	-

(注) 当社株式は平成16年2月27日付で、日本証券業協会により店頭売買有価証券として新規登録されております。

(2) 新株予約権等の状況

旧商法に基づく新株引受権付社債の状況は次のとおりであります。

第1回無担保社債(新株引受権付)

	事業年度末現在 (平成15年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成16年2月29日)
新株引受権の残高(千円)	360,000	360,000
新株引受権の権利行使により発行する株式の発行価格(円)	60,000	60,000
資本組入額(円)	30,000	30,000

(注) 1. 第1回無担保社債(新株引受権付)に付された新株引受権の残高であります。

2. 行使価格は、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が株式分割または株式併合を行う場合には、未行使の新株引受権の目的たる株式の数は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく、新株予約権（ストックオプション）の状況は、次のとおりであります。

	事業年度末現在 (平成15年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成16年1月31日)
新株予約権の数	55,400個	55,300個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数 (注)1	1,108株	1,106株
新株予約権の行使時の払込金額	1,700円	1,700円
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 85,000円 資本組入額 42,500円	発行価格 85,000円 資本組入額 42,500円
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3

(注)1．当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2．当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く）は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3．新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社普通株式に係る株券が日本証券業協会に登録され、またはいずれかの証券取引所に上場された場合に限り、権利行使することができる。

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または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。

新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。

権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。

その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。

新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要します。

4. 新株予約権の数は、平成15年4月25日開催の臨時株主総会決議及び同日開催の取締役会決議による発行数から、割当対象者の退職による権利喪失に伴い、200個減じております。これに伴って、新株予約権の目的となる株式の数につきましても4株減じております。

(3) 発行済株式総数、資本金等の推移

年 月 日	発行済株式総数		資 本 金		資 本 準 備 金		摘 要
	増 減 数	残 高	増 減 額	残 高	増 減 額	残 高	
平成13年3月15日	-	1,000,000	-	50,000	4,975	4,975	合併差益による増加(注)1
平成14年9月21日	25,000	1,025,000	18,750	68,750	18,750	23,725	第三者割当(注)2 25千株 発行価格 1,500円 資本組入額 750円
平成15年5月13日	4,000	1,029,000	3,400	72,150	3,400	27,125	第三者割当(注)3 4千株 発行価格 1,700円 資本組入額 850円
平成15年6月29日	1,008,420	20,580	-	72,150	-	27,125	50株を1株に併合

- (注) 1. (株)紺政商店、日本興業住宅(株)、日高鋼業(株)の3社を吸収合併したことによるものであります。
 2. 割当先は、当社従業員持株会および取締役2名(小菅勝仁、稲塚実)であります。
 3. 割当先は、興産信用金庫(東京都千代田区神田紺屋町41)であります。
 4. 決算日後、平成16年2月26日を払込期日とする有償一般募集増資による普通株式3,000株(発行価額187,000円、資本組入額93,500円)の発行により、平成16年2月27日に資本金は280,500千円、資本準備金は389,100千円増加し、提出日現在の発行済株式総数は23,580株、資本金は352,650千円、資本準備金は416,225千円となっております。

(4)所有者別状況

平成15年11月30日現在

区 分	株式の状況							端株の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計	
株主数	人 -	1	-	-	(-)	5	6	-
所有株式数	株 -	80	-	-	(-)	20,500	20,580	-
割合	% -	0.39	-	-	(-)	99.61	100.00	-

(5) 大株主の状況

平成15年11月30日現在

氏名又は名称	住 所	所有株式数	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合
		株	%
山口 誠一郎	東京都杉並区浜田山4 - 25 - 5 - 112	20,000	97.18
東誠不動産従業員持株会	東京都千代田区神田淡路町2 - 3	300	1.46
小菅 勝仁	神奈川県横浜市西区浅間台97 - 1	120	0.58
興産信用金庫	東京都千代田区神田紺屋町41	80	0.39
平野 昇	東京都新宿区払方町3 - 201	60	0.29
稲塚 実	神奈川県横浜市緑区白山1 - 3 - 1 - 416	20	0.10
計	-	20,580	100.00

(注) 前事業年度末現在において、主要株主でなかった興産信用金庫は、平成15年5月12日を払込期日とする第三者割当増資により主要株主となっております。

(6) 議決権の状況

発行済株式

平成15年11月30日現在

区 分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 20,580	20,580	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	-	-	-
発行済株式総数	20,580	-	-
総株主の議決権	-	20,580	-

自己株式等

平成15年11月30日現在

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

(7) ストックオプション制度の内容

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づいて、平成15年4月25日開催の臨時株主総会において特別決議されたものであります。

新株予約権の内容は以下のとおりであります。

決議年月日	平成15年4月25日
付与対象者の区分及び人数(注)2	取締役(3名) 従業員(38名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(注)1	55,500株
新株予約権の行使時の払込金額	1,700円
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使の条件	「(2)新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注)1. 平成15年6月29日付で50株を1株に株式併合しており、新株予約権の目的となる株式の数は1,110株に、新株予約権の行使により発行する株式の発行価格は、1,700円から85,000円にそれぞれ調整されております。

2. 提出日現在、退職により従業員2名が権利を喪失しております。

2. 自己株式の取得等の状況

[定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況]

(1) 前決議期間における自己株式の取得等の状況

該当事項はありません。

(2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況

該当事項はありません。

[資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況]

(1) 前決議期間における自己株式の買受け等の状況

該当事項はありません。

(2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等

該当事項はありません。

3. 配当政策

当社は、株主に対する利益還元策を経営戦略上の重要な要素として認識すると同時に、株主の信託に応えうる安定的な事業成長を導くために内部留保の充実についても重要な経営課題として考えております。各期の株主配当金につきましては、業績のトレンド、中長期の資金需要等を総合的に勘案しつつ、株主資本効率の最大化を目指すことを基本方針としております。

当期につきましては、上記の基本方針を踏まえ、年間配当金は1株につき1,000円といたしました。その結果、配当性向は4.7%となりました。

なお、内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に活用してまいります。

4. 株価の推移

当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしておりませんでしたので、該当事項はありません。

なお、当社株式は平成16年2月27日付で、日本証券業協会により店頭売買有価証券として新規登録されております。

5. 役員の状況

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数
代表取締役社長	山口 誠一郎 (昭和36年1月5日生)	昭和58年3月 慶應義塾大学法学部 卒 昭和58年4月 三井不動産販売株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長(現任) 平成7年12月 パームス管理株式会社(現東誠コミュニケーション株式会社)代表取締役就任	株 17,000
常務取締役 (不動産営業部・ 建築企画部・ ビル事業部・ 証券化事業部担当)	小菅 勝仁 (昭和35年7月17日生)	昭和58年3月 慶應義塾大学経済部 卒 昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役(現任)	120
常務取締役 (総務部・経理部 担当 経理部長)	平野 昇 (昭和34年10月17日生)	昭和57年3月 慶應義塾大学商学部 卒 昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 東誠商事株式会社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役(現任)	60
取締役 (建築企画部長)	稲塚 実 (昭和26年3月22日生)	昭和44年3月 昭和第一工業高等学校建築科 卒 昭和44年4月 株式会社青木建設 入社 昭和53年8月 株式会社伊能建築設計事務所 入社 昭和60年1月 大洋建設株式会社 入社 昭和62年8月 東誠商事株式会社 入社 平成13年3月 当社取締役(現任)	20
常勤監査役	本田 安弘 (昭和15年6月20日)	昭和38年3月 関西学院大学経済学部 卒 昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長 (企画・管理担当) 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 平成13年7月 ユニバーサル株式会社 代表取締役社長 平成15年4月 当社常勤監査役(現任)	-
常勤監査役	原田 公雄 (昭和17年3月24日)	昭和39年3月 日本大学理工学部 卒 昭和39年4月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年1月 同社常務取締役 兼執行役員本社購買本部長 平成14年7月 丸嘉架設株式会社 顧問 平成15年5月 当社常勤監査役(現任)	-
計	-	-	17,200

