

半期報告書

(第55期中) 自 平成15年12月 1 日
至 平成16年 5 月31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)

本書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した半期報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものであります。

E D I N E Tによる提出書類は一部の例外を除きHTMLファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをHTMLファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本書はその変換直前のワードプロセッサファイルを原版として印刷されたものであります。

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 事業の内容	5
3. 関係会社の状況	5
4. 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1. 業績等の概要	6
2. 生産、受注及び販売の状況	8
3. 対処すべき課題	9
4. 経営上の重要な契約等	9
5. 研究開発活動	9
第3 設備の状況	10
1. 主要な設備の状況	10
2. 設備の新設、除却等の計画	10
第4 提出会社の状況	11
1. 株式等の状況	11
(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	11
(3) 発行済株式総数、資本金等の状況	12
(4) 大株主の状況	13
(5) 議決権の状況	14
2. 株価の推移	14
3. 役員の状況	15
第5 経理の状況	16
中間財務諸表等	17
(1) 中間財務諸表	17
(2) その他	35
第6 提出会社の参考情報	36
第二部 提出会社の保証会社等の情報	37

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年8月6日
【中間会計期間】	第55期中（自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日）
【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
【事務連絡者氏名】	常務取締役 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	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
【事務連絡者氏名】	常務取締役 平野 昇
【縦覧に供する場所】	日本証券業協会 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日
売上高 (千円)	4,484,406	—	—	6,181,630	—
経常利益 (千円)	363,376	—	—	365,819	—
中間(当期)純利益 (千円)	273,596	—	—	227,756	—
純資産額 (千円)	1,609,915	—	—	1,591,262	—
総資産額 (千円)	17,002,455	—	—	17,402,599	—
1株当たり純資産額 (円)	1,609.92	—	—	1,552.45	—
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	273.60	—	—	226.65	—
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	9.5	—	—	9.1	—
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	△2,300,735	—	—	△3,272,045	—
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	824,687	—	—	1,074,966	—
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,287,237	—	—	2,451,775	—
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (千円)	2,304,710	—	—	1,748,217	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	35 (1)	— (—)	— (—)	39 (1)	— (—)

(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。

3. 第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。

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

5. 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53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	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 (円)	80,495.77	—	—	77,622.58	—
1株当たり当期純利益 (円)	13,679.84	—	—	11,332.88	—
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—

6. 当社は、平成16年5月12日開催の取締役会決議に基づき、平成16年7月20日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。なお、当該株式分割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となります。

回次	第53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	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 (円)	40,247.88	—	—	38,811.29	—
1株当たり当期純利益 (円)	6,839.92	—	—	5,666.44	—
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—

(2) 提出会社の状況

回次	第53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日
売上高 (千円)	4,450,746	6,477,342	10,052,516	6,114,309	9,455,618
経常利益 (千円)	351,199	641,674	1,397,600	339,530	870,980
中間(当期)純利益 (千円)	265,859	327,186	720,582	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	72,150	579,400	68,750	72,150
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,029,000	30,080	1,025,000	20,580
純資産額 (千円)	1,599,968	1,925,526	3,889,807	1,571,785	2,046,343
総資産額 (千円)	15,335,508	18,187,963	24,285,115	15,572,161	19,143,479
1株当たり純資産額 (円)	1,599.97	1,871.26	129,315.40	1,533.45	99,433.59
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	265.86	319.08	29,602.07	209.47	21,494.08
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	—	24,939.16	—	—
1株当たり中間(年間)配 当額 (円)	—	—	—	旧株 5.00 新株 1.25	1,000
自己資本比率 (%)	10.4	10.6	16.0	10.1	10.7
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	—	1,003,295	△486,431	—	△12,826
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	—	58,516	△1,877,527	—	△184,563
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	—	△343,286	4,321,898	—	540,495
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (千円)	—	2,466,743	4,049,261	—	2,091,322
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	35 (1)	39 (—)	40 (—)	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. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり中間(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。
3. 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。
4. 第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。
5. 第54期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準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。
6. 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。なお、当該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。

回次	第53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	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 (円)	79,998.42	93,562.99	129,315.40	76,672.45	99,433.59
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	13,292.95	15,954.09	29,602.07	10,473.62	21,494.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	24,939.16	—	—

7. 当社は、平成16年5月12日開催の取締役会決議に基づき、平成16年7月20日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。なお、当該株式分割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となります。

回次	第53期中	第54期中	第55期中	第53期	第54期
会計期間	自平成13年 12月1日 至平成14年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成13年 12月1日 至平成14年 11月30日	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 (円)	39,999.21	46,781.49	64,657.70	38,336.22	49,716.80
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	6,646.48	7,976.91	14,801.03	5,236.81	10,747.04
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	12,469.58	—	—

