

## 第5【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16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。

ただし、第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表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、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）及び第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

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）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、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	2.8%
売上高基準	0.1%
利益基準	△0.1%
利益剰余金基準	△0.1%

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

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

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

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年11月30日)		当事業年度 (平成16年11月30日)	
		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		724,650		249,240	
2. 買掛金		98,720		1,123,391	
3. 短期借入金	※1	3,092,900		3,300,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※1	3,091,156		4,595,148	
5. 1年以内償還予定社債		—		24,000	
6. 未払金		44,525		9,016	
7. 未払費用		51,759		63,843	
8. 未払法人税等		380,691		518,600	
9. 前受金		195,780		836,500	
10. 預り金		7,817		27,911	
11. 前受収益		83,860		107,239	
12. 賞与引当金		4,681		5,816	
13. その他		1,800		—	
流動負債合計		7,778,342	40.6	10,860,709	36.9
II 固定負債					
1. 社債		—		516,000	
2. 長期借入金	※1	8,314,407		10,159,719	
3. 預り敷金保証金		884,708		1,099,116	
4. 退職給付引当金		7,601		16,232	
5. 役員退職慰労引当金		112,076		128,186	
固定負債合計		9,318,793	48.7	11,919,253	40.5
負債合計		17,097,136	89.3	22,779,962	77.4

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

②【損益計算書】

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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)			当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)		
		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			—		
3. 会員権評価損		1,220			4,049		
4. 固定資産売却損	※3	—			334		
5. 固定資産除却損	※4	—	14,266	0.2	3,030	7,415	0.0
税引前当期純利益			863,888	9.2		1,507,763	10.4
法人税、住民税及び事業税		500,150			721,548		
法人税等調整額		△77,842	422,307	4.5	△6,894	714,654	4.9
当期純利益			441,580	4.7		793,109	5.5
前期繰越利益			1,460,623			1,903,278	
合併に伴う未処分利益 受入額			21,655			—	
当期末処分利益			1,923,858			2,696,387	

不動産流動化事業売上原価明細書

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

開発分譲事業売上原価明細書

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

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

③【キャッシュ・フロー計算書】

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

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

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

## ④【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成16年2月28日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成17年2月25日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)	
I 当期末処分利益			1,923,858		2,696,387
II 利益処分量					
1. 配当金		20,580	20,580	40,296	40,296
III 次期繰越利益			1,903,278		2,656,091

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<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 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>
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<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>
4. 固定資産の減価償却の方法	<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>
5. 繰延資産の処理方法	<p>—————</p>	<p>(1) 社債発行費 商法施行規則の規定する期間（3年間）に、每期均等額以上を償却しております。</p> <p>(2) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
6. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>

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

項目	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
	<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。</p> <p>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> <p>(4) _____</p>	<p>(2) _____</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「出資金」として計上しております。匿名組合出資時に「出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「出資金」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「出資金」を減額させております。</p>

追加情報

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

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年11月30日)	当事業年度 (平成16年11月30日)																																																														
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">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: 80%;">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. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 40%; 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. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人4名</td> <td style="text-align: right;">8,334千円</td> </tr> </table> <p>4. 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> <p>5. _____</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	授権株式数	普通株式	80,000株	発行済株式総数	普通株式	20,580株	個人4名	8,334千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">35,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,864,749</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,362,389</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,816,425</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,446,291</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,524,856</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,244,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,487,148</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,619,719</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,350,867</td> </tr> </table> <p>※2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">800,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">335,800株</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">個人7名</td> <td style="text-align: right;">15,729千円</td> </tr> </table> <p>4. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額は1,510千円増加しております。</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> <p>5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">80,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">920,000</td> </tr> </table>	現金及び預金	35,000千円	販売用不動産	8,864,749	仕掛販売用不動産	5,362,389	建物	1,816,425	土地	4,446,291	計	20,524,856	短期借入金	3,244,000千円	1年以内返済予定長期借入金	4,487,148	長期借入金	9,619,719	計	17,350,867	授権株式数	普通株式	800,000株	発行済株式総数	普通株式	335,800株	個人7名	15,729千円	貸出コミットメントの総額	1,000,000千円	借入実行残高	80,000	差引額	920,000
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																																																														
授権株式数	普通株式	80,000株																																																													
発行済株式総数	普通株式	20,580株																																																													
個人4名	8,334千円																																																														
現金及び預金	35,000千円																																																														
販売用不動産	8,864,749																																																														
仕掛販売用不動産	5,362,389																																																														
建物	1,816,425																																																														
土地	4,446,291																																																														
計	20,524,856																																																														
短期借入金	3,244,000千円																																																														
1年以内返済予定長期借入金	4,487,148																																																														
長期借入金	9,619,719																																																														
計	17,350,867																																																														
授権株式数	普通株式	800,000株																																																													
発行済株式総数	普通株式	335,800株																																																													
個人7名	15,729千円																																																														
貸出コミットメントの総額	1,000,000千円																																																														
借入実行残高	80,000																																																														
差引額	920,000																																																														