第5 経理の状況

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。なお、第54期事業年度(平成14年12月1日から平成15年11月30日まで)において、当社の連結対象である「株神田淡路町ビル」を合併したことにより、当事業年度より連結財務諸表を作成しておりません。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第53期事業年度(平成13年12月1日から平成14年11月30日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第54期事業年度(平成14年12月1日から平成15年11月30日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成13年12月1日から平成14年11月30日まで)並びに第53期事業年度(平成13年12月1日から平成14年11月30日まで)及び第54期事業年度(平成14年12月1日から平成15年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

なお、前連結会計年度及び第53期事業年度に係る監査報告書は、平成16年1月26日提出の有価証券届出書にとじ込まれたものの写しを利用しております。

監 査 報 告 書

平成 16 年 1 月 23 日

東 誠 不 動 産 株 式 会 社
代 表 取 締 役 社 長 山 口 誠 一 郎 殿

新 日 本 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士
関 与 社 員

野 澤 力



関 与 社 員 公 認 会 計 士

廣 渡 嘉 秀



当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づき監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成 13 年 12 月 1 日から平成 14 年 11 月 30 日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和 51 年大蔵省令第 28 号)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が東誠不動産株式会社及び連結子会社の平成 14 年 11 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

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

以 上

1. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年11月30日現在)	
		金 額	構成比
(資産の部)			%
流動資産			
1. 現金及び預金	1		1,934,262
2. 受取手形及び売掛金			17,246
3. 有価証券			40,000
4. 販売用不動産	1		2,552,893
5. 仕掛販売用不動産	1		4,494,726
6. 貯蔵品			111
7. 繰延税金資産			14,059
8. その他			76,941
貸倒引当金			420
流動資産合計			9,129,821
固定資産			52.5
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1	2,797,172	
減価償却累計額		615,097	2,182,075
(2) 土地	1		5,737,211
(3) その他		66,579	
減価償却累計額		48,715	17,864
有形固定資産合計			7,937,150
2. 無形固定資産			45.6
(1) その他			4,986
無形固定資産合計			4,986
3. 投資その他の資産			0.0
(1) 投資有価証券	1		69,700
(2) 長期貸付金			6,675
(3) 繰延税金資産			54,551
(4) その他			199,753
貸倒引当金			40
投資その他の資産合計			330,640
固定資産合計			8,272,777
資産合計			17,402,599
			100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年11月30日現在)	
		金 額	構成比
(負債の部)			%
流動負債			
1. 支払手形及び買掛金		256,146	
2. 短期借入金	1	2,291,400	
3. 1年以内返済予定長期借入金	1	3,888,041	
4. 1年以内償還予定社債		150,000	
5. 未払法人税等		112,909	
6. 前受金		379,008	
7. 賞与引当金		4,165	
8. その他		144,920	
流動負債合計		7,226,591	41.6
固定負債			
1. 長期借入金	1	7,630,295	
2. 預り敷金保証金		848,401	
3. 退職給付引当金		4,527	
4. 役員退職慰労引当金		97,986	
5. 連結調整勘定		3,534	
固定負債合計		8,584,745	49.3
負債合計		15,811,336	90.9
(資本の部)			
資本金		68,750	0.4
資本準備金		23,725	0.1
連結剰余金		1,507,381	8.7
その他有価証券評価差額金		8,594	0.1
資本合計		1,591,262	9.1
負債及び資本合計		17,402,599	100.0

連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	
		金 額	百分比
売上高			%
1. 開発分譲売上高		4,162,971	
2. 流動化売上高		846,569	
3. 賃貸売上高		1,172,089	100.0
売上原価			
1. 開発分譲原価		3,589,322	
2. 流動化原価		662,516	
3. 賃貸原価		637,223	79.1
売上総利益			20.9
販売費及び一般管理費	1		9.5
営業利益		707,700	11.4
営業外収益			
1. 受取利息		730	
2. 受取配当金		753	
3. 業務受託収入		16,500	
4. 連結調整勘定償却		883	
5. 雑収入		11,845	0.5
営業外費用			
1. 支払利息		353,542	
2. 社債利息		1,845	
3. 貸倒損失		2,668	
4. 匿名組合投資損失		12,797	
5. 雑損失		1,740	6.0
経常利益		365,819	5.9
特別利益			
1. 固定資産売却益	2	803	
2. 賃貸不動産売却益	3	224,753	
3. 保険解約返戻金		32,843	4.2
特別損失			
1. 賃貸不動産売却損	4	80,852	
2. 役員退職慰労引当金繰入額		101,222	
3. 投資有価証券評価損		773	
4. 会員権評価損		1,341	3.0
税金等調整前当期純利益		440,030	7.1
法人税、住民税及び事業税		256,766	
法人税等調整額		44,492	3.4
当期純利益		227,756	3.7

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	
	金	額
連結剰余金期首残高		1,284,625
連結剰余金減少高		
1. 配当金	5,000	5,000
当期純利益		227,756
連結剰余金期末残高		1,507,381

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕
	金 額	
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		440,030
減価償却費		122,258
連結調整勘定償却額		883
引当金の増加額		95,132
受取利息及び受取配当金		1,484
支払利息及び社債利息		355,387
匿名組合投資損失		12,797
投資有価証券評価損		773
会員権評価損		1,341
有形固定資産除売却損益		144,704
売上債権の減少額		28,665
たな卸資産の増加額		1,738,461
仕入債務の減少額		974,197
前受金の減少額		1,109,072
預り保証金の増加額		209,668
その他		51,644
小計		2,754,394
利息及び配当金の受取額		1,484
利息の支払額		346,363
法人税等の支払額		172,771
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,272,045
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増加額		6,857
有価証券の償還による収入		115,000
有形固定資産の取得による支出		223,990
有形固定資産の売却による収入		1,216,459
投資有価証券の取得による支出		11,400
出資金の取得による支出		137,100
貸付金の回収による収入		1,439
その他		121,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,074,966
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純減少額		247,400
長期借入による収入		5,026,000
長期借入金の返済による支出		2,359,323
親会社による配当金の支払額		5,000
株式の発行による収入		37,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,451,775
現金及び現金同等物の増加額		254,696
現金及び現金同等物の期首残高		1,493,520
現金及び現金同等物の期末残高		1,748,217

連結財務諸表作成のための基本となる事項

期 別 項 目	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14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 1社 子会社は全て連結されております。 (2) 連結子会社の名称 (株)神田淡路町ビル
2. 持分法の適用に関する事項	
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 a. 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） b. 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 a. 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 b. 貯蔵品 最終仕入原価法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物及び構築物 10～50年 その他 3～15年 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。

期 別 項 目	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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>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>退職給付引当金 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。</p> <p>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、当連結会計年度末における役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度に役員退職慰労金規程を新設したことに伴い、役員の退職慰労金の支出に備えるため、当連結会計年度末における役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して経常利益は8,764千円増加し、税金等調整前当期純利益は97,986千円減少しております。</p> <p>なお、過年度における役員退職慰労引当金繰入額は、特別損失に計上しております。</p> <p>(4) 重要な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。</p>