2【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

3【関係会社の状況】

当中間会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成16年5月31日現在

従業員数（人）	40
---------	----

(注) 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。

(2) 労働組合の状況

労働組合は組成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当中間会計期間におけるわが国の経済は、輸出の増加を背景とした製造業の設備投資回復に加え、失業率の低下から消費マインドが改善することで個人消費が持ち直し、家計部門においても回復の兆しがみられます。また、国内景気の先行きについては、原油価格の動向や、為替レートの推移等が世界経済に与える影響には留意する必要があるものの、米国を中心とした世界経済の回復と継続的な国内企業の収益改善見通しから、国内の景気は着実な回復基調と見られる状況にあります。

当不動産業界においては、供給過剰と需要の一巡が懸念されたマンション販売が、個人消費の回復、住宅取得関連の税制優遇継続及びライフスタイルの変化に伴う都心回帰等により、高層大型物件を中心に依然順調に推移しております。一方、オフィス市場は全体として需要の回復感は乏しく、賃料の下落が続いているものの、空室率は平成16年4月時点で7.49%となり昨年8月（8.75%）以降8ヶ月連続で改善しております。また、不動産投資市場におきましても、低金利下、不動産関連投資商品への資金流入により、市場が拡大し流動性が高まる傾向にありますが、反面、J-REIT、私募不動産ファンドを対象とする物件については積極的な投資が行われていることにより、マーケットの競合状況が激化してきております。

このような事業環境の中、当社は「TOKYO VALUE UP PARTNER」を企業スローガンに掲げ、東京都、特に都心に特化し、また、不動産流動化事業を中核に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増強と安定化を図り、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。その結果、当中間会計期間の売上高は、10,052百万円

（前年同期比55.2%増）となりました。利益につきましては、営業利益は1,657百万円（前年同期比103.2%増）、経常利益は1,397百万円（前年同期比117.8%増）、中間純利益は720百万円（前年同期比120.2%増）と増収増益となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(開発分譲事業)

当中間会計期間は、「THEパームス鷺ノ宮マイスターヴィラ」（東京都練馬区）他マンション1棟と完成物件（計20戸）を販売したことで開発分譲事業の収益は724百万円（前年同期比85.3%減）になりました。

(不動産流動化事業)

当中間会計期間は、「代々木上原二丁目」（東京都渋谷区）他「開発型流動化」（3物件）、「神田岩本町東誠ビル」（東京都千代田区）他「バリューアップトレーディング」（12物件）の売却及びアルゴ・ファンドからのエクイティ配当、平成15年11月設立のアポロン・ファンドからのフィー収入により営業収益は8,650百万円（前年同期比894.3%増）となりました。

(賃貸事業)

当中間会計期間は、平成15年12月に取得した「恵比寿東誠ビル」の家賃収入が寄与したものの、「神田岩本町東誠ビル」の売却等により賃貸事業の営業収益は677百万円（前年同期比0.1%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当中間会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前中間純利益1,397百万円（前年同期比122.4%増）を計上した他、株式発行及び新株予約権の行使により1,141百万円、金融機関からの借入金により8,189百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び開発分譲事業、賃貸事業の新規物件の取得が行われたことにより、前中間会計期間末に比べ1,582百万円増加（前年同期末比64.2%増）し、当中間会計年度末には4,049百万円となりました。

(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、486百万円（前年同期は1,003百万円の獲得）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トレーディング物件及び開発型流動化物件の新規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した資金は、1,877百万円（前年同期は58百万円の獲得）となりました。これは主に、賃貸事業の充実を目的に「恵比寿東誠ビル」を取得したことに加え、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、4,321百万円（前年同期は、343百万円の使用）となりました。これは主に、新株式発行と新株予約権の行使による収入と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。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(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

当中間会計期間の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)
開発分譲事業	724,772	14.7
不動産流動化事業	8,650,122	994.3
賃貸事業	677,621	99.9
合計	10,052,516	155.2

(注) 1. 当中間会計期間の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

事業の名称	区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		
		件数	金額 (千円)	前年同期比 (%)
開発分譲事業	(マンション)	20	724,772	16.4
	(戸建)	—	—	0.0
	小計	20	724,772	14.7
不動産流動化事業	(トレーディング)	15	8,551,890	1,002.2
	(フィー収入)	10	98,231	590.6
	小計	25	8,650,122	994.3
賃貸事業	(オフィス)	211	587,108	102.9
	(マンション)	161	75,450	97.3
	(その他)	21	15,062	49.8
	小計	393	677,621	99.9
合計		—	10,052,516	155.2

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。

4. 当中間会計期間の主な相手先別の当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)
有限会社クレオ・イン ベストメント	3,097,322	30.8

本表の金額には、消費税は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社が対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4【経営上の重要な契約等】

当中間会計期間において、新たに締結した経営上の重要な契約等はありません。

5【研究開発活動】

当中間会計期間において、特記すべき研究開発活動はありません。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間会計期間において、主要な設備の重要な異動は「2設備の新設、除去等の計画」の(1)に記載した事項のほかにはありません。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備計画の完了

