

## 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。

前連結会計年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

ただし、前連結会計年度（平成16年12月1日から平成17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、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(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。

前事業年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成17年12月1日から平成18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、前事業年度（平成16年12月1日から平成17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16年12月1日から平成17年11月30日まで）及び当連結会計年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）及び当事業年度（平成17年12月1日から平成18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。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年11月30日)		当連結会計年度 (平成18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		2,670,623		6,644,037
2. 受取手形及び売掛金			147,213		266,028
3. 有価証券			10,000		10,000
4. 販売用不動産	※1		12,606,749		20,777,754
5. 仕掛販売用不動産	※1		13,976,848		19,263,618
6. 買取債権	※1		1,722,953		1,985,231
7. 貯蔵品			1,272		993
8. 繰延税金資産			129,787		212,700
9. その他	※1		1,307,204		2,235,725
貸倒引当金			△4,058		△11,989
流動資産合計			32,568,593	80.6	51,384,100
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※1	2,356,096		2,824,232	
減価償却累計額		631,090	1,725,006	695,471	2,128,761
(2) 工具器具備品		70,093		96,840	
減価償却累計額		36,809	33,284	40,915	55,925
(3) 土地	※1		4,906,089		5,905,971
有形固定資産合計			6,664,380	16.5	8,090,658
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			30,034		61,173
(2) 電話加入権			2,275		1,889
無形固定資産合計			32,309	0.1	63,062

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年11月30日)		当連結会計年度 (平成18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			903,845		261,905
(2) 長期貸付金			3,615		2,619
(3) 繰延税金資産			68,077		82,450
(4) その他			160,303		251,670
貸倒引当金			△801		△15
投資その他の資産合計			1,135,040	2.8	598,630
固定資産合計			7,831,730	19.4	8,752,351
Ⅲ 繰延資産					
1. 社債発行費			6,514		—
繰延資産合計			6,514	0.0	—
資産合計			40,406,838	100.0	60,136,451

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年11月30日)		当連結会計年度 (平成18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. 支払手形及び買掛金		371,791		1,181,405	
2. 短期借入金	※1	4,390,000		910,000	
3. 1年以内償還予定社債		194,000		24,000	
4. 1年以内返済予定長期借入金	※1	8,007,602		12,975,196	
5. 未払法人税等		1,081,440		1,985,005	
6. 前受金		383,342		624,617	
7. 賞与引当金		9,783		10,390	
8. 役員賞与引当金		—		20,011	
9. その他		503,834		901,466	
流動負債合計		14,941,793	37.0	18,632,091	31.0
II 固定負債					
1. 社債		322,000		298,000	
2. 長期借入金	※1	15,471,101		24,340,039	
3. 繰延税金負債		22,500		23,122	
4. 退職給付引当金		31,420		34,727	
5. 役員退職慰労引当金		151,705		190,778	
6. 連結調整勘定		5,527		4,299	
7. その他		1,167,193		1,383,672	
固定負債合計		17,171,447	42.5	26,274,639	43.7
負債合計		32,113,241	79.5	44,906,730	74.7
(資本の部)					
I 資本金					
	※2	1,966,096	4.9	—	—
II 資本剰余金					
		2,049,572	5.1	—	—
III 利益剰余金					
		4,270,144	10.5	—	—
IV その他有価証券評価差額金					
		7,783	0.0	—	—
資本合計		8,293,597	20.5	—	—
負債資本合計		40,406,838	100.0	—	—

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年11月30日)		当連結会計年度 (平成18年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		—	—	4,148,011	6.9
2. 資本剰余金		—	—	4,231,487	7.0
3. 利益剰余金		—	—	6,841,289	11.4
株主資本合計		—	—	15,220,788	25.3
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		—	—	8,932	0.0
評価・換算差額等合計		—	—	8,932	0.0
純資産合計		—	—	15,229,720	25.3
負債純資産合計		—	—	60,136,451	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	
I 売上高	※1		17,644,259	100.0		24,741,635	100.0	
II 売上原価			12,787,932	72.5		16,584,152	67.0	
売上総利益			4,856,327	27.5		8,157,483	33.0	
III 販売費及び一般管理費			1,320,157	7.5		2,256,495	9.1	
営業利益			3,536,169	20.0		5,900,987	23.9	
IV 営業外収益								
1. 受取利息			300			814		
2. 受取配当金			557			605		
3. 固定資産税還付金			8,892			—		
4. 仕入割引			1,865			—		
5. 連結調整勘定償却額			614			1,228		
6. 解約手付金			7,300			100,000		
7. 雑収入			4,712	24,243	0.1	7,241	109,890	0.4
V 営業外費用								
1. 支払利息			528,395			590,213		
2. 社債利息			5,572			4,893		
3. 新株発行費			925			—		
4. 株式交付費			—			33,858		
5. 社債発行費償却			6,514			6,514		
6. 解約違約金		16,868			—			
7. 支払手数料		—			35,728			
8. 雑損失		33,094	591,372	3.3	15,797	687,005	2.8	
經常利益			2,969,040	16.8		5,323,872	21.5	
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益		—			31			
2. 会員権売却益		2,752			—			
3. 保険解約返戻金		9,917			—			
4. 投資有価証券売却益		—	12,669	0.1	1,561	1,593	0.0	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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. 固定資産売却損	※2	36			—		
2. 固定資産除却損	※3	162			25,483		
3. その他		—	199	0.0	2,730	28,213	0.1
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益			2,981,510	16.9		5,297,252	21.4
匿名組合損益分配額			△85	△0.0		△107	△0.0
税金等調整前当期純利益			2,981,596	16.9		5,297,360	21.4
法人税、住民税及び事業税		1,434,515			2,657,701		
法人税等調整額		△45,496	1,389,018	7.9	△97,452	2,560,248	10.3
当期純利益			1,592,577	9.0		2,737,111	11.1

③【連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書】

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			2,011,075
II 資本剰余金増加高			
新株予約権の権利行使 による新株式の発行		38,496	38,496
III 資本剰余金期末残高			2,049,572
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			2,718,637
II 利益剰余金増加高			
当期純利益		1,592,577	1,592,577
III 利益剰余金減少高			
1. 配当金		40,296	
2. 連結子会社増加に伴 う減少額		774	41,070
IV 利益剰余金期末残高			4,270,144

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成17年11月30日 残高 (千円)	1,966,096	2,049,572	4,270,144	8,285,813	7,783	7,783	8,293,597
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	2,181,915	2,181,915		4,363,830			4,363,830
利益処分による利益配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
当期純利益			2,737,111	2,737,111			2,737,111
株主資本以外の項目の連結会計年度 中の変動額 (純額)					1,148	1,148	1,148
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	2,181,915	2,181,915	2,571,145	6,934,975	1,148	1,148	6,936,123
平成18年11月30日 残高 (千円)	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720



## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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			
税金等調整前当期純利益		2,981,596	5,297,360
減価償却費		180,793	207,170
連結調整勘定償却額		△614	△1,228
引当金の増加額		38,197	70,585
受取利息及び受取配当金		△858	△1,419
支払利息及び社債利息		533,968	595,106
匿名組合評価益		△24,493	△87,131
売上債権の増加額		△30,902	△118,815
買取債権の増加額		△1,722,953	△262,278
たな卸資産の増加額		△7,062,217	△14,980,728
前渡金の増加額		△1,094,670	△474,530
仕入債務の増減額 (減少: △)		△1,082,134	809,614
前受金の増減額 (減少: △)		△453,158	241,275
預り保証金の増加額		25,554	216,586
その他		262,283	△17,943
小計		△7,449,606	△8,506,375
利息及び配当金の受取額		57,414	23,236
利息の支払額		△541,808	△618,383
法人税等の支払額		△905,398	△1,755,790
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,839,398	△10,857,313

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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			
定期預金の増減額 (増加: △)		44,966	△19,408
有形固定資産の取得による支出		△144,149	△89,566
無形固定資産の取得による支出		△30,746	△39,053
投資有価証券の取得による支出		△3,864,635	△6,000
投資有価証券の売却による収入		3,320,000	4,962
投資有価証券の回収による収入		77,129	711,941
連結範囲の変更を伴う新規子会社 株式の取得による支出	※2	△6,592	—
出資金取得による支出		△12,000	△5,130
その他		9,655	△85,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		△606,371	471,935
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額		1,041,000	△3,480,000
長期借入れによる収入		14,570,400	25,482,000
長期借入金の返済による支出		△6,262,184	△11,645,468
社債の償還による支出		△24,000	△194,000
株式の発行による収入		76,067	4,329,971
配当金の支払額		△40,296	△153,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,360,987	14,339,382
IV 現金及び現金同等物の増減額		△84,782	3,954,004
V 連結範囲変更に伴う連結子会社の現金 及び現金同等物の期首残高		15,005	—
VI 現金及び現金同等物の期首残高		2,600,629	2,530,851
VII 現金及び現金同等物期末残高	※1	2,530,851	6,484,856

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 11社                      主要な連結子会社の名称                      東誠コミュニティ(株)                      トーセイリバイバルインベストメント(株)                      トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)                      (有)イカロス・キャピタル                      (有)ヘスティア・キャピタル                      ヘスティア有限責任中間法人                      アルゴ有限責任中間法人                      ペガサス有限責任中間法人</p> <p>なお、(有)イカロス・キャピタル、トーセイリバイバルインベストメント(株)、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、また、東誠コミュニティ(株)は、株式の全てを取得したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p>	<p>連結子会社の数 13社                      主要な連結子会社の名称                      トーセイ・コミュニティ(株)                      トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)                      トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)                      (有)ペガサス・キャピタル                      (有)イカロス・キャピタル                      (有)ヘスティア・キャピタル                      (有)テミス・キャピタル                      (株)メティス・キャピタル                      ヘスティア有限責任中間法人                      アルゴ有限責任中間法人                      ペガサス有限責任中間法人</p> <p>なお、(有)テミス・キャピタル、(株)メティス・キャピタルについては、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、当連結会計年度に設立し連結の範囲に含めておりました(有)セレネ・キャピタルは、当連結会計年度中に持分を譲渡したことにより子会社でなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち東誠コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>連結子会社のうち、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。また、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ(株)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)の決算日は3月31日、(有)ペガサス・キャピタルの決算日は5月31日、(有)テミス・キャピタルの決算日は2月末日、アルゴ有限責任中間法人及びペガサス有限責任中間法人の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)														
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有価証券</p> <p>    その他有価証券     時価のあるもの         連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部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>② デリバティブ     時価法</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>    (イ) 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>    (ロ) 買取債権         個別法による原価法</p> <p>    (ハ) 貯蔵品         最終仕入原価法</p> <p>① 有形固定資産</p> <p>    当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p>    ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（付属設備を除く）は定額法によっております。</p> <p>    なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="555 1174 847 1312"> <tr> <td>建物</td> <td>12～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>5～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産</p> <p>    当社及び連結子会社は定額法を採用しております。</p> <p>    なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p>	建物	12～50年	構築物	6～20年	車両運搬具	5～6年	工具器具備品	3～15年	<p>① 有価証券</p> <p>    その他有価証券     時価のあるもの         連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）     時価のないもの         同左</p> <p>② デリバティブ     同左</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>    (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産         同左</p> <p>    (ロ) 買取債権         同左</p> <p>    (ハ) 貯蔵品         同左</p> <p>① 有形固定資産</p> <p>    当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p>    ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）は定額法によっております。</p> <p>    なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="1034 1174 1326 1275"> <tr> <td>建物</td> <td>12～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産     同左</p>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年
建物	12～50年															
構築物	6～20年															
車両運搬具	5～6年															
工具器具備品	3～15年															
建物	12～50年															
構築物	6～20年															
工具器具備品	3～15年															

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
(3) 繰延資産の処理方法	<p>① 社債発行費 商法施行規則の規定する期間（3年間）に毎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> <p>③ 株式交付費 _____</p>	<p>① 社債発行費 3年間で毎期均等額以上を償却しております。</p> <p>② 新株発行費 _____</p> <p>③ 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (表示方法の変更) 当連結会計年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号）を適用しております。 これにより、前連結会計年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示していましたが、当連結会計年度より「株式交付費」として表示しております。</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p>	<p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」（企業会計基準第3号 平成17年3月16日）及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
<p>(5) 重要なリース取引の 処理方法</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の 方法</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 当社は、役員退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 _____</p> <p>当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当連結会計年度末における支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は20,011千円減少しております。 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 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
(7) その他連結財務諸表 作成のための重要な 事項	<p>① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」へ計上し、事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>④ 買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。 ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>	<p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 同左</p> <p>④ 買取債権の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。	同左

項目	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	—————
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左



連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額15,229,720千円であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>_____</p>          <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>_____</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末の「投資有価証券」に含めた有限会社に対する持分は、150千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分の取得額及び売却額は、それぞれ投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金取得による支出」及び「その他」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当連結会計年度より、それぞれ投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却による収入」に含めた有限会社に対する持分の取得額及び売却額はそれぞれ3,000千円であります。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>1. 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：319,584千円、土地：749,529千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：853,287千円、土地：1,407,438千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p>3. 外形標準課税 「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取り扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割27,059千円を販売費及び一般管理費として処理しております。</p>	<p>1. 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：540,283千円、土地：1,103,137千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>2. 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：127,931千円、土地：103,254千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p>3. _____</p>

