

平成18年11月期

個別中間財務諸表の概要



平成18年 7月18日

上場会社名 東誠不動産株式会社

上場取引所

JASDAQ

コード番号 8923

本社所在都道府県

東京都

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

代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 山口 誠一郎

問合せ先責任者 役職名 取締役専務執行役員 氏名 平野 昇

TEL (03) 5256-3687

決算取締役会開催日 平成18年 7月18日

配当支払開始日

—

単元株制度採用の有無 無

1. 平成18年11月中間期の業績（平成17年12月1日～平成18年5月31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月中間期	16,684	(27.9)	4,302	(60.9)	4,045	(67.1)
17年11月中間期	13,047	(29.8)	2,674	(61.4)	2,420	(73.2)
17年11月期	16,828		3,323		2,773	
	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益			
	百万円	%	円	銭		
18年11月中間期	2,141	(67.7)	5,921	33		
17年11月中間期	1,276	(77.2)	3,801	64		
17年11月期	1,495		4,378	97		

(注) ①期中平均株式数 18年11月中間期 361,613株 17年11月中間期 335,800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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間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月中間期	45,371	14,537	32.0	38,578 86
17年11月中間期	33,440	7,894	23.6	23,510 44
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月中間期 376,818株 17年11月中間期 335,800株 17年11月期 344,858株

②期末自己株式数 18年11月中間期 一株 17年11月中間期 一株 17年11月期 一株

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

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	24,440	4,570	2,414

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 6,406円28銭

3. 配当状況

現金配当	1株当たり配当金(円)		
	中間期末	期末	年間
17年11月期	—	450.00	450.00
18年11月期(実績)	—	—	1,300.00
18年11月期(予想)	—	1,300.00	

※ 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。

6. 個別中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

		前中間会計期間末 (平成17年 5 月31日)			当中間会計期間末 (平成18年 5 月31日)			対前中間期 比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成17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 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)											
I 流動資産											
1. 現金及び預金	※ 2	2,040,312			7,365,805				2,200,620		
2. 売掛金		17,053			59,071				42,192		
3. 有価証券		10,000			10,000				10,000		
4. 販売用不動産	※ 2	7,659,651			11,289,154				12,607,137		
5. 仕掛販売用不動産	※ 2	11,708,724			17,269,505				13,977,877		
6. 貯蔵品		650			706				593		
7. その他	※ 2	213,608			1,996,504				1,923,569		
貸倒引当金		△1,378			△5,048				△4,895		
流動資産合計			21,648,623	64.7		37,985,700	83.7	16,337,077		30,757,096	80.2
II 固定資産											
1. 有形固定資産	※ 1, 2										
(1) 建物		2,122,802			1,612,665				1,642,592		
(2) 構築物		1,442			753				800		
(3) 車両運搬具		213			—				—		
(4) 工具器具備品		28,002			34,394				32,528		
(5) 土地		5,011,998			4,354,089				4,354,089		
有形固定資産合計		7,164,459		21.4	6,001,902		13.2	△1,162,556		6,030,010	15.7
2. 無形固定資産		19,357		0.1	32,938		0.1	13,581	30,952		0.1
3. 投資その他の資産											
(1) 投資有価証券		4,065,569			488,749				720,807		
(2) その他		533,936			860,268				791,466		
貸倒引当金		△1,524			△1,518				△1,521		
投資その他の資産合計		4,597,980		13.8	1,347,498		3.0	△3,250,481	1,510,752		4.0
固定資産合計			11,781,797	35.3		7,382,340	16.3	△4,399,457		7,571,715	19.8
III 繰延資産			9,772	0.0		3,257	0.0	△6,514		6,514	0.0
資産合計			33,440,193	100.0		45,371,298	100.0	11,931,105		38,335,326	100.0