期 別	前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕
項 目	
	(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 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投資その他の資産「その他」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。
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方法は、全面時価評価法によっております。
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定は、5年間で均等償却しております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結会計年度中に確定した利益処分に基いております。
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。

追加情報

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕
<p>販売用不動産</p> <p>従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル及び賃貸マンション(建物：168,314千円、土地：191,766千円)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14年11月30日現在)	
1. 担保資産及び担保付債務	
(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。	
現金及び預金	30,000千円
販売用不動産	2,552,767
仕掛販売用不動産	3,984,409
建物	1,954,487
土地	5,424,684
<u>投資有価証券</u>	<u>10,420</u>
計	13,956,768
(2) 担保付債務は次のとおりであります。	
短期借入金	1,490,000千円
1年以内返済予定長期借入金	3,888,041
<u>長期借入金</u>	<u>7,630,295</u>
計	13,008,336

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14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	12,958千円
貸倒引当金繰入額	1,198
役員報酬	74,570
給与手当	224,400
賞与引当金繰入額	4,165
退職給付費用	1,040
役員退職慰労引当金繰入額	4,449
役員退職慰労金	4,315
法定福利費	35,772
福利厚生費	10,910
租税公課	45,392
地代家賃	2,085
減価償却費	10,312
支払報酬	53,960
2. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。	
車両運搬具	803千円
3. 賃貸不動産売却益の内訳は次のとおりであります。	
パームス森下	224,753千円
4. 賃貸不動産売却損の内訳は次のとおりであります。	
パームス緑町	74,641千円
上原	6,210
計	80,852

(連結キャッシュ・フロー計算書関係) (単位:千円)

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕	
(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14年11月30日現在)	
現金及び預金勘定	1,934,262
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	186,045
現金及び現金同等物	<u>1,748,217</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度
〔自 平成13年12月1日〕
〔至 平成14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	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
	千円	千円	千円
工具器具備品	2,522	1,574	947
ソフトウェア	11,505	7,095	4,410
合計	14,028	8,669	5,358

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高
が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低
いため、支払利子込み法により算定しておりま
す。

2. 未経過リース料期末残高相当額

1年内	2,805千円
1年超	2,552千円
合計	5,358千円

(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	2,805千円
減価償却費相当額	2,805千円

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。

(有価証券関係)

有 価 証 券

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：千円)

	種 類	前連結会計年度 (平成14年11月30日現在)		
		取 得 原 価	連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額	差 額
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)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-	
	小計	-	-	-
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	56,319	41,509	14,810
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3)その他	625	591	34	
	小計	56,944	42,100	14,844
	合計	56,944	42,100	14,844

2. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 時価のない主な有価証券の内容

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成14年11月30日現在)	
	連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額	
その他有価証券		
金融債	40,000	
投資信託	25,000	

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

前連結会計年度（平成14年11月30日現在）

（単位：千円）

	1 年 以 内	1 年 超 5 年 以 内	5 年 超 10 年 以 内	1 0 年 超
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	40,000	-	-	-
2. その他	15,000	10,000	-	-
合計	55,000	10,000	-	-

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自平成13年12月1日 至平成14年11月30日）

当社グループはデリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

（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

（単位：千円）

前連結会計年度 （平成14年11月30日現在）	
退職給付債務	4,527
退職給付引当金	4,527

3. 退職給付費用に関する事項

（単位：千円）

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	
退職給付費用	1,290

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。

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成14年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)	
未払事業税否認	9,449千円
減価償却損金算入限度超過額	3,841
その他	768
計	<u>14,059</u>
繰延税金資産 (固定)	
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,391
減価償却損金算入限度超過額	1,325
会員権評価損否認	4,332
役員退職給付慰労引当金損金算入限度超過額	41,252
その他有価証券評価差額金	6,249
計	<u>54,551</u>
繰延税金資産合計	<u>68,610</u>
繰延税金資産の純額	<u><u>68,610</u></u>

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14年11月30日現在)
法定実効税率	42.1%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6
留保金課税	5.2
その他	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u><u>48.2</u></u>

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成13年12月1日 至平成14年11月30日)

(単位:千円)

	開発分譲事業	不動産流動化事業	賃貸事業	計	消去又は全社	連結
・売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	4,162,971	846,569	1,172,089	6,181,630	-	6,181,630
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	28,562	28,562	(28,562)	-
計	4,162,971	846,569	1,200,651	6,210,192	(28,562)	6,181,630
営業費用	3,819,861	757,238	716,527	5,293,627	180,303	5,473,930
営業利益(又は営業損失)	343,110	89,331	484,123	916,565	(208,865)	707,700
・資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	4,767,584	2,811,336	8,456,111	16,035,032	1,367,567	17,402,599
減価償却費	3,428	459	118,262	122,151	10,595	132,747
資本的支出	830	79	227,210	228,119	3,749	231,869

(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
開発分譲事業	・エンドユーザー向けにマンション、戸建住宅等を供給
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
不動産流動化事業	・投資家向けに再生不動産を供給 ・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

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営業費用は208,865千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

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1,450,717千円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)、及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成13年12月1日 至平成14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。

3. 海外売上高

前連結会計年度(自平成13年12月1日 至平成14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13年12月 1 日 至平成14年11月30日)

役員及び個人主要株主等

属 性	氏名又は会社等の名称	住 所	資 本 金 又 出 資 (千円)	事業の 内容及 職業	議 決 権 の 所 有 (被所有)割合	関 係 内 容		取 引 の 内 容	取 引 金 額 (千円)	科 目	期 末 残 高 (千円)
						役 員 兼 任 等	事 業 上 係 の 関 係				
役員	山口誠一郎	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 97.6	-	-	当社の借入に対する債務保証 不動産の賃借料 社宅の賃料収入	11,120,736 13,283 1,800	-	-
役員	沖兼雄	-	-	当社監査役	-	-	不動産賃貸に関する提携	不動産の賃借料	2,961	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	東誠コミュニティ(株)	東京都千代田区	10,000	不動産管理業	-	兼任1名	不動産管理に関する提携	賃貸用不動産の売却 固定資産の売却 不動産の管理委託 業務受託収入	240,000 6,500 135,077 16,500	流動資産の「その他」 支払手形及び買掛金 前受金 流動負債の「その他」	760 326 550 3,639

(注) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 . 当社は金融機関等からの債務に対して、代表取締役社長山口誠一郎 (主要株主) より債務保証を受けております。なお、当社は当該債務保証について保証料の支払いは行っておりません。

3 . 上記債務保証は、平成15年10月16日までにすべて解消しております。

4 . 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 山口誠一郎との不動産の賃借料、社宅の賃料収入については、市場価格を参考に決定しております。

(2) 沖兼雄との不動産の賃借料については、市場価格を参考に決定しております。

(3) 東誠コミュニティ(株)との賃貸用不動産の売却については、不動産鑑定士による鑑定価額、近隣公示価額及び路線価を参考に決定しております。

(4) 東誠コミュニティ(株)との固定資産の売却、不動産の管理委託、業務受託収入については、市場価格を参考に決定しております。

5 . 代表取締役社長山口誠一郎との取引は、平成15年4月10日までにすべて解消しております。

6 . 監査役沖兼雄は、平成14年6月21日付けで当社監査役を退任しております。

7 . 監査役沖兼雄との取引は、平成14年9月30日までにすべて解消しております。

8 . 東誠コミュニティ(株)との取引については、平成14年11月30日までにすべて解消しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕	
1株当たり純資産額	1,552円45銭
1株当たり当期純利益	226円65銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。	

