

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成15年12月1日
(第55期)	至	平成16年11月30日

東誠不動産株式会社

東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地

(591213)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	5
3. 事業の内容	6
4. 関係会社の状況	9
5. 従業員の状況	9
第2 事業の状況	10
1. 業績等の概要	10
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	12
5. 経営上の重要な契約等	13
6. 研究開発活動	13
7. 財政状態及び経営成績の分析	14
第3 設備の状況	16
1. 設備投資等の概要	16
2. 主要な設備の状況	16
3. 設備の新設、除却等の計画	16
第4 提出会社の状況	17
1. 株式等の状況	17
(1) 株式の総数等	17
(2) 新株予約権等の状況	17
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	19
(4) 所有者別状況	20
(5) 大株主の状況	20
(6) 議決権の状況	21
(7) ストックオプション制度の内容	21
2. 自己株式の取得等の状況	22
3. 配当政策	22
4. 株価の推移	22
5. 役員の状況	23
6. コーポレート・ガバナンスの状況	24
第5 経理の状況	25
財務諸表等	26
(1) 財務諸表	26
(2) 主な資産及び負債の内容	56
(3) その他	58
第6 提出会社の株式事務の概要	59
第7 提出会社の参考情報	60
第二部 提出会社の保証会社等の情報	61

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年2月28日
【事業年度】	第55期（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）
【会社名】	東誠不動産株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03（5256）3687
【事務連絡者氏名】	常務取締役財務経理部長 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03（5256）3687
【事務連絡者氏名】	常務取締役財務経理部長 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社 ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月
売上高（千円）	—	7,955,930	6,181,630	—	—
経常利益（千円）	—	364,139	365,819	—	—
当期純利益（千円）	—	181,504	227,756	—	—
純資産額（千円）	—	1,338,384	1,591,262	—	—
総資産額（千円）	—	16,428,697	17,402,599	—	—
1株当たり純資産額（円）	—	1,338.38	1,552.45	—	—
1株当たり当期純利益（円）	—	181.50	226.65	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	—
自己資本比率（％）	—	8.1	9.1	—	—
自己資本利益率（％）	—	14.5	15.5	—	—
株価収益率（倍）	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	2,271,571	△3,272,045	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	△5,256,061	1,074,966	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	3,327,278	2,451,775	—	—
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	—	1,493,520	1,748,217	—	—
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	— （—）	35 （93）	39 （1）	— （—）	— （—）

（注）1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第52期より連結財務諸表を作成しております。

3. 第52期及び第53期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 第52期及び第53期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

5. 当社は第52期及び第53期については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。

6. 第53期より、役員退任慰労金規程を新設したことに伴い、役員の退職慰労金の支出に備えるため、第53期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。

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

8. 当社は、平成15年6月29日付（発行済普通株式1,029,000株につき、50株を1株）で株式併合を、また平成16年7月20日付（発行済普通株式30,080株につき、1株を2株）及び平成16年11月19日付（発行済普通株式67,160株につき、1株を5株）で株式分割を行っております。そこで、当該株式併合及び株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月
1株当たり純資産額（円）	—	6,691.92	7,762.26	—	—
1株当たり当期純利益（円）	—	907.52	1,133.29	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	—

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月
売上高（千円）	7, 171, 562	7, 879, 193	6, 114, 309	9, 455, 618	14, 514, 122
経常利益（千円）	552, 875	345, 175	339, 530	870, 980	1, 515, 178
当期純利益（千円）	216, 925	174, 607	210, 488	441, 580	793, 109
持分法を適用した場合の投資利益（千円）	—	—	—	—	—
資本金（千円）	50, 000	50, 000	68, 750	72, 150	1, 927, 600
発行済株式総数（株）	1, 000, 000	1, 000, 000	1, 025, 000	20, 580	335, 800
純資産額（千円）	1, 172, 520	1, 336, 175	1, 571, 785	2, 046, 343	6, 658, 824
総資産額（千円）	8, 971, 636	14, 823, 312	15, 572, 161	19, 143, 479	29, 438, 787
1株当たり純資産額（円）	1, 172. 52	1, 336. 18	1, 533. 45	99, 433. 59	19, 829. 73
1株当たり配当額 （うち1株当たり中間配当額）（円）	— (—)	5. 00 (—)	旧株 5. 00 新株 1. 25 (—)	1, 000 (—)	120 (—)
1株当たり当期純利益（円）	216. 93	174. 61	209. 47	21, 494. 08	2, 833. 01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	2, 577. 65
自己資本比率（％）	13. 1	9. 0	10. 1	10. 7	22. 6
自己資本利益率（％）	20. 4	13. 9	14. 5	24. 4	18. 2
株価収益率（倍）	—	—	—	—	23. 01
配当性向（％）	—	2. 9	2. 4	4. 7	4. 2
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	—	△12, 826	△5, 374, 602
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	—	△184, 563	△1, 959, 887
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	—	—	540, 495	7, 843, 796
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	—	—	—	2, 091, 322	2, 600, 629
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	53 (78)	34 (93)	39 (1)	39 (—)	44 (—)

（注） 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第54期までの株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 当社は第52期以降については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第51期については、監査を受けておりません。

5. 第52期において従業員数が減少した要因は、ビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡したことによるものであります。

6. 第52期より、開発分譲事業及び不動産流動化事業に要した借入資金に対する支払利息を期間損益処理に変更し、貸倒引当金・賞与引当金を計上し、退職給付会計・金融商品会計・税効果会計を導入しております。また、第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。

7. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。
 なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。
8. 平成16年7月20日付で普通株式1株を2株、平成16年11月19日付で普通株式1株を5株へ株式分割を行っております。
 なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。
9. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。
10. 当社は、平成15年6月29日付（発行済普通株式1,029,000株につき、50株を1株）で株式併合を、また平成16年7月20日付（発行済普通株式30,080株につき、1株を2株）及び平成16年11月19日付（発行済普通株式67,160株につき、1株を5株）で株式分割を行っております。そこで、当該株式併合及び株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。なお、第51期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月
1株当たり純資産額（円）	5,862.60	6,680.88	7,667.24	9,943.36	19,829.73
1株当たり配当額（円）	—	25.00	旧株 25.00 新株 6.25	100.00	120.00
1株当たり当期純利益（円）	1,084.63	873.04	1,047.36	2,149.41	2,833.01
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	2,577.65

2【沿革】

年月	事項
昭和25年 2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年 4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年 6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年 5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年 7月	商号変更：株式会社ユーカリ
昭和58年 3月	商号変更：東誠ビルディング株式会社
平成 6年10月	「THE パームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成 7年 9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成 8年 3月	商号変更：東誠不動産株式会社
平成 8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成 9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注） 1
平成11年 7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年 2月	アセットマネジメント事業を開始（注） 2
平成13年 3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年 8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年 2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録

- （注） 1．建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特 - 9）107905号を平成 9 年12月に取得し、また、平成13年 4 月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。
- 2．不動産投資顧問業登録規程（平成12年 9 月 1 日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業登録（一般-000127）をしております。
- 3．平成16年12月に日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場しております。

