

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17年12月1日
(第57期)	至	平成18年11月30日

トーセイ株式会社

(旧会社名 東誠不動産株式会社)

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

(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	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
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	13
5. 経営上の重要な契約等	16
6. 研究開発活動	16
7. 財政状態及び経営成績の分析	17
第3 設備の状況	19
1. 設備投資等の概要	19
2. 主要な設備の状況	19
3. 設備の新設、除却等の計画	19
第4 提出会社の状況	20
1. 株式等の状況	20
(1) 株式の総数等	20
(2) 新株予約権等の状況	21
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	23
(4) 所有者別状況	24
(5) 大株主の状況	24
(6) 議決権の状況	25
(7) ストックオプション制度の内容	25
2. 自己株式の取得等の状況	27
3. 配当政策	28
4. 株価の推移	28
5. 役員の状況	29
6. コーポレート・ガバナンスの状況	31
第5 経理の状況	36
1. 連結財務諸表等	37
(1) 連結財務諸表	37
(2) その他	71
2. 財務諸表等	72
(1) 財務諸表	72
(2) 主な資産及び負債の内容	97
(3) その他	99
第6 提出会社の株式事務の概要	100
第7 提出会社の参考情報	101
1. 提出会社の親会社等の情報	101
2. その他の参考情報	101
第二部 提出会社の保証会社等の情報	102

【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19年2月28日
【事業年度】 第57期（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）
【会社名】 トーセイ株式会社

（旧会社名 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】 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】 03（3435）2864
【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】 03（3435）2864
【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】 株式会社 東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

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4番9号）

（注）当社は、平成18年10月1日をもちまして、商号を「東誠不動産株式会社」から「トーセイ株式会社」へ変更しております。

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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月
売上高（千円）	6,181,630	—	—	17,644,259	24,741,635
経常利益（千円）	365,819	—	—	2,969,040	5,323,872
当期純利益（千円）	227,756	—	—	1,592,577	2,737,111
純資産額（千円）	1,591,262	—	—	8,293,597	15,229,720
総資産額（千円）	17,402,599	—	—	40,406,838	60,136,451
1株当たり純資産額（円）	1,552.45	—	—	24,018.05	40,414.50
1株当たり当期純利益金額（円）	226.65	—	—	4,664.46	7,412.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	—	4,571.59	7,405.87
自己資本比率（％）	9.1	—	—	20.5	25.3
自己資本利益率（％）	15.5	—	—	19.2	23.3
株価収益率（倍）	—	—	—	21.44	17.81
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△3,272,045	—	—	△8,839,398	△10,857,313
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	1,074,966	—	—	△606,371	471,935
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	2,451,775	—	—	9,360,987	14,339,382
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	1,748,217	—	—	2,530,851	6,484,856
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	39 (1)	— (—)	— (—)	107 (169)	134 (139)

（注）1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 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。

4. 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期及び第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月
売上高（千円）	6, 114, 309	9, 455, 618	14, 514, 122	16, 828, 283	22, 572, 177
経常利益（千円）	339, 530	870, 980	1, 515, 178	2, 773, 353	5, 151, 887
当期純利益（千円）	210, 488	441, 580	793, 109	1, 495, 764	2, 697, 761
持分法を適用した場合の投資利益（千円）	—	—	—	—	—
資本金（千円）	68, 750	72, 150	1, 927, 600	1, 966, 096	4, 148, 011
発行済株式総数（株）	1, 025, 000	20, 580	335, 800	344, 858	376, 838
純資産額（千円）	1, 571, 785	2, 046, 343	6, 658, 824	8, 197, 558	15, 094, 332
総資産額（千円）	15, 572, 161	19, 143, 479	29, 438, 787	38, 335, 326	51, 220, 537
1株当たり純資産額（円）	1, 533. 45	99, 433. 59	19, 829. 73	23, 739. 56	40, 055. 23
1株当たり配当額 （うち1株当たり中間配当額）（円）	旧株 5. 00 新株 1. 25 (—)	1, 000 (—)	120 (—)	450 (—)	1, 400 (—)
1株当たり当期純利益金額（円）	209. 47	21, 494. 08	2, 833. 01	4, 378. 97	7, 306. 24
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	2, 577. 65	4, 291. 79	7, 299. 40
自己資本比率（％）	10. 1	10. 7	22. 6	21. 4	29. 5
自己資本利益率（％）	14. 5	24. 4	18. 2	20. 1	23. 2
株価収益率（倍）	—	—	23. 01	22. 84	18. 07
配当性向（％）	2. 4	4. 7	4. 2	10. 3	19. 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）	39 (1)	39 (—)	44 (—)	68 (—)	83 (—)