(重要な後発事象)

前連結会計年度 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕		
株式併合 平成15年5月27日開催の臨時株主総会の決議に基づき、次のように株式併合を行いました。 (1) 併合により減少する株式数 普通株式 1,008,420株 (2) 併合方法 平成15年6月29日付をもって、普通株式50株を1株に併合する。 当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。		
	前連結会計年度	当連結会計年度
1株当たり純資産額	66,919円20銭	77,622円58銭
1株当たり当期純利益	9,075円21銭	11,332円88銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。		

(2)その他

該当事項はありません。

監 査 報 告 書

平成 16 年 1 月 23 日



東 誠 不 動 産 株 式 会 社
代 表 取 締 役 社 長 山 口 誠 一 郎 殿

新 日 本 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士
関 与 社 員

関 与 社 員 公 認 会 計 士

田 子 澤 力
廣 渡 嘉 秀



当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成 13 年 12 月 1 日から平成 14 年 11 月 30 日までの第 53 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和 38 年大蔵省令第 59 号) の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が東誠不動産株式会社の平成 14 年 11 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

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

以 上

独立監査人の監査報告書

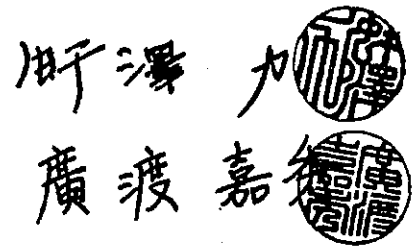
平成 16 年 2 月 29 日

東誠不動産株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 澤 千 洋
関与社員

関与社員 公認会計士 廣 渡 嘉 徳



当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成 14 年 12 月 1 日から平成 15 年 11 月 30 日までの第 54 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成 15 年 11 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

2. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第53期 (平成14年11月30日現在)		第54期 (平成15年11月30日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)			%		%
流動資産					
1. 現金及び預金	1	1,659,756		2,541,017	
2. 受取手形		4,929		-	
3. 売掛金	3	12,317		8,657	
4. 有価証券		40,000		40,000	
5. 販売用不動産	1	2,552,893		7,388,528	
6. 仕掛販売用不動産	1	4,343,023		3,617,145	
7. 貯蔵品		111		658	
8. 前払費用		14,466		14,919	
9. 繰延税金資産		12,702		85,431	
10. その他	3	125,454		40,701	
貸倒引当金		420		1,173	
流動資産合計		8,765,234	56.3	13,735,887	71.8
固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	1	2,325,450		2,033,895	
減価償却累計額		494,934	1,830,516	624,238	1,409,657
(2) 構築物		7,572		8,522	
減価償却累計額		6,324	1,247	6,638	1,883
(3) 車両運搬具		16,258		9,092	
減価償却累計額		6,569	9,688	5,151	3,940
(4) 工具器具備品		50,321		46,011	
減価償却累計額		42,145	8,175	36,931	9,079
(5) 土地	1		4,587,211		3,691,111
有形固定資産合計			6,436,839		5,115,672
2. 無形固定資産			41.3		26.7
(1) ソフトウェア			3,097		2,540
(2) 電話加入権			1,889		1,889
無形固定資産合計			4,986		4,429
3. 投資その他の資産			0.0		0.0
(1) 投資有価証券	1		69,700		16,902
(2) 関係会社株式			15,000		-
(3) 出資金			107,402		149,699
(4) 長期貸付金			6,675		7,078
(5) 長期前払費用			13,854		1,880
(6) 敷金及び保証金	3		62,130		20,130
(7) 保険積立金			5,198		9,670
(8) 繰延税金資産			54,551		52,762
(9) その他			30,628		29,407
貸倒引当金			40		42
投資その他の資産合計			365,100		287,489
固定資産合計			6,806,926		5,407,592
資産合計			15,572,161		19,143,479
			100.0		100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第53期 (平成14年11月30日現在)		第54期 (平成15年11月30日現在)		
		金 額	構成比	金 額	構成比	
(負債の部)						
流動負債			%			%
1. 支払手形		-		724,650		
2. 買掛金		256,146		98,720		
3. 短期借入金	1	2,291,400		3,092,900		
4. 1年以内返済予定長期借入金	1	3,876,041		3,091,156		
5. 1年以内償還予定社債		150,000		-		
6. 未払金		4,969		44,525		
7. 未払費用		43,865		51,759		
8. 未払法人税等		106,213		380,691		
9. 前受金		163,668		195,780		
10. 預り金		8,325		7,817		
11. 前受収益		80,851		83,860		
12. 賞与引当金		4,165		4,681		
13. その他		1,800		1,800		
流動負債合計		6,987,446	44.9	7,778,342		40.6
固定負債						
1. 長期借入金	1	6,112,295		8,314,407		
2. 預り敷金保証金		798,120		884,708		
3. 退職給付引当金		4,527		7,601		
4. 役員退職慰労引当金		97,986		112,076		
固定負債合計		7,012,929	45.0	9,318,793		48.7
負債合計		14,000,376	89.9	17,097,136		89.3
(資本の部)						
資本金	2	68,750	0.4	-		-
資本準備金		23,725	0.2	-		-
利益準備金		7,250	0.1	-		-
その他の剰余金						
1. 任意積立金						
別途積立金		15,000		-		-
2. 当期末処分利益						
別途積立金						
1,465,654						
その他の剰余金合計		1,480,654	9.5	-		-
その他有価証券評価差額金		8,594	0.1	-		-
資本合計		1,571,785	10.1	-		-
資本金	2	-	-	72,150		0.4
資本剰余金						
1. 資本準備金		-		27,125		
資本剰余金合計		-	-	27,125		0.1
利益剰余金						
1. 利益準備金		-		7,250		
2. 任意積立金						
(1) 別途積立金		-		15,000		
3. 当期末処分利益		-		1,923,858		
利益剰余金合計		-	-	1,946,108		10.2
その他有価証券評価差額金		-	-	958		0.0
資本合計		-	-	2,046,343		10.7
負債・資本合計		15,572,161	100.0	19,143,479		100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕			第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕		
		金 額	百分比	金 額	百分比		
売上高	1		%			%	
1. 開発分譲売上高		4,162,971		5,594,007			
2. 流動化売上高		846,569		2,504,101			
3. 賃貸売上高		1,104,768	6,114,309	1,357,509	9,455,618	100.0	
売上原価							
1. 開発分譲原価		3,589,322		5,153,606			
2. 流動化原価		662,516		1,915,185			
3. 賃貸原価		603,791	4,855,631	566,072	7,634,863	80.7	
売上総利益			1,258,678		1,820,754	19.3	
販売費及び一般管理費	1、2		611,349		613,928	6.5	
営業利益			647,328		1,206,825	12.8	
営業外収益							
1. 受取利息	1	1,912		610			
2. 受取配当金		753		1,652			
3. 解約手付金		-		4,053			
4. 業務受託収入		16,500		-			
5. 匿名組合投資利益		-		8,820			
6. 雑収入		11,845	31,011	9,735	24,871	0.3	
営業外費用							
1. 支払利息		319,758		355,335			
2. 社債利息		1,845		1,845			
3. 匿名組合投資損失		12,797		-			
4. 貸倒損失		2,668		-			
5. 雑損失		1,740	338,810	3,536	360,716	3.8	
経常利益			339,530		870,980	9.3	
特別利益							
1. 投資有価証券売却益		-		7,058			
2. 固定資産売却益	3	803		114			
3. 賃貸不動産売却益	4	224,753		-			
4. 保険解約返戻金		32,843	258,399	-	7,173	0.1	
特別損失							
1. 賃貸不動産売却損	5	80,852		-			
2. 役員退職慰労引当金繰入額		101,222		-			
3. 投資有価証券売却損		-		948			
4. 投資有価証券評価損		773		12,097			
5. 会員権評価損		1,341	184,188	1,220	14,266	0.2	
税引前当期純利益			413,741		863,888	9.2	
法人税、住民税及び事業税		246,538		500,150			
法人税等調整額		43,285	203,252	77,842	422,307	4.5	
当期純利益			210,488		441,580	4.7	
前期繰越利益			1,255,166		1,460,623		
合併に伴う未処分利益受入額			-		21,655		
当期末処分利益			1,465,654		1,923,858		