注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年11月30日)	当連結会計年度 (平成18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;">170,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,486,458</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">13,235,140</td> </tr> <tr> <td>買取債権</td> <td style="text-align: right;">1,091,985</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">900,000</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,396,504</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,019,442</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">32,299,531</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、以下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;">4,370,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,899,602</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,039,101</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">27,308,703</td> </tr> </table> <p>※2 当社の発行済株式総数は、普通株式344,858株であります。</p> <p>3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 6名 13,266千円</p> <p>4 _____</p>	現金及び預金	170,000千円	販売用不動産	11,486,458	仕掛販売用不動産	13,235,140	買取債権	1,091,985	その他	900,000	建物及び構築物	1,396,504	土地	4,019,442	<hr/>		計	32,299,531	短期借入金	4,370,000千円	1年以内返済予定長期借入金	7,899,602	長期借入金	15,039,101	<hr/>		計	27,308,703	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">18,945,612</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,574,912</td> </tr> <tr> <td>買取債権</td> <td style="text-align: right;">1,985,231</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">900,000</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,901,846</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">5,265,114</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">45,592,717</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">910,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,975,196</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,340,039</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">38,225,235</td> </tr> </table> <p>※2 _____</p> <p>3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 6名 12,770千円</p> <p>4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">8,750,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,750,000千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	18,945,612	仕掛販売用不動産	16,574,912	買取債権	1,985,231	その他	900,000	建物及び構築物	1,901,846	土地	5,265,114	<hr/>		計	45,592,717	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	12,975,196	長期借入金	24,340,039	<hr/>		計	38,225,235	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	—千円	<hr/>		借入未実行残高	8,750,000千円
現金及び預金	170,000千円																																																																
販売用不動産	11,486,458																																																																
仕掛販売用不動産	13,235,140																																																																
買取債権	1,091,985																																																																
その他	900,000																																																																
建物及び構築物	1,396,504																																																																
土地	4,019,442																																																																
<hr/>																																																																	
計	32,299,531																																																																
短期借入金	4,370,000千円																																																																
1年以内返済予定長期借入金	7,899,602																																																																
長期借入金	15,039,101																																																																
<hr/>																																																																	
計	27,308,703																																																																
現金及び預金	20,000千円																																																																
販売用不動産	18,945,612																																																																
仕掛販売用不動産	16,574,912																																																																
買取債権	1,985,231																																																																
その他	900,000																																																																
建物及び構築物	1,901,846																																																																
土地	5,265,114																																																																
<hr/>																																																																	
計	45,592,717																																																																
短期借入金	910,000千円																																																																
1年以内返済予定長期借入金	12,975,196																																																																
長期借入金	24,340,039																																																																
<hr/>																																																																	
計	38,225,235																																																																
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																
借入実行残高	—千円																																																																
<hr/>																																																																	
借入未実行残高	8,750,000千円																																																																

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
※1 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 64,040千円 貸倒引当金繰入額 5,774 役員報酬 124,174 給与手当 482,724 賞与引当金繰入額 9,783 退職給付費用 10,632 役員退職慰労引当金繰入額 23,519 法定福利費 75,781 租税公課 124,792 減価償却費 24,771 支払報酬 37,846 支払手数料 93,547	※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額 は次のとおりであります。 広告宣伝費 128,516千円 貸倒引当金繰入額 13,593 役員報酬 176,241 給与手当 783,589 賞与引当金繰入額 14,198 退職給付費用 20,651 役員退職慰労引当金繰入額 40,423 役員賞与引当金繰入額 20,011 法定福利費 114,490 租税公課 153,696 減価償却費 39,593 支払手数料 224,570
※2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 車両運搬具 36千円	※2 _____
※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具備品 162千円	※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 8,129千円 工具器具備品 16,968千円 電話加入権 386千円 計 25,483千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	344,858	31,980	—	376,838
合計	344,858	31,980	—	376,838

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加31,980株は、海外における募集による増資による増加30,000株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加1,980株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																
<p>※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17年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,670,623</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;">△139,772</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,530,851</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	2,670,623	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△139,772	現金及び現金同等物	2,530,851	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,644,037</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△159,180</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,484,856</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,644,037	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180	現金及び現金同等物	6,484,856				
現金及び預金勘定	2,670,623																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△139,772																
現金及び現金同等物	2,530,851																
現金及び預金勘定	6,644,037																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△159,180																
現金及び現金同等物	6,484,856																
<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により新たに東誠コミュニティ㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに東誠コミュニティ㈱の取得価額と東誠コミュニティ㈱取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">259,160</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">649,832</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△315,177</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△440,801</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">△6,141</td> </tr> <tr> <td>東誠コミュニティ㈱取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">146,872</td> </tr> <tr> <td>東誠コミュニティ㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△140,280</td> </tr> <tr> <td>差引:</td> <td style="text-align: right;">6,592</td> </tr> </table>	流動資産	259,160	固定資産	649,832	流動負債	△315,177	固定負債	△440,801	連結調整勘定	△6,141	東誠コミュニティ㈱取得のための支出	146,872	東誠コミュニティ㈱の現金及び現金同等物	△140,280	差引:	6,592	<p>※2 _____</p>
流動資産	259,160																
固定資産	649,832																
流動負債	△315,177																
固定負債	△440,801																
連結調整勘定	△6,141																
東誠コミュニティ㈱取得のための支出	146,872																
東誠コミュニティ㈱の現金及び現金同等物	△140,280																
差引:	6,592																

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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、減損損失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>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>4,114</td> <td>10,065</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>31,596</td> <td>9,358</td> <td>22,237</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>42,821</td> <td>17,872</td> <td>24,948</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>88,597</td> <td>31,346</td> <td>57,251</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	4,114	10,065	工具器具備品	31,596	9,358	22,237	ソフトウェア	42,821	17,872	24,948	合計	88,597	31,346	57,251	<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>7,641</td> <td>6,539</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>32,050</td> <td>11,542</td> <td>20,508</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>42,821</td> <td>27,597</td> <td>15,223</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>89,052</td> <td>46,781</td> <td>42,270</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	7,641	6,539	工具器具備品	32,050	11,542	20,508	ソフトウェア	42,821	27,597	15,223	合計	89,052	46,781	42,270
	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	4,114	10,065																																						
工具器具備品	31,596	9,358	22,237																																						
ソフトウェア	42,821	17,872	24,948																																						
合計	88,597	31,346	57,251																																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																						
車両運搬具	14,180	7,641	6,539																																						
工具器具備品	32,050	11,542	20,508																																						
ソフトウェア	42,821	27,597	15,223																																						
合計	89,052	46,781	42,270																																						
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。	同左																																								
2. 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																								
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">18,996千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">38,254千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">57,251千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	18,996千円	1年超	38,254千円	合計	57,251千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">20,709千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">21,561千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">42,270千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	20,709千円	1年超	21,561千円	合計	42,270千円																												
1年内	18,996千円																																								
1年超	38,254千円																																								
合計	57,251千円																																								
1年内	20,709千円																																								
1年超	21,561千円																																								
合計	42,270千円																																								
(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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																								
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">18,199千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">18,199千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	18,199千円	減価償却費相当額	18,199千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">20,341千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">20,341千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	20,341千円	減価償却費相当額	20,341千円																																
支払リース料	18,199千円																																								
減価償却費相当額	18,199千円																																								
支払リース料	20,341千円																																								
減価償却費相当額	20,341千円																																								
4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																								
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 によっております。	同左																																								
	(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。																																								



(有価証券関係)

前連結会計年度(平成17年11月30日)

1. その他有価証券で時価があるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	12,694	25,482	12,787
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	625	964	339
	小計	13,319	26,446	13,126
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
	合計	13,319	26,446	13,126

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成18年11月30日）

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
匿名組合出資	216,973
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先は信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>	<p>(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

前連結会計年度 (平成17年11月30日)	当連結会計年度 (平成18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、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法）を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

前連結会計年度 (平成17年11月30日)		当連結会計年度 (平成18年11月30日)	
	(千円)		(千円)
① 退職給付債務	△31,420	① 退職給付債務	△34,727
② 退職給付引当金	△31,420	② 退職給付引当金	△34,727