（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. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 第53期、第56期及び第57期は連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

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	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
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	商号を東誠不動産株式会社に更改
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	LB0（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（現 連結子会社トーセイ・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
平成16年12月	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
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に更改
平成18年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場

- （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）を行っております。
- 3．平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長 第1324号）を行っております。
- 4．平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。

3【事業の内容】

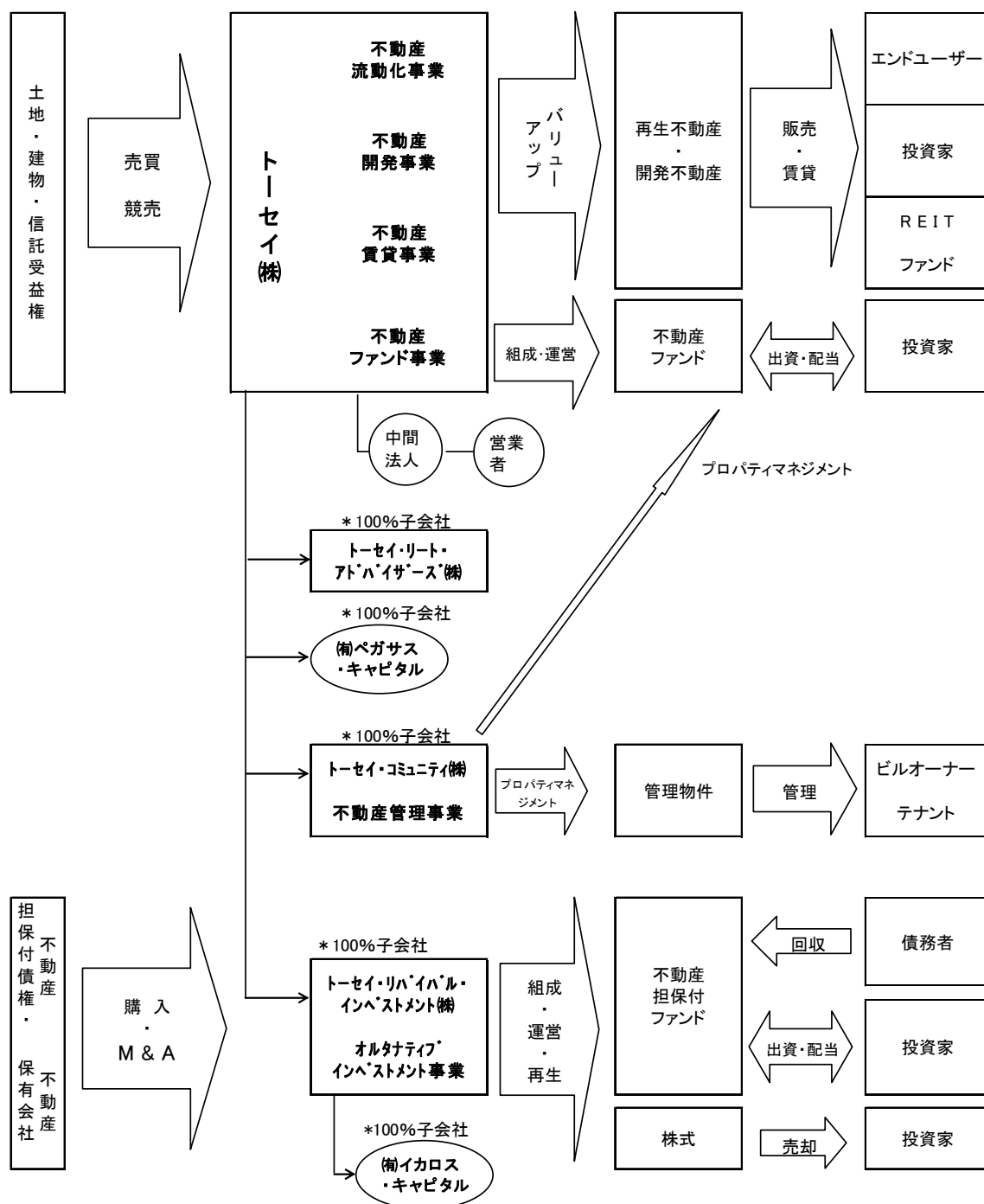
当社グループ（当社及び当社関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）並びに子会社13社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社の事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	当社が資産価値の劣化した不動産を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた「バリューアッププラン」の検討を行い、最良と判断したバリューアップを実施した後に投資家・個人・法人向けに「再生不動産」として販売しております。 「バリューアッププラン」には、物件そのものに関わる「ハード」（設備の改善、IT・通信インフラの整備など）と、物件の収益性及びオーナーやユーザーの満足度を高める「ソフト」（リーシングによる稼働率向上、デザイン性の追求、法的問題の解消など）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「バリューアッププラン」を実施します。 当社が行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけではなく、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せず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。	当社
不動産開発事業	当社が購入した用地について「開発プラン」を決定し、投資家・不動産ファンド・エンドユーザー向けにビル・商業施設の開発、マンション・戸建住宅の新築を行って、販売をしております。主にエンドユーザーに対しては、分譲マンション・分譲戸建、投資家・不動産ファンドに対しては、収益物件を提供しております。当社は投資家及びエンドユーザーのニーズが、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を中心としております。 また、エンドユーザー向け分譲マンション（THEパームスシリーズ）においては、生活者のニーズに対応した付加価値サービスや「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ都会における“癒しの空間”を提供することにより「快適さと便利さを両立した商品開発」を行っております。同じく戸建住宅（パームスコートシリーズ）においては、都市型戸建住宅として、独自の企画と高品質の商品を提供しております。	当社
不動産賃貸事業	当社グループでは、東京都区部を中心に、平成18年11月30日現在、オフィスビル・マンション等57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。 当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱、 (有)ペガサス・キャピタル
不動産ファンド事業	当社では、当社または第三者が組成した不動産ファンドに様々な投資家から匿名組合出資を行っていただき、主に収益不動産を購入することによりファンドの運営を行っております。 ファンドにおいて購入した物件は、建物リニューアル、賃料改定、リースアップ等の「ハード」及び「ソフト」の両面から不動産の価値再生を行い、アセットマネジメントを受託することによる各種のフィー収入の他、匿名組合出資に対する配当を得ております。	当社、 トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。 マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者並びに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータルのサポートをしております。 ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成18年10月31日現在、419棟の管理を行っております。	トーセイ・コミュニティ㈱