3【事業の内容】

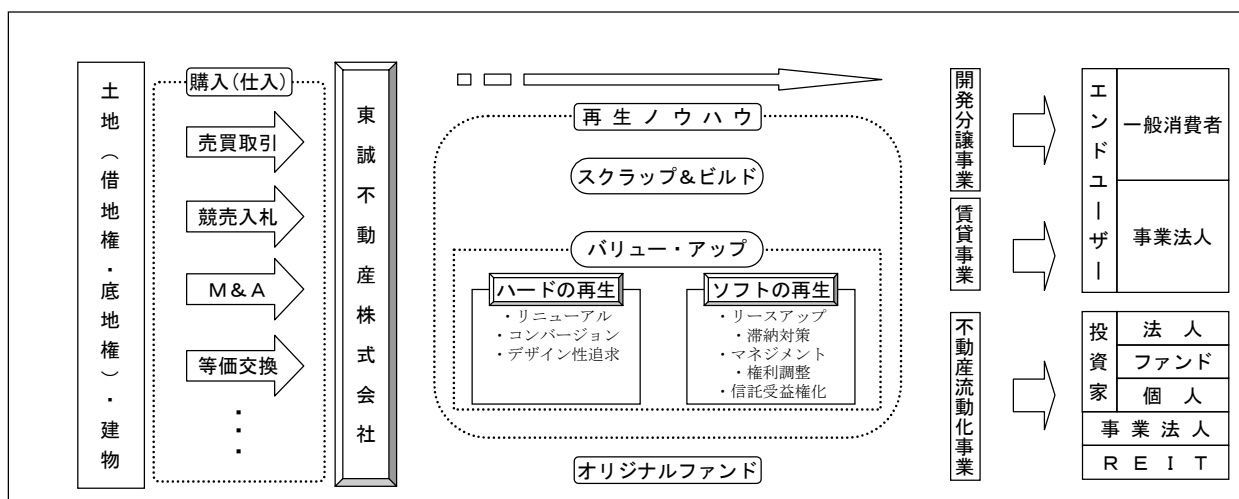
当社は、『不動産流動化』『住環境創造』『ビジネス環境支援』という3つの事業ドメインを持ち、主に東京都区部に在る不動産を所有者・利用者のニーズに合う不動産に再生する『都市再生』事業を行っております。

投資家向けに再生プランを施した不動産及び新築の不動産を供給するトレーディングビジネスと、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、ファンド組成・運営ノウハウの提供及び投資家への物件紹介等を行うフィービジネスからなる「不動産流動化事業」、エンドユーザーに付加価値の高い都市型マンション・戸建住宅を一貫体制で供給する「開発分譲事業」、利用者の利便性・機能性を最優先したオフィス・住居を賃貸する「賃貸事業」の3事業を、経験と専門知識を活かした「再生プラン」を利用し、各事業のシナジー効果の発揮できる事業を展開しております。

当社では通常売買による仕入の他、競売やM&A(*1)、等価交換など多彩な方法で物件を取得し、これまでに培った『再生ノウハウ』（スクラップ&ビルド(*2)、バリューアップ(*3)）を活かして不動産の新築・再生（施工は建設業者に外注）を行います。

また、当社はオフィス系、住居系のいずれにも対応するノウハウを持ち、各々の物件特性・ニーズに応じた新築・再生を行うと同時に、当該物件を「販売する」「賃貸する」「ファンドに組み込む」など多様な出口戦略も有する「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」(*4)であります。

当社の事業系統図は以下のとおりであります。



(1) 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、個人に開発不動産、再生不動産を販売する「トレーディング売上」と、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、コンサルティング、物件仲介から得る「フィー売上」により構成されております。

① トレーディング売上

資産価値が劣化した物件や遊休土地を取得し、エリア特性やニーズに合わせた不動産「再生プラン」を検討、実施した後に投資家向けに売却しております。

「再生プラン」には、物件そのものに関わる「ハードの再生」と、物件の収益性、オーナーやユーザーの満足度を高める「ソフトの再生」があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「再生プラン」を実施します。当社が行う再生は、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“バリューアップ”の実現に努めております。

当社のハード再生プランの特徴は、オフィス系、住居系いずれのマーケットにも通じていること、新築・改築両面からの検討を行えるノウハウを有していること、賃貸・購入の両ニーズを把握していることであると認識しており、これらを活用し、最適なプランの採用に努めております。加えて、単にハードの再生にとどまらず、昨今社会問題化している建物の耐震性や「消防法」上の問題、セキュリティ対策などについても、ソリューションを提供しております。

ソフト面での再生では、空室のリーシングはもとより、賃料滞納の解消および滞納者に対する退室折衝、建物保守管理業者の選定、指導など総合的なマネジメントを実践し、不動産パフォーマンスの最大化を図っております。

また、借地権付建物など複雑な権利関係を調整することも当社が提供するソリューションの一つであります。

② フィー売上

当社が組成するオリジナル不動産ファンドへの出資を投資家より募り、ファンドのインカムゲイン、キャピタルゲインを投資家に配当し、当社はそのフィーを得る事業を行っております。また、ファンド組成・運営ノウハウを提供するコンサルティング業務及び投資家に直に物件紹介を行いフィーを得る事業も行っております。

(2) 開発分譲事業

「再生プラン」のうちのスクラップ&ビルドによりマンション、戸建住宅を新築し、「住む」ことを目的とするエンドユーザーに分譲する事業であり、平成16年11月30日までに25棟のマンション、37棟の戸建住宅を分譲しております。

① マンション

ファミリータイプ（主に3LDK）、DINKS（*5）・单身者向けタイプ（主に1LDK～2LDK）を当社ブランド『THE パームス』シリーズ・マンションとして分譲しております。

当社では、近年の購入者のニーズが利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部に限定するとともに、ホテルライクな快適性を備えた商品開発に努めております。ホテルロビー形式のフロント機能に加えて、インターネットに直結した専用端末を各戸に標準装備し、24時間対応のオンライン医療相談などのライフサービス機能を充実させる一方で、都会での生活に“癒しの空間”を提供すべく、「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ商品を開発しております。また、企画、設計、工事管理からアフターサービスに至る一連の品質管理システム（「パームス・クオリティ・チェック（PQC）システム」が品質管理システムの国際規格であるISO9001を取得）を導入しエンドユーザーが安心して購入・居住できる商品を提供しております。

② 戸建住宅

当社では、東京都区部特有の狭小土地を建物プランに適合させた地積に再区分するなど、最大限の事業用地の有効活用を図り、戸建住宅としての独立性を確保しながらも、マンションに近い価格帯でエンドユーザーに提供する都市型戸建住宅『パームスコート』シリーズを分譲しております。

(3) 賃貸事業

東京都区部を中心に、平成16年11月30日現在、オフィスビル・マンション等計32棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。

当社自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速かつ正確に収集することができ、また外注の保守管理業者を当社のアセットソリューション事業部が直接コントロールしているため、テナントからのクレームをダイレクトに把握できます。

さらに、当該ニーズの把握やクレームへの対応が、当社の「再生プラン」の一層の充実に結びついております。

*1 M&A

物件を取得する際に、物件を所有する会社そのものを買収し、吸収合併することにより物件を取得すること。

*2 スクラップ&ビルド

既存建物の再利用と建替えのコストパフォーマンスを比較検討し新築すること。

*3 バリューアップ

既存建物を利用するが、ハード、ソフト両面の「再生プラン」を施し、物件の価値を高めること。

ハードの再生では、

- ・リニューアル：建物の躯体以外の全面改装（内外装、設備）や耐震性、セキュリティ、通信インフラ整備、「消防法」対策など、補強・機能強化を図る
- ・コンバージョン：オフィスビルをマンションに変更する他、校舎を事務所に、居住用部分をオフィスに、管理入室を貸室にするなどにより物件の収益性を高める
- ・イメージアップ：地域、街並を意識し、建物のデザインやイメージの改善を図る

ソフトの再生では、

- ・リースアップ : 周辺賃料相場や競合物件を定期的に調査し、空室の早期解消を果たす
- ・滞納対策 : 当社作成の「対策マニュアル」に則り、テナントとの話し合いにより、無理の無い滞納解消案を提案し、ケースによっては法的な対応による解消も行う
- ・マネジメント : 個人オーナーなど経営管理が行き届かない所有者とサブリース契約を結び、オーナー業務の代行を行う
- ・権利調整 : 借地権付建物の場合では、地主との折衝により、建替え承諾（再建築を可能にする）、担保設定承諾（物件購入者が住宅ローンを利用できる）などを取得する

*4 不動産価値再生のポートフォリオマネージャー

物件特性（エリア、規模、用途制限など）、収益力、将来性などを的確に把握し、定量的な期待収益、定性的な満足度を最大限に引き上げることを目的に、新築か改築か、オフィスかレジデンシャルか、自用か賃貸か、保有か売却かなどの投資手法を様々な視点で企画、提案ができる能力をもつ集団のこと