当中間会計期間において、前事業年度末に計画中であった重要な設備の新設について完了したものは次のとおりであります。

名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	投資額	完了年月	完成後の増加能力
賃貸ビル (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸ビル	1,809,288	平成15年12月	—

(2) 重要な設備の新設、除去等の計画

当中間会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、除去、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

(注) 平成16年5月12日開催の取締役会において、商法第218条第2項の規定に基づき、株式分割の効力発生日である平成16年7月20日付をもって、会社が発行する株式の総数を以下のとおりとする定款変更決議を行っております。

定款第5条 当社が発行する株式の総数は、160,000株とする。

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株） （平成16年5月31日）	提出日現在発行数（株） （平成16年8月6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	30,080	60,160	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	30,080	60,160	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

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。

	中間会計期間末現在 （平成16年5月31日）	提出日の前月末現在 （平成16年7月31日）
新株予約権の数（個）	55,300	55,300
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（株）（注）1	1,106	2,212
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	85,000	42,500
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（円）	発行価格 85,000 資本組入額 42,500	発行価格 42,500 資本組入額 21,250
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。

調整後発行株式数 = 調整前発行株式数 × 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。

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

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

- ① 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。
- 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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

- ① 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。
- ② 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。
5. 平成16年5月12日開催の取締役会決議に基づき、平成16年7月20日をもって1株を2株に分割いたしました。これにより新株予約権の目的となる株式の数並びに新株予約権の行使時の払込金額、株式の発行価格及び資本組入額が調整されております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成16年2月27日 (注1)	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注2)	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注3)	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875

(注) 1. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格	223,200円
資本組入額	93,500円
払込金総額	669,600千円

2. 第三者割当増資（割当先：日興シティグループ証券株式会社）

発行価格	223,200円
資本組入額	93,500円
払込金総額	111,600千円

3. 第一回新株引受権付無担保社債の新株引受権の権利行使（平成15年12月1日～平成16年5月31日）

4. 平成16年5月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成16年7月20日をもって普通株式1株を2株に分割いたします。

分割による増加株式数	30,080株
------------	---------

(4) 【大株主の状況】

平成16年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
山口 誠一郎	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	17,000	56.51
(有)ゼウス・キャピタル	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	6,000	19.95
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	307	1.02
日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）	東京都港区浜松町2-11-3	234	0.78
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口）	東京都中央区晴海1-8-11	135	0.45
小菅 勝仁	神奈川県横浜市西区浅間台97-1	120	0.40
松本 五男	大阪府東大阪市永和2-11-17	117	0.39
興水 勝弥	山梨県甲府市湯村3-4-21	88	0.29
興産信用金庫	東京都千代田区神田紺屋町41	80	0.27
チェースマンハッタンバンク ジャスデックノートリー ティーアカウント（スペク1 ジェン）	CHASESIDE, BOURNEMOUTH, DORSET. BH7 7DB UNITED KINGDOM	73	0.24
計	—	24,154	80.30

（注）前事業年度末現在主要株主でなかった(有)ゼウス・キャピタルは、当中間期末では主要株主となっております。

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成16年5月31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 30,080	30,080	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	30,080	—	—
総株主の議決権	—	30,080	—

② 【自己株式等】

平成16年5月31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	—	—	—	—	—

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成15年12月	平成16年1月	2月	3月	4月	5月
最高 (円)	—	—	450,000	665,000	1,610,000	1,630,000
最低 (円)	—	—	450,000	451,000	630,000	821,000

(注) 最高・最低株価は、日本証券業協会の公表のものです。

なお、平成16年2月27日付をもって同協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

3【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

該当事項はありません。

(2) 退任役員

該当事項はありません。

(3) 役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
代表取締役	社長 兼執行役員社長	代表取締役	社長	山口 誠一郎	平成16年7月1日
常務取締役	兼常務執行役員 管理部門統括 財務経理部長	常務取締役	総務部・経理部 担当 経理部長	平野 昇	平成16年7月1日
常務取締役	兼常務執行役員 事業部門統括	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	平成16年7月1日
取締役	兼執行役員 建築企画部門担 当	取締役	建築企画部長	稲塚 実	平成16年7月1日

第5【経理の状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前中間会計期間（平成14年12月1日から平成15年5月31日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）は、改正後の中間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、前中間会計期間（平成14年12月1日から平成15年5月31日まで）及び当中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）の中間財務諸表について、新日本監査法人により中間監査を受けております。

なお、前中間会計期間に係る中間監査報告書は、平成16年1月26日付をもって提出した有価証券届出書にとじ込まれたものによっております。

3. 中間連結財務諸表について

中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（平成11年大蔵省令第24号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高等から見て、当企業集団の財政状態及び経営成績に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、中間連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	0.0%
売上高基準	0.0%
利益基準	0.0%
利益剰余金基準	0.0%

