



平成18年1月16日

平成17年11月期

個別財務諸表の概要

会社名 東誠不動産株式会社

上場取引所

JASDAQ

コード番号 8923

本社所在都道府県

東京都

(URL <http://www.toseifudosan.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 山口誠一郎

問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役

氏名 平野 昇

TEL (03) 5256-3687

決算取締役会開催日 平成18年1月16日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成18年2月27日

定時株主総会開催日 平成18年2月24日

単元株制度採用の有無 無

1. 平成17年11月期の業績 (平成16年12月1日～平成17年11月30日)

(1) 経営成績

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年11月期	16,828	(15.9)	3,323	(58.8)	2,773	(83.0)
16年11月期	14,514	(53.5)	2,093	(73.4)	1,515	(74.0)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年11月期	1,495	(88.6)	4,378 97	4,291 79	20.1	8.2	16.5
16年11月期	793	(79.6)	2,833 01	2,577 65	18.2	6.2	10.4

(注) ①期中平均株式数 17年11月期 339,117株 16年11月期 279,953株

②会計処理の方法の変更 無

③売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。

(2) 配当状況

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	1株当たり年間配当金				配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
17年11月期	450 00	0 00	450 00	450 00	155	10.3	1.9
16年11月期	120 00	0 00	120 00	120 00	40	4.2	0.6

(3) 財政状態

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年11月期	38,335	8,197	21.4	23,739 56
16年11月期	29,438	6,658	22.6	19,829 73

(注) ①期末発行済株式数 17年11月期 344,858株 16年11月期 335,800株

②期末自己株式数 17年11月期 一株 16年11月期 一株

2. 平成18年11月期の業績予想 (平成17年12月1日～平成18年11月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
	百万円	百万円	百万円	中間	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	17,445	2,847	1,480	0 00	—	—
通期	26,876	3,910	2,033	—	1,200 00	1,200 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 5,896円92銭

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

7. 個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

		前事業年度 (平成16年11月30日)		当事業年度 (平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)		増減 (千円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※1		2,785,368		2,200,620	
2. 売掛金			13,725		42,192	
3. 有価証券			10,000		10,000	
4. 販売用不動産	※1		10,273,603		12,607,137	
5. 仕掛販売用不動産	※1		8,142,575		13,977,877	
6. 貯蔵品			526		593	
7. 前渡金	※1		—		1,094,670	
8. 前払費用			37,336		74,211	
9. 関係会社短期貸付金			—		520,000	
10. 繰延税金資産			82,597		113,909	
11. その他			234,057		120,778	
貸倒引当金			△442		△4,895	
流動資産合計			21,579,349	73.3	30,757,096	80.2
9,177,746						
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	2,698,529		2,163,061		
減価償却累計額		561,744	2,136,784	520,468	1,642,592	
(2) 構築物		8,522		7,572		
減価償却累計額		6,954	1,567	6,772	800	
(3) 車両運搬具		1,145		—		
減価償却累計額		891	253	—	—	
(4) 工具器具備品		35,846		71,584		
減価償却累計額		29,683	6,163	39,056	32,528	
(5) 土地	※1		5,011,998		4,354,089	
有形固定資産合計			7,156,768	24.3	6,030,010	15.7
△1,126,757						
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			1,514		29,063	
(2) 電話加入権			1,889		1,889	
無形固定資産合計			3,403	0.0	30,952	0.1
27,548						

		前事業年度 (平成16年11月30日)			当事業年度 (平成17年11月30日)			対前年比
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）		構成比 (%)	増減 (千円)
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券			29,668			720,807		
(2) 関係会社株式			—			432,372		
(3) 出資金			456,806			22,650		
(4) 関係会社出資金			—			15,000		
(5) 長期貸付金			4,671			3,615		
(6) 関係会社長期貸付金			—			120,000		
(7) 長期前払費用			39,897			36,530		
(8) 敷金及び保証金			52,585			43,758		
(9) 保険積立金			15,385			23,030		
(10) 繰延税金資産			62,105			68,370		
(11) その他			25,357			26,137		
貸倒引当金			△243			△1,521		
投資その他の資産合計			686,236	2.4		1,510,752	4.0	824,515
固定資産合計			7,846,408	26.7		7,571,715	19.8	△274,692
Ⅲ. 繰延資産								
1. 社債発行費			13,029			6,514		
繰延資産合計			13,029	0.0		6,514	0.0	△6,514
資産合計			29,438,787	100.0		38,335,326	100.0	8,896,539