3. 退職給付費用に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
	(千円)		(千円)
退職給付費用	10,632	退職給付費用	20,651

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成15年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション①	平成18年 ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社の役員3名、当社の従業員38名	当社の取締役4名、当社の従業員72名及び当社子会社の取締役2名	当社の従業員9名
ストック・オプションの付与数	(注)1 普通株式 11,100株	普通株式 3,690株	普通株式 460株
付与日	平成15年5月13日	平成18年2月24日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
対象勤務期間	(注)3	(注)3	(注)3
権利行使期間	平成17年6月1日から平成20年5月31日まで	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで

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

2 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役、従業員、当社子会社の取締役またはその他これに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合はこの限りではない。

3 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成18年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

①ストック・オプションの数

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

②単価情報

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

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成17年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成18年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	72,093千円	132,695千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	40,386	48,951
その他	16,492	32,382
評価性引当額	—	△2,142
計	129,787	212,700
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	12,679	14,101
減価償却損金算入限度超過額	686	946
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	61,743	77,742
連結子会社の繰越欠損金	8,661	54,330
その他	867	2,701
評価性引当額	△12,262	△62,284
計	73,419	88,581
繰延税金資産 合計	203,207	301,281
繰延税金負債 (固定)		
子会社の資産及び負債の時価評価による 評価差額	△22,500	△23,122
その他有価証券評価差額金	△5,342	△6,130
計	△27,843	△29,253
繰延税金資産の純額	175,364	272,028

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成17年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成18年11月30日現在)
流動資産－繰延税金資産	129,787千円	212,700千円
固定資産－繰延税金資産	68,077千円	82,450千円
固定負債－繰延税金負債	22,500千円	23,122千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

	前連結会計年度 (平成17年11月30日現在)	当連結会計年度 (平成18年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
留保金課税	5.2	6.4
その他	0.5	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.6	48.3

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	10,400,422	4,466,993	1,645,232	349,138	562,182	220,289	17,644,259	—	17,644,259
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	95,950	—	95,950	(95,950)	—
計	10,400,422	4,466,993	1,645,232	349,138	658,133	220,289	17,740,210	(95,950)	17,644,259
営業費用	8,178,763	3,918,649	715,875	54,571	617,878	23,246	13,508,984	599,105	14,108,089
営業利益	2,221,659	548,343	929,357	294,567	40,255	197,042	4,231,226	(695,056)	3,536,169
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	15,656,074	12,299,806	5,227,074	904,707	323,478	2,017,294	36,428,436	3,978,402	40,406,838
減価償却費	1,012	656	150,257	276	149	—	152,351	28,442	180,793
資本的支出	13,047	8,459	64,622	3,558	—	—	89,687	88,682	178,369

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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、3,978,832千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

	不動産流動化事業 (千円)	不動産開発事業 (千円)	不動産賃貸事業 (千円)	不動産ファンド事業 (千円)	不動産管理事業 (千円)	オルタナティブインベストメント事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	15,650,405	3,842,792	1,836,056	1,405,173	1,671,416	335,792	24,741,635	—	24,741,635
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	2,718	14,299	233,191	—	250,209	(250,209)	—
計	15,650,405	3,842,792	1,838,774	1,419,473	1,904,607	335,792	24,991,845	(250,209)	24,741,635
営業費用	11,609,857	3,329,179	853,579	302,025	1,782,540	57,972	17,935,154	905,493	18,840,647
営業利益	4,040,548	513,612	985,194	1,117,447	122,067	277,820	7,056,690	(1,155,702)	5,900,987
II. 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	24,201,665	17,599,538	8,654,748	531,825	658,476	2,839,047	54,485,301	5,651,149	60,136,451
減価償却費	—	—	167,652	615	—	244	168,511	38,658	207,170
資本的支出	—	—	122,328	2,997	20,878	2,534	148,738	18,175	166,913

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能費用は1,157,323千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る経費であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,657,308千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。



【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18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。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18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16年12月1日 至 平成17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				
役員及びその近親者	山口誠一郎	-	-	当社代表取締役社長	直接40.2	-	-	株式の譲受	115,399	-	-
	山口実千花 (山口誠一郎の子)	-	-	-	なし	-	-	株式の譲受	31,472	-	-

(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

株式の譲受に関しては、時価による純資産額等を検討の上、決定しております。

当連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
1株当たり純資産額	24,018円05銭	1株当たり純資産額	40,414円 50銭
1株当たり当期純利益金額	4,664円46銭	1株当たり当期純利益金額	7,412円 80銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	4,571円59銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,405円 87銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	—	15,229,720
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	—	15,229,720
期末の普通株式の数(株)	—	376,838

(注) 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,592,577	2,737,111
普通株主に帰属しない金額(千円)	10,780	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(10,780)	(—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,581,797	2,737,111
期中平均株式数(株)	339,117	369,241
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)	6,889	345
(うち新株予約権)	(6,889)	(345)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権)普通株式 3,680株

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																																										
<p>1. ストックオプションの付与について</p> <p>当社は、平成18年2月24日開催の定時株主総会において、商法280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に對し、ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>2. 海外における募集による増資に関する事項</p> <p>平成18年2月9日及び平成18年2月10日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年2月27日付で発行済株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。</p> <table data-bbox="159 666 774 1310"> <tr> <td>発行株式数</td> <td>普通株式</td> <td>30,000株</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td colspan="2">有償による海外における募集による増資</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>引受価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>払込金額の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td>72,450円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額の総額</td> <td></td> <td>2,173,500千円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td></td> <td>平成18年2月27日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td></td> <td>平成17年12月1日</td> </tr> <tr> <td>資金の使途</td> <td colspan="2">不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。</td> </tr> <tr> <td>増資後の発行済株式総数及び資本金</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td></td> <td>376,558株</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td></td> <td>4,146,821千円</td> </tr> </table>	発行株式数	普通株式	30,000株	募集の方法	有償による海外における募集による増資		発行価額	1株につき	144,900円	発行価格の総額		4,347,000千円	引受価額	1株につき	144,900円	払込金額の総額		4,347,000千円	資本組入額	1株につき	72,450円	資本組入額の総額		2,173,500千円	払込期日		平成18年2月27日	配当起算日		平成17年12月1日	資金の使途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。		増資後の発行済株式総数及び資本金			発行済株式総数		376,558株	資本金		4,146,821千円	<p>1. _____</p> <p>2. _____</p>
発行株式数	普通株式	30,000株																																									
募集の方法	有償による海外における募集による増資																																										
発行価額	1株につき	144,900円																																									
発行価格の総額		4,347,000千円																																									
引受価額	1株につき	144,900円																																									
払込金額の総額		4,347,000千円																																									
資本組入額	1株につき	72,450円																																									
資本組入額の総額		2,173,500千円																																									
払込期日		平成18年2月27日																																									
配当起算日		平成17年12月1日																																									
資金の使途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。																																										
増資後の発行済株式総数及び資本金																																											
発行済株式総数		376,558株																																									
資本金		4,146,821千円																																									