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブ・インベストメント事業	不動産担保付債権に対する投資、不動産保有会社及び不動産周辺事業会社等の株式への投資（M&A）を主な事業としております。また、同投資に関するファンド組成・運営・コンサルティングなどを行うことで各種のフィーを得ております。 中期的には、不動産ファンド事業やLBOによるM&Aなどで当社グループが蓄積してきたノウハウを十分活用し、不良債権や不良資産を保有することで業績が低迷している法人等の「企業・事業再生」を行ってまいります。	トーセイ・リバイバル・インベストメント㈱、 （有）イカロス・キャピタル

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニ ティ(株) (注) 2	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・リバイバ ル・インベストメン ト(株) (注) 2	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都港区	300,000	不動産ファンド事業	100.0	
(有)ペガサス・キャピ タル	東京都港区	3,000	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)イカロス・キャピ タル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)ヘスティア・キャ ピタル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
(株)メティス・キャピ タル (注) 3	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
その他6社					

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 平成18年10月1日付けで東誠コミュニティ株式会社及びトーセイリバイバルインベストメント株式会社は、それぞれ、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社へ商号を変更しております。

3. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成18年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	14（－）
不動産開発事業	17（－）
不動産賃貸事業	3（－）
不動産ファンド事業	21（－）
不動産管理事業	33（139）
オルタナティブインベストメント事業	3（－）
全社（共通）	43（－）
合計	134（139）

- （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．臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
3．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4．従業員数が前連結会計年度末に比し、27名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

(2) 提出会社の状況

平成18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）
83	36.8	2.9	7,024

- （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、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3．従業員数が前期末に比し、15名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