		前事業年度 (平成16年11月30日)			当事業年度 (平成17年11月30日)			対前年比
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）		構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)								
I 流動負債								
1. 支払手形			249,240			—		
2. 買掛金			1,123,391			272,872		
3. 短期借入金	※ 1		3,300,000			4,370,000		
4. 1年以内償還予定社債			24,000			194,000		
5. 1年以内返済予定長期借入金	※ 1		4,595,148			7,971,242		
6. 未払金			9,016			16,130		
7. 未払費用			63,843			90,195		
8. 未払法人税等			518,600			978,828		
9. 前受金			836,500			383,342		
10. 預り金			27,911			99,501		
11. 前受収益			107,239			115,168		
12. 賞与引当金			5,816			9,783		
流動負債合計			10,860,709	36.9		14,501,063	37.8	3,640,354
II 固定負債								
1. 社債			516,000			322,000		
2. 長期借入金	※ 1		10,159,719			14,010,021		
3. 預り敷金保証金			1,099,116			1,129,831		
4. 退職給付引当金			16,232			23,147		
5. 役員退職慰労引当金			128,186			151,705		
固定負債合計			11,919,253	40.5		15,636,704	40.8	3,717,450
負債合計			22,779,962	77.4		30,137,768	78.6	7,357,805

		前事業年度 (平成16年11月30日)			当事業年度 (平成17年11月30日)			対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)	増減 (千円)
(資本の部)								
I 資本金	※ 2		1,927,600	6.6		1,966,096	5.1	38,496
II 資本剰余金								
1. 資本準備金		2,011,075			2,049,572			
資本剰余金合計			2,011,075	6.8		2,049,572	5.4	38,496
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		2,696,387			4,151,856			
利益剰余金合計			2,718,637	9.2		4,174,106	10.9	1,455,469
IV その他有価証券評価差額金			1,510	0.0		7,783	0.0	6,273
資本合計			6,658,824	22.6		8,197,558	21.4	1,538,734
負債・資本合計			29,438,787	100.0		38,335,326	100.0	8,896,539

(2) 損益計算書

		前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)			当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)			対前年比	
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)	
I 売上高	※ 1								
1. 流動化売上高		12, 203, 610							
2. 開発分譲売上高		809, 116							
3. 賃貸売上高		1, 501, 395							
4. 流動化事業売上高					10, 400, 422				
5. 開発事業売上高					4, 466, 993				
6. 賃貸事業売上高					1, 611, 728				
7. ファンド事業売上高					349, 138				
売上高 合計			14, 514, 122	100. 0		16, 828, 283	100. 0	2, 314, 161	
II 売上原価									
1. 流動化原価		10, 214, 854							
2. 開発分譲原価		758, 413							
3. 賃貸原価		623, 557							
4. 流動化事業原価					7, 995, 735				
5. 開発事業原価					3, 775, 923				
6. 賃貸事業原価					609, 149				
7. ファンド事業原価					1, 650				
売上原価 合計			11, 596, 825	79. 9		12, 382, 459	73. 6	785, 634	
売上総利益				2, 917, 297	20. 1		4, 445, 823	26. 4	1, 528, 526
III 販売費及び一般管理費		※ 1		824, 186	5. 7		1, 122, 319	6. 7	298, 132
営業利益			2, 093, 110	14. 4		3, 323, 504	19. 7	1, 230, 394	
IV 営業外収益	※ 4								
1. 受取利息		634			3, 145				
2. 受取配当金		746			557				
3. 解約手付金		—			7, 300				
4. 受取遅延損害補償金		10, 000			—				
5. 固定資産税還付金		—			8, 892				
6. 仕入割引		—			1, 865				
7. 雑収入		5, 620	17, 000	0. 1	3, 256	25, 018	0. 2	8, 017	
V 営業外費用									
1. 支払利息		535, 116			513, 496				
2. 社債利息		2, 842			5, 572				
3. 社債発行費償却		6, 514			6, 514				
4. 新株発行費		50, 083			925				
5. 解約違約金		—			16, 868				
6. 雑損失		375	594, 933	4. 1	31, 791	575, 169	3. 4	△19, 763	
経常利益			1, 515, 178	10. 4		2, 773, 353	16. 5	1, 258, 174	
VI 特別利益									
1. 会員権売却益		—			2, 752				
2. 保険解約返戻金		—	—	—	9, 917	12, 669	0. 1	12, 669	