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
トーセイ株式会社	第2回無担保社債	平成16年 3月31日	250,000 ( - )	250,000 ( - )	0.19	無担保	平成21年 3月31日
トーセイ株式会社	第3回無担保社債	平成16年 6月10日	96,000 (24,000)	72,000 (24,000)	0.31	無担保	平成21年 6月10日
トーセイ株式会社	第4回無担保社債	平成16年 8月10日	170,000 (170,000)	- ( - )	-	無担保	平成18年 8月10日
合 計	-	-	516,000 (194,000)	322,000 (24,000)	-	-	-

(注) 1. ( ) 内書きは、1年以内償還予定額であります。

2. 社債の連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	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)
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	4,390,000	910,000	2.14	-
1年以内に返済予定の長期借入金	8,007,602	12,975,196	1.70	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	15,471,101	24,340,039	1.70	平成19年~36年
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	27,868,703	38,225,235	-	-

(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。) の連結決算日後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)
19,518,396	1,200,996	345,996	345,996

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2【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17年11月30日)		当事業年度 (平成18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		2,200,620		5,213,156
2. 売掛金			42,192		80,865
3. 有価証券			10,000		10,000
4. 販売用不動産	※1		12,607,137		14,967,708
5. 仕掛販売用不動産	※1		13,977,877		19,265,594
6. 貯蔵品			593		316
7. 前渡金	※1		1,094,670		1,569,200
8. 前払費用			74,211		95,808
9. 関係会社短期貸付金			520,000		1,000,000
10. 繰延税金資産			113,909		191,009
11. その他			120,778		38,176
貸倒引当金			△4,895		△7,539
流動資産合計			30,757,096	80.2	42,424,296
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	※1	2,247,451		2,700,276	
減価償却累計額		604,858	1,642,592	664,514	2,035,761
(2) 構築物		7,572		21,532	
減価償却累計額		6,772	800	7,281	14,251
(3) 工具器具備品		69,061		91,870	
減価償却累計額		36,533	32,528	39,626	52,243
(4) 土地	※1		4,354,089		5,353,971
有形固定資産合計			6,030,010	15.7	7,456,229
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			29,063		32,111
(2) 電話加入権			1,889		1,889
無形固定資産合計			30,952	0.1	34,000

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年11月30日)		当事業年度 (平成18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		720,807		261,905	
(2) 関係会社株式		432,372		588,372	
(3) 出資金		22,650		27,000	
(4) 関係会社出資金		15,000		15,000	
(5) 長期貸付金		3,615		2,619	
(6) 関係会社長期貸付金		120,000		120,000	
(7) 長期前払費用		36,530		200	
(8) 敷金及び保証金		43,758		154,111	
(9) 保険積立金		23,030		31,068	
(10) 繰延税金資産		68,370		81,111	
(11) その他		26,137		25,357	
貸倒引当金		△1,521		△735	
投資その他の資産合計		1,510,752	4.0	1,306,011	2.6
固定資産合計		7,571,715	19.8	8,796,241	17.2
Ⅲ. 繰延資産					
1. 社債発行費		6,514		—	
繰延資産合計		6,514	0.0	—	—
資産合計		38,335,326	100.0	51,220,537	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年11月30日)		当事業年度 (平成18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		—		742,350	
2. 買掛金		272,872		250,607	
3. 短期借入金	※1	4,370,000		910,000	
4. 1年以内償還予定社債		194,000		24,000	
5. 1年以内返済予定長期 借入金	※1	7,971,242		11,308,836	
6. 未払金		16,130		134,708	
7. 未払費用		90,195		114,458	
8. 未払法人税等		978,828		1,916,273	
9. 未払消費税等		—		26,884	
10. 前受金		383,342		624,617	
11. 預り金		99,501		67,312	
12. 前受収益		115,168		130,749	
13. 賞与引当金		9,783		9,564	
14. 役員賞与引当金		—		20,011	
流動負債合計		14,501,063	37.8	16,280,373	31.8
II 固定負債					
1. 社債		322,000		298,000	
2. 長期借入金	※1	14,010,021		18,265,319	
3. 預り敷金保証金		1,129,831		1,075,233	
4. 退職給付引当金		23,147		23,357	
5. 役員退職慰労引当金		151,705		183,921	
固定負債合計		15,636,704	40.8	19,845,831	38.7
負債合計		30,137,768	78.6	36,126,204	70.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年11月30日)		当事業年度 (平成18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		1,966,096	5.1	—
II 資本剰余金					
1. 資本準備金		2,049,572			—
資本剰余金合計			2,049,572	5.4	—
III 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		4,151,856			—
利益剰余金合計			4,174,106	10.9	—
IV その他有価証券評価差額 金			7,783	0.0	—
資本合計			8,197,558	21.4	—
負債資本合計			38,335,326	100.0	—
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金			—	—	4,148,011
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—			4,231,487
資本剰余金合計			—	—	4,231,487
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金		—			7,250
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		—			15,000
繰越利益剰余金		—			6,683,651
利益剰余金合計			—	—	6,705,901
株主資本合計			—	—	15,085,400
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金			—	—	8,932
評価・換算差額等合計			—	—	8,932
純資産合計			—	—	15,094,332
負債純資産合計			—	—	51,220,537
					100.0



②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 流動化事業売上高		10,400,422		15,650,405	
2. 開発事業売上高		4,466,993		3,842,792	
3. 賃貸事業売上高		1,611,728		1,659,506	
4. ファンド事業売上高		349,138		1,419,473	
売上高 合計			16,828,283		22,572,177
			100.0		100.0
II 売上原価					
1. 流動化事業原価		7,995,735		11,426,894	
2. 開発事業原価		3,775,923		3,095,393	
3. 賃貸事業原価		609,149		722,867	
4. ファンド事業原価		1,650		2,440	
売上原価 合計			12,382,459		15,247,595
			73.6		67.6
売上総利益			4,445,823		7,324,582
			26.4		32.4
III 販売費及び一般管理費	※1		1,122,319		1,694,099
営業利益			3,323,504		5,630,482
			19.7		24.9
IV 営業外収益	※4				
1. 受取利息		3,145		21,006	
2. 受取配当金		557		605	
3. 解約手付金		7,300		100,000	
4. 固定資産税還付金		8,892		—	
5. 仕入割引		1,865		—	
6. 雑収入		3,256	25,018	7,810	129,422
			0.2		0.6
V 営業外費用					
1. 支払利息		513,496		516,062	
2. 社債利息		5,572		4,893	
3. 社債発行費償却		6,514		6,514	
4. 新株発行費		925		—	
5. 株式交付費		—		32,984	
6. 解約違約金		16,868		—	
7. 支払手数料		—		35,728	
8. 雑損失		31,791	575,169	11,834	608,017
			3.4		2.7
経常利益			2,773,353		5,151,887
			16.5		22.8
VI 特別利益					
1. 投資有価証券売却益		—		1,561	
2. 会員権売却益		2,752		—	
3. 保険解約返戻金		9,917	12,669	—	1,561
			0.1		0.0



流動化事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地		5,770,147	72.2	7,047,628	61.7
II 建物取得費・バリューア ップコスト		1,945,451	24.3	4,114,451	36.0
III 経費		280,136	3.5	264,814	2.3
計		7,995,735	100.0	11,426,894	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。