(3) 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

当連結会計年度のわが国の経済は、実質GDPが4年連続のプラス成長となり、11月の月例経済報告（内閣府）では、戦後最長のいざなぎ景気を上回ったと発表されました。企業は雇用・設備・債務の3つの過剰を解消し、収益が高水準に推移する中、設備投資は増加し、雇用環境と所得は改善しており、そのもとで、個人消費はやや伸び悩みつつも増加基調にあります。このような内外需要の増加が続く中で、生産も増加を続けています。銀行の不良債権問題は正常化し、銀行貸出は平成12年以降、初めてプラスに転じました。物価についても、国際商品市況高などの影響から消費者物価は前年比プラスに転じておりデフレ脱却に一段と近づいております。先行きについても、原油価格の動向が内外経済に与える影響と金利の動向には留意する必要があるものの、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気回復による堅調な住宅・オフィス需要や不動産市場への投資資金の活発な流入などを背景に、平成18年の路線価は全国平均で14年ぶりに上昇に転じ、地価回復傾向が明確となっております。都心部における不動産価格の上昇に伴う不動産投資利回りの低下やバブル懸念等、一部に不動産市場の活況が減速するのではないかという懸念はあるものの、今回の不動産価格の上昇はバブル期とは異なり競争力のあえるエリアに限定されており、収益性をベースとした合理的な不動産価格形成が浸透していると考えられます。今後、物件間格差はより拡大すると考えられ、投資にあたっては収益性に見合う物件かどうかを一層吟味する必要があるものの、余剰資金の不動産市場への流入は継続するものと思われます。

不動産売買市場では、投資法人がJ-REITの新規上場に伴い積極的に物件を取得しており、平成16年度までは買い手の主役であった私募ファンドは、平成17年以降はその当時取得した物件をJ-REIT等に活発に売却しております（民間調査機関調べ）。この結果、平成18年4月から10月の不動産取引件数は前年同期比17.0%増加（民間調査機関調べ）となっており、不動産売買市場は依然活況を呈しております。

首都圏におけるマンション分譲市場は、発売初月の契約率が好調の目安とされる80%近辺で推移し、住宅着工件数は高い水準にあります。販売価格の先高観から分譲会社が売り急がない姿勢を強めており、年間発売戸数は8年ぶりに8万戸を下回っております（民間調査機関調べ）。

都心5区のオフィスビル賃貸市場は、平均空室率が低下しており、平成18年11月時点では2.9%となりました。都心5区の大型オフィスビルは貸手市場を反映して、賃料相場の上昇傾向が続いております。11月末時点における都心5区の大型新築ビルの平均賃料は前年同月比12.3%上昇、大型既存ビルについても前年同月比7.8%上昇しております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場は、平成18年6月末時点で国内私募ファンド残高が約5.5兆円、J-REITが約4.5兆円、合わせて10兆円に達したと推計されております（民間調査機関調べ）。また、平成17年度までに証券化された不動産の累計額は25兆円を超えるなど市場拡大が継続しており（国土交通省／不動産の証券化実態調査）、平成18年11月末時点におけるJ-REITの銘柄数は40銘柄となりました。物件の取得競争が激化しており、不動産投資に対する要求利回りは低下が続いているものの、資金供給は依然旺盛であります。

不動産管理市場は、ビル管理市場4.1兆円（民間調査機関調べ）、分譲マンションストック数は約485万戸（国土交通省 平成17年調べ／住宅事情について）と推計されております。市場規模が拡大する中、競合状態は激化し、私募ファンドやJ-REITによる不動産保有の進展に伴う収益引き下げ圧力が増しているものの、東京都区部はビル管理及びマンション管理の市場規模が大きく、効率的な業務やサービスの提供・技術力の開発・周辺事業への多角化やプロパティマネジメント能力の強化など、企業努力による差別化が進んでおります。

オルタナティブインベストメント市場は、大手金融機関の不良債権処理が一段落し、大幅な割安案件は見当たらないものの、M&A・不動産担保付債権市場は依然活況を呈しており、債権価格が上昇基調に転じている中、収益確保のためハード及びソフトの付加価値を高めるノウハウを持つことが重要となっております。