		前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)			当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		増減 (千円)
Ⅶ 特別損失							
1. 会員権評価損		4,049			—		
2. 固定資産売却損	※ 2	334			36		
3. 固定資産除却損	※ 3	3,030	7,415	0.0	162	199	△7,215
税引前当期純利益			1,507,763	10.4		2,785,823	16.6
法人税、住民税及び事業税		721,548			1,331,940		
法人税等調整額		△6,894	714,654	4.9	△41,881	1,290,058	7.7
当期純利益			793,109	5.5		1,495,764	8.9
前期繰越利益			1,903,278			2,656,091	
当期末処分利益			2,696,387			4,151,856	1,455,469

不動産流動化売上原価明細書

		前事業年度 (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)	構成比 (%)
I 土地		6,964,688	68.2
II 建物取得費・バリュー アップコスト		2,991,230	29.3
III 経費		258,935	2.5
計		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。

開発分譲売上原価明細書

		前事業年度 (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)	構成比 (%)
I 用地費		288,464	38.0
II 建築費		430,831	56.8
III 経費		39,116	5.2
計		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。

賃貸売上原価明細書

		前事業年度 (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)	構成比 (%)
I 外注費		135,056	21.7
II 諸経費		488,500	78.3
(うち租税公課)		(144,108)	
(うち減価償却費)		(152,789)	
(うち水道光熱費)		(125,993)	
計		623,557	100.0

不動産流動化事業売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地		5,593,327	78.6	5,770,147	72.2	176,820
II 建物取得費・バリュー アップコスト		1,372,771	19.3	1,945,451	24.3	572,680
III 経費		145,824	2.1	280,136	3.5	134,311
計		7,111,923	100.0	7,995,735	100.0	883,812

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産開発事業売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 用地費		1,659,826	43.1	1,858,329	49.2	198,503
II 建築費		2,048,699	53.1	1,826,301	48.4	△222,397
III 経費		146,163	3.8	91,292	2.4	△54,871
計		3,854,689	100.0	3,775,923	100.0	△78,765

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸事業売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 外注費		135,056	21.7	128,778	21.1	△6,278
II 諸経費		488,500	78.3	480,371	78.9	△8,129
(うち租税公課)		(144,108)		(105,905)		△38,203
(うち減価償却費)		(152,789)		(144,487)		△8,302
(うち水道光熱費)		(125,993)		(101,524)		△24,469
計		623,557	100.0	609,149	100.0	△14,408

不動産ファンド事業売上原価明細

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
諸経費 計		6,655	100.0	1,650	100.0	△5,004
		6,655	100.0	1,650	100.0	△5,004

(注) 前事業年度まで、売上原価の内訳区分は、「不動産流動化売上原価」、「開発分譲事業売上原価」、「賃貸事業売上原価」で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「不動産流動化事業売上原価」、「不動産開発事業売上原価」、「不動産賃貸事業売上原価」、「不動産ファンド事業売上原価」に変更致しました。

(3) キャッシュ・フロー計算書

当事業年度については、連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、記載しておりません。

		前事業年度 (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)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,507,763
減価償却費		169,426
引当金の増加額		25,345
受取利息及び受取配当金		△1,380
支払利息及び社債利息		537,959
匿名組合投資損益		△8,247
会員権評価損		4,049
固定資産除売却損益		3,365
売上債権の増加額		△5,067
たな卸資産の増加額		△7,754,464
仕入債務の増加額		549,261
前受金の増加額		640,720
預り保証金の増加額		214,407
その他		△133,188
小計		△4,250,050
利息及び配当金の受取額		8,808
利息の支払額		△549,721
法人税等の支払額		△583,639
営業活動によるキャッシュ・フロー		△5,374,602