開発分譲事業売上原価明細書

(単位：千円)

期 別 科 目	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕		第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
用地費	1,429,327	39.8	2,359,599	45.8
建築費	1,707,363	47.6	2,188,292	42.5
経費	452,631	12.6	605,714	11.7
計	3,589,322	100.0	5,153,606	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産流動化事業売上原価明細書

(単位：千円)

期 別 科 目	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕		第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
土地	572,367	86.4	1,245,222	65.0
建物取得費・バリューアップコスト	55,453	8.4	545,310	28.5
経費	34,696	5.2	124,651	6.5
計	662,516	100.0	1,915,185	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業売上原価明細書

(単位：千円)

期 別 科 目	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕		第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
賃借料	44,520	7.4	17,467	3.1
外注費	139,276	23.1	121,283	21.4
諸経費	419,994	69.5	427,321	75.5
(うち租税公課)	(188,602)		(139,774)	
(うち減価償却費)	(95,926)		(107,882)	
(うち水道光熱費)	(43,357)		(110,281)	
計	603,791	100.0	566,072	100.0

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕	
		金 額	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益			863,888
減価償却費			122,625
引当金の増加額			18,436
受取利息及び受取配当金			2,262
支払利息及び社債利息			357,180
匿名組合投資利益			8,820
投資有価証券評価損			12,097
会員権評価損			1,220
投資有価証券売却損益			6,109
固定資産売却益			114
売上債権の減少額			8,589
たな卸資産の増加額			1,282,942
仕入債務の増加額			567,223
前受金の減少額			183,228
預り保証金の増加額			36,307
その他			66,554
小計			570,642
利息及び配当金の受取額			6,294
利息の支払額			357,396
法人税等の支払額			232,367
営業活動によるキャッシュ・フロー			12,826
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増加額			263,649
有価証券の取得による支出			40,000
有価証券の償還による収入			40,000
有形固定資産の取得による支出			30,112
有形固定資産の売却による収入			62,032
投資有価証券の売却による収入			38,266
投資有価証券の償還による収入			25,000
出資金の取得による支出			45,359
出資金の回収による収入			7,880
貸付けによる支出			2,700
貸付金の回収による収入			2,121
その他			21,956
投資活動によるキャッシュ・フロー			184,563
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額			801,500
長期借入による収入			3,818,000
長期借入金の返済による支出			3,930,773
社債の償還による支出			150,000
株式の発行による収入			6,800
配当金の支払額			5,031
財務活動によるキャッシュ・フロー			540,495
現金及び現金同等物の増加額			343,105
現金及び現金同等物の期首残高			1,473,711
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額			274,506
現金及び現金同等物の期末残高			2,091,322

利益処分計算書

(単位：千円)

科 目	第53期 〔株主総会承認日〕 〔平成15年2月25日〕		第54期 〔株主総会承認日〕 〔平成16年2月28日〕	
	金 額		金 額	
当期末処分利益		1,465,654		1,923,858
利益処分額				
1. 配当金	5,031	5,031	20,580	20,580
次期繰越利益		1,460,623		1,903,278

重要な会計方針

<p>期 別</p> <p>項 目</p>	<p>第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕</p>	<p>第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕</p>
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>(1)</p> <p>(2) 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. デリバティブの評価基準及び評価方法</p>		<p>デリバティブ 時価法</p>
<p>3. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
<p>4. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
<p>5. 引当金の計上基準</p>	<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>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>

期 別 項 目	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕
	<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 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 役員退職慰労金規程を新設したことに伴い、当期より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することにいたしました。この結果、従来の方法によった場合と比較して経常利益は8,764千円増加し、税引前当期純利益は97,986千円減少しております。</p> <p>なお、過年度における役員退職慰労引当金繰入額は、特別損失に計上しております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金 同左</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職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>
6. 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
7. 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) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。</p>

期 別 項 目	第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕
8. 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り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。
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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)</p> <p>(3)</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当事業年度より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を全面的に適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(3) 1株当たり情報 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>

追加情報

<p style="text-align: center;">第53期 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">第54期 〔自 平成14年12月1日〕 〔至 平成15年11月30日〕</p>
<p>販売用不動産</p> <p>従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル及び賃貸マンション(建物：168,314千円、土地：191,766千円)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>販売用不動産</p> <p>従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル(建物：641,318千円、土地：2,005,000千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第53期 (平成14年11月30日現在)	第54期 (平成15年11月30日現在)																																																												
<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: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">15,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,552,767</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,984,409</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,604,719</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,274,684</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">10,420</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,442,001</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: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,490,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,876,041</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,112,295</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,478,336</td> </tr> </table> <p>2. 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">授權株式数</td> <td style="text-align: right;">4,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">1,025,000株</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">流動資産</td> <td style="width: 60%;">その他</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">63,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">固定資産</td> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">20,150千円</td> </tr> </table> <p>4.</p> <p>5.</p>	現金及び預金	15,000千円	販売用不動産	2,552,767	仕掛販売用不動産	3,984,409	建物	1,604,719	土地	4,274,684	投資有価証券	10,420	計	12,442,001	短期借入金	1,490,000千円	1年以内返済予定長期借入金	3,876,041	長期借入金	6,112,295	計	11,478,336	授權株式数	4,000,000株	発行済株式総数	1,025,000株	流動資産	その他	63,000千円	固定資産	敷金及び保証金	20,150千円	<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: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">60,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,175,011</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,617,145</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,236,718</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,378,584</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,467,460</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: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,042,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,091,156</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,314,407</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,447,563</td> </tr> </table> <p>2. 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">授權株式数</td> <td style="width: 10%;">普通株式</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">80,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">20,580株</td> </tr> </table> <p>3.</p> <p>4. 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: 70%;">個人4名</td> <td style="text-align: right;">8,334千円</td> </tr> </table> <p>5. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額は958千円増加しております。</p> <p>なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規程により、配当に充当することが制限されております。</p>	現金及び預金	60,000千円	販売用不動産	7,175,011	仕掛販売用不動産	3,617,145	建物	1,236,718	土地	3,378,584	計	15,467,460	短期借入金	2,042,000千円	1年以内返済予定長期借入金	3,091,156	長期借入金	8,314,407	計	13,447,563	授權株式数	普通株式	80,000株	発行済株式総数	普通株式	20,580株	個人4名	8,334千円
現金及び預金	15,000千円																																																												
販売用不動産	2,552,767																																																												
仕掛販売用不動産	3,984,409																																																												
建物	1,604,719																																																												
土地	4,274,684																																																												
投資有価証券	10,420																																																												
計	12,442,001																																																												
短期借入金	1,490,000千円																																																												
1年以内返済予定長期借入金	3,876,041																																																												
長期借入金	6,112,295																																																												
計	11,478,336																																																												
授權株式数	4,000,000株																																																												
発行済株式総数	1,025,000株																																																												
流動資産	その他	63,000千円																																																											
固定資産	敷金及び保証金	20,150千円																																																											
現金及び預金	60,000千円																																																												
販売用不動産	7,175,011																																																												
仕掛販売用不動産	3,617,145																																																												
建物	1,236,718																																																												
土地	3,378,584																																																												
計	15,467,460																																																												
短期借入金	2,042,000千円																																																												
1年以内返済予定長期借入金	3,091,156																																																												
長期借入金	8,314,407																																																												
計	13,447,563																																																												
授權株式数	普通株式	80,000株																																																											
発行済株式総数	普通株式	20,580株																																																											
個人4名	8,334千円																																																												