このような事業環境のなか、当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という新しい企業理念を策定し、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業及び不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業の4事業に、グループ会社のトーセイ・コミュニティ株式会社が営む不動産管理事業、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社が営むオルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高めながら事業を推進しグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。以上の結果、当連結会計年度においては、売上高24,741百万円（前連結会計年度比40.2%増）、営業利益5,900百万円（同66.9%増）、経常利益5,323百万円（同79.3%増）、当期純利益2,737百万円（同71.9%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「恵比寿東誠ビル」(東京都渋谷区)、「久松町東誠ビル」(東京都中央区)他(計27物件)の売却により不動産流動化事業の売上高は15,650百万円(前連結会計年度比50.5%増)、営業利益4,040百万円(同81.9%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「THEプレミアムコート大田中央」(東京都大田区)、「THEパームス用賀」(東京都世田谷区)における戸建・マンション分譲(42戸)、「THEパームス都立大学」(東京都目黒区)、「新宿4丁目ビル」(東京都新宿区)の販売により不動産開発事業の売上高は3,842百万円(前連結会計年度比14.0%減)、営業利益513百万円(同6.3%減)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、固定資産として保有している賃貸物件の空室率が改善したことに加え、たな卸資産である不動産流動化事業用の賃貸物件が増加したことにより不動産賃貸事業の売上高は1,836百万円(前連結会計年度比11.6%増)、営業利益985百万円(同6.0%増)となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、新規物件取得の増加により運用資産残高が拡大しアクイジションフィー及びアセットマネジメントフィーが増加したことや、好調な運用成績に伴うインセンティブフィーが発生したこと等により、不動産ファンド事業の売上高は1,405百万円(前連結会計年度比302.5%増)、営業利益1,117百万円(同279.4%増)となりました。

なお、平成18年11月期末の運用資産残高は、41,251百万円であります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、ビル管理については、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約の獲得に努め、ビル・駐車場等管理棟数は291棟(平成18年10月末現在)となりました。マンション管理では、他社が分譲しているマンション1棟を新たに受託し、管理棟数は128棟(平成18年10月末現在)となりました。

以上の結果、合計管理棟数は419棟となり、不動産管理事業の売上高は1,671百万円(前連結会計年度比197.3%増)、営業利益122百万円(同203.2%増)となりました。

※不動産管理事業は、平成17年5月より連結の対象となったため前連結会計年度の収益寄与期間は6ヶ月であります。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、不動産担保付債権市場においてファンドスキームを生かした事業展開を行ってまいりました結果、匿名組合出資及び運営管理を行っている不動産担保付債権ファンドがクローズを迎えることができました。これに伴い匿名組合出資配当金と債権管理フィー等が計上されたことにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は335百万円(前連結会計年度比52.4%増)、営業利益277百万円(同41.0%増)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益5,297百万円を計上した他、海外における募集による増資等により4,329百万円、また、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得等がありましたが、金融機関からの借入金により25,482百万円の資金調達を行なったことによる収入等により、前連結会計年度末残高に比べ3,954百万円増加し、当連結会計年度末では6,484百万円となりました。

（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、10,857百万円（前連結会計年度比22.8%増）となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業における新規物件取得によるたな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）

投資活動により得られた資金は、471百万円（前連結会計年度は606百万円の使用）となりました。これは主に、不動産投資ファンドからの匿名組合出資金の回収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、14,339百万円（前連結会計年度比53.2%増）となりました。これは主に、海外における募集による増資及び新規物件取得に係る借入金の増加により資金が増加した一方で、物件の売却に伴う借入金の返済を行ったこと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

当社グループは、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント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

当社グループは、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

最近2連結会計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。

区別	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		増減 (千円)
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
不動産流動化事業	10,400,422	59.0	15,650,405	63.2	5,249,982
不動産開発事業	4,466,993	25.3	3,842,792	15.5	△624,201
不動産賃貸事業	1,645,232	9.3	1,836,056	7.4	190,823
不動産ファンド事業	349,138	2.0	1,405,173	5.7	1,056,034
不動産管理事業	562,182	3.2	1,671,416	6.8	1,109,233
オルタナティブインベ ストメント事業	220,289	1.2	335,792	1.4	115,503
合計	17,644,259	100.0	24,741,635	100.0	7,097,376

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当社グループは中期経営計画の2大テーマである「企業規模の倍増」並びに「企業ブランドの確立」を達成するために、以下の各項目に対処すべき課題としております。

(1) 「企業規模の倍増」のための課題

①既存事業の拡大のための物件仕入の増強

当社グループの事業エリアである東京都区部では、事業用地を始め中古のオフィスビル、賃貸マンション等の取得競争が激化しております。当社グループでは、従来からの仕入情報ネットワークを一層強化するための人員増強と入手した情報への迅速な対応、取引事例等のデータベースの管理と活用を通じての迅速な判断を図り、仕入力の増強に努めてまいります。