		前事業年度 (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)
II 投資活動によるキャッ シュ・フロー		
定期預金の減少額		264,955
有価証券の取得による支 出		△10,000
有価証券の償還による収 入		40,000
有形固定資産の取得によ る支出		△1,860,934
有形固定資産の売却によ る収入		2,095
投資有価証券取得による 支出		△10,629
出資金の取得による支出		△645,049
出資金の回収による収入		134,561
出資金の売却による収入		203,000
貸付金の回収による収入		2,275
その他		△80,161
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△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		207,100
長期借入れによる収入		12,807,000
長期借入金の返済による 支出		△9,457,696
社債発行による収入		520,455
株式の発行による収入		3,787,516
配当金の支払額		△20,580
財務活動によるキャッ シュ・フロー		7,843,796
IV 現金及び現金同等物の増加 額		509,306
V 現金及び現金同等物の期首 残高		2,091,322
VI 現金及び現金同等物の期末 残高	※	2,600,629

(4) 利益処分案

		前事業年度 株主総会承認日 (平成17年2月25日)		当事業年度(案) 株主総会承認日 (平成18年2月24日)		対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)		増減 (千円)
I 当期末処分利益			2,696,387		4,151,856	1,455,468
II 利益処分額						
1. 配当金		40,296		155,186		
2. 役員賞与金 (うち監査役分)		—		10,780 (1,350)		
合計			40,296		165,966	125,670
III 次期繰越利益			2,656,091		3,985,890	1,329,798

(注) 1株当たり配当金の内訳

	前事業年度						当事業年度(案)					
	年間		中間		期末		年間		中間		期末	
普通株式	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭
	120	0	—	—	120	0	450	0	—	—	450	0
(内訳)												
普通配当	100	0	—	—	100	0	450	0	—	—	450	0
上場記念配当	20	0	—	—	20	0	0	0	—	—	0	0

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17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 _____ (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 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 同左 ② 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（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 同左 (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、每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。	(1) 社債発行費 同左 (2) 新株発行費 同左
6. 引当金の計上基準	(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。 (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。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17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。	—————
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。 (2) 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。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（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。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)																										
	(1) 貸借対照表 「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。 (2) 損益計算書 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。 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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>前事業年度 (千円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 売上高</td><td></td></tr> <tr> <td>1. 流動化事業売上高</td><td>8,631,060</td></tr> <tr> <td>2. 開発事業売上高</td><td>4,209,934</td></tr> <tr> <td>3. 賃貸事業売上高</td><td>1,501,395</td></tr> <tr> <td>4. ファンド事業売上高</td><td>171,731</td></tr> <tr> <td>売上高 合計</td><td>14,514,122</td></tr> <tr> <td>II 売上原価</td><td></td></tr> <tr> <td>1. 流動化事業原価</td><td>7,111,923</td></tr> <tr> <td>2. 開発事業原価</td><td>3,854,689</td></tr> <tr> <td>3. 賃貸事業原価</td><td>623,557</td></tr> <tr> <td>4. ファンド事業原価</td><td>6,655</td></tr> <tr> <td>売上原価 合計</td><td>11,596,825</td></tr> </tbody> </table>	区分	前事業年度 (千円)	I 売上高		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	II 売上原価		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)																										
I 売上高																											
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																										
II 売上原価																											
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

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
(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。 (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。 —————	(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。 (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。 (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。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成16年11月30日)	当事業年度 (平成17年11月30日)
※ 1. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 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 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 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 ※ 2. 授権株式数及び発行済株式総数 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	※ 1. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 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 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 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 ※ 2. 授権株式数及び発行済株式総数 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

前事業年度 (平成16年11月30日)	当事業年度 (平成17年11月30日)
3. 偶発債務 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。 個人7名 15,729千円	3. 偶発債務 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。 個人6名 13,266千円 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。 (有)イカロス・キャピタル 1,100,000千円
4. 配当制限 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。 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。	4. 配当制限 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。 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。
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。 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	5. _____