		前中間会計期間末 (平成17年 5 月31日)			当中間会計期間末 (平成18年 5 月31日)			対前中間期 比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成17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 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)											
I 流動負債											
1. 支払手形		450,450			210,168				—		
2. 買掛金		396,086			641,253				272,872		
3. 短期借入金	※ 2	3,077,000			1,199,170				4,370,000		
4. 1年以内償還予定社債		24,000			194,000				194,000		
5. 1年以内返済予定長期借入金	※ 2	6,596,748			7,357,278				7,971,242		
6. 前受金		150,880			754,872				383,342		
7. 賞与引当金		5,816			9,020				9,783		
8. その他	※ 3	1,494,360			2,494,705				1,299,823		
流動負債合計			12,195,342	36.5		12,860,468	28.4	665,125		14,501,063	37.8
II 固定負債											
1. 社債		504,000			310,000				322,000		
2. 長期借入金	※ 2	11,832,445			16,520,497				14,010,021		
3. 預り敷金保証金		850,088			949,780				1,129,831		
4. 退職給付引当金		20,283			20,647				23,147		
5. 役員退職慰労引当金		143,229			172,696				151,705		
固定負債合計			13,350,045	39.9		17,973,620	39.6	4,623,575		15,636,704	40.8
負債合計			25,545,388	76.4		30,834,089	68.0	5,288,701		30,137,768	78.6
(資本の部)											
I 資本金			1,927,600	5.8		—	—	—		1,966,096	5.1
II 資本剰余金											
1. 資本準備金		2,011,075			—			—	2,049,572		
資本剰余金合計			2,011,075	6.0		—	—	—		2,049,572	5.4
III 利益剰余金											
1. 利益準備金		7,250			—				7,250		
2. 任意積立金		15,000			—				15,000		
3. 中間（当期）未処分利益		3,932,682			—				4,151,856		
利益剰余金合計			3,954,932	11.8		—	—	—		4,174,106	10.9
IV その他有価証券評価差額金			1,197	0.0		—	—	—		7,783	0.0
資本合計			7,894,805	23.6		—	—	—		8,197,558	21.4
負債資本合計			33,440,193	100.0		—	—	—		38,335,326	100.0

		前中間会計期間末 (平成17年 5 月31日)			当中間会計期間末 (平成18年 5 月31日)			対前中間期 比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成17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 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)		構成比 (%)
(純資産の部)											
I 株主資本											
1. 資本金			—	—		4,147,926	9.1	—		—	—
2. 資本剰余金											
(1) 資本準備金		—			4,231,402				—		
資本剰余金合計			—	—	4,231,402	9.3	—	—		—	—
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		—			6,127,119				—		
利益剰余金合計			—	—	6,149,369	13.6	—	—		—	—
株主資本合計			—	—	14,528,697	32.0	—	—		—	—
II 評価・換算差額等											
1. その他有価証券 評価差額金			—	—	8,511	0.0	—	—		—	—
評価・換算差額 等合計			—	—	8,511	0.0	—	—		—	—
純資産合計			—	—	14,537,209	32.0	—	—		—	—
負債純資産合計			—	—	45,371,298	100.0	—	—		—	—

(2) 中間損益計算書

		前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)			当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)			対前中間 期比	前事業年度の要約損益計算書 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高											
1. 流動化事業売上高		8,807,707			11,834,042				10,400,422		
2. 開発事業売上高		3,333,424			3,295,276				4,466,993		
3. 賃貸事業売上高		773,701			770,401				1,611,728		
4. ファンド事業売上高		132,585			784,280				349,138		
売上高合計			13,047,418	100.0		16,684,001	100.0	3,636,582		16,828,283	100.0
II 売上原価											
1. 流動化事業原価		6,756,162			8,714,717				7,995,735		
2. 開発事業原価		2,827,935			2,597,111				3,775,923		
3. 賃貸事業原価		284,487			324,442				609,149		
4. ファンド事業原価		1,273			1,036				1,650		
売上原価合計			9,869,859	75.6		11,637,307	69.7	1,767,448		12,382,459	73.6
売上総利益			3,177,559	24.4		5,046,693	30.3	1,869,134		4,445,823	26.4
III 販売費及び一般管理費	※ 1		503,461	3.9		744,234	4.5	240,773		1,122,319	6.7
営業利益			2,674,098	20.5		4,302,458	25.8	1,628,360		3,323,504	19.7
IV 営業外収益											
1. 受取利息		672			1,682				3,145		
2. 受取配当金		156			160				557		
3. 仕入割引		1,865			—				1,865		
4. 固定資産税還付金		5,368			—				8,892		
5. 解約手付金		—			55,000				7,300		
6. 雑収入		1,405			4,729				3,256		
営業外収益合計			9,467	0.1		61,572	0.4	52,104		25,018	0.2