②開発力・バリューアップ能力の強化による高付加価値商品や差異性のある商品の供給

物件仕入が激化し原価が上昇しつつある中、適正な利益を確保するためにはエンドユーザーや投資家のニーズに適応した商品を供給することが重要な課題となります。当社グループでは、ファミリータイプから単身者向けまでのマンション、オフィスビル、リテール店舗用ビル、戸建住宅の開発能力を有し、また、中古物件に対し、リノベーション、リニューアル、コンバージョン、デザイン性向上、収益性向上というバリューアップ能力を併せ持っておりますが、これらの能力を更に高め、個別物件ごとに最適な利用方法および投資効率を選択することにより、魅力ある商品を供給してまいります。

③不動産ファンド事業の拡大

平成18年6月末時点で、J-REITを含むわが国の不動産ファンドの資産残高は10兆円に達したと推計され、また、平成18年11月末現在、J-REITの銘柄数は40銘柄となる等、不動産証券化市場は欧米との比較においても今後更に増加するものと推測されております。当社グループでは、グループの行う自己勘定での不動産投資（オンバランス事業）とともに、第三者の出資によるファンドでの投資（オフバランス事業＝フィー事業）の双方を拡大することによって、より多くの不動産取引（開発、バリューアップ、保有運営、アセットマネジメント、プロパティマネジメント等）の機会を得るとともに、不動産と金融を融合したビジネスを拡大してまいります。

④安定した資金調達

当社グループの行う事業のうち、流動化事業、開発事業およびオルタナティブインベストメント事業は、不動産や不動産担保付債権等を仕入れるために多額の資金を必要としております。また、賃貸事業においては長期に亘る資金投下を行っております。これらの事業を推進、拡大していくためには有利子負債を積極的かつ安定的に利用することが不可欠であり、資金ニーズに合わせて金利の固定化やコミットメント契約等によるタイムリーな資金調達などに努めております。

(2) 「企業ブランドの確立」のための課題

①コーポレート・ガバナンスの充実

当社グループでは、株主、従業員、取引先を始めとするあらゆるステークホルダーに対して、「革新と挑戦」と「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドを確立し、社会的に存在意義のあるグループで在り続けたいと考えております。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、とりわけ「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げております。また、会社法並びに金融商品取引法において求められている「内部統制システムの構築」に向け、経営トップからグループ社員の全員に至るまでグループ一丸となって体制の強化に努めてまいります。

②優秀な人材の確保と育成

当社グループの行う事業においては、組織を維持しさらに成長、発展していくための原動力は人材であると捉えており、組織の拡大のための優秀な人材の確保と育成は極めて重要な課題であると位置付けております。従来の採用は即戦力の中途採用が大半でありましたが、新卒採用も強化し、幅広い業務経験を積ませることにより将来の主戦力を育成してまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼす可能性が考えられる事項には以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、リスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避と発生した場合の対応に努力する方針であります。また、以下の記載は、当社グループの事業もしくは当社株式への投資に関するリスクを完全に網羅するものではありません。

(1) 事業環境

① 不動産流動化事業・不動産開発事業

(イ) 不動産市況の影響について

当社グループの中核事業である不動産流動化事業及び不動産開発事業は、自己勘定により物件を取得し、バリューアップまたは開発後に売却するまでに通常6ヶ月から2年を要しております。その間に地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 物件の引渡時期等による業績の変動について

当該2事業は、物件売却額を売上計上するため1取引あたりの金額が大きく、また当該2事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期ごとの経営成績においては、大型案件の引渡しの有無により売上高及び収益に相当の変動が生ずる可能性があります。

(ハ) 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

当社グループでは具体的な仕入計画や販売計画に基づく積み上げ方式により合理的な年間総合予算の策定に努めておりますが、自然災害など予期せぬ事態による工事遅延やそれに伴う建築・改修コスト増加により当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産賃貸事業

当社グループの安定収益事業である不動産賃貸事業は、一般経済情勢や金利動向、競合物件の出現、その他自然災害等で賃料の下落や大量の空室が生じた場合において当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産ファンド事業