【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年5月31日)		当中間会計期間末 (平成16年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	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	※2	2,666,424		4,462,490		2,541,017	
2. 受取手形		692		1,568		—	
3. 売掛金		12,791		18,962		8,657	
4. 有価証券		40,000		40,000		40,000	
5. 販売用不動産	※2	3,740,650		4,869,610		7,388,528	
6. 仕掛販売用不動産	※2	3,524,109		7,375,781		3,617,145	
7. 貯蔵品		130		389		658	
8. その他		63,201		222,664		141,052	
貸倒引当金		△1,076		△1,527		△1,173	
流動資産合計		10,046,924	55.2	16,989,940	70.0	13,735,887	71.8
II 固定資産							
1. 有形固定資産	※1,2						
(1) 建物		2,122,949		2,164,943		1,409,657	
(2) 構築物		2,073		1,725		1,883	
(3) 車両運搬具		4,863		3,311		3,940	
(4) 工具器具備品		9,681		7,722		9,079	
(5) 土地		5,696,111		4,710,919		3,691,111	
有形固定資産合計		7,835,678	43.1	6,888,623	28.4	5,115,672	26.7
2. 無形固定資産		4,995	0.0	3,916	0.0	4,429	0.0
3. 投資その他の資産	※2	300,398		392,655		287,531	
貸倒引当金		△33		△166		△42	
投資その他の資産 合計		300,365	1.7	392,489	1.6	287,489	1.5
固定資産合計		8,141,039	44.8	7,285,030	30.0	5,407,592	28.2
II 繰延資産		—	—	10,144	0.0	—	—
資産合計		18,187,963	100.0	24,285,115	100.0	19,143,479	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年5月31日)		当中間会計期間末 (平成16年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形		857,520		281,400		724,650	
2. 買掛金		184,768		227,315		98,720	
3. 短期借入金	※2	2,588,900		2,441,000		3,092,900	
4. 1年以内返済予定 長期借入金	※2	2,449,156		2,840,948		3,091,156	
5. 1年以内償還予定 社債		150,000		—		—	
6. 前受金		65,280		287,300		195,780	
7. 賞与引当金		4,106		4,681		4,681	
8. その他	※3	528,048		966,802		570,454	
流動負債合計		6,827,779	37.5	7,049,447	29.0	7,778,342	40.6
II 固定負債							
1. 社債		—		250,000		—	
2. 長期借入金	※2	8,426,625		12,167,793		8,314,407	
3. 預り敷金保証金		896,802		796,518		884,708	
4. 退職給付引当金		6,310		12,155		7,601	
5. 役員退職慰労引当 金		104,919		119,393		112,076	
固定負債合計		9,434,657	51.9	13,345,860	55.0	9,318,793	48.7
負債合計		16,262,437	89.4	20,395,307	84.0	17,097,136	89.3
(資本の部)							
I 資本金							
		72,150	0.4	579,400	2.4	72,150	0.4
II 資本剰余金							
1. 資本準備金		27,125		662,875		27,125	
資本剰余金合計		27,125	0.1	662,875	2.7	27,125	0.1
III 利益剰余金							
1. 利益準備金		7,250		7,250		7,250	
2. 任意積立金		15,000		15,000		15,000	
3. 中間(当期)未処 分利益		1,809,464		2,623,861		1,923,858	
利益剰余金合計		1,831,714	10.1	2,646,111	10.9	1,946,108	10.2
IV その他有価証券評価 差額金							
		△5,464	△0.0	1,420	0.0	958	0.0
資本合計		1,925,526	10.6	3,889,807	16.0	2,046,343	10.7
負債・資本合計		18,187,963	100.0	24,285,115	100.0	19,143,479	100.0

②【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高							
1. 開発分譲売上高		4,928,832		724,772		5,594,007	
2. 流動化売上高		869,932		8,650,122		2,504,101	
3. 賃貸売上高		678,577		677,621		1,357,509	
売上高合計		6,477,342	100.0	10,052,516	100.0	9,455,618	100.0
II 売上原価							
1. 開発分譲原価		4,436,692		684,555		5,153,606	
2. 流動化原価		633,507		7,008,202		1,915,185	
3. 賃貸原価		314,030		297,080		566,072	
売上原価合計		5,384,230	83.1	7,989,838	79.5	7,634,863	80.7
売上総利益		1,093,111	16.9	2,062,677	20.5	1,820,754	19.3
III 販売費及び一般管理 費	※1	277,493	4.3	405,388	4.0	613,928	6.5
営業利益		815,618	12.6	1,657,289	16.5	1,206,825	12.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息		362		246		610	
2. 受取配当金		665		394		1,652	
3. 解約手付金		2,953		—		4,053	
4. 匿名組合投資利益		4,869		—		8,820	
5. 雑収入		4,601		3,589		9,735	
営業外収益合計		13,452	0.2	4,230	0.0	24,871	0.3
V 営業外費用							
1. 支払利息		184,970		262,332		355,335	
2. 社債利息		922		318		1,845	
3. 社債発行費償却		—		1,268		—	
4. 雑損失		1,503		0		3,536	
営業外費用合計		187,396	2.9	263,920	2.6	360,716	3.8
経常利益		641,674	9.9	1,397,600	13.9	870,980	9.3
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益		114		—		114	
2. 投資有価証券売却 益		—		—		7,058	
特別利益合計		114	0.0	—	—	7,173	0.1