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)																																																																				
<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は7.6%、一般管理費に属する費用の割合は92.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</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>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">14,090</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>※2. 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>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">114千円</td></tr> </table> <p>※3. _____</p> <p>※4. _____</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	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	車両運搬具	114千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は11.3%、一般管理費に属する費用の割合は88.7%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">47,945千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">625</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">95,400</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">279,013</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,816</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">8,777</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">16,110</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">40,607</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">14,509</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">58,613</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;">6,707</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">15,755</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">87,490</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 固定資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>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">334千円</td></tr> </table> <p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,527千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">503</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,030</td></tr> </table>	広告宣伝費	47,945千円	貸倒引当金繰入額	625	役員報酬	95,400	給与手当	279,013	賞与引当金繰入額	5,816	退職給付費用	8,777	役員退職慰労引当金繰入額	16,110	法定福利費	40,607	福利厚生費	14,509	租税公課	58,613	地代家賃	1,560	減価償却費	6,707	支払報酬	15,755	支払手数料	87,490	貸倒損失	13	車両運搬具	334千円	建物	2,527千円	工具器具備品	503	計	3,030
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																																																																				
車両運搬具	114千円																																																																				
広告宣伝費	47,945千円																																																																				
貸倒引当金繰入額	625																																																																				
役員報酬	95,400																																																																				
給与手当	279,013																																																																				
賞与引当金繰入額	5,816																																																																				
退職給付費用	8,777																																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	16,110																																																																				
法定福利費	40,607																																																																				
福利厚生費	14,509																																																																				
租税公課	58,613																																																																				
地代家賃	1,560																																																																				
減価償却費	6,707																																																																				
支払報酬	15,755																																																																				
支払手数料	87,490																																																																				
貸倒損失	13																																																																				
車両運搬具	334千円																																																																				
建物	2,527千円																																																																				
工具器具備品	503																																																																				
計	3,030																																																																				

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)												
<p>(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</p> <p style="text-align: right;">(平成15年11月30日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,541,017 (千円)</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△449,694</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,091,322</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	2,541,017 (千円)	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△449,694	現金及び預金勘定	2,091,322	<p>(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</p> <p style="text-align: right;">(平成16年11月30日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,785,368 (千円)</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△184,738</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,600,629</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	2,785,368 (千円)	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△184,738	現金及び預金勘定	2,600,629
現金及び預金勘定	2,541,017 (千円)												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△449,694												
現金及び預金勘定	2,091,322												
現金及び預金勘定	2,785,368 (千円)												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△184,738												
現金及び預金勘定	2,600,629												
<p>(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。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">426,229</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,501,001</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,927,231</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">302,144</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,588,431</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,890,575</td> </tr> </table>	流動資産	426,229	固定資産	1,501,001	資産合計	1,927,231	流動負債	302,144	固定負債	1,588,431	負債合計	1,890,575	<p>(2) _____</p>
流動資産	426,229												
固定資産	1,501,001												
資産合計	1,927,231												
流動負債	302,144												
固定負債	1,588,431												
負債合計	1,890,575												

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)																																				
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																																				
<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>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	ソフトウェア	23,070	9,606	13,464	合計	25,593	11,685	13,908	<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>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>587</td> <td>13,592</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>10,122</td> <td>1,349</td> <td>8,772</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,038</td> <td>2,175</td> <td>7,863</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>34,341</td> <td>4,112</td> <td>30,228</td> </tr> </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)	車両運搬具	14,180	587	13,592	工具器具備品	10,122	1,349	8,772	ソフトウェア	10,038	2,175	7,863	合計	34,341	4,112	30,228
	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																																		
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)	期末残高相当額 (千円)																																		
車両運搬具	14,180	587	13,592																																		
工具器具備品	10,122	1,349	8,772																																		
ソフトウェア	10,038	2,175	7,863																																		
合計	34,341	4,112	30,228																																		
(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																																				
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">5,069千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,838千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">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	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">7,558千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">22,669千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">30,228千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	7,558千円	1年超	22,669千円	合計	30,228千円																								
1年内	5,069千円																																				
1年超	8,838千円																																				
合計	13,908千円																																				
1年内	7,558千円																																				
1年超	22,669千円																																				
合計	30,228千円																																				
(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																																				
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,015千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">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	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,945千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,945千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	3,945千円	減価償却費相当額	3,945千円																												
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	3,945千円																																				
減価償却費相当額	3,945千円																																				
4. 減価償却費相当額の算定方法	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)