		前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)			当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)			対前中間 期比	前事業年度の要約損益計算書 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)		百分比 (%)
V 営業外費用	※ 3 ※ 4										
1. 支払利息		239,868			244,014			513,496			
2. 社債利息		2,809			2,657			5,572			
3. 新株発行費		—			32,984			925			
4. 社債発行費償却		3,257			3,257			6,514			
5. 解約違約金		16,868			—			16,868			
6. 支払手数料		—			35,728			—			
7. 雑損失		281			151			31,791			
営業外費用合計			263,085	2.0		318,794	1.9	55,709		575,169	3.4
経常利益			2,420,480	18.6		4,045,237	24.3	1,624,756		2,773,353	16.5
VI 特別利益											
1. 会員権売却益		—			—			2,752			
2. 保険解約返戻金		—			—			9,917			
特別利益合計			—	—	—	—	—	—		12,669	0.1
VII 特別損失											
1. 固定資産売却損		※ 3	—		—			36			
2. 固定資産除却損		※ 4	—		—			162			
特別損失合計			—	—	—	—	—	—		199	0.0
税引前中間 (当期) 純利益			2,420,480	18.6		4,045,237	24.3	1,624,756		2,785,823	16.6
法人税、住民 税及び事業税			1,200,031		2,004,945			1,331,940			
法人税等調整 額		△56,140	1,143,890	8.8	△100,938	1,904,007	11.5	760,117	△41,881	1,290,058	7.7
中間 (当期) 純利益		1,276,590	9.8		2,141,229	12.8	864,638		1,495,764	8.9	
前期繰越利益		2,656,091			—		—		2,656,091		
中間 (当期) 未処分利益		3,932,682			—		—		4,151,856		

(3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自平成17年12月1日 至平成18年5月31日）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成17年11月30日 残高 (千円)	1,966,096	2,049,572	2,049,572	7,250	15,000	4,151,856	4,174,106	8,189,774
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	2,181,830	2,181,830	2,181,830					4,363,660
剰余金の配当						△155,186	△155,186	△155,186
利益処分による役員賞与						△10,780	△10,780	△10,780
中間純利益						2,141,229	2,141,229	2,141,229
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	2,181,830	2,181,830	2,181,830	—	—	1,975,263	1,975,263	6,338,923
平成18年5月31日 残高 (千円)	4,147,926	4,231,402	4,231,402	7,250	15,000	6,127,119	6,149,369	14,528,697

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成17年11月30日 残高 (千円)	7,783	7,783	8,197,558
中間会計期間中の変動額			
新株の発行			4,363,660
剰余金の配当			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780
中間純利益			2,141,229
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	727	727	727
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	727	727	6,339,650
平成18年5月31日 残高 (千円)	8,511	8,511	14,537,209

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) 有価証券 子会社株式 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 中間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 (2) デリバティブ 時価法 (3) たな卸資産 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) 有価証券 子会社株式 同左 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 同左 (3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左	(1) 有価証券 子会社株式 同左 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 同左 (2) デリバティブ 同左 (3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左
2. 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（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 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 同左	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
3. 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、支給見込額の当中間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	(1) 貸倒引当金 同左 (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。

項目	前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)
	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 (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中間期末要支給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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 (会計方針の変更) 当中間会計期間より「「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	(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、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。
4. 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	同左
5. 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 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	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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

項目	前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)
6. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 (2) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合出資時に「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」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。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」へ計上し、事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
_____ _____ _____	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、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) 当中間会計期間より、「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は14,537,209千円であります。 なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。 (役員賞与に関する会計基準) 当中間会計期間より、「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。 これによる損益に与える影響はありません。	_____ _____ _____