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
Ⅶ 特別損失							
1. 投資有価証券売却 損		—		—		948	
2. 投資有価証券評価 損		12,097		—		12,097	
3. 会員権評価損		1,220		—		1,220	
特別損失合計		13,317	0.2	—	—	14,266	0.2
税引前中間 (当 期) 純利益		628,472	9.7	1,397,600	13.9	863,888	9.2
法人税、住民税及 び事業税		342,716	5.2	705,990	7.0	500,150	5.3
法人税等調整額		△41,431	△0.6	△28,972	△0.3	△77,842	△0.8
中間 (当期) 純利 益		327,186	5.1	720,582	7.2	441,580	4.7
前期繰越利益		1,460,623		1,903,278		1,460,623	
合併に伴う未処分 利益受入額		21,655		—		21,655	
中間 (当期) 未処 分利益		1,809,464		2,623,861		1,923,858	

③【中間キャッシュ・フロー計算書】

		前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッ シュ・フロー				
税引前中間 (当期) 純利益		628,472	1,397,600	863,888
減価償却費		61,391	66,857	122,625
引当金の増加額		9,306	12,348	18,436
受取利息及び受取配 当金		△1,028	△640	△2,262
支払利息及び社債利 息		185,892	262,650	357,180
匿名組合投資利益		△4,869	△7,857	△8,820
投資有価証券評価損		12,097	—	12,097
会員権評価損		1,220	—	1,220
投資有価証券売却損 益		—	—	△6,109
固定資産売却益		△114	—	△114
売上債権の (増) 減 額		3,762	△11,873	8,589
たな卸資産の増加額		△226,049	△1,259,714	△1,282,942
仕入債務の増 (減) 額		786,142	△314,654	567,223
前受金の増 (減) 額		△313,728	91,520	△183,228
預り保証金の増 (減) 額		48,400	△88,190	36,307
その他		96,193	8,189	66,554
小計		1,287,088	156,234	570,642
利息及び配当金の受 取額		1,028	5,428	6,294
利息の支払額		△176,194	△300,249	△357,396
法人税等の支払額		△108,626	△347,846	△232,367
営業活動によるキャッ シュ・フロー		1,003,295	△486,431	△12,826

		前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (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		△13,635	36,465	△263,649
有価証券取得による 支出		—	—	△40,000
有価証券の償還によ る収入		10,000	—	40,000
有形固定資産の取得 による支出		△8,284	△1,815,524	△30,112
有形固定資産の売却 による収入		62,032	—	62,032
投資有価証券の売却 による収入		—	—	38,266
投資有価証券取得に よる支出		—	△228	—
投資有価証券償還に よる支出		—	—	25,000
出資金取得による支 出		—	△144,444	△45,359
出資金の回収による 収入		5,000	92,202	7,880
貸付金による支出		—	—	△2,700
貸付金の回収による 収入		1,034	1,121	2,121
その他		2,370	△47,118	21,956
投資活動によるキャッ シュ・フロー		58,516	△1,877,527	△184,563

		前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金純増 (減) 額		297,500	△651,900	801,500
長期借入による収入		2,851,800	8,189,000	3,818,000
長期借入金の返済に よる支出		△3,494,355	△4,585,822	△3,930,773
社債発行による収入		—	250,000	—
社債償還による支出		—	—	△150,000
配当金の支払額		△5,031	△20,580	△5,031
株式の発行による収 入		6,800	1,141,200	6,800
財務活動によるキャッ シュ・フロー		△343,286	4,321,898	540,495
Ⅳ 現金及び現金同等物の 増加額		718,525	1,957,938	343,105
Ⅴ 現金及び現金同等物の 期首残高		1,473,711	2,091,322	1,473,711
Ⅵ 合併に伴う現金及び現 金同等物の増加額		274,506	—	274,506
Ⅶ 現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高	※ 1	2,466,743	4,049,261	2,091,322

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>—————</p> <p>その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 中間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）</p> <p>② 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</p> <p>—————</p> <p>(3) たな卸資産</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) 有価証券</p> <p>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>その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産</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>(1) 有価証券</p> <p>—————</p> <p>その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 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</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>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法</p> <p>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。</p> <p>主な耐用年数</p> <p>建物 15～50年</p> <p>構築物 10～20年</p> <p>車両運搬具 5～6年</p> <p>工具器具備品 3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法</p> <p>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>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>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</p> <p>従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当中間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>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</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>

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。</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中間期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 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、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>
4. 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	同左
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</p> <p>(3) _____</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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 中間キャッシュ・フロー計算書（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	同左

