



平成18年11月期

個別財務諸表の概要

上場会社名 トーセイ株式会社
 コード番号 8 9 2 3
 (URL <http://www.toseicorp.co.jp>)

上場取引所 東証第二部・JASDAQ
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 山口 誠一郎
 問合せ先責任者 役職名 取締役専務執行役員 氏名 平野 昇 TEL (03) 3435-2864
 決算取締役会開催日 平成19年 1 月12日 配当支払開始予定日 平成19年 2 月28日
 定時株主総会開催日 平成19年 2 月27日 単元株制度採用の有無 無

1. 平成18年11月期の業績 (平成17年12月 1 日～平成18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	%
18年11月期	22,572	(34.1)	5,630	(69.4)	5,151	(85.8)
17年11月期	16,828	(15.9)	3,323	(58.8)	2,773	(83.0)

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
18年11月期	2,697 (80.4)	7,306 24	7,299 40	23.2	11.5	22.8
17年11月期	1,495 (88.6)	4,378 97	4,291 79	20.1	8.2	16.5

(注) ①期中平均株式数 18年11月期 369,241株 17年11月期 339,117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) 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	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18年11月期	51,220	15,094	29.5	40,055 23
17年11月期	38,335	8,197	21.4	23,739 56

(注) ①期末発行済株式数 18年11月期 376,838株 17年11月期 344,858株
 ②期末自己株式数 18年11月期 一株 17年11月期 一株

2. 平成19年11月期の業績予想 (平成18年12月 1 日～平成19年11月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	14,503	1,640	853
通 期	41,908	6,060	3,151

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 8,362円93銭

3. 配当状況

現金配当	1株当たり配当金 (円)			配当金総額 (百万円)	配当性向 (%)	純資産配当 率 (%)
	中間期末	期末	年間			
17年11月期	—	450.00	450.00	155	10.3	1.9
18年11月期	—	1,400.00	1,400.00	527	19.2	4.4
19年11月期 (予想)	—	1,600.00	1,600.00			

※ 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17年11月30日)			当事業年度 (平成18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	82. 8	11, 667, 199
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	14. 5	1, 426, 218
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	0. 1	3, 047

		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)		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			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	△204,740
固定資産合計			7,571,715	19.8		8,796,241	17.2	1,224,525
Ⅲ. 繰延資産								
1. 社債発行費			6,514			—		
繰延資産合計			6,514	0.0		—	—	△6,514
資産合計			38,335,326	100.0		51,220,537	100.0	12,885,210

		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)			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			—			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	1,779,309
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	4,209,126
負債合計			30,137,768	78.6		36,126,204	70.5	5,988,436

		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)			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		1,966,096	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	8.1	—
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	8.3	—
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	13.1	—
株主資本合計			—	—		15,085,400	29.5	—
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			—	—		15,094,332	29.5	—
負債純資産合計			—	—		51,220,537	100.0	—

(2) 損益計算書

		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)			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			100. 0			100. 0	5, 743, 894
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			
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	73. 6	15, 247, 595	67. 6	2, 865, 135	
売上総利益			4, 445, 823	26. 4	7, 324, 582	32. 4	2, 878, 758	
III 販売費及び一般管理費	※ 1	1, 122, 319	6. 7	1, 694, 099	7. 5	571, 780		
営業利益		3, 323, 504	19. 7	5, 630, 482	24. 9	2, 306, 978		
IV 営業外収益	※ 4		25, 018	0. 2		129, 422	0. 6	104, 404
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	7, 810						
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	3. 4	11, 834	608, 017	2. 7	32, 848	
経常利益		2, 773, 353	16. 5	5, 151, 887	22. 8	2, 378, 534		
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	0. 1	—	1, 561	0. 0	△11, 107	

		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)			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)
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	199	0. 0	25, 097	25, 097	0. 1	24, 897
税引前当期純利益			2, 785, 823	16. 6		5, 128, 351	22. 7	2, 342, 528
法人税、住民税及び事業税		1, 331, 940			2, 521, 219			
法人税等調整額		△41, 881	1, 290, 058	7. 7	△90, 629	2, 430, 589	10. 7	1, 140, 531
当期純利益			1, 495, 764	8. 9		2, 697, 761	12. 0	1, 201, 997
前期繰越利益			2, 656, 091			—		—
当期末処分利益			4, 151, 856			—		—

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)		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		5,770,147	72.2	7,047,628	61.7	1,277,480
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	2,169,000
III 経費		280,136	3.5	264,814	2.3	△15,321
計		7,995,735	100.0	11,426,894	100.0	3,431,158

(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)		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		1,858,329	49.2	1,791,200	57.9	△67,129
II 建築費		1,826,301	48.4	1,134,700	36.6	△691,601
III 経費		91,292	2.4	169,492	5.5	78,200
計		3,775,923	100.0	3,095,393	100.0	△680,530

(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)		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		128,778	21.1	137,513	19.0	8,735
II 諸経費		480,371	78.9	585,353	81.0	104,982
(うち租税公課)		(105,905)		(96,094)		△9,811
(うち減価償却費)		(144,487)		(152,128)		7,641
(うち水道光熱費)		(101,524)		(119,999)		18,475
計		609,149	100.0	722,867	100.0	113,717