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5月31日)																																											
(1) 中間貸借対照表 (イ) 「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)により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、前事業年度まで投資その他の資産の「その他」に含めていたみなし有価証券を当中間会計期間より「投資有価証券」に計上しております。 前中間会計期間及び前事業年度末の要約貸借対照表の投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております当該金額は、次のとおりであります。 <table><tr><td>前中間会計期間</td><td>187,162千円</td></tr><tr><td>前事業年度末の要約貸借対照表</td><td>428,156千円</td></tr></table> (ロ) 前中間会計期間において、固定資産の「投資その他の資産」に含めて表示しておりました「投資有価証券」は、資産総額の100分の5超となったため、当中間会計期間より区分掲記しております。なお、前中間会計期間における「投資有価証券」の金額は17,910千円であります。 (2) 中間損益計算書 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、当中間会計期間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及び前中間会計期間の売上高及び売上原価を示すと次のとおりとなります。 <table><tr><th>区分</th><th>前中間会計期間 (千円)</th><th>前事業年度 (千円)</th></tr><tr><td>I 売上高</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1. 流動化事業売上高</td><td>6,044,390</td><td>8,631,060</td></tr><tr><td>2. 開発事業売上高</td><td>3,232,272</td><td>4,209,934</td></tr><tr><td>3. 賃貸事業売上高</td><td>677,621</td><td>1,501,395</td></tr><tr><td>4. ファンド事業売上高</td><td>98,231</td><td>171,731</td></tr><tr><td>売上合計</td><td>10,052,516</td><td>14,514,122</td></tr><tr><td>II 売上原価</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1. 流動化事業原価</td><td>4,672,474</td><td>7,111,923</td></tr><tr><td>2. 開発事業原価</td><td>3,020,085</td><td>3,854,689</td></tr><tr><td>3. 賃貸事業原価</td><td>297,080</td><td>623,557</td></tr><tr><td>4. ファンド事業原価</td><td>198</td><td>6,655</td></tr><tr><td>原価合計</td><td>7,989,838</td><td>11,596,825</td></tr></table>	前中間会計期間	187,162千円	前事業年度末の要約貸借対照表	428,156千円	区分	前中間会計期間 (千円)	前事業年度 (千円)	I 売上高			1. 流動化事業売上高	6,044,390	8,631,060	2. 開発事業売上高	3,232,272	4,209,934	3. 賃貸事業売上高	677,621	1,501,395	4. ファンド事業売上高	98,231	171,731	売上合計	10,052,516	14,514,122	II 売上原価			1. 流動化事業原価	4,672,474	7,111,923	2. 開発事業原価	3,020,085	3,854,689	3. 賃貸事業原価	297,080	623,557	4. ファンド事業原価	198	6,655	原価合計	7,989,838	11,596,825	(1) _____ (2) _____
前中間会計期間	187,162千円																																											
前事業年度末の要約貸借対照表	428,156千円																																											
区分	前中間会計期間 (千円)	前事業年度 (千円)																																										
I 売上高																																												
1. 流動化事業売上高	6,044,390	8,631,060																																										
2. 開発事業売上高	3,232,272	4,209,934																																										
3. 賃貸事業売上高	677,621	1,501,395																																										
4. ファンド事業売上高	98,231	171,731																																										
売上合計	10,052,516	14,514,122																																										
II 売上原価																																												
1. 流動化事業原価	4,672,474	7,111,923																																										
2. 開発事業原価	3,020,085	3,854,689																																										
3. 賃貸事業原価	297,080	623,557																																										
4. ファンド事業原価	198	6,655																																										
原価合計	7,989,838	11,596,825																																										