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
7. その他中間財務諸表（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) _____</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し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し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>前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)</p>
<p>(1) _____</p> <p>(2) 自己株式及び法定準備金取崩等会計 当中間会計期間から「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)を適用しております。これによる当中間会計期間の損益に与える影響はありません。 なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の資本の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</p>	<p>(1) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル(建物：641,318千円、土地：2,005,000千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p>(2) _____</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成15年5月31日)	当中間会計期間末 (平成16年5月31日)	前事業年度末 (平成15年11月30日)																																																																
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、704,820千円であります。</p> <p>※2. 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> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>15,028千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>2,880,959</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>3,524,109</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,906,123</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>5,383,584</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>9,320</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>13,719,126</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,812,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定 長期借入金</td> <td>2,449,156</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>8,426,625</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,687,784</td> </tr> </table>	現金及び預金	15,028千円	販売用不動産	2,880,959	仕掛販売用不動産	3,524,109	建物	1,906,123	土地	5,383,584	投資有価証券	9,320	計	13,719,126	短期借入金	1,812,000千円	1年以内返済予定 長期借入金	2,449,156	長期借入金	8,426,625	計	12,687,784	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、715,534千円であります。</p> <p>※2. 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> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>35,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>4,873,240</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>7,320,101</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,990,942</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,361,362</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,580,646</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,323,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定 長期借入金</td> <td>2,732,948</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>11,573,793</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>16,629,741</td> </tr> </table>	現金及び預金	35,000千円	販売用不動産	4,873,240	仕掛販売用不動産	7,320,101	建物	1,990,942	土地	4,361,362	計	18,580,646	短期借入金	2,323,000千円	1年以内返済予定 長期借入金	2,732,948	長期借入金	11,573,793	計	16,629,741	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、672,960千円であります。</p> <p>※2. 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> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>60,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>7,175,011</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>3,617,145</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,236,718</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>3,378,584</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,042,000</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定 長期借入金</td> <td>3,091,156</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>8,314,407</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>13,447,563</td> </tr> </table> <p>※3. _____</p> <p>4. 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr> <td>個人</td> <td>8,334千円</td> </tr> </table>	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	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	個人	8,334千円
現金及び預金	15,028千円																																																																	
販売用不動産	2,880,959																																																																	
仕掛販売用不動産	3,524,109																																																																	
建物	1,906,123																																																																	
土地	5,383,584																																																																	
投資有価証券	9,320																																																																	
計	13,719,126																																																																	
短期借入金	1,812,000千円																																																																	
1年以内返済予定 長期借入金	2,449,156																																																																	
長期借入金	8,426,625																																																																	
計	12,687,784																																																																	
現金及び預金	35,000千円																																																																	
販売用不動産	4,873,240																																																																	
仕掛販売用不動産	7,320,101																																																																	
建物	1,990,942																																																																	
土地	4,361,362																																																																	
計	18,580,646																																																																	
短期借入金	2,323,000千円																																																																	
1年以内返済予定 長期借入金	2,732,948																																																																	
長期借入金	11,573,793																																																																	
計	16,629,741																																																																	
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																																																																	
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																																																																	
個人	8,334千円																																																																	
<p>※3. 消費税等の取扱い</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>4. 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr> <td>個人</td> <td>1,798千円</td> </tr> </table>	個人	1,798千円	<p>※3. 消費税等の取扱い</p> <p>同左</p> <p>4. 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr> <td>個人</td> <td>15,982千円</td> </tr> </table>	個人	15,982千円	<p>※3. _____</p> <p>4. 偶発債務</p> <p>下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr> <td>個人</td> <td>8,334千円</td> </tr> </table>	個人	8,334千円																																																										
個人	1,798千円																																																																	
個人	15,982千円																																																																	
個人	8,334千円																																																																	

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15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 6,401千円 貸倒引当金繰入額 649 役員報酬 44,005 給与手当 113,887 賞与引当金繰入額 4,106 退職給付費用 2,300 役員退職慰労引当金 繰入額 6,933 法定福利費 15,414 福利厚生費 1,497 租税公課 19,648 地代家賃 780 減価償却費 2,918 支払報酬 3,906 2. 減価償却実施額 有形固定資産 47,341千円 無形固定資産 489千円	※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 31,275千円 貸倒引当金繰入額 997 役員報酬 46,875 給与手当 123,373 賞与引当金繰入額 4,681 退職給付費用 4,700 役員退職慰労引当金 繰入額 7,317 法定福利費 18,593 福利厚生費 2,350 租税公課 28,126 地代家賃 780 減価償却費 3,397 支払報酬 6,370 2. 減価償却実施額 有形固定資産 42,573千円 無形固定資産 513千円	※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 29,192千円 貸倒引当金繰入額 1,175 役員報酬 89,230 給与手当 235,855 賞与引当金繰入額 4,681 退職給付費用 3,590 役員退職慰労引当金 繰入額 14,090 法定福利費 36,631 福利厚生費 10,778 租税公課 37,362 地代家賃 1,560 減価償却費 6,687 支払報酬 11,741 貸倒損失 1,461 2. 減価償却実施額 有形固定資産 90,853千円 無形固定資産 996千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (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中間期末残高と 中間貸借対照表に記載されている科目の金額 との関係 (平成15年5月31日現在) 現金及び預金勘定 2,666,424千円 預入れ期間が3ヶ月を超 える定期預金 △199,680 現金及び現金同等物 2,466,743	※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と 中間貸借対照表に記載されている科目の金額 との関係 (平成16年5月31日現在) 現金及び預金勘定 4,462,490千円 預入れ期間が3ヶ月を超 える定期預金 △413,228 現金及び現金同等物 4,049,261	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借 対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成15年11月30日現在) 現金及び預金勘定 2,541,017千円 預入れ期間が3ヶ月を超 える定期預金 △449,694 現金及び現金同等物 2,091,322