*5 DINKS

共働きで子供のいない夫婦のこと

4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成16年11月30日現在

事業部門別	従業員数（人）
不動産流動化事業、開発分譲事業、賃貸事業	27
全社（共通）	17
合計	44

- （注） 1．従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2．全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定の事業部門に区分できない管理部門に所属している従業員の人数であります。

平成16年11月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
44	36.9	3.4	6,233

- （注） 1．従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2．平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、企業収益の増加による積極的設備投資や、倒産・リストラといった不況型離職が一段落したことによる雇用環境の改善から、個人消費を含む国内民間需要は継続的な回復を続けております。原油価格の動向など、国内外経済に与える影響には留意しなければならない点はあるものの、全体としては緩やかな回復基調の1年となりました。

当不動産業界においては、供給過剰感のある中、マンション販売が大型物件を中心に引き続き順調に推移しております。一方、オフィスビル市場においても、本年7月、8月に一時空室率が上昇したものの、その後は再び堅調な改善傾向が続いております。また、不動産投資市場におきましては、低金利政策の下、10年もの国債の利回りと不動産金融商品の利回りとの差を背景に、不動産投資信託（REIT）、不動産ファンド等の不動産金融関連商品が、投資商品としての地位を更に確立する傾向にあります。そのため既存金融商品からの資金流入がなされ、不動産投資市場の規模は引き続き拡大傾向にあります。反面、都心部を中心とした不動産市場におきましては、不動産投資に係る物件の仕入れの競合激化により、不動産価格が上昇傾向にあります。

このような事業環境にありまして、当社では「TOKYO VALUE UP PARTNER」という企業スローガンを掲げ、東京都において、不動産流動化事業を中核とし開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで、バランスのとれた収益構造を視野に入れ、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました結果、当期の売上高は、14,514百万円（前期比53.5%増）と大幅な増収となりました。また、利益につきましても、営業利益は、2,093百万円（前期比73.4%増）、経常利益1,515百万円（前期比74.0%増）、当期純利益は793百万円（前期比79.6%増）でいずれも過去最高益となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当期は、開発型流動化事業として「代々木3丁目」（東京都渋谷区）他（計4物件）、バリューアップ型流動化事業として「神田岩本町東誠ビル」（東京都千代田区）他（計19物件）を売却いたしました。また、当社組成の不動産投資ファンド「アルゴ・キャピタルⅠ」、「ポセイドン・キャピタル」及び「アルゴ・キャピタルⅡ」のアセットマネジメントフィー等のファンド収入が拡大した結果、不動産流動化事業の売上高は12,203百万円（前期比387.3%増）となりました。

(開発分譲事業)

当期は、「THEパームス鷺ノ宮マイスターヴィラ」（東京都練馬区）の分譲マンション1棟と完成物件（計22戸）を販売したことで開発分譲事業の売上高は809百万円（前期比85.5%減）となりました。

(賃貸事業)

当期は、「恵比寿東誠ビル」及び不動産流動化事業用賃貸物件の新規購入により、賃貸事業の売上高は1,501百万円（前期比10.6%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益1,507百万円を計上した他、新株式の発行及び新株引受権の行使により3,837百万円、金融機関からの長短借入金に加え社債を発行したことにより18,978百万円の収入等がありましたが、当社の主力事業であります不動産流動化事業拡大及び賃貸事業用の新規物件の取得等が行われたことにより、当事業年度末には前事業年度末に比べ509百万円増加し、2,600百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、5,374百万円（前年同期比41,803.9%増）となりました。これは主に、不動産流動化事業拡大によるバリューアップ物件の新規取得による棚卸資産の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、1,959百万円（前年同期比961.9%増）となりました。これは主に、賃貸事業用として「恵比寿東誠ビル」を購入したことに加え、当社組成不動産投資ファンドへの出資金増加によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、7,843百万円（前年同期比1,351.2%増）となりました。これは主に、当社主力事業である不動産流動化事業への投資を目的とした長短借入金及び新株式の発行によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

区別	第54期 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	第55期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	増減
	金額	金額	金額
不動産流動化事業	2,504,101	12,203,610	9,699,508
開発分譲事業	5,594,007	809,116	△4,784,891
賃貸事業	1,357,509	1,501,395	143,886
合計	9,455,618	14,514,122	5,058,503

(注) 1. 当事業年度の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の名称	区別	第54期 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)		第55期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		増減	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
不動産流動化事業	(トレーディング)	11	2,485,468	23	12,031,878	12	9,546,410
	(フィー収入)	3	18,632	4	171,731	1	153,098
	小計	14	2,504,101	27	12,203,610	13	9,699,508
開発分譲事業	(マンション)	124	4,991,074	22	809,116	△102	△4,181,957
	(戸建)	10	602,933	—	—	△10	△602,933
	小計	134	5,594,007	22	809,116	△112	△4,784,891
賃貸事業	(オフィス)	173	1,174,279	206	1,246,451	33	72,171
	(マンション)	131	131,751	307	225,632	176	93,880
	(その他)	20	51,477	17	29,312	△3	△22,165
	小計	324	1,357,509	530	1,501,395	206	143,886
合計		—	9,455,618	—	14,514,122	—	5,058,503

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記に表示されている件数は、不動産流動化事業におきましては、「トレーディング」・「フィー収入」は取引件数、開発分譲事業におきましては、「マンション」は戸数、「戸建」は棟数、賃貸事業におきましては、「オフィス」・「マンション」は賃貸戸数、「その他」は区画及び棟数であります。

3【対処すべき課題】

当社を取り巻く環境は、国内外景気とも回復基調の傾向にありますが、今後の金利、外国為替、原油価格動向等景気回復に影響を及ぼす不確定要素も多く存在し楽観視はできない状況にあります。また不動産業界においても、個人、法人向けの需要は比較的安定しているものの、人々の不動産に対するニーズの多様化、不動産投資信託商品の増加など競合状況は一層激しいものになっております。しかしながら、昨今の東京の不動産マーケットは、東京都の地価が下げ止まってきたこと、東京都内への人口流入が継続的に加速していること、不動産の金融商品化が進み資金流入が促進されていることから活況状態となっております。当社は東京にマーケットを絞り、不動産流動化、開発分譲、賃貸の3事業の相乗効果をもって展開しており、「ものづくり」に対するこだわりと顧客満足度を最重視した商品提供により今後も様々な市場のニーズにお応えすることができるものと考えております。

このような状況の中、不動産流動化事業につきましては、「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」として、開発型流動化物件や独自の仕様に基づくバリューアップ型流動化物件を継続的に供給するとともに、特に自社組成ファンドの資産運用残高を拡大することで収益の向上を図ってまいります。開発分譲事業につきましては、市場の需給状況を勘案しながら、高付加価値の都市型マンションと戸建住宅を供給いたします。また、賃貸事業では、バランスシートに配慮しながらリスクコントロールした効率的な投資を行い、保有不動産のハード・ソフト両面の品質向上による高稼働率の維持を図ります。

更に、中長期的な視野から用地仕入体制を強化するほか、業務提携やM&A等を積極的に検討、実施することで事業ラインナップの拡大を推進してまいります。すでに検討を開始しているシニアマーケット市場のビジネスについては早期に事業化を目指しております。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

(1) 事業を取り巻く経営環境について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等のマクロ経済要因の変動と企業業績が密接に関わっており、当社におきましても市場金利の動向や住宅取得希望者の心理動向等により、各事業の業績に重大な影響を受ける可能性があります。とくに地価下落やデフレの影響を受け、たな卸資産の評価損や固定資産の減損が発生する可能性もあります。

また、当社は、東京都区部に存する中小型物件を主たる投資対象として事業展開を図っており「不動産流動化事業」「開発分譲事業」「賃貸事業」の3事業を戦略上の基軸としながらも、3事業が有機的に融合したシナジー効果を活かした柔軟な事業展開を図っておりますが、不動産の仕入及び販売において同業他社との競合が生じる場合には、当社の経営成績に影響を受ける可能性があります。