追加情報

前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)
(1) _____	(1) _____	(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) _____	(2) _____	(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、当中間会計期間から「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10,652千円を販売費及び一般管理費として処理しております。	(3) _____	(3) 外形標準課税 「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取り扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割27,059千円を販売費及び一般管理費として処理しております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成17年 5月31日)	当中間会計期間末 (平成18年 5月31日)	前事業年度末 (平成17年11月30日)
※ 1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 637,108千円であります。 ※ 2. 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。 販売用不動産 7,096,357千円 仕掛販売用不動産 10,875,917 建物 1,793,219 土地 4,446,291 計 24,211,786 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 3,077,000千円 1年以内返済予定 6,488,748 長期借入金 11,346,445 計 20,912,193 ※ 3. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相 殺して流動負債「その他」に含めて表示 しております。 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 13,528千円 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 く当中間期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 1,000,000千円 総額 借入実行残高 — 差引額 1,000,000	※ 1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 685,104千円であります。 ※ 2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおり であります。 現金及び預金 170,000千円 販売用不動産 8,903,652 仕掛販売用不動産 14,895,859 その他 900,000 建物 1,294,940 土地 3,467,442 計 29,631,895 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 1,199,170千円 1年以内返済予定 7,357,278 長期借入金 16,520,497 計 25,076,945 ※ 3. 消費税等の取扱い 同左 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 6名 13,009千円 下記の会社の金融機関からの借入金に 対して、次のとおり債務保証を行ってお ります。 (有)イカロス・キャピタル 1,100,000千円 トーセイリパイヤルインベストメント(株) 530,000千円 5. _____	※ 1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 648,163千円であります。 ※ 2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおり であります。 現金及び預金 170,000千円 販売用不動産 11,486,846 仕掛販売用不動産 13,235,754 前渡金 900,000 建物 1,315,926 土地 3,467,442 計 30,575,970 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 4,370,000千円 1年以内返済予定 7,863,242 長期借入金 13,578,021 計 25,811,263 ※ 3. _____ 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 6名 13,266千円 下記の会社の金融機関からの借入金に 対して、次のとおり債務保証を行ってお ります。 (有)イカロス・キャピタル 1,100,000千円 5. _____

当中間期中の発行済株式数の増減

	発行年月日	発行形態	発行株式数(株)	発行価格(円)	資本組入額(円)
当事業年度	平成17年12月31日	新株予約権行使	500	8,500	4,250
	平成18年 1月31日	新株予約権行使	1,200	8,500	4,250
	平成18年 2月27日	有償一般募集	30,000	144,900	72,450
	平成18年 4月30日	新株予約権行使	260	8,500	4,250

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 35,445千円 貸倒引当金繰入額 2,218 役員報酬 52,155 給与手当 157,412 賞与引当金繰入額 5,816 退職給付費用 4,193 役員退職慰労引当金 繰入額 15,043 法定福利費 25,221 福利厚生費 2,112 租税公課 56,988 地代家賃 570 減価償却費 7,223 支払報酬 12,771 支払手数料 38,402 2. 減価償却実施額 有形固定資産 37,834千円 無形固定資産 771千円 ※3. _____ ※4. _____	※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 22,552千円 貸倒引当金繰入額 1,214 役員報酬 61,289 給与手当 222,038 賞与引当金繰入額 9,020 退職給付費用 6,298 役員退職慰労引当金 繰入額 22,341 法定福利費 35,929 福利厚生費 2,025 採用費 49,370 租税公課 92,194 地代家賃 150 減価償却費 17,645 支払報酬 14,793 支払手数料 86,269 2. 減価償却実施額 有形固定資産 37,056千円 無形固定資産 3,531千円 ※3. _____ ※4. _____	※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 64,321千円 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 2. 減価償却実施額 有形固定資産 82,337千円 無形固定資産 2,651千円 ※3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりで あります。 車両運搬具 36千円 ※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりで あります。 工具器具備品 162千円

(中間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)