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (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 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,522</td> <td>1,826</td> <td>695</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>11,505</td> <td>8,245</td> <td>3,259</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,028</td> <td>10,072</td> <td>3,955</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	2,522	1,826	695	無形固定資産 (ソフトウェア)	11,505	8,245	3,259	合計	14,028	10,072	3,955	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>1,152</td> <td>1,075</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>21,687</td> <td>1,805</td> <td>19,881</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,839</td> <td>2,880</td> <td>19,958</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	1,152	1,075	76	無形固定資産 (ソフトウェア)	21,687	1,805	19,881	合計	22,839	2,880	19,958	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,522</td> <td>2,079</td> <td>443</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>23,070</td> <td>9,606</td> <td>13,464</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,593</td> <td>11,685</td> <td>13,908</td> </tr> </tbody> </table>		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)	工具器具備品	2,522	2,079	443	無形固定資産 (ソフトウェア)	23,070	9,606	13,464	合計	25,593	11,685	13,908
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																															
工具器具備品	2,522	1,826	695																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	11,505	8,245	3,259																																															
合計	14,028	10,072	3,955																																															
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																															
工具器具備品	1,152	1,075	76																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	21,687	1,805	19,881																																															
合計	22,839	2,880	19,958																																															
	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)																																															
工具器具備品	2,522	2,079	443																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	23,070	9,606	13,464																																															
合計	25,593	11,685	13,908																																															
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高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	(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. 未経過リース料中間期末残高相当額	2. 未経過リース料中間期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額																																																
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,805千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,149千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,955千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	2,805千円	1年超	1,149千円	合計	3,955千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>4,617千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>15,340千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19,958千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	4,617千円	1年超	15,340千円	合計	19,958千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>5,069千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,838千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,908千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	5,069千円	1年超	8,838千円	合計	13,908千円																														
1年内	2,805千円																																																	
1年超	1,149千円																																																	
合計	3,955千円																																																	
1年内	4,617千円																																																	
1年超	15,340千円																																																	
合計	19,958千円																																																	
1年内	5,069千円																																																	
1年超	8,838千円																																																	
合計	13,908千円																																																	
(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左	(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	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																																																
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,402千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,402千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,402千円	減価償却費相当額	1,402千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,354千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,354千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	2,354千円	減価償却費相当額	2,354千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>3,015千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>3,015千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	3,015千円	減価償却費相当額	3,015千円																																				
支払リース料	1,402千円																																																	
減価償却費相当額	1,402千円																																																	
支払リース料	2,354千円																																																	
減価償却費相当額	2,354千円																																																	
支払リース料	3,015千円																																																	
減価償却費相当額	3,015千円																																																	
4. 減価償却費相当額の算定方法	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	同左																																																

(有価証券関係)

前中間会計期間末 (平成15年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	44,222	35,000	△9,221
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	663	38
合計	44,847	35,663	△9,183

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
金融債	40,000
投資信託	15,000

当中間会計期間末 (平成16年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	12,293	14,511	2,217
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	799	174
合計	12,918	15,310	2,391

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
金融債	40,000

前事業年度末（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

	取得原価（千円）	貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
(1) 株式	12,065	13,613	1,547
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	689	64
合計	12,690	14,302	1,611

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	40,000

(デリバティブ取引関係)

前中間会計期間（自平成14年12月1日 至平成15年5月31日）

該当事項はありません。

当中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

前事業年度（自平成14年12月1日 至平成15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。

(持分法損益等)

前中間会計期間（自平成14年12月1日 至平成15年5月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