当期中の発行済株式数の増加

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)																																																																								
※ 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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>47,945千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>625</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>95,400</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>279,013</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>5,816</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>8,777</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>16,110</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>40,607</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td>14,509</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>58,613</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>1,560</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>6,707</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>15,755</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>87,490</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td>13</td></tr> </table> ※ 2. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>334千円</td></tr> </table> ※ 3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr><td>建物</td><td>2,527千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>503</td></tr> <tr><td>計</td><td>3,030</td></tr> </table> ※ 4. _____	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	※ 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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>64,321千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>5,731</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>107,940</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>380,884</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>9,783</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>8,407</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>23,519</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>58,795</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td>15,429</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>121,194</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>720</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>24,001</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>26,640</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>87,084</td></tr> </table> ※ 2. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>36千円</td></tr> </table> ※ 3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr><td>工具器具備品</td><td>162千円</td></tr> </table> ※ 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。 <table> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td>2,845千円</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	車両運搬具	36千円	工具器具備品	162千円	関係会社よりの受取利息	2,845千円
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																																																																								
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																																																																								
車両運搬具	36千円																																																																								
工具器具備品	162千円																																																																								
関係会社よりの受取利息	2,845千円																																																																								

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)						
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在) <table> <tr><td>現金及び預金勘定</td><td>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>△184,738</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td>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	現金及び現金同等物	2,600,629	_____
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						
現金及び現金同等物	2,600,629						

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)				当事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,180	587	13,592	車両運搬具	14,180	4,114	10,065
工具器具備品	10,122	1,349	8,772	工具器具備品	24,780	5,837	18,942
ソフトウェア	10,038	2,175	7,863	ソフトウェア	10,038	4,182	5,855
合計	34,341	4,112	30,228	合計	48,999	14,134	34,864
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1 年内		7,558千円		1 年内		9,916千円	
1 年超		22,669千円		1 年超		24,948千円	
合計		30,228千円		合計		34,864千円	
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料		3,945千円		支払リース料		9,916千円	
減価償却費相当額		3,945千円		減価償却費相当額		9,916千円	
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. 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

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

当事業年度(平成17年11月30日)

当事業年度は、連結財務諸表の注記として記載しているため、下記項目についてのみ記載しております。

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当事業年度については、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	
(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。
(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。
(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。
①ヘッジ会計の方法	繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。
②ヘッジ手段とヘッジ対象	ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金
③ヘッジ方針	金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
④ヘッジ有効性評価の方法	特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。
(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。
(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。

2. 取引の時価等に関する事項

前事業年度 (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。

(退職給付関係)

当事業年度については、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

前事業年度（自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日）

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16年11月30日)	
	(千円)
① 退職給付債務	△16,232
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15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	
	(千円)
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16年11月30日現在)	当事業年度 (平成17年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	40,880千円	63,752千円
たな卸資産否認	1,082	814
減価償却損金算入限度超過額	32,561	40,386
その他	8,073	8,956
計	82,597	113,909
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,366	9,196
減価償却損金算入限度超過額	561	569
会員権評価損否認	3,688	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	52,171	61,743
その他	355	1,160
計	63,142	73,712
繰延税金資産合計	145,740	187,622
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	△1,037	△5,342
計	△1,037	△5,342
繰延税金資産の純額	144,703	182,280

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16年11月30日現在)	当事業年度 (平成17年11月30日現在)
法定実効税率	42.1%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.2
留保金課税	5.1	5.2
その他	△0.6	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4	46.3

(持分法損益等)

当事業年度については、連結財務諸表を作成しているため、該当事項はありません。

前事業年度 (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)

当事業年度は、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

前事業年度(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15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
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 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。 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。 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 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。	1株当たり純資産額 23,739円56銭 1株当たり当期純利益金額 4,378円97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 —————

(注) 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15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	793,109	1,495,764
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)	793,109	1,484,984
期中平均株式数(株)	279,953	339,117
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	6,889
(うち新株予約権)	(27,733)	(6,889)
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	—————	—————

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

8. 役員の異動

記載が可能になり次第「決算発表資料の追加（役員の異動）」として開示いたします。
なお、追加開示の時期は平成18年1月25日を予定しております。