前中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)																																																												
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 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中間期末残高相当額	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、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	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																																																												
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14, 180</td><td>2, 351</td><td>11, 829</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>21, 606</td><td>2, 936</td><td>18, 670</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10, 038</td><td>3, 178</td><td>6, 859</td></tr><tr><td>合計</td><td>45, 825</td><td>8, 466</td><td>37, 358</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14, 180	2, 351	11, 829	工具器具備品	21, 606	2, 936	18, 670	無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	3, 178	6, 859	合計	45, 825	8, 466	37, 358	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14, 180</td><td>5, 878</td><td>8, 302</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>24, 780</td><td>8, 315</td><td>16, 464</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10, 038</td><td>5, 186</td><td>4, 852</td></tr><tr><td>合計</td><td>48, 999</td><td>19, 379</td><td>29, 619</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14, 180	5, 878	8, 302	工具器具備品	24, 780	8, 315	16, 464	無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	5, 186	4, 852	合計	48, 999	19, 379	29, 619	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14, 180</td><td>4, 114</td><td>10, 065</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>24, 780</td><td>5, 837</td><td>18, 942</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10, 038</td><td>4, 182</td><td>5, 855</td></tr><tr><td>合計</td><td>48, 999</td><td>14, 134</td><td>34, 864</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14, 180	4, 114	10, 065	工具器具備品	24, 780	5, 837	18, 942	無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	4, 182	5, 855	合計	48, 999	14, 134	34, 864
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																											
車両運搬具	14, 180	2, 351	11, 829																																																											
工具器具備品	21, 606	2, 936	18, 670																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	3, 178	6, 859																																																											
合計	45, 825	8, 466	37, 358																																																											
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																											
車両運搬具	14, 180	5, 878	8, 302																																																											
工具器具備品	24, 780	8, 315	16, 464																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	5, 186	4, 852																																																											
合計	48, 999	19, 379	29, 619																																																											
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																											
車両運搬具	14, 180	4, 114	10, 065																																																											
工具器具備品	24, 780	5, 837	18, 942																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	10, 038	4, 182	5, 855																																																											
合計	48, 999	14, 134	34, 864																																																											
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。 2. 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>9, 855千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>27, 503千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>37, 358千円</td></tr></table> (注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>4, 353千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>4, 353千円</td></tr></table> 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。	1 年内	9, 855千円	1 年超	27, 503千円	合計	37, 358千円	支払リース料	4, 353千円	減価償却費相当額	4, 353千円	同左 2. 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>10, 490千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>19, 128千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>29, 619千円</td></tr></table> 同左 3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 <table><tr><td>支払リース料</td><td>5, 245千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>5, 245千円</td></tr></table> 4. 減価償却費相当額の算定方法 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。	1 年内	10, 490千円	1 年超	19, 128千円	合計	29, 619千円	支払リース料	5, 245千円	減価償却費相当額	5, 245千円	(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。 2. 未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>1 年内</td><td>9, 916千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>24, 948千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>34, 864千円</td></tr></table> (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。 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>9, 916千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>9, 916千円</td></tr></table> 4. 減価償却費相当額の算定方法 同左	1 年内	9, 916千円	1 年超	24, 948千円	合計	34, 864千円	支払リース料	9, 916千円	減価償却費相当額	9, 916千円																														
1 年内	9, 855千円																																																													
1 年超	27, 503千円																																																													
合計	37, 358千円																																																													
支払リース料	4, 353千円																																																													
減価償却費相当額	4, 353千円																																																													
1 年内	10, 490千円																																																													
1 年超	19, 128千円																																																													
合計	29, 619千円																																																													
支払リース料	5, 245千円																																																													
減価償却費相当額	5, 245千円																																																													
1 年内	9, 916千円																																																													
1 年超	24, 948千円																																																													
合計	34, 864千円																																																													
支払リース料	9, 916千円																																																													
減価償却費相当額	9, 916千円																																																													

(有価証券関係)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり純資産額 23,510円44銭 1株当たり中間純利益金額 3,801円64銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 3,694円25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、当該分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間における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 12,931.54円 1株当たり中間純利益 2,960.21円 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 2,493.92円	1株当たり純資産額 38,578円86銭 1株当たり中間純利益金額 5,921円33銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 5,910円28銭	1株当たり純資産額 23,739円56銭 1株当たり当期純利益金額 4,378円97銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 4,291円79銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(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。

	前中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	1,276,590	2,141,229	1,495,764
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	10,780
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)	(10,780)
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1,276,590	2,141,229	1,484,984
期中平均株式数(株)	335,800	361,613	339,117
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	9,761	676	6,889
(うち新株予約権)	(9,761)	(676)	(6,889)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(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 4,150株	—

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1. _____	1. _____	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決議をいたしました。
2. _____	2. _____	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。 発行株式数 普通株式 30,000株 募集の方法 有償による海外における募集による増資 発行価額 1株につき 144,900円 発行価格の総額 4,347,000千円 引受価額 1株につき 144,900円 払込金額の総額 4,347,000千円 資本組入額 1株につき 72,450円 資本組入額の総額 2,173,500千円 払込期日 平成18年2月27日 配当起算日 平成17年12月1日 資金の使途 不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。 増資後の発行済株式総数及び資本金 発行済株式総数 376,558株 資本金 4,146,821千円