前事業年度(平成15年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
金融債	40,000

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当事業年度（平成16年11月30日）

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	20,000

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ヘッジ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>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</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 ヘッジ手段…同左 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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

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

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

2. 退職給付債務に関する事項

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

3. 退職給付費用に関する事項

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

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

## 3. 法定実効税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前事業年度 (平成15年11月30日現在)

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

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

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)

役員及び個人主要株主等

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

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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

当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
<p>1株当たり純資産額 99,433円59銭 1株当たり当期純利益金額 21,494円08銭</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>1株当たり純資産額 76,672.45円 1株当たり当期純利益金額 10,473.62円</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>1株当たり純資産額 19,829円73銭 1株当たり当期純利益金額 2,833円01銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 2,577円65銭</p> <p>当社は、平成16年7月20日付で1株につき2株、また平成16年11月19日付で1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 9,943.36円 1株当たり当期純利益金額 2,149.41円</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。

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

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)																																										
<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 data-bbox="146 480 794 1137"> <tr> <td>発行株式数</td> <td>普通株式</td> <td>3,000株</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td colspan="2">ブックビルディング方式</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td>187,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td></td> <td>561,000千円</td> </tr> <tr> <td>引受価額</td> <td>1株につき</td> <td>223,200円</td> </tr> <tr> <td>払込金額の総額</td> <td></td> <td>669,600千円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td>93,500円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額の総額</td> <td></td> <td>280,500千円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td colspan="2">平成16年2月26日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td colspan="2">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> <tr> <td>増資後の発行済株式総数及び資本金</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td></td> <td>23,580株</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td></td> <td>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。		増資後の発行済株式総数及び資本金			発行済株式総数		23,580株	資本金		352,650千円	
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。																																										
増資後の発行済株式総数及び資本金																																											
発行済株式総数		23,580株																																									
資本金		352,650千円																																									

## ⑤【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	三菱重工業株式会社	40,000	11,800
		三井不動産株式会社	1,000	1,203
		三菱地所株式会社	1,000	1,165
		株式会社アルカ	50	2,500
		株式会社ジョイント・コーポレーション	100	239
		株式会社アルデプロ	1	562
		住宅産業信用保証協会株式会社	120	1,200
計		42,271	18,669	

## 【債券】

銘柄		券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	
有価証券	その他有価証券	商工組合中央金庫 ワリショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
投資有価証券	その他有価証券	商工組合中央金庫 リッショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
計		20,000	20,000	

## 【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	日本ビルファンド投資法人	1	899
		ジェイ不動産投資信託	1	100
		小計	2	999
計		42,273	19,668	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,033,895	1,124,325	459,692	2,698,529	561,744	87,551	2,136,784
構築物	8,522	—	—	8,522	6,954	315	1,567
車両運搬具	9,092	—	7,947	1,145	891	1,256	253
工具器具備品	46,011	330	10,495	35,846	29,683	2,743	6,163
土地	3,691,111	1,629,387	308,500	5,011,998	—	—	5,011,998
有形固定資産計	5,788,633	2,754,042	786,634	7,756,041	599,273	91,867	7,156,768
無形固定資産							
ソフトウェア	5,130	—	—	5,130	3,615	1,026	1,514
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	7,019	—	—	7,019	3,615	1,026	3,403
長期前払費用	3,902	41,991	1,160	44,732	4,834	3,414	39,897
繰延資産							
社債発行費	—	19,544	—	19,544	6,514	6,514	13,029
繰延資産計	—	19,544	—	19,544	6,514	6,514	13,029

(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。

	賃貸ビルの取得	791,660
建物	販売用不動産からの科目振替 (2物件)	286,348
	合計	1,078,009
	賃貸ビルの取得	1,022,627
土地	販売用不動産からの科目振替 (2物件)	606,759
	合計	1,629,387

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	販売用不動産への科目振替 (1物件)	440,221
土地	販売用不動産への科目振替 (1物件)	308,500