(損益計算書関係)

第53期 〔自 平成13年12月1日 至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日〕																																																																		
<p>1. 関係会社との取引は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 2em;">関係会社に対する営業費用 32,390千円</p> <p style="padding-left: 2em;">関係会社よりの営業外収入 1,213千円</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は3.9%、一般管理費に属する費用の割合は96.1%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;">12,958千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,198</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">69,570</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">224,400</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4,165</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">1,040</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4,449</td></tr> <tr><td>役員退職慰労金</td><td style="text-align: right;">4,315</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">35,772</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">10,910</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">45,349</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">34,475</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">10,312</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">53,830</td></tr> </table> <p>3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">803千円</td></tr> </table> <p>4. 賃貸不動産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">パームス森下</td><td style="text-align: right;">224,753千円</td></tr> </table> <p>5. 賃貸不動産売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 style="padding-left: 2em;">パームス緑町</td><td style="text-align: right;">74,641千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">上原</td><td style="text-align: right;">6,210</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">計</td><td style="text-align: right;">80,852</td></tr> </table>	広告宣伝費	12,958千円	貸倒引当金繰入額	1,198	役員報酬	69,570	給与手当	224,400	賞与引当金繰入額	4,165	退職給付費用	1,040	役員退職慰労引当金繰入額	4,449	役員退職慰労金	4,315	法定福利費	35,772	福利厚生費	10,910	租税公課	45,349	地代家賃	34,475	減価償却費	10,312	支払報酬	53,830	車両運搬具	803千円	パームス森下	224,753千円	パームス緑町	74,641千円	上原	6,210	計	80,852	<p>1.</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は7.6%、一般管理費に属する費用の割合は92.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">29,192千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,175</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">89,230</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">235,855</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4,681</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,590</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">36,631</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">10,778</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">37,362</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">1,560</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">6,687</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">11,741</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">1,461</td></tr> </table> <p>3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">114千円</td></tr> </table> <p>4.</p> <p>5.</p>	広告宣伝費	29,192千円	貸倒引当金繰入額	1,175	役員報酬	89,230	給与手当	235,855	賞与引当金繰入額	4,681	退職給付費用	3,590	法定福利費	36,631	福利厚生費	10,778	租税公課	37,362	地代家賃	1,560	減価償却費	6,687	支払報酬	11,741	貸倒損失	1,461	車両運搬具	114千円
広告宣伝費	12,958千円																																																																		
貸倒引当金繰入額	1,198																																																																		
役員報酬	69,570																																																																		
給与手当	224,400																																																																		
賞与引当金繰入額	4,165																																																																		
退職給付費用	1,040																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	4,449																																																																		
役員退職慰労金	4,315																																																																		
法定福利費	35,772																																																																		
福利厚生費	10,910																																																																		
租税公課	45,349																																																																		
地代家賃	34,475																																																																		
減価償却費	10,312																																																																		
支払報酬	53,830																																																																		
車両運搬具	803千円																																																																		
パームス森下	224,753千円																																																																		
パームス緑町	74,641千円																																																																		
上原	6,210																																																																		
計	80,852																																																																		
広告宣伝費	29,192千円																																																																		
貸倒引当金繰入額	1,175																																																																		
役員報酬	89,230																																																																		
給与手当	235,855																																																																		
賞与引当金繰入額	4,681																																																																		
退職給付費用	3,590																																																																		
法定福利費	36,631																																																																		
福利厚生費	10,778																																																																		
租税公課	37,362																																																																		
地代家賃	1,560																																																																		
減価償却費	6,687																																																																		
支払報酬	11,741																																																																		
貸倒損失	1,461																																																																		
車両運搬具	114千円																																																																		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書関係の注記については、連結財務諸表の注記事項として記載しております。

第54期 〔 自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日 〕	
(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年11月30日現在)	
(千円)	
現金及び預金勘定	2,541,017
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	449,694
現金及び現金同等物	<u>2,091,322</u>
(2) 当事業年度に合併した「株式会社神田淡路町ビル」より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した利益剰余金は21,655千円であります。	
(千円)	
流動資産	426,229
固定資産	<u>1,501,001</u>
資産合計	<u>1,927,231</u>
流動負債	302,144
固定負債	<u>1,588,431</u>
負債合計	<u>1,890,575</u>

(リース取引関係)

第53期 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕				第54期 〔自 平成14年12月1日〕 〔至 平成15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及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
	千円	千円	千円		千円	千円	千円
工具器具備品	2,522	1,574	947	工具器具備品	2,522	2,079	443
ソフトウェア	11,505	7,095	4,410	ソフトウェア	23,070	9,606	13,464
合計	14,028	8,669	5,358	合計	25,593	11,685	13,908
(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				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			2,805千円	1年内			5,069千円
1年超			2,552千円	1年超			8,838千円
合計			5,358千円	合計			13,908千円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			2,805千円	支払リース料			3,015千円
減価償却費相当額			2,805千円	減価償却費相当額			3,015千円
4. 減価償却費相当額の算定方法				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			

(有価証券関係)

前連結会計年度に係る「有価証券」(子会社及び関連会社株式で時価のあるものを除く)については、連結財務諸表の注記事項として記載しております。

第53期(自平成13年12月1日 至平成14年11月30日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

第54期(平成15年11月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:千円)

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

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

(単位:千円)

売却額	売却益の合計	売却損の合計額
38,266	7,058	948

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	摘要
その他有価証券 金融債	40,000	

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

(単位:千円)

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度に係るデリバティブ取引関係の注記は、連結財務諸表の注記事項として記載しております。

1. 取引の状況に関する事項

第54期 〔 自 平成14年12月1日 至 平成15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。 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。 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 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。 ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</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>

2. 取引の時価等に関する事項

第54期 (平成15年11月30日現在)
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。

(退職給付関係)

前連結会計年度に係る退職給付関係の注記は、連結財務諸表の注記事項として記載しております。

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：千円)

第54期 (平成15年11月30日現在)	
退職給付債務	7,601
退職給付引当金	7,601

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：千円)

第54期 〔 自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日 〕	
退職給付費用	3,590

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(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

	第53期 (平成14年11月30日現在)	第54期 (平成15年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	8,092千円	30,859千円
たな卸資産否認	-	34,568
減価償却損金算入限度超過額	3,841	11,558
その他	768	8,445
計	12,702	85,431
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,391	2,791
減価償却損金算入限度超過額	1,325	570
会員権評価損否認	4,332	4,662
役員退職給付慰労引当金損金算入限度超過額	41,252	45,390
その他有価証券評価差額金	6,249	-
計	54,551	53,414
繰延税金資産合計	67,253	138,846
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	-	652
計	-	652
繰延税金資産の純額	67,253	138,193