(2) 上半期と下半期の経営成績の変動について

当社の不動産流動化事業（トレーディング売上）及び開発分譲事業は、物件の引渡しを行った時点で売上計上する「引渡し基準」によっているため、引渡し時期の変動により当社の経営成績は影響を受ける場合があります。トレーディング売上におきましては、新築賃貸用不動産売上の増加に伴い、比較的リーシング面での条件が良好な時期（2～3月）に、また開発分譲事業におきましては、一般にエンドユーザー（一般消費者）は住居取得に伴う転居を必要とする場合が多く、年度末間際（2～3月）での引渡し希望が増えるため、当社の売上もこの時期に集中し、結果として上半期の比重が高くなる傾向にあります。

また、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延等、不測の事態により引き渡し時期が中間期末もしくは期末を越えて遅延した場合には、当社の業績が著しく変動する可能性があります。

過去2事業年度における当社の上・下半期実績は、以下のとおりとなっております。

決算期	平成15年11月期				平成16年11月期			
	上半期	構成比	下半期	構成比	上半期	構成比	下半期	構成比
売上高	6,477,342	68.5	2,978,275	31.5	10,052,516	69.3	4,461,605	30.7
営業利益	815,618	67.6	391,207	32.4	1,657,289	79.2	435,820	20.8
経常利益	641,674	73.7	229,306	26.3	1,397,600	92.2	117,578	7.8

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 構成比は、いずれも各決算期の数値に対する半期数値の割合百分比で、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

(3) 有利子負債への依存度について

当社の各事業に係る用地、物件取得費及び建築費等は、主として金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く（平成16年11月事業年度末では、63.2%）、当社の経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。資金調達にあたっては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。しかしながら、何らかの理由により予定どおりの資金調達が不調、不達に終わった場合においては、事業着手時期の遅延など当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 当社の事業体制について

① 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である山口誠一郎は、東京都区部の不動産売買、賃貸、管理を通じて培った投資判断能力に基づき、開発分譲事業及び賃貸事業の拡充に加え、不動産流動化事業における「再生プラン」の策定、当社オリジナルの不動産ファンド組成など、最高経営責任者として経営戦略・事業戦略の決定及び事業推進において重要な役割を担っております。

このため当社では、同氏に過度に依存しないよう経営体制を整備し、経営リスクの軽減を図ることに努めるとともに、各分野での人材育成強化を図っておりますが、未だ依存度が高いため、何等かの理由により同氏が当社経営者としての業務を遂行できなくなった場合には、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

② 小規模組織であることについて

当社は、平成16年11月30日現在、取締役4名、監査役2名、従業員44名（使用人兼務取締役を除く）と小規模組織であり、内部管理体制も現在の組織規模に応じたものとなっております。今後も不動産流動化事業に対する経営資源の配分を高めること等による事業の拡大に伴って、内部管理体制の整備・充実を含め、計画的な人員増強に努める方針ですが、当社が事業の拡大や人員の増強に対して適切かつ十分な組織的対応ができなかった場合には、当社の業務遂行及び事業の拡大に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産流動化事業の推進にあたっては、高度な専門知識と経験を有する人材の確保が不可欠であり、積極的に優秀な人材を採用していく予定であります。しかしながら、競合相手や市場参加者が増加して、このような人材を確保する競争が激化し、当社が求める人材が十分に確保できない場合、若しくは、現在在籍している人材が流出するような場合には、当社の業務遂行及び事業の拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「建設業法」「都市計画法」等により、法的規制を受けております。当社は、不動産業者としてこれらの規制を受け、「宅地建物取引業法」に基づく免許（東京都知事(10) 24043）を取得し、開発分譲事業及び賃貸事業を行うとともに、「建設業法」に基づく免許（東京都知事（特－9）第107905号）を取得し、不動産流動化事業（トレーディングビジネス）において「再生プラン」の策定などを行っております。また、不動産流動化事業（フィービジネス）において、投資助言業務、投資判断等の業務を請負う、「不動産投資顧問業登録規定」に基づく一般不動産投資顧問業登録（一般－000127）を行っております。また、当事業年度末以降「有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律」に基づく投資顧問業登録および、「信託業法」に基づく信託受益権販売業者登録の申請中であります。

今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の事業に影響を受ける可能性があります。

(6) 訴訟リスク

平成16年11月30日現在、不動産流動化事業におきまして、品川区所在の売買物件に係る所有権移転を要求した申立がなされ、現在東京地方裁判所において係争中であります。今後の展開によっては当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。また、前述以外におきましても、当社の不動産流動化事業及び開発分譲事業については、当該不動産に係る瑕疵及び土壌汚染等を起因として、訴訟その他の請求の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりまして、決算日における資産・負債の報告数値、報告期間における収入・費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に貸倒引当金、賞与引当金、退職給付引当金及び法人税等であり、継続して評価を行っております。

なお、見積り及び判断・評価については、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

① 資産

第55期事業年度末の資産残高は、第54期事業年度末に比べ10,295百万円増加し、29,438百万円となりました。流動資産は、当社の主力事業であります不動産流動化事業の拡大による新たな仕入及び固定資産からの振り替え等によりたな卸資産が増加（11,006百万円から18,416百万円へ7,410百万円増）し21,579百万円となりました。固定資産の残高は、「恵比寿東誠ビル」の取得及び販売用不動産からの目的変更による振り替えにより有形固定資産が増加

（5,115百万円から7,156百万円へ2,041百万円増）及び当社組成の不動産投資ファンド等へ匿名組合出資したことによる出資金の増加（149百万円から456百万円へ307百万円増）により、第54期事業年度末に比べ2,438百万円増加し、7,846百万円となりました。

② 負債

第55期事業年度末の負債残高は、前事業年度に引続き、不動産流動化事業の拡大による仕入に伴い有利子負債残高が増加（14,498百万円から18,594百万円へ4,096百万円増）した結果、第54期事業年度末に比べ5,682百万円増加し、22,779百万円となりました。

③ 資本

第55期事業年度末における資本の残高は、2回の公募増資及び新株引受権の行使、第三者割当増資等により第54期会計年度末に比べ4,612百万円増加し、6,658百万円となりました。また、株主資本比率は、第54期事業年度に比べ11.9ポイント向上し22.6%となりました。

④ キャッシュ・フロー

第55期事業年度末におけるキャッシュ・フローにつきましては、不動産流動化事業の拡大及び賃貸事業用等の物件の取得、公募増資、新株引受権の行使等を行った結果、営業活動により5,374百万円減少、投資活動により1,959百万円減少、財務活動により7,843百万円増加いたしました。この結果、現金及び現金同等物は509百万円増加し、2,600百万円となりました。

各種別の主な要因は以下のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益1,507百万円及び仕入債務、手付金等の前受金の増加により1,189百万円の収入がありましたものの、当社主力事業であります不動産流動化事業の仕入に伴うたな卸資産7,754百万円の増加等より5,374百万円の支出となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、賃貸事業用不動産として「恵比寿東誠ビル」等の取得により1,860百万円及び当社組成の不動産投資ファンドへの匿名組合出資645百万円の使用等により1,959百万円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、2回の公募増資及び第三者割当増資、新株引受権の行使で3,837百万円、不動産流動化事業の拡大及び賃貸事業用の新規物件の購入に伴う長期借入金12,807百万円、短期借入金5,631百万円、社債発行540百万円の収入がありましたものの、長期借入金の返済9,457百万円、短期借入金の返済5,423百万円の支出等がありました結果、7,843百万円の収入となりました。

(3) 経営成績の分析

① 売上高

第55期事業年度末の売上高は、主力事業である不動産流動化事業の好調な販売により、開発型流動化物件4物件を含む計23物件の引渡しにより第54期会計年度に比べ9,699百万円増収の12,203百万円となりました。開発分譲事業におきましては、1棟15戸及び完成在庫の7戸のマンションを販売したことにより第54期事業年度に比べ4,784百万円