(イ) ファンドの運用成績について

当社グループの成長事業である不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産の発掘、ファンドの組成・運用、対象不動産のバリューアップ、売却を通じてアセットマネジャーとしてフィーを得る事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネジメントの能力が寄与するものであり、当社グループは不動産と金融の両面についてのノウハウを蓄積してまいりました。不動産ファンドはあくまでも投資家の自己責任原則を前提とした投資商品であり、運用成績について当社は保証責任を負っていないものの、対象不動産の賃貸状況等により投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社としての評価が下がり、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 金融情勢等による投資家の動向について

不動産ファンドは投資手法の一つであり、金融情勢や世界的なマクロ経済の動向により投資家が不動産ファンドへの出資を撤回または手控えた場合、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産管理事業

(イ) 管理委託費の低下について

現在、マンション・オフィスビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向が継続しており、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後一層の単価引下げや解約が多発した場合には、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9001を取得し、業務品質ならびにサービスの向上に努めておりますが、不可避の社会的な規模の業務遂行上の事故、建物・設備の異常、サービスの不具合等が発生した場合は、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ オルタナティブインベストメント事業

当社グループの育成事業であるオルタナティブインベストメント事業は、不動産担保付債権の購入や不動産保有会社のM&A投資を主たる目的として展開しておりますが、不良債権市場が縮小し不動産担保付債権が取得できない場合や、不動産保有会社等のM&Aが行えない場合、並びに既に取得した債権や会社株式の投下資金回収が予定どおり進まない場合は、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債の依存度の高さ及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物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、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度あることから、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、特定の金融機関に過度に集中することなく、案件ごとに複数の金融機関と交渉したうえで、最適なファイナンスを行っておりますが、突発的な内外環境の変化等により、資金調達ができなかった場合は、事業着手の遅延や事業の実施ができなくなるなど、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、案件の売却時期の遅延、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社グループの資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(3) 事業エリア

① 競合状況

当社グループは、東京都区部を主要マーケットとし、中小型物件を中心に投資を行っており、これまで6事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、東京都区部における不動産取引の活況や外国人投資家の旺盛な投資意欲の継続もあり、物件取得において競合がより激化する可能性があります。当社グループは、これまでの東京特化の優位性を発揮することにより競争力の維持、強化を推し進めてまいりますが、過当競争により物件の取得が困難になった場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 災害発生

将来発生が懸念されている東京における大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には当社グループが投資・運用・開発・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法的規制

① 法的規制

平成18年5月に施行された会社法や金融商品取引法に改正される証券取引法等の規制のほか、当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

今後これらの法的規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためのコスト増加の可能性があります。

事業の種類別セグメントの名称	主な法的規制
不動産流動化事業 不動産開発事業 不動産賃貸事業	・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進に関する法律
不動産ファンド事業 オルタナティブインベストメント事業	・ 投資信託及び投資法人に関する法律（改正投信法） ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律 ・ 中間法人法
不動産管理事業	・ マンション管理の適正化に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法

② 免許、許認可等

当社グループの事業は上表の法制に基づき以下の関連許認可を得ております。現在、当該免許及び許認可等が取り消しとなる可能性は発生しておりませんが、万が一このような事由が発生した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(イ) 不動産流動化事業・不動産開発事業・不動産賃貸事業・不動産ファンド事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H19/3/23	東京都知事免許(10)第24043号
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H23/2/28	一般-000127
一級建築士事務所登録	東京都 知事	H23/4/10	東京都知事登録(第46219号)
特定建設業許可	東京都 知事	H19/12/9	東京都知事許可(特-14)第107905号
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

(ロ) 不動産管理事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
マンション管理業	国土交通大臣	H19/5/21	国土交通大臣(1)第030488号
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H23/9/28	東京都知事免許(1)第80048号
一級建築士事務所登録	東京都 知事	H21/1/14	東京都知事登録(第49526号)
建築物環境衛生一般管理業	東京都 知事	H19/9/25	東京都 13都第6560号
一般建設業許可	東京都 知事	H20/3/10	東京都知事許可(般-14)第119534号
警備業	東京都公安委員	H23/10/4	警備業法認定第30002591号

(ハ) オルタナティブインベストメント事業

許認可等の名称	所 管	有効期間	許認可等の内容
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H23/2/28	一般-000127
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

③ 会計基準・税制について

(イ) 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、資産保有および取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に平成15年10月31日に企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」が公表され、平成17年4月1日以降開始する事業年度から減損会計が適用されることになったことで固定資産の減損が発生する可能性があります。