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)		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		1,650	100.0	2,440	100.0	789
		1,650	100.0	2,440	100.0	789

(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 利益処分数額			
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)

(単位: 千円)

	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	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	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	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	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	1,148	1,148	6,896,774
平成18年11月30日 残高	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、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。 (3) 株式交付費 _____	(1) 社債発行費 3年間で每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	(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。 (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。 (5) 役員賞与引当金 _____	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (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。 (4) 役員退職慰労引当金 同左 (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。
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

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	(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 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。	(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、「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。

会計処理方法の変更

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)
_____ _____	(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。

表示方法の変更

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)																										
(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。 —————	(貸借対照表) ————— 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。																										
(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。	(損益計算書) —————																										
<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) 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。	(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。 (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。 _____

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)																																												
※ 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。 <table><tr><td>現金及び預金</td><td>170,000千円</td></tr><tr><td>販売用不動産</td><td>11,486,846</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>13,235,754</td></tr><tr><td>前渡金</td><td>900,000</td></tr><tr><td>建物</td><td>1,315,926</td></tr><tr><td>土地</td><td>3,467,442</td></tr><tr><td>計</td><td>30,575,970</td></tr></table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table><tr><td>短期借入金</td><td>4,370,000千円</td></tr><tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>7,863,242</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>13,578,021</td></tr><tr><td>計</td><td>25,811,263</td></tr></table>	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	※ 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。 <table><tr><td>現金及び預金</td><td>20,000千円</td></tr><tr><td>販売用不動産</td><td>13,135,920</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>16,575,756</td></tr><tr><td>前渡金</td><td>900,000</td></tr><tr><td>建物</td><td>1,824,240</td></tr><tr><td>土地</td><td>4,713,114</td></tr><tr><td>計</td><td>37,169,032</td></tr></table> (2) 担保付債務は次のとおりであります。 <table><tr><td>短期借入金</td><td>910,000千円</td></tr><tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>11,308,836</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>18,265,319</td></tr><tr><td>計</td><td>30,484,155</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
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																																												
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																																												
※ 2. 授權株式数及び発行済株式総数 <table><tr><td>授權株式数</td><td>普通株式</td><td>800,000株</td></tr><tr><td>発行済株式総数</td><td>普通株式</td><td>344,858株</td></tr></table> 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。 <table><tr><td>個人6名</td><td>13,266千円</td></tr></table> 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。 <table><tr><td>(有)イカロス・キャピタル</td><td>1,100,000千円</td></tr></table>	授權株式数	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	※ 2. _____ 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。 <table><tr><td>個人6名</td><td>12,770千円</td></tr></table> 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。 <table><tr><td>(有)イカロス・キャピタル</td><td>1,100,000千円</td></tr><tr><td>(有)ペガサス・キャピタル</td><td>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>1,280,000千円</td></tr></table>	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																										
授權株式数	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																																												
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																																												
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。	4. _____																																												
5. _____	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。 <table><tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td>8,750,000千円</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>一千円</td></tr><tr><td>差引額</td><td>8,750,000千円</td></tr></table>	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	一千円	差引額	8,750,000千円																																						
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																												
借入実行残高	一千円																																												
差引額	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)																																																				
※ 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>	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	※ 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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>123,279千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>8,275</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>124,579</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>505,757</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>9,564</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>11,005</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>33,498</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td>20,011</td></tr> <tr><td>事務用品費</td><td>99,541</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>149,186</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>214,116</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>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																																																				
※ 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>	車両運搬具	36千円	※ 2. _____																																																		
車両運搬具	36千円																																																				
※ 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>	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。 <table> <tr><td>建物</td><td>8,129千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>16,968千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>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																																																				
※ 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>	関係会社よりの受取利息	2,845千円	※ 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>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	4,114	10,065	車両運搬具	14,180	7,641	6,539
工具器具備品	24,780	5,837	18,942	工具器具備品	25,234	6,657	18,577
ソフトウェア	10,038	4,182	5,855	ソフトウェア	10,038	6,190	3,848
合計	48,999	14,134	34,864	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			
1 年以内			9,916千円	1 年以内			12,596千円
1 年超			24,948千円	1 年超			16,367千円
合計			34,864千円	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. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			9,916千円	支払リース料			11,261千円
減価償却費相当額			9,916千円	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（平成17年11月30日）

子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度（平成18年11月30日）

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)
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対し、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。	1. _____
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。	2. _____
発行株式数 募集の方法 発行価額 発行価格の総額 引受価額 払込金額の総額 資本組入額 資本組入額の総額 払込期日 配当起算日 資金の使途 増資後の発行済株式総数及び資本金 発行済株式総数 資本金	普通株式 30,000株 有償による海外における募集による増資 1 株につき 144,900円 4,347,000千円 1 株につき 144,900円 4,347,000千円 1 株につき 72,450円 2,173,500千円 平成18年 2 月27日 平成17年12月 1 日 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。 376,558株 4,146,821千円

8. 役員の異動

該当事項はありません。