減収し、809百万円となりました。これに「恵比寿東誠ビル」及び不動産流動化事業用の賃貸物件購入等により増収となった賃貸事業売上高1,501百万円を加え、第54期事業年度に比べ5,058百万円増加し14,514百万円となりました。

② 営業利益

第55期事業年度末の営業利益は、第54期事業年度に比べ886百万円増加し2,093百万円になりました。利益率の高い不動産流動化事業の売上高が大幅に増加したことにより、売上総利益率は0.8ポイント改善され、販売費及び一般管理費が株式公開関連費用等により第54期事業年度に比べ210百万円増加したものの、第54期事業年度に比べ営業利益率は、1.6ポイント改善されました。

③ 経常利益

第55期事業年度末の営業外収益は、受取遅延損害金の計上等により17百万円となりました。営業外費用は、当社の主力事業である不動産流動化事業の新規物件の仕入に伴う金利負担及び2回の公募増資に伴う新株発行費の計上等により594百万円となり、その結果、経常利益は第54期事業年度に比べ644百万円増の1,515百万円となりました。

④ 当期純利益

第55期事業年度末は、特別利益の計上はありませんでした。特別損失は、会員権の評価損の計上等により7百万円となりました。以上により、税引前当期純利益は第54期事業年度に比べ643百万円増加し1,507百万円となり、これに法人税等を計上した結果、当期純利益は第54期事業年度に比べ351百万円増加し793百万円となりました。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の主力事業であります不動産流動化事業及び開発分譲事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2事業の状況、4事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 戦略的現状と見通し

当社を取り巻く環境は、国内外とも景気回復基調の傾向にありますが、今後の金利、外国為替、原油価格動向等景気回復に影響を及ぼす不確定要素も多く存在し楽観視はできない状況にあります。また不動産業界においても、個人、法人向けの需要は比較的安定しておりますが、人々の住宅に対するニーズの多様化、不動産投資信託商品の増加など競合状況は一層激しいものになっております。しかしながら、「モノづくり」にこだわりを持ち、顧客満足を最重視する当社は、東京において不動産流動化、開発分譲、賃貸の3事業を展開することで、引き続き市場の様々なニーズにお応えすることができるものと考えております。特に不動産ファンド運営については、長年にわたる賃貸事業の運営経験を基盤としたノウハウが活用可能であり、堅調に利益を確保できるものと考えております。

このような状況の中、不動産流動化事業につきましては、「不動産価値再生のポートフォリオマネジャー」として、これまで開発分譲事業で培ったノウハウを利用した開発型賃貸用不動産の供給に加え、独自の仕様に基づくバリューアップ型の不動産流動化物件の供給、自社組成ファンドの資産運用残高の拡大によるフィー収入の増加に注力してまいります。また、開発分譲事業につきましては、市場における需給状況を勘案しながら、エンドユーザー向けに付加価値の高い都市型マンション及び戸建住宅を提供すべく、用地取得に注力いたします。賃貸事業に関しましては、保有不動産のハード及びソフト面の品質向上に努め稼働率を一層高めてまいりたいと考えております。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社を取り巻く環境は、金融機関を中心とした不良債権処理、減損会計の導入による資産リストラの進展を背景に市場が拡大し、また、金融商品としての「不動産投資」はポートフォリオにおける価値を高めております。このような環境の中、中期的に不動産流動化事業を成長戦略の中心に位置付け、バリューアップ型及び開発型による不動産流動化事業の収益額を増加しつつ、さらにファンド規模を拡大することで、ノンアセット型ビジネスによるフィー収益を増加させていきたいと考えております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度における当社の設備投資は、1,860,934千円の設備投資を実施いたしました。なお、設備投資の主なものは、東京都渋谷区所在の賃貸事業用物件の取得及び改修工事1,842,538千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成16年11月30日現在

名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	統括事務施設及び賃貸ビル	事務所	336,162	1,150,000 (281.56)	3,303	1,489,465	44
賃貸用不動産 (東京都千代田区他9棟)	賃貸事業	賃貸ビル	1,553,406	3,128,510 (4,156.48)	2,403	4,684,320	
賃貸用不動産 (東京都北区他2棟)	賃貸事業	賃貸マンション	224,804	591,090 (1,236.60)	710	816,605	
賃貸用不動産 (東京都豊島区他3箇所)	賃貸事業	その他	23,978	142,398 (1,788.82)	—	166,376	
合計	—	—	2,138,352	5,011,998 (7,463.49)	6,417	7,156,768	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 上記の「その他」には、駐車場、倉庫、底地が含まれております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	800,000
計	800,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成16年11月30日)	提出日現在発行数（株） (平成17年2月28日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	335,800	335,800	ジャスダック証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	335,800	335,800	—	—

(注) 当社株式は、日本証券業協会への店頭登録を取消し、平成16年12月13日付でジャスダック証券取引所に上場されております。

(2)【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく、新株予約権（ストックオプション）の状況は、次のとおりであります。

①平成15年4月25日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成16年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成17年1月31日)
新株予約権の数（個）	55,300	55,200
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株） (注) 1	11,060	11,040
新株予約権の行使時の払込金額（円）	8,500	8,500
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額	発行価格 8,500円 資本組入額 4,250円	発行価格 8,500円 資本組入額 4,250円
新株予約権の行使の条件	(注) 3	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 3	(注) 3

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の

行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く）は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

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

3. 新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、当社普通株式に係る株券が日本証券業協会に登録され、またはいずれかの証券取引所に上場された場合に限り、権利行使することができる。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。
- ③ 新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。
- ④ 権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。
- ⑤ その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

- ① 当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。
- ② 新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要します。

4. 提出日現在、新株予約権の数は、平成15年4月25日開催の臨時株主総会決議及び同日開催の取締役会決議による発行数から、割当対象者の退職による権利喪失に伴い、300個減じております。これに伴って、新株予約権の目的となる株式の数につきましても60株減じております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
平成13年3月15日 (注) 1	—	1,000,000	—	50,000	4,975	4,975
平成14年9月21日 (注) 2	25,000	1,025,000	18,750	68,750	18,750	23,725
平成15年5月13日 (注) 3	4,000	1,029,000	3,400	72,150	3,400	27,125
平成15年6月29日 (注) 4	△1,008,420	20,580	—	72,150	—	27,125
平成16年2月27日 (注) 5	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注) 6	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注) 7	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875
平成16年7月20日 (注) 8	30,080	60,160	—	579,400	—	662,875
平成16年9月10日 (注) 9	7,000	67,160	1,348,200	1,927,600	1,348,200	2,011,075
平成16年11月19日 (注) 10	268,640	335,800	—	1,927,600	—	2,011,075

(注) 1. 合併差益による増加

(株)紺政商店、日本興業住宅(株)、日高鋼業(株)の3社を吸収合併したことによるものです。

2. 第三者割当 25,000株

発行価格 1,500円

資本組入額 750円

割当先は、当社従業員持株会および取締役2名（小菅勝仁、稲塚実）であります。

3. 第三者割当 4,000株

発行価格 1,700円

資本組入額 850円

割当先は、興産信用金庫（東京都千代田区神田紺屋町41）であります。

4. 50株を1株に併合

5. 有償一般募集 3,000株

発行価格 240,000円

引受価格 223,200円

資本組入額 93,500円

6. 第三者割当増資 500株

発行価格 240,000円

引受価格 223,200円

資本組入額 93,500円

7. 第一回新株引受権付社債に付された新株引受権の権利行使による増加

8. 1株を2株に分割

9. 有償一般募集 7,000株

発行価格 410,880円

引受価格 385,200円

資本組入額 192,600円

10. 1株を5株に分割

(4) 【所有者別状況】

平成16年11月30日現在

区分	株式の状況								端株の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数(人)	—	10	7	144	19	7	7,676	7,856	—
所有株式数(株)	—	16,379	301	68,843	3,744	215	246,533	335,800	—
所有株式数の割合(%)	—	4.88	0.09	20.50	1.11	0.06	73.42	100.00	—