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
第2回無担保社債	平成16年3月31日	—	250,000 ( — )	0.19	無担保	平成21年3月31日
第3回無担保社債	平成16年6月10日	—	120,000 (24,000)	0.31	無担保	平成21年6月10日
第4回無担保社債	平成16年8月10日	—	170,000 ( — )	0.46	無担保	平成18年8月10日
合計	—	—	540,000 (24,000)	—	—	—

(注) 1. ( ) 内書きは、1年以内償還予定額であります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
24,000	194,000	24,000	24,000	274,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,092,900	3,300,000	2.3	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,091,156	4,595,148	2.5	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	8,314,407	10,159,719	2.5	平成17年～36年
その他の有利子負債	—	—	—	—
計	14,498,463	18,054,867	—	—

(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。

1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）
4,092,018	812,188	562,188	562,188

【資本金等明細表】

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	
資本金（千円）	72,150	1,855,450	—	1,927,600	
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）1（株）	(20,580)	(315,220)	(—)	(335,800)
	普通株式（注）1（千円）	72,150	1,855,450	—	1,927,600
	計（株）	(20,580)	(315,220)	(—)	(335,800)
	計（千円）	72,150	1,855,450	—	1,927,600
資本準備金及 びその他資本 剰余金	(資本準備金)				
	合併差益（千円）	4,975	—	—	4,975
	株式払込剰余金（注）1（千円）	22,150	1,982,150	—	2,004,300
	新株引受権（注）1（千円）	—	1,800	—	1,800
計（千円）	27,125	1,983,950	—	2,011,075	
利益準備金及 び任意積立金	(利益準備金)（千円）	7,250	—	—	7,250
	(任意積立金)				
	別途積立金（千円）	15,000	—	—	15,000
計（千円）	22,250	—	—	22,250	

(注) 1. 当期の増加額は、以下の要因によるものであります。

- (イ) 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基づき実施された公募増資（3,000株、引受価格223,200円、資本組入額93,500円）及び第三者割当増資（500株、引受価格223,000円、資本組入額93,500円）により新株式発行による増加。
- (ロ) 新株引受権行使による新株式発行による増加。
- (ハ) 平成16年5月12日開催の取締役会の決議に基づき実施された普通株式1株を2株とする株式分割による増加。
- (ニ) 平成16年8月17日開催の取締役会の決議に基づき実施された公募増資（7,000株、引受価格385,200円、資本組入額192,600円）及び普通株式1株を5株とする株式分割による増加。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,215	685	1,155	59	685
賞与引当金	4,681	5,816	4,681	—	5,816
役員退職慰労引当金	112,076	16,110	—	—	128,186

(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】

## ① 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	828
預金の種類	
当座預金	273,412
普通預金	2,138,494
通知預金	50,000
定期預金	322,632
小計	2,784,539
合計	2,785,368

## ② 売掛金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社じゃぼん	4,960
有限会社ポセイドン・キャピタル	2,329
有限会社アルゴ・キャピタル	1,222
個人	1,064
その他	4,148
合計	13,725

## (ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
8,657	1,623,367	1,618,300	13,725	99.2	2.52

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## ③ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都中央区	978.92	2,484,866
東京都渋谷区	515.1	2,046,175
東京都千代田区	536.54	1,740,728
東京都品川区	925.22	1,452,361
その他	5,385.77	2,549,471
合計	8,341.55	10,273,603

## ④ 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都港区	3,623.58	2,098,714
東京都大田区	—	1,600,391
東京都渋谷区	2,409.32	1,210,517
東京都中央区	2,470.29	1,091,985
その他	4,334.37	2,140,967
合計	12,837.56	8,142,575

## ⑤ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	22
印紙	233
封筒	270
合計	526

## ⑥ 支払手形

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
日東みらい建設株式会社	249,240
合計	249,240

## (ロ) 期日別内訳

相手先	金額 (千円)
平成17年3月	249,240
合計	249,240

⑦ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社フィデック	826,476
株式会社ヤマコサービス	100,000
東武建設株式会社	63,400
千代田区都税事務所	26,972
株式会社リクルートコスモス	14,700
その他	91,843
合計	1,123,391

(3) 【その他】

① 決算日後の状況

特記事項はありません。

② 訴訟

平成16年11月30日現在、不動産流動化事業におきまして、品川区所在の売買物件に係る所有権移転を要求した申立がなされ、現在東京地方裁判所において係争中であります。今後の展開によっては当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。