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

	第53期 (平成14年11月30日現在)	第54期 (平成15年11月30日現在)
法定実効税率	42.1%	42.1%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.4
留保金課税	5.5	6.3
その他	0.9	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	49.1	48.9

3. 法定実効税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

第54期 (平成15年11月30日現在)

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

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

(持分法損益等)

第54期 (自平成14年12月1日 至平成15年11月30日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度に係る関連当事者との取引は、連結財務諸表の注記事項として記載しております。

第54期 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)

役員及び個人主要株主等

属 性	氏名又は会社等の名称	住 所	資 本 金 又 出 資 (千円)	事業の 内容又は 職業	議 決 権 等 の 所 有 割 合 (被所有)	関 係 内 容		取 引 の 内 容	取 引 金 額 (千円)	科 目	期 末 残 高 (千円)
						役 員 の 兼 任 等	事 業 上 の 関 係				
役員	山口誠一郎	-	-	当 社 代 表 取 締 役 社 長	% (被所有) 直接 97.2	-	-	固定資産 の売却 社宅の賃 料収入	58,222 500	-	-

(注) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 . 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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

(1株当たり情報)

第53期 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日〕 〔至 平成15年11月30日〕
1株当たり純資産額 1,533円45銭	1株当たり純資産額 99,433円59銭
1株当たり当期純利益 209円47銭	1株当たり当期純利益金額 21,494円08銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p> <p>当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。</p> <p>当社は、平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。</p> <p>なお、当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p style="text-align: right;">1株当たり純資産額 76,672.45円</p> <p style="text-align: right;">1株当たり当期純利益金額 10,473.62円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p>

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第53期 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日〕 〔至 平成15年11月30日〕
当期純利益(千円)	-	441,580
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)	-	441,580
期中平均株式数(株)	-	20,544
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		<p>新株引受権1種類(新株引受権6,000株)及び新株予約権1種類(新株予約権の数55,400個)。これらの詳細は「第4 提出会社の状況、1 株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。</p> <p>(注)</p>

(重要な後発事象)

第53期 〔自 平成13年12月1日〕 〔至 平成14年11月30日〕	第54期 〔自 平成14年12月1日〕 〔至 平成15年11月30日〕																																																				
<p>1. (株)神田淡路町ビルとの合併契約</p> <p>当社は、(株)神田淡路町ビルと平成14年12月1日付にて合併することとし、平成14年9月2日合併契約を締結し、平成14年10月25日開催の臨時株主総会において承認を受けました。</p> <p>また、(株)神田淡路町ビルにおいても、平成14年10月25日開催の臨時株主総会にて承認を受けました。</p> <p>合併契約の概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 合併期日 平成14年12月1日</p> <p>(2) 合併の形式 当社を存続会社として(株)神田淡路町ビルを解散会社とする吸収合併とします。 合併によるその他の剰余金の増加額 21,655千円</p> <p>(3) 財産の引継 合併期日において(株)神田淡路町ビルの資産・負債及び権利義務の一切を引継ぐ。</p> <p>なお、(株)神田淡路町ビルの平成14年11月30日現在の財政状態は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">資産合計</td> <td style="text-align: right;">1,927,231千円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">1,890,575千円</td> </tr> <tr> <td>資本合計</td> <td style="text-align: right;">36,655千円</td> </tr> </table> <p>2. 株式併合</p> <p>平成15年5月27日開催の臨時株主総会の決議に基づき、次のように株式併合を行いました。</p> <p>(1) 併合により減少する株式数 普通株式 1,008,420株</p> <p>(2) 併合方法 平成15年6月29日付をもって、普通株式50株を1株に併合する。</p> <p>当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">第52期</th> <th style="text-align: center;">第53期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: center;">66,808円75銭</td> <td style="text-align: center;">76,672円45銭</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: center;">8,730円38銭</td> <td style="text-align: center;">10,473円62銭</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p>	資産合計	1,927,231千円	負債合計	1,890,575千円	資本合計	36,655千円		第52期	第53期	1株当たり純資産額	66,808円75銭	76,672円45銭	1株当たり当期純利益	8,730円38銭	10,473円62銭	<p>(公募増資の件)</p> <p>当社株式は、平成16年2月27日に日本証券業協会登録銘柄に登録されました。</p> <p>店頭登録に当たり、平成16年1月26日及び平成16年2月9日開催の取締役会において、次のとおり公募増資を決議し、平成16年2月27日付で発行株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">発行株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">3,000株</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td>ブックビルディング方式</td> <td></td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td style="text-align: right;">187,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">561,000千円</td> </tr> <tr> <td>引受価額</td> <td>1株につき</td> <td style="text-align: right;">223,200円</td> </tr> <tr> <td>払込金額の総額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">669,600千円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td style="text-align: right;">93,500円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額の総額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">280,500千円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td></td> <td style="text-align: right;">平成16年2月26日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td></td> <td style="text-align: right;">平成15年12月1日</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td colspan="2">今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。</td> </tr> </table> <p>増資後の発行済株式総数及び資本金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">23,580株</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td style="text-align: right;">352,650千円</td> </tr> </table>	発行株式数	普通株式	3,000株	募集の方法	ブックビルディング方式		発行価額	1株につき	187,000円	発行価格の総額		561,000千円	引受価額	1株につき	223,200円	払込金額の総額		669,600千円	資本組入額	1株につき	93,500円	資本組入額の総額		280,500千円	払込期日		平成16年2月26日	配当起算日		平成15年12月1日	資金の用途	今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。		発行済株式総数	23,580株	資本金	352,650千円
資産合計	1,927,231千円																																																				
負債合計	1,890,575千円																																																				
資本合計	36,655千円																																																				
	第52期	第53期																																																			
1株当たり純資産額	66,808円75銭	76,672円45銭																																																			
1株当たり当期純利益	8,730円38銭	10,473円62銭																																																			
発行株式数	普通株式	3,000株																																																			
募集の方法	ブックビルディング方式																																																				
発行価額	1株につき	187,000円																																																			
発行価格の総額		561,000千円																																																			
引受価額	1株につき	223,200円																																																			
払込金額の総額		669,600千円																																																			
資本組入額	1株につき	93,500円																																																			
資本組入額の総額		280,500千円																																																			
払込期日		平成16年2月26日																																																			
配当起算日		平成15年12月1日																																																			
資金の用途	今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。																																																				
発行済株式総数	23,580株																																																				
資本金	352,650千円																																																				

附属明細表

a. 有価証券明細表

(イ) 有価証券

その他有価証券

(単位：千円)

債券	銘 柄	券 面 総 額	貸借対照表計上額
		商工組合中央金庫 ワリショー	40,000
	計	40,000	40,000

(ロ) 投資有価証券

その他有価証券

(単位：千円)