(注) 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、29株含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成16年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
山口 誠一郎	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	138,855	41.35
(有)ゼウス・キャピタル	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	60,000	17.86
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	10,100	3.00
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,172	0.64
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都中央区大手町2-2-2	1,900	0.56
(株)ニッシン	東京都新宿区西新宿1-6-1(新宿エルタワー15F)	1,500	0.44
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E144QA ENGLAND	1,320	0.39
東誠不動産従業員持株会	東京都千代田区神田淡路町2-3	1,254	0.37
小菅 勝仁	神奈川県横浜市西区浅間台97-1	1,200	0.35
興産信用金庫	東京都千代田区神田紺屋町41番地	950	0.28
計	—	219,251	65.29

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成16年11月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	—	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 335,800	335,800	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	—	—	—
発行済株式総数	335,800	—	—
総株主の議決権	—	335,800	—

（注）「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が29株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数29個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成16年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づいて、平成15年4月25日開催の臨時株主総会において特別決議されたものであります。

新株予約権の内容は以下のとおりであります。

決議年月日	平成15年4月25日
付与対象者の区分及び人数（注）2	①取締役（3名） ②従業員（38名）
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数（株）（注）1	55,500
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1,700
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使の条件	「(2) 新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

（注）1. 平成15年6月29日付で50株を1株に株式併合、平成16年7月20日付で1株を2株及び平成16年11月19日付で1株を5株に株式分割しております。そのため、新株予約権の目的となる株式の数は11,100株に、新株予約権の行使により発行する株式の発行価格は、1,700円から8,500円にそれぞれ調整されております。

2. 提出日現在、退職により従業員3名が権利を喪失しております。

2【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主への利益還元を経営の重要課題と認識しております。株主の信頼に応えうる安定的な経営基盤を構築し、事業拡大のための再投資による企業価値の向上を目的に内部留保の充実を図りつつ、配当については、財務体質強化、中長期の事業展開の資金需要等を総合的に勘案し、業績に応じた安定的、継続的な配当を実施することを基本方針としております。

当期は上記の基本方針を踏まえ、1株当たり100円の普通配当に20円の上場記念配当を加え120円の配当を実施いたしました。

4【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月
最高(円)	—	—	—	—	1,630,000 □1 682,000 □2 81,700
最低(円)	—	—	—	—	450,000 □1 291,000 □2 62,100

(注) 1. 最高・最低株価は、日本証券業協会の公表のものです。

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

2. □印は株式分割による権利落後の株価を示しております。

なお、平成16年11月期は、平成16年5月末現在及び平成16年9月末現在の株主に対して株式分割を2回実施しておりますので、5月末によるものを□1で、9月末によるものを□2で示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	□1 682,000	□1 664,000	□1 435,000	□1 428,000 □2 65,200	□2 81,700	□2 73,000
最低(円)	□1 513,000	□1 405,000	□1 341,000	□1 291,000 □2 62,100	□2 66,000	□2 63,200

(注) 1. 最高・最低株価は、日本証券業協会の公表のものです。

2. □印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

なお、平成16年11月期は、平成16年5月末現在及び平成16年9月末現在の株主に対して株式分割を2回実施しておりますので、5月末によるものを□1で、9月末によるものを□2で示しております。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 三井不動産販売株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長（現任） 平成7年12月 パーパス管理株式会社（現東誠コミュニティ株式会社）代表取締役	138,855
常務取締役	常務執行役員 事業部門統括	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役（現任）	1,200
常務取締役	常務執行役員 管理部門統括 財務経理部長	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 東誠商事株式会社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役（現任）	300
取締役	執行役員 建築企画部部門 担当	稲塚 実	昭和26年3月22日生	昭和44年4月 株式会社青木建設 入社 昭和53年8月 株式会社伊能建築設計事務所 入社 昭和60年1月 大洋建設株式会社 入社 昭和62年8月 東誠商事株式会社 入社 平成13年3月 当社取締役（現任）	—
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長（企画・管理 担当） 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締 役 平成13年7月 ユニバーサル株式会社代表取締役社 長 平成15年4月 当社常勤監査役（現任）	—
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年3月24日生	昭和39年4月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年1月 同社常務取締役兼執行役員本社購買 本部長 平成14年7月 丸嘉架設株式会社 顧問 平成15年5月 当社常勤監査役（現任）	—
監査役		山岸 茂	昭和17年5月28日生	昭和40年4月 三菱信託銀行株式会社 入社 平成2年2月 同社高槻支店長 平成4年2月 同社監査役室長 平成6年8月 菱信保証株式会社取締役 平成7年6月 同社常務取締役 平成12年3月 同社常勤監査役 平成15年3月 同社顧問 平成15年9月 同社退社 平成17年2月 当社監査役（現任）	—
監査役		迫本 栄二	昭和31年11月4日生	昭和56年4月 ジェイ・イー・エス株式会社取締役 （現任） 昭和61年10月 入江公認会計士事務所入所 平成元年10月 株式会社アカウンティングコンサル ティンググループ取締役社長（現 任） 平成3年4月 松竹映画劇場株式会社取締役 平成12年6月 株式会社永谷園 監査役（現任） 平成15年8月 松竹映画劇場株式会社取締役社長 （現任） 平成16年4月 新創税理士法人代表社員（現任） 平成16年12月 株式会社コクド 監査役（現任） 平成17年2月 当社監査役（現任）	—
計					140,355

（注）本田安弘、原田公雄、山岸茂、迫本栄二の各氏は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

（コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方）

当社は「人々の生活の基盤を担う企業として、あらゆる不動産シーンにおいて、新たな価値を創造し、提供すること」という存在理念のもと、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、同時に健全で持続的な成長を目標に事業活動を行っております。この目標を達成するため、内部経営監視機能の強化と適切な情報開示による透明性の高い経営を推進し、またそれに必要な組織体制や諸制度を実施することをコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方としております。

（コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況）

①会社の経営上の意思決定、執行および監督に係る経営管理組織その他体制の状況

経営の最高意思決定機関である「取締役会」は取締役4名（平成17年2月28日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催しております。また、取締役、各部門長、担当部長で構成する「幹部会」を月例で開催し、経営方針、経営課題の周知徹底を図るとともに、各部門の業務運営状況および実績に関する進捗報告、対応策の検討を行っております。

なお、取締役社長の諮問機関としての「経営会議」を毎月2回開催し、経営に関する重要案件の審議を行い合理的な意思決定の支援を図っていましたが、平成16年7月1日からは執行役員制を導入したことに伴い、「経営会議」にかわり、全執行役員（内、取締役4名）で構成される「執行役員会議」が毎月2回開催され、取締役会の決議事項について事前審査を行うとともに、取締役会から委譲された権限の範囲内で、業務執行上の重要事項について意思決定をしております。

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名（内、社外監査役2名）が「取締役会」に出席し、適宜、提言・助言を行うとともに、「執行役員会議」にも陪席し、業務および財産の状況を調査することで、取締役の職務執行を監査しております。さらに、社長直属の内部監査担当部門と連携することで効率的な監査体制を構築しております。

当社は、財務諸表等について、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、表示が適正であることを確実にするために、会計監査人の監査を受けております。また、業務執行上発生する諸問題については、適宜、弁護士等の専門家の助言を受けております。

②会社と社外監査役の人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係の概要

当社の社外監査役は、当社その他の取締役、監査役と人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。

③会社のコーポレート・ガバナンス充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

平成16年11月期において、取締役会を24回開催し、当社の経営方針等の重要事項に関する意思決定および取締役の職務執行の監督を行いました。また、経営会議（平成16年7月より執行役員会議）を35回開催し、経営に関する全般的事項および重要な業務執行についての協議と決定を行いました。

なお、第55回定時株主総会後は、監査役4名（内、社外監査役4名）体制としたうえで、監査役会を設置いたしております。また、平成17年3月1日付で内部監査機能強化を目的として内部監査部を設置し、これまで経営企画部で行っていた内部監査業務を引き継ぐとともに監査役会事務局としての任務を行うことを決定しております。