開発事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,858,329	49.2	1,791,200	57.9
II 建築費		1,826,301	48.4	1,134,700	36.6
III 経費		91,292	2.4	169,492	5.5
計		3,775,923	100.0	3,095,393	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。

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		128,778	21.1	137,513	19.0
II 諸経費		480,371	78.9	585,353	81.0
(うち租税公課)		(105,905)		(96,094)	
(うち減価償却費)		(144,487)		(152,128)	
(うち水道光熱費)		(101,524)		(119,999)	
計		609,149	100.0	722,867	100.0

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
諸経費 計		1,650	100.0	2,440	100.0
		1,650	100.0	2,440	100.0

③【利益処分計算書及び株主資本等変動計算書】

利益処分計算書

		前事業年度 株主総会承認日 (平成18年2月24日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	
I 当期末処分利益			4,151,856
II 利益処分額			
1. 配当金		155,186	
2. 役員賞与金 (うち監査役分)		10,780 (1,350)	
合計			165,966
III 次期繰越利益			3,985,890

株主資本等変動計算書

当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

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

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

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部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） ② 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） ② 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 同左
5. 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 商法施行規則の規定する期間（3年間）に、毎期均等額以上を償却しております。 (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。 (3) 株式交付費 _____	(1) 社債発行費 3年間で毎期均等額以上を償却しております。 (2) 新株発行費 _____ (3) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (表示方法の変更) 当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号）を適用しております。 これにより、前事業年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。

項目	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
6. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(5) 役員賞与引当金 _____</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当事業年度末における支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は20,011千円減少しております。</p>
7. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8. 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 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) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
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) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」へ計上し、事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」へ計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>



会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する 意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日)) 及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」 (企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31 日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 (貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基 準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表 示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成 17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表 示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準 適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用してお ります。 従来の資本の部の合計に相当する金額15,094,332 千円であります。 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純資産の部については、改正 後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

## 表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>																										
<p>(貸借対照表)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)に伴い、当事業年度から投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を投資有価証券として表示する方法に変更いたしました。なお、前事業年度末の投資その他の資産の「出資金」に含めて表示しております当該金額は、428,156千円であります。</p> <hr/> <p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで売上高の内訳科目は、「流動化売上高」、「開発分譲売上高」、「賃貸売上高」により区分表示しておりましたが、当事業年度より事業活動をより明確に表示するため、「流動化売上高」に含まれていた「投資用新築賃貸マンション売上」を「開発事業売上高」と改めたうえ事業の性質が類似する「開発分譲事業」と併せ、「開発事業売上高」として区分することに致しました。また、「流動化売上高」に含まれていた「フィー収入」を「ファンド事業売上高」として区分することに致しました。これに伴い、対応する営業原価の内訳科目についても「流動化事業原価」、「開発事業原価」、「賃貸事業原価」、「ファンド事業原価」に変更いたしました。</p> <p>なお、変更後の方法に基づき前事業年度の売上高及び売上原価を示すと次のとおりとなります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <hr/> <p>前事業年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「出資金」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当事業年度より投資その他の資産の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めて表示しております。なお、当事業年度末の「投資有価証券」、「関係会社株式」に含めた有限会社に対する持分は、それぞれ150千円、6,000千円であります。</p> <hr/> <p>(損益計算書)</p> <hr/>																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">区分</th> <th style="width: 70%;">前事業年度 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>I 売上高</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. 流動化事業売上高</td> <td style="text-align: right;">8,631,060</td> </tr> <tr> <td>2. 開発事業売上高</td> <td style="text-align: right;">4,209,934</td> </tr> <tr> <td>3. 賃貸事業売上高</td> <td style="text-align: right;">1,501,395</td> </tr> <tr> <td>4. ファンド事業売上高</td> <td style="text-align: right;">171,731</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">売上高 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,514,122</td> </tr> <tr> <td><b>II 売上原価</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. 流動化事業原価</td> <td style="text-align: right;">7,111,923</td> </tr> <tr> <td>2. 開発事業原価</td> <td style="text-align: right;">3,854,689</td> </tr> <tr> <td>3. 賃貸事業原価</td> <td style="text-align: right;">623,557</td> </tr> <tr> <td>4. ファンド事業原価</td> <td style="text-align: right;">6,655</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">売上原価 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,596,825</td> </tr> </tbody> </table>	区分	前事業年度 (千円)	<b>I 売上高</b>		1. 流動化事業売上高	8,631,060	2. 開発事業売上高	4,209,934	3. 賃貸事業売上高	1,501,395	4. ファンド事業売上高	171,731	売上高 合計	14,514,122	<b>II 売上原価</b>		1. 流動化事業原価	7,111,923	2. 開発事業原価	3,854,689	3. 賃貸事業原価	623,557	4. ファンド事業原価	6,655	売上原価 合計	11,596,825	
区分	前事業年度 (千円)																										
<b>I 売上高</b>																											
1. 流動化事業売上高	8,631,060																										
2. 開発事業売上高	4,209,934																										
3. 賃貸事業売上高	1,501,395																										
4. ファンド事業売上高	171,731																										
売上高 合計	14,514,122																										
<b>II 売上原価</b>																											
1. 流動化事業原価	7,111,923																										
2. 開発事業原価	3,854,689																										
3. 賃貸事業原価	623,557																										
4. ファンド事業原価	6,655																										
売上原価 合計	11,596,825																										