前事業年度（自平成14年12月1日 至平成15年11月30日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
<p>1株当たり純資産額 1,871円26銭</p> <p>1株当たり中間純利益 319円08銭</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり中間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>(追加情報)</p> <p>当中間会計期間から「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>1株当たり純資産額 129,315円40銭</p> <p>1株当たり中間純利益 29,602円07銭</p> <p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 24,939円16銭</p>	<p>1株当たり純資産額 99,433円59銭</p> <p>1株当たり当期純利益21,494円08銭</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、新株引受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>1株当たり純資産額 76,672.45円</p> <p>1株当たり当期純利益 10,473.62円</p> <p>金額</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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	327,186	720,582	441,580
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	327,186	720,582	441,580
期中平均株式数(千株)	1,025	24,342	20,544

	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	—	4,551	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株引受権1種類(新株引受権300,000株)及び新株予約権1種類(新株予約権の数55,500個)	—————	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)

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)																					
<p>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</p> <p>普通株式 1,008,420株</p> <p>(2) 併合方法</p> <p>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中間会計期間における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" data-bbox="188 864 579 1142"> <thead> <tr> <th></th> <th>前事業年度</th> <th>当中間会計期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>76,672円45銭</td> <td>93,562円99銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期(中間)純利益</td> <td>10,473円62銭</td> <td>15,954円09銭</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期(中間)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>		前事業年度	当中間会計期間	1株当たり純資産額	76,672円45銭	93,562円99銭	1株当たり当期(中間)純利益	10,473円62銭	15,954円09銭	<p>株式分割(無償交付)の件</p> <p>平成16年5月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成16年7月20日をもって普通株式1株を2株に分割いたします。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数</p> <p>普通株式 30,080株</p> <p>(2) 分割の方法</p> <p>平成16年5月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割する。</p> <p>(3) 配当起算日</p> <p>平成16年6月1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間及び前事業年度における1株当たり情報、並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間会計期間における1株当たり情報は以下のとおりとなります。</p> <p>なお、前中間会計期間における1株当たり情報は、前期首に平成15年6月29日に行われた株式併合(50株を1株に併合)が行われたと仮定して算定しております。</p> <table border="1" data-bbox="616 1188 991 1873"> <thead> <tr> <th>前中間会計期間</th> <th>当中間会計期間</th> <th>前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 46,781円49銭</td> <td>1株当たり純資産額 64,657円70銭</td> <td>1株当たり純資産額 49,716円80銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益 7,976円91銭</td> <td>1株当たり中間純利益 14,801円03銭</td> <td>1株当たり当期純利益 10,747円04銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円58銭</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td> </tr> </tbody> </table>	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度	1株当たり純資産額 46,781円49銭	1株当たり純資産額 64,657円70銭	1株当たり純資産額 49,716円80銭	1株当たり中間純利益 7,976円91銭	1株当たり中間純利益 14,801円03銭	1株当たり当期純利益 10,747円04銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円58銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	<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。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> <p>発行株式数 普通株式 3,000株</p> <p>募集の方法 ブックビルディング方式</p> <p>発行価額 1株につき 187,000円</p> <p>発行価格の総額 561,000千円</p> <p>引受価額 1株につき 223,200円</p> <p>払込金額の総額 669,600千円</p> <p>資本組入額 1株につき 93,500円</p> <p>資本組入額の総額 280,500千円</p> <p>払込期日 平成16年2月26日</p> <p>配当起算日 平成15年12月1日</p> <p>資金の使途 今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。</p> <p>増資後の発行済株式総数及び資本金</p> <p>発行済株式総数 23,580株</p> <p>資本金 352,650千円</p>
	前事業年度	当中間会計期間																					
1株当たり純資産額	76,672円45銭	93,562円99銭																					
1株当たり当期(中間)純利益	10,473円62銭	15,954円09銭																					
前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度																					
1株当たり純資産額 46,781円49銭	1株当たり純資産額 64,657円70銭	1株当たり純資産額 49,716円80銭																					
1株当たり中間純利益 7,976円91銭	1株当たり中間純利益 14,801円03銭	1株当たり当期純利益 10,747円04銭																					
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円58銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。																					

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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日関東財務局長に提出。
- (3) 臨時報告書
平成16年4月1日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要な株主の異動）に基づく臨時報告書であります。
- (4) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第54期）（自平成14年12月1日 至 平成15年11月30日）平成16年3月1日関東財務局長に提出。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書
事業年度（第54期）（自平成14年12月1日 至 平成15年11月30日）平成16年3月2日関東財務局長に提出。

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。

中間監査報告書

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 軒澤 力 印
関与社員

関与社員 公認会計士 廣渡 嘉秀 印

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期事業年度の中間会計期間（平成14年12月1日から平成15年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略した。

中間監査の結果、中間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中間財務諸表の作成基準に準拠し、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、中間財務諸表の表示方法は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38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、上記の中間財務諸表が東誠不動産株式会社の平成15年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成14年12月1日から平成15年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

(注) 上記は、当社が提出した有価証券届出書に綴り込まれた前中間会計期間に係る中間監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年 8 月 6 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
関与社員 公認会計士 軒澤 力 印

代表社員
関与社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

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15年12月1日から平成16年11月30日までの第55期事業年度の中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成16年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

(注) 上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。