（役員報酬の内容）

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	金額
取締役に払った報酬	88,830
監査役に払った報酬	6,960
合計	95,790

（注） 取締役に支払った報酬には、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額（賞与含む）が含まれております。

（監査報酬の内容）

当事業年度における監査法人に対する監査報酬は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	金額
監査証明に関する報酬	8,100
その他	2,200
合計	10,300

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第54期事業年度（平成14年12月1日から平成15年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

ただし、第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第54期事業年度（平成14年12月1日から平成15年11月30日まで）及び第55期事業年度（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高等から見て、当企業集団の財政状態及び経営成績に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

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

資産基準	2.8%
売上高基準	0.1%
利益基準	△0.1%
利益剰余金基準	△0.1%

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

		前事業年度 (平成15年11月30日)			当事業年度 (平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）		構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金	※ 1		2, 541, 017			2, 785, 368	
2. 売掛金			8, 657			13, 725	
3. 有価証券			40, 000			10, 000	
4. 販売用不動産	※ 1		7, 388, 528			10, 273, 603	
5. 仕掛販売用不動産	※ 1		3, 617, 145			8, 142, 575	
6. 貯蔵品			658			526	
7. 前払費用			14, 919			37, 336	
8. 繰延税金資産			85, 431			82, 597	
9. その他			40, 701			234, 057	
貸倒引当金			△1, 173			△442	
流動資産合計			13, 735, 887	71. 8		21, 579, 349	73. 3
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	※ 1	2, 033, 895			2, 698, 529		
減価償却累計額		624, 238	1, 409, 657		561, 744	2, 136, 784	
(2) 構築物		8, 522			8, 522		
減価償却累計額		6, 638	1, 883		6, 954	1, 567	
(3) 車両運搬具		9, 092			1, 145		
減価償却累計額		5, 151	3, 940		891	253	
(4) 工具器具備品		46, 011			35, 846		
減価償却累計額		36, 931	9, 079		29, 683	6, 163	
(5) 土地	※ 1		3, 691, 111			5, 011, 998	
有形固定資産合計			5, 115, 672	26. 7		7, 156, 768	24. 3
2. 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			2, 540			1, 514	
(2) 電話加入権			1, 889			1, 889	
無形固定資産合計			4, 429	0. 0		3, 403	0. 0

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

		前事業年度 (平成15年11月30日)			当事業年度 (平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）		構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形			724,650			249,240	
2. 買掛金			98,720			1,123,391	
3. 短期借入金	※ 1		3,092,900			3,300,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※ 1		3,091,156			4,595,148	
5. 1年以内償還予定社債			—			24,000	
6. 未払金			44,525			9,016	
7. 未払費用			51,759			63,843	
8. 未払法人税等			380,691			518,600	
9. 前受金			195,780			836,500	
10. 預り金			7,817			27,911	
11. 前受収益			83,860			107,239	
12. 賞与引当金			4,681			5,816	
13. その他			1,800			—	
流動負債合計			7,778,342	40.6		10,860,709	36.9
II 固定負債							
1. 社債			—			516,000	
2. 長期借入金	※ 1		8,314,407			10,159,719	
3. 預り敷金保証金			884,708			1,099,116	
4. 退職給付引当金			7,601			16,232	
5. 役員退職慰労引当金			112,076			128,186	
固定負債合計			9,318,793	48.7		11,919,253	40.5
負債合計			17,097,136	89.3		22,779,962	77.4

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

②【損益計算書】

		前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)			当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※ 1						
1. 流動化売上高		2, 504, 101		12, 203, 610			
2. 開発分譲売上高		5, 594, 007		809, 116			
3. 賃貸売上高		1, 357, 509	9, 455, 618	100. 0	1, 501, 395	14, 514, 122	100. 0
II 売上原価							
1. 流動化原価		1, 915, 185		10, 214, 854			
2. 開発分譲原価		5, 153, 606		758, 413			
3. 賃貸原価		566, 072	7, 634, 863	80. 7	623, 557	11, 596, 825	79. 9
売上総利益			1, 820, 754	19. 3		2, 917, 297	20. 1
III 販売費及び一般管理費			613, 928	6. 5		824, 186	5. 7
営業利益			1, 206, 825	12. 8		2, 093, 110	14. 4
IV 営業外収益							
1. 受取利息		610		634			
2. 受取配当金		1, 652		746			
3. 解約手付金		4, 053		—			
4. 受取遅延損害補償金		—		10, 000			
5. 匿名組合投資利益		8, 820		—			
6. 雑収入		9, 735	24, 871	0. 3	5, 620	17, 000	0. 1
V 営業外費用							
1. 支払利息		355, 335		535, 116			
2. 社債利息		1, 845		2, 842			
3. 社債発行費償却		—		6, 514			
4. 新株発行費		—		50, 083			
5. 雑損失		3, 536	360, 716	3. 8	375	594, 933	4. 1
経常利益			870, 980	9. 3		1, 515, 178	10. 4
VI 特別利益	※ 2						
1. 投資有価証券売却益		7, 058		—			
2. 固定資産売却益		114	7, 173	0. 1	—	—	

		前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)			当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
VII 特別損失							
1. 投資有価証券売却損		948			—		
2. 投資有価証券評価損		12,097			—		
3. 会員権評価損		1,220			4,049		
4. 固定資産売却損	※ 3	—			334		
5. 固定資産除却損	※ 4	—	14,266	0.2	3,030	7,415	0.0
税引前当期純利益			863,888	9.2		1,507,763	10.4
法人税、住民税及び事業税		500,150			721,548		
法人税等調整額		△77,842	422,307	4.5	△6,894	714,654	4.9
当期純利益			441,580	4.7		793,109	5.5
前期繰越利益			1,460,623			1,903,278	
合併に伴う未処分利益受入額			21,655			—	
当期末処分利益			1,923,858			2,696,387	

不動産流動化事業売上原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発分譲事業売上原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業売上原価明細書

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

③【キャッシュ・フロー計算書】

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

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

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

④【利益処分計算書】

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

重要な会計方針

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

項目	前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
	(2) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当事業年度より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を全面的に適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。 (3) 1株当たり情報 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。 (4) _____	(2) _____ (3) _____ (4) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「出資金」として計上しております。匿名組合出資時に「出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「出資金」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「出資金」を減額させております。

追加情報

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

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年11月30日)	当事業年度 (平成16年11月30日)
※ 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 60,000千円 販売用不動産 7,175,011 仕掛販売用不動産 3,617,145 建物 1,236,718 土地 3,378,584 計 15,467,460 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 2,042,000千円 1年以内返済予定長期借入金 3,091,156 長期借入金 8,314,407 計 13,447,563	※ 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 80,000株 発行済株式総数 普通株式 20,580株	※ 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
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4名 8,334千円	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7名 15,729千円
4. 配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は958千円増加しております。 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。
5. _____	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