追加情報

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：319,584千円、土地：749,529千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>(2) 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：853,287千円、土地：1,407,438千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p>(3) 外形標準課税 「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取り扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割27,059千円を販売費及び一般管理費として処理しております。</p>	<p>(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：540,283千円、土地：1,103,137千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>(2) 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：128,028千円、土地：103,254千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年11月30日)	当事業年度 (平成18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;">170,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">11,486,846</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,235,754</td></tr> <tr><td>前渡金</td><td style="text-align: right;">900,000</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,315,926</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,467,442</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,575,970</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;">4,370,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,863,242</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,578,021</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,811,263</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: 20%;">授権株式数</td><td style="width: 40%;">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;">344,858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6名</td><td style="text-align: right;">13,266千円</td></tr> </table> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">(有)イカロス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">1,100,000千円</td></tr> </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7,783千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	170,000千円	販売用不動産	11,486,846	仕掛販売用不動産	13,235,754	前渡金	900,000	建物	1,315,926	土地	3,467,442	計	30,575,970	短期借入金	4,370,000千円	1年以内返済予定長期借入金	7,863,242	長期借入金	13,578,021	計	25,811,263	授権株式数	普通株式	800,000株	発行済株式総数	普通株式	344,858株	個人6名	13,266千円	(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">20,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,135,920</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">16,575,756</td></tr> <tr><td>前渡金</td><td style="text-align: right;">900,000</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,824,240</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,713,114</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,169,032</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">910,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,308,836</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,265,319</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,484,155</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <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6名</td><td style="text-align: right;">12,770千円</td></tr> </table> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">(有)イカロス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">1,100,000千円</td></tr> <tr><td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td style="text-align: right;">5,000,000千円</td></tr> <tr><td>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</td><td style="text-align: right;">1,280,000千円</td></tr> </table> <p>4. _____</p> <p>5. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">8,750,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">-千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">借入未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,750,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	13,135,920	仕掛販売用不動産	16,575,756	前渡金	900,000	建物	1,824,240	土地	4,713,114	計	37,169,032	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	11,308,836	長期借入金	18,265,319	計	30,484,155	個人6名	12,770千円	(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円	(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,280,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	-千円	借入未実行残高	8,750,000千円
現金及び預金	170,000千円																																																																				
販売用不動産	11,486,846																																																																				
仕掛販売用不動産	13,235,754																																																																				
前渡金	900,000																																																																				
建物	1,315,926																																																																				
土地	3,467,442																																																																				
計	30,575,970																																																																				
短期借入金	4,370,000千円																																																																				
1年以内返済予定長期借入金	7,863,242																																																																				
長期借入金	13,578,021																																																																				
計	25,811,263																																																																				
授権株式数	普通株式	800,000株																																																																			
発行済株式総数	普通株式	344,858株																																																																			
個人6名	13,266千円																																																																				
(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円																																																																				
現金及び預金	20,000千円																																																																				
販売用不動産	13,135,920																																																																				
仕掛販売用不動産	16,575,756																																																																				
前渡金	900,000																																																																				
建物	1,824,240																																																																				
土地	4,713,114																																																																				
計	37,169,032																																																																				
短期借入金	910,000千円																																																																				
1年以内返済予定長期借入金	11,308,836																																																																				
長期借入金	18,265,319																																																																				
計	30,484,155																																																																				
個人6名	12,770千円																																																																				
(有)イカロス・キャピタル	1,100,000千円																																																																				
(有)ペガサス・キャピタル	5,000,000千円																																																																				
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)	1,280,000千円																																																																				
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																				
借入実行残高	-千円																																																																				
借入未実行残高	8,750,000千円																																																																				

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																																																				
<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は9.1%、一般管理費に属する費用の割合は90.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">64,321千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,731</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">107,940</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">380,884</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,783</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">8,407</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,519</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">58,795</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">15,429</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">121,194</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">720</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">24,001</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">26,640</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">87,084</td></tr> </table>	広告宣伝費	64,321千円	貸倒引当金繰入額	5,731	役員報酬	107,940	給与手当	380,884	賞与引当金繰入額	9,783	退職給付費用	8,407	役員退職慰労引当金繰入額	23,519	法定福利費	58,795	福利厚生費	15,429	租税公課	121,194	地代家賃	720	減価償却費	24,001	支払報酬	26,640	支払手数料	87,084	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は9.8%、一般管理費に属する費用の割合は90.2%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">123,279千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">8,275</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">124,579</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">505,757</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,564</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">11,005</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">33,498</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20,011</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td style="text-align: right;">99,541</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">149,186</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">214,116</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">37,318</td></tr> </table>	広告宣伝費	123,279千円	貸倒引当金繰入額	8,275	役員報酬	124,579	給与手当	505,757	賞与引当金繰入額	9,564	退職給付費用	11,005	役員退職慰労引当金繰入額	33,498	役員賞与引当金繰入額	20,011	事務用品費	99,541	租税公課	149,186	支払手数料	214,116	減価償却費	37,318
広告宣伝費	64,321千円																																																				
貸倒引当金繰入額	5,731																																																				
役員報酬	107,940																																																				
給与手当	380,884																																																				
賞与引当金繰入額	9,783																																																				
退職給付費用	8,407																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	23,519																																																				
法定福利費	58,795																																																				
福利厚生費	15,429																																																				
租税公課	121,194																																																				
地代家賃	720																																																				
減価償却費	24,001																																																				
支払報酬	26,640																																																				
支払手数料	87,084																																																				
広告宣伝費	123,279千円																																																				
貸倒引当金繰入額	8,275																																																				
役員報酬	124,579																																																				
給与手当	505,757																																																				
賞与引当金繰入額	9,564																																																				
退職給付費用	11,005																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	33,498																																																				
役員賞与引当金繰入額	20,011																																																				
事務用品費	99,541																																																				
租税公課	149,186																																																				
支払手数料	214,116																																																				
減価償却費	37,318																																																				
<p>※2. 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;">36千円</td></tr> </table>	車両運搬具	36千円	<p>※2. _____</p>																																																		
車両運搬具	36千円																																																				
<p>※3. 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>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">162千円</td></tr> </table>	工具器具備品	162千円	<p>※3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">8,129千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">16,968千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">25,097千円</td></tr> </table>	建物	8,129千円	工具器具備品	16,968千円	計	25,097千円																																												
工具器具備品	162千円																																																				
建物	8,129千円																																																				
工具器具備品	16,968千円																																																				
計	25,097千円																																																				
<p>※4. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">2,845千円</td></tr> </table>	関係会社よりの受取利息	2,845千円	<p>※4. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">20,326千円</td></tr> </table>	関係会社よりの受取利息	20,326千円																																																
関係会社よりの受取利息	2,845千円																																																				
関係会社よりの受取利息	20,326千円																																																				

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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、減損損失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>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>4,114</td> <td>10,065</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>24,780</td> <td>5,837</td> <td>18,942</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,038</td> <td>4,182</td> <td>5,855</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>48,999</td> <td>14,134</td> <td>34,864</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	4,114	10,065	工具器具備品	24,780	5,837	18,942	ソフトウェア	10,038	4,182	5,855	合計	48,999	14,134	34,864	<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>7,641</td> <td>6,539</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>25,234</td> <td>6,657</td> <td>18,577</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,038</td> <td>6,190</td> <td>3,848</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,453</td> <td>20,489</td> <td>28,964</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	7,641	6,539	工具器具備品	25,234	6,657	18,577	ソフトウェア	10,038	6,190	3,848	合計	49,453	20,489	28,964
	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	4,114	10,065																																						
工具器具備品	24,780	5,837	18,942																																						
ソフトウェア	10,038	4,182	5,855																																						
合計	48,999	14,134	34,864																																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																						
車両運搬具	14,180	7,641	6,539																																						
工具器具備品	25,234	6,657	18,577																																						
ソフトウェア	10,038	6,190	3,848																																						
合計	49,453	20,489	28,964																																						
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。	同左																																								
2. 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																								
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">9,916千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">24,948千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">34,864千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	9,916千円	1年超	24,948千円	合計	34,864千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">12,596千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">16,367千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">28,964千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	12,596千円	1年超	16,367千円	合計	28,964千円																												
1年内	9,916千円																																								
1年超	24,948千円																																								
合計	34,864千円																																								
1年内	12,596千円																																								
1年超	16,367千円																																								
合計	28,964千円																																								
(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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																								
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">9,916千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">9,916千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	9,916千円	減価償却費相当額	9,916千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,261千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11,261千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	11,261千円	減価償却費相当額	11,261千円																																
支払リース料	9,916千円																																								
減価償却費相当額	9,916千円																																								
支払リース料	11,261千円																																								
減価償却費相当額	11,261千円																																								
4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																								
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 によっております。	同左																																								
	(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。																																								

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)及び当事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)において子会社株式で時価のあるものはありません。



## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成17年11月30日現在)	当事業年度 (平成18年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	63,752千円	126,953千円
たな卸資産否認	814	814
減価償却損金算入限度超過額	40,386	48,951
その他	8,956	14,290
計	113,909	191,009
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,196	9,314
減価償却損金算入限度超過額	569	666
会員権評価損否認	1,042	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	61,743	74,855
その他	1,160	1,363
計	73,712	87,242
繰延税金資産合計	187,622	278,252
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	△5,342	△6,130
計	△5,342	△6,130
繰延税金資産の純額	182,280	272,121

## 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17年11月30日現在)	当事業年度 (平成18年11月30日現在)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.1
留保金課税	5.2	6.4
その他	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.3	47.4

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
1株当たり純資産額	23,739円56銭	1株当たり純資産額	40,055円 23銭
1株当たり当期純利益金額	4,378円97銭	1株当たり当期純利益金額	7,306円 24銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	4,291円79銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,299円 40銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(千円)	—	15,094,332
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	—	15,094,332
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	—	376,838

(注) 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,495,764	2,697,761
普通株主に帰属しない金額(千円)	10,780	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(10,780)	(—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,484,984	2,697,761
期中平均株式数(株)	339,117	369,241
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)	6,889	345
(うち新株予約権)	(6,889)	(345)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—————	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 3,680株

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																																										
<p>1. ストックオプションの付与について            当社は、平成18年2月24日開催の定時株主総会において、商法280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に對し、ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>2. 海外における募集による増資に関する事項            平成18年2月9日及び平成18年2月10日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年2月27日付で発行済株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。</p> <table border="0"> <tr> <td>発行株式数</td> <td>普通株式</td> <td>30,000株</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td colspan="2">有償による海外における募集による増資</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>引受価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>払込金額の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td>72,450円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額の総額</td> <td></td> <td>2,173,500千円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td></td> <td>平成18年2月27日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td></td> <td>平成17年12月1日</td> </tr> <tr> <td>資金の使途</td> <td colspan="2">不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。</td> </tr> <tr> <td>増資後の発行済株式総数及び資本金</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td></td> <td>376,558株</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td></td> <td>4,146,821千円</td> </tr> </table>	発行株式数	普通株式	30,000株	募集の方法	有償による海外における募集による増資		発行価額	1株につき	144,900円	発行価格の総額		4,347,000千円	引受価額	1株につき	144,900円	払込金額の総額		4,347,000千円	資本組入額	1株につき	72,450円	資本組入額の総額		2,173,500千円	払込期日		平成18年2月27日	配当起算日		平成17年12月1日	資金の使途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。		増資後の発行済株式総数及び資本金			発行済株式総数		376,558株	資本金		4,146,821千円	<p>1. _____</p> <p>2. _____</p>
発行株式数	普通株式	30,000株																																									
募集の方法	有償による海外における募集による増資																																										
発行価額	1株につき	144,900円																																									
発行価格の総額		4,347,000千円																																									
引受価額	1株につき	144,900円																																									
払込金額の総額		4,347,000千円																																									
資本組入額	1株につき	72,450円																																									
資本組入額の総額		2,173,500千円																																									
払込期日		平成18年2月27日																																									
配当起算日		平成17年12月1日																																									
資金の使途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。																																										
増資後の発行済株式総数及び資本金																																											
発行済株式総数		376,558株																																									
資本金		4,146,821千円																																									

## ④【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	20,120
		株式会社アスコット	10	3,000
		三菱地所株式会社	1,000	2,860
		三井不動産株式会社	1,000	2,720
		株式会社アルカ	50	2,500
		住宅産業信用保証協会株式会社	120	1,200
		株式会社ジョイント・コーポレーション	200	862
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計		42,383	33,412	

## 【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 フリショー	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	1,420
		ジェイ不動産投資信託 (匿名組合出資金)	1	100
		有限会社ポセイドン・キャピタル	—	216,973
		計	—	218,493

【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	2,247,451	601,252	148,426	2,700,276	664,514	64,154	2,035,761
構築物	7,572	15,120	1,160	21,532	7,281	561	14,251
工具器具備品	69,061	52,663	29,854	91,870	39,626	15,600	52,243
土地	4,354,089	1,103,137	103,254	5,353,971	—	—	5,353,971
有形固定資産計	6,678,174	1,772,172	282,695	8,167,651	711,421	80,316	7,456,229
無形固定資産							
ソフトウェア	35,130	10,453	4,490	41,093	8,981	7,405	32,111
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	37,019	10,453	4,490	42,982	8,981	7,405	34,000
長期前払費用	43,991	—	43,491	500	300	602	200
繰延資産							
社債発行費	19,544	—	19,544	—	—	6,514	—
繰延資産計	19,544	—	19,544	—	—	6,514	—

(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	販売用不動産からの科目振替 (3物件)	546,230千円
土地	販売用不動産からの科目振替 (3物件)	1,103,137千円

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	販売用不動産への科目振替 (1物件)	135,076千円
土地	販売用不動産への科目振替 (1物件)	103,254千円

【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	6,416	8,275	6,416	—	8,275
賞与引当金	9,783	9,564	9,783	—	9,564
役員賞与引当金	—	20,011	—	—	20,011
役員退職慰労引当金	151,705	33,498	1,282	—	183,921

(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	1,876
預金の種類	
当座預金	712,918
普通預金	4,339,179
定期預金	159,180
小計	5,211,279
合計	5,213,156

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
有限会社ペガサス・キャピタル	20,097
有限会社ヘリオス・キャピタル	16,919
有限会社ガイア・キャピタル	16,878
有限会社イリス・キャピタル	5,722
その他	21,248
合計	80,865

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
42,192	2,268,884	2,230,211	80,865	96.5	9.9

(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)
東京都港区	1,411.93	5,028,671
東京都文京区	992.87	1,569,693
東京都台東区	769.40	1,452,095
東京都新宿区	1,436.66	1,100,055
その他	10,781.05	5,817,192
合計	15,391.91	14,967,708

## ④ 仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都千代田区	4,028.19	5,943,029
東京都世田谷区	—	3,438,665
東京都中央区	1,861.34	1,406,590
東京都文京区	644.84	1,160,466
その他	19,300.71	7,316,843
合計	25,835.08	19,265,594

## ⑤ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	103
印紙	68
封筒	144
合計	316

## ⑥ 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社植木組	47,040
東急建設株式会社	20,685
千代田都税事務所	19,340
港都税事務所	18,123
中央都税事務所	13,776
その他	131,643
合計	250,607

## ⑦ 短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社横浜銀行	300,000
株式会社八千代銀行	300,000
株式会社三井住友銀行	170,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	140,000
合計	910,000

## ⑧ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社三井住友銀行	3,544,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,260,200
株式会社みずほ銀行	1,937,000
株式会社八千代銀行	950,000
中央三井信託銀行株式会社	473,000
その他	2,144,636
合計	11,308,836

## ⑨ 長期借入金

相手先	金額 (千円)
中央三井信託銀行株式会社	3,965,400
商工組合中央金庫	2,452,000
株式会社東日本銀行	2,387,500
住友信託銀行株式会社	1,997,000
株式会社関西アーバン銀行	1,960,000
その他	5,503,419
合計	18,265,319

## (3) 【その他】

特記事項はありません。