株 式	銘 柄	株 式 数	貸借対照表計上額	
		三菱重工業株式会社	40,000株	11,680
		三井不動産株式会社	1,000	955
		三菱地所株式会社	1,000	978
		株式会社アルカ	50	2,500
		計	42,050	16,113
そ の 他	種 類 及 び 銘 柄	投 資 口 数 等	貸借対照表計上額	
		日本ビルファンド投資法人	1口	689
		ジェイ不動産投資信託	1	100
		計	2	789

b. 有形固定資産等明細表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当増 加額	当減 少額	当期 末高	減価償却累計額又は償却累計額		差引 当 末 残 高	摘 要	
						当期償却額			
有形固定資産	建物	2,325,450	488,560	780,114	2,033,895	624,238	85,098	1,409,657	
	構築物	7,572	950	-	8,522	6,638	314	1,883	
	車両運搬具	16,258	-	7,166	9,092	5,151	2,053	3,940	
	工具器具備品	50,321	4,312	8,621	46,011	36,931	3,388	9,079	
	土地	4,587,211	1,150,000	2,046,100	3,691,111	-	-	3,691,111	
	計	6,986,813	1,643,822	2,842,001	5,788,633	672,960	90,853	5,115,672	-
無形固定資産	ソフトウェア	4,980	440	290	5,130	2,589	996	2,540	
	電話加入権	1,889	-	-	1,889	-	-	1,889	
	計	6,869	440	290	7,019	2,589	996	4,429	-
長期前払費用	42,743	-	38,841	3,902	2,021	8,055	1,880		
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
	計	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	合併による賃貸ビルの取得	463,500千円
土地	合併による賃貸ビルの取得	1,150,000千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	社宅の売却	18,000千円
	販売用不動産への科目振替	762,114千円
	合計	<u>780,114千円</u>
土地	社宅の売却	41,100千円
	販売用不動産への科目振替	2,005,000千円
	合計	<u>2,046,100千円</u>

c. 社債明細表

(単位：千円)

銘柄	発年 月日	前 期 末 高	当 期 末 高	利 率	担 保	償 還 期 限	摘 要
第1回無担保社債	平成年月日 12.9.25	150,000 (150,000)	-	1.23%	無担保	平成年月日 15.9.25	
合計	-	150,000 (150,000)	-	-	-	-	-

(注) 「前期末残高」欄の()内書は、1年以内の償還予定額であります。

d. 借入金等明細表

(単位：千円)

区 分	前期末残高	当期末残高	平均利率	返済期限	摘要
短期借入金	2,291,400	3,092,900	2.5%	-	
1年以内に返済予定の長期借入金	3,876,041	3,091,156	2.6	-	
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	6,112,295	8,314,407	2.5	平成16年～34年	
その他の有利子負債	-	-	-	-	
計	12,279,736	14,498,463	-	-	-

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
1,374,436	798,306	460,476	459,476

e. 資本金等明細表

(単位：千円)

区 分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	摘要	
資本金	68,750	3,400	-	72,150	(注) 1	
うち既発行株式	普通株式	(1,025,000株) 68,750	(4,000株) 3,400	(1,008,420株) -	(20,580株) 72,150	(注) 1.2
	計	(1,025,000株) 68,750	(4,000株) 3,400	(1,008,420株) -	(20,580株) 72,150	-
資本準備金 及びその他 資本剰余金	(資本準備金) 合併差益 株式払込剰余金	4,975 18,750	- 3,400	- -	4,975 22,150	(注) 1
	計	23,725	3,400	-	27,125	-
利益準備金 及び任意積 立金	(利益準備金)	7,250	-	-	7,250	-
	(任意積立金) 別途積立金	15,000	-	-	15,000	-
	計	22,250	-	-	22,250	-

(注) 1. 当期増加額は、平成15年4月25日開催の臨時株主総会決議に基づき実施された第三者割当増資(4,000株、発行価格1,700円、資本組入額850円)によるものであります。

2. 発行済株式数の減少は、平成15年5月27日開催の臨時株主総会決議により実施された50株を1株とする株式併合により生じたものであります。

f. 引当金明細表

(単位：千円)

区 分	前期末残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高	摘要
			目的使用	その他		
貸倒引当金	460	1,215	420	40	1,215	
賞与引当金	4,165	4,681	4,165	-	4,681	
役員退職慰労引当金	97,986	14,090	-	-	112,076	

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 主な資産及び負債の内容

現金及び預金

(単位：千円)

区	分	金	額	摘	要
現金			357		
預金の種類	当座預金		26,019		
	普通預金		1,862,068		
	通知預金		150,000		
	定期預金		477,571		
	定期積金		25,000		
		小計		2,540,660	
	合計		2,541,017		-

売掛金

(イ) 相手先別内訳

(単位：千円)

相	手	先	金	額	摘	要
有限会社アルゴ・キャピタル				2,100		
南洋美食館				1,140		
ピネットコーポレーション				992		
株式会社じゃぼん				484		
その他				3,939		
		合計		8,657		-

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

(単位：千円)

前期繰越高	当期発生高	当期回収高	次期繰越高	回	率	滞	留	期	間
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$		$\frac{(A) + (D)}{2}$		$\frac{(B)}{365}$	
12,317	1,403,480	1,407,140	8,657	99.4%		2.7日			

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

(単位：千円)

地	域	別	土	地	面	積	金	額	摘	要
東京都千代田区				1,238.38	m ²		3,959,093			
東京都墨田区				272.22			975,249			
東京都品川区				195.42			693,502			
東京都台東区				376.82			571,471			
その他				3,454.30			1,189,212			
		合計		5,537.14			7,388,528			-

仕掛販売用不動産

(単位：千円)

地域別	延床面積	金額	摘要
東京都渋谷区	4,549.89 ^m ²	1,590,213	
東京都中央区	6,079.77	1,260,705	
東京都千代田区	2,199.90	664,134	
東京都文京区	306.54	59,038	
東京都世田谷区	267.93	43,053	
合計	13,404.03	3,617,145	-

貯蔵品

(単位：千円)

品名	金額	摘要
切手	18	
印紙	360	
封筒	279	
合計	658	-

支払手形

(1) 相手先別内訳

(単位：千円)

相手先	金額	摘要
三平建設株式会社	495,750	
株式会社植木組	228,900	
合計	724,650	-

(2) 期日別内訳

(単位：千円)

相手先	金額	摘要
平成16年3月	495,750	
平成16年4月	228,900	
合計	724,650	-

買掛金

(単位：千円)

相手先	金額	摘要
千代田区都税事務所	25,380	
中央区都税事務所	17,879	
港区都税事務所	5,932	
東京電力株式会社	5,323	
株式会社日本経済広告社	5,248	
その他	38,956	
合計	98,720	-

(3) その他

決算日後の状況

特記事項はありません。

訴訟

特記事項はありません。

第6 提出会社の株式事務の概要

決 算 期	11月30日	定 時 株 主 総 会	2月中
株主名簿閉鎖の期間		基 準 日	11月30日
株 券 の 種 類	1株券 10株券 100株券	中 間 配 当 基 準 日	5月31日
		1 単 元 の 株 式 数	
株 式 の 名 義 書 換 え	取 扱 場 所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部	
	代 理 人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社	
	取 次 所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店	
	名義書換手数料	無 料	新 券 交 付 手 数 料 無 料
端 株 の 買 取 り	取 扱 場 所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部	
	代 理 人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社	
	取 次 所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店	
	買 取 手 数 料	無 料(注)1.	
公 告 掲 載 新 聞 名	日本経済新聞		
株 主 に 対 す る 特 典	該当事項はありません。		

(注) 1. 端株の買取手数料は、当社株式が日本証券業協会に店頭登録された2月27日から、「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。

2. 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

第7 提出会社の参考情報

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

- | | |
|--|--|
| (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）
及びその添付書類 | 平成16年 1月26日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 有価証券届出書の訂
正届出書 | 平成16年 2月10日
及び平成16年 2月19日
財務局長に提出。 |

第二部 提出会社の保証会社等の情報

該当事項はありません。