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)																																																																				
※ 1. 販売費に属する費用のおおよその割合は7.6%、一般管理費に属する費用の割合は92.4%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>29,192千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>1,175</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>89,230</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>235,855</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>4,681</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>3,590</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>14,090</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>36,631</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td>10,778</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>37,362</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>1,560</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>6,687</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>11,741</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td>1,461</td></tr> </table> ※ 2. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>114千円</td></tr> </table> ※ 3. _____ ※ 4. _____	広告宣伝費	29,192千円	貸倒引当金繰入額	1,175	役員報酬	89,230	給与手当	235,855	賞与引当金繰入額	4,681	退職給付費用	3,590	役員退職慰労引当金繰入額	14,090	法定福利費	36,631	福利厚生費	10,778	租税公課	37,362	地代家賃	1,560	減価償却費	6,687	支払報酬	11,741	貸倒損失	1,461	車両運搬具	114千円	※ 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. _____ ※ 3. 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> ※ 4. 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>	広告宣伝費	47,945千円	貸倒引当金繰入額	625	役員報酬	95,400	給与手当	279,013	賞与引当金繰入額	5,816	退職給付費用	8,777	役員退職慰労引当金繰入額	16,110	法定福利費	40,607	福利厚生費	14,509	租税公課	58,613	地代家賃	1,560	減価償却費	6,707	支払報酬	15,755	支払手数料	87,490	貸倒損失	13	車両運搬具	334千円	建物	2,527千円	工具器具備品	503	計	3,030
広告宣伝費	29,192千円																																																																				
貸倒引当金繰入額	1,175																																																																				
役員報酬	89,230																																																																				
給与手当	235,855																																																																				
賞与引当金繰入額	4,681																																																																				
退職給付費用	3,590																																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	14,090																																																																				
法定福利費	36,631																																																																				
福利厚生費	10,778																																																																				
租税公課	37,362																																																																				
地代家賃	1,560																																																																				
減価償却費	6,687																																																																				
支払報酬	11,741																																																																				
貸倒損失	1,461																																																																				
車両運搬具	114千円																																																																				
広告宣伝費	47,945千円																																																																				
貸倒引当金繰入額	625																																																																				
役員報酬	95,400																																																																				
給与手当	279,013																																																																				
賞与引当金繰入額	5,816																																																																				
退職給付費用	8,777																																																																				
役員退職慰労引当金繰入額	16,110																																																																				
法定福利費	40,607																																																																				
福利厚生費	14,509																																																																				
租税公課	58,613																																																																				
地代家賃	1,560																																																																				
減価償却費	6,707																																																																				
支払報酬	15,755																																																																				
支払手数料	87,490																																																																				
貸倒損失	13																																																																				
車両運搬具	334千円																																																																				
建物	2,527千円																																																																				
工具器具備品	503																																																																				
計	3,030																																																																				

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)												
(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年11月30日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td style="text-align: right;">2,541,017 (千円)</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td style="text-align: right;">△449,694</td></tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td style="text-align: right;"><u>2,091,322</u></td></tr> </table>	現金及び預金勘定	2,541,017 (千円)	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△449,694	現金及び預金勘定	<u>2,091,322</u>	(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td style="text-align: right;">2,785,368 (千円)</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td style="text-align: right;">△184,738</td></tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td style="text-align: right;"><u>2,600,629</u></td></tr> </table>	現金及び預金勘定	2,785,368 (千円)	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△184,738	現金及び預金勘定	<u>2,600,629</u>
現金及び預金勘定	2,541,017 (千円)												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△449,694												
現金及び預金勘定	<u>2,091,322</u>												
現金及び預金勘定	2,785,368 (千円)												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△184,738												
現金及び預金勘定	<u>2,600,629</u>												
(2) 当事業年度に合併した「株式会社神田淡路町ビル」より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した利益剰余金は21,655千円であります。 (千円) <table> <tr> <td>流動資産</td><td style="text-align: right;">426,229</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td style="text-align: right;"><u>1,501,001</u></td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>1,927,231</u></td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td style="text-align: right;">302,144</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td style="text-align: right;"><u>1,588,431</u></td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>1,890,575</u></td></tr> </table>	流動資産	426,229	固定資産	<u>1,501,001</u>	資産合計	<u>1,927,231</u>	流動負債	302,144	固定負債	<u>1,588,431</u>	負債合計	<u>1,890,575</u>	(2) _____
流動資産	426,229												
固定資産	<u>1,501,001</u>												
資産合計	<u>1,927,231</u>												
流動負債	302,144												
固定負債	<u>1,588,431</u>												
負債合計	<u>1,890,575</u>												

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)				当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額			
	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)
工具器具備品	2,522	2,079	443	車両運搬具	14,180	587	13,592
ソフトウェア	23,070	9,606	13,464	工具器具備品	10,122	1,349	8,772
合計	25,593	11,685	13,908	ソフトウェア	10,038	2,175	7,863
				合計	34,341	4,112	30,228
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高 が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低 いため、支払利子込み法により算定しておりま す。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1 年内 5,069千円				1 年内 7,558千円			
1 年超 8,838千円				1 年超 22,669千円			
合計 13,908千円				合計 30,228千円			
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リ ース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に 占める割合が低いため、支払利子込み法により 算定しております。				同左			
3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 3,015千円				支払リース料 3,945千円			
減価償却費相当額 3,015千円				減価償却費相当額 3,945千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする 定額法によっております。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成15年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
金融債	40,000

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当事業年度（平成16年11月30日）

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	20,000

4. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
(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ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。 (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。	(1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…同左 ヘッジ対象…同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左

2. 取引の時価等に関する事項

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

2. 退職給付債務に関する事項

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

3. 退職給付費用に関する事項

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

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

3. 法定実効税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前事業年度（平成15年11月30日現在）

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

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

(持分法損益等)

前事業年度（自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度（自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日）

役員及び個人主要株主等

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

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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

当事業年度（自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1株当たり純資産額 99,433円59銭 1株当たり当期純利益金額 21,494円08銭 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。 当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。 当社は、平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。 なお、当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。 1株当たり純資産額 76,672.45円 1株当たり当期純利益金額 10,473.62円 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 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。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)	当事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
(公募増資の件) 当社株式は、平成16年 2 月27日に日本証券業協会登録銘柄に登録されました。 店頭登録に当たり、平成16年 1 月26日及び平成16年 2 月 9 日開催の取締役会において、次のとおり公募増資を決議し、平成16年 2 月27日付で発行株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。 発行株式数 普通株式 3,000株 募集の方法 ブックビルディング方式 発行価額 1 株につき 187,000円 発行価格の総額 561,000千円 引受価額 1 株につき 223,200円 払込金額の総額 669,600千円 資本組入額 1 株につき 93,500円 資本組入額の総額 280,500千円 払込期日 平成16年 2 月26日 配当起算日 平成15年12月 1 日 資金の使途 今後組成する不動産投資ファン 	

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

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

【債券】

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

【その他】

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

【有形固定資産等明細表】

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

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

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

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

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

【社債明細表】

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

(注) 1. () 内書きは、1年以内償還予定額であります。

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

【借入金等明細表】

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

（注）1．平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2．長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

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

【資本金等明細表】

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

（注）1．当期の増加額は、以下の要因によるものであります。

- （イ）平成16年1月26日及び平成16年2月9日開催の取締役会に基づき実施された公募増資（3,000株、引受価格223,200円、資本組入額93,500円）及び第三者割当増資（500株、引受価格223,000円、資本組入額93,500円）により新株式発行による増加。
- （ロ）新株引受権行使による新株式発行による増加。
- （ハ）平成16年5月12日開催の取締役会の決議に基づき実施された普通株式1株を2株とする株式分割による増加。
- （ニ）平成16年8月17日開催の取締役会の決議に基づき実施された公募増資（7,000株、引受価格385,200円、資本組入額192,600円）及び普通株式1株を5株とする株式分割による増加。

【引当金明細表】

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

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

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

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

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

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

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

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

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

④ 仕掛販売用不動産

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

⑤ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	22
印紙	233
封筒	270
合計	526

⑥ 支払手形

(イ) 相手先別内訳

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

(ロ) 期日別内訳

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

⑦ 買掛金

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

(3) 【その他】

① 決算日後の状況

特記事項はありません。

② 訴訟

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

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	11月30日
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類	1株券 10株券 100株券
中間配当基準日	5月31日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

第 7 【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類
平成16年 1 月26日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年 2 月10日及び平成16年 2 月19日関東財務局長に提出。
平成16年 1 月26日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第54期）（自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日）平成16年 3 月 1 日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成16年 4 月 1 日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令19条 2 項第 4 号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。
- (5) 半期報告書
事業年度（第55期中）（自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日）平成16年 8 月 6 日関東財務局長に提出。
- (6) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）
平成16年 8 月17日関東財務局長に提出。
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年 9 月 1 日及び平成16年 9 月 2 日関東財務局長に提出。
平成16年 8 月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成16年 2 月29日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 軒澤 力 印

関与社員 公認会計士 廣渡 嘉秀 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成14年12月 1 日から平成15年11月30日までの第54期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成15年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成17年 2 月28日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 軒澤 力 印

代表社員
関与社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第55期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成16年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。