(ロ) 不動産ファンドの連結範囲について

当社がアセットマネジメントを行う不動産ファンドについては、当社の匿名組合出資比率や支配力等の影響度合を鑑みて、個別に連結、非連結を決定しております。関係各機関において会計のルールのある方が議論されておりますが、連結についての解釈が従前と異なる可能性があり、会計処理方法が変更された場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 瑕疵担保責任・アフターサービス保証について

宅地建物取引業者は「宅地建物取引業法」により宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任が生じる他、特に新築物件については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により主要構造部分の10年保証が義務付けられております。これらに加え、当社グループは独自の「アフターサービス業務基準」に則ったアフターサービス保証(項目により1~10年の保証)を顧客に行っております。

当社グループは、建築企画部による品質チェックを行い、また、仕入先及び施工を行った外注先に対し当社グループと同等のアフターサービス保証を負担させる等の事業上のリスク回避に努めております。しかしながら、何らかの原因で当社グループの供給物件に瑕疵が発生した場合、仕入先に瑕疵担保責任を負担させることが出来ない又は仕入先及び外注先の保証能力が全く無くなった場合等、当社グループが費用負担することとなり当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 人材について

当社グループの事業の特性から、人材は極めて重要な経営資源であり、中期経営計画を達成するには、優秀な人材をさらに確保し、当社独自のコンピテンシーを習得するための教育やマネジメント層の育成が不可欠であります。当社グループの求める人材を十分に確保、育成できない場合、または現在在職しているマネジメント層が流出した場合には、事業活動に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(7) 中期経営計画について

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成18年11月期～平成20年11月期）を策定し、目標達成に向けて鋭意努力しております。中期経営計画では、一定の定量目標を掲げ、進捗状況を逐次確認しながら目標達成に向け取り組んでおり、策定時において適切と考えられる情報収集及び分析等に基づき策定されております。しかしながら、必要な情報を全て収集できるとは限らず、また、事業環境の変化その他の様々な要因により目標を達成できない可能性もあります。

(8) 構造計算書偽造問題について

平成18年8月に国土交通大臣に対し、社会資本整備審議会より「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」答申が提出され、建築士制度、建築行政の執行体制の現状と課題、建築士制度、建築行政の執行体制等の見直しに向けた基本的な考え方、建築物の安全性確保のために講ずべき施策が示されました。

当社では違法建築物の建設を防止するための体制として、平成17年11月の姉歯建築設計事務所（平成2年5月設立）による構造計算書偽造問題の発覚以前から、一級建築士5名が所属する建築企画部を設置し、設計・施工の品質管理に関する業務を実施しております。

特に不動産開発事業におけるマンション開発においては、「ISO9001」の認証を取得した当社独自の品質管理基準「パームスクオリティチェックシステム（PQCシステム）」を設定しております。PQCシステムにより、標準仕様書に基づく設計図書の確認、監理者による主要部分（建物配置・基礎配筋・各階配筋など完成後に確認できない部分を含む）の検査立会、14項目からなるチェックリストに基づき部位毎に監理者が検査を行ったレポートを自社にてチェックするなど品質管理の徹底に努めております。

また、平成11年5月（民間検査機関による建築確認検査業務を認める改正建築基準法の施行時）以降、当社が開発を行った全ての分譲物件について、姉歯建築設計事務所の構造設計への関与の有無について調査を実施し、一切関係がないことを確認しております。さらに国土交通省発表の「構造計算書の偽造があった物件等について（平成18年8月31日現在）」に記載のある同事務所以外の関係者の関与についても併せて調査を実施しており、取引実績が一切ないことを確認しております。

また、今回の問題では指定確認検査機関に対する不信感も広がったこと、また当社物件のうちイーホームズ㈱による建築確認が9件、日本ERI㈱による建築確認が1件あったことから、平成11年5月以降、行政機関、民間検査機関に関わらず、建築確認を受けた当社が分譲したマンション全物件の構造計算書に関して、建築設計時に委託した設計事務所以外の設計事務所による再確認を行い、当該事務所より全物件に関して「構造計算書の偽造の可能性について照査した結果、構造計算書に強度偽造は行われていないと判断される」旨の報告を受けております。

今後、構造計算書偽造事件を契機に関連法規制の強化や、工期の長期化等により、コストの増加を招く可能性があり、その場合には、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報保護について

当社グループが行っている事業において、物件購入者、ビルオーナー、テナントをはじめ多くの顧客の個人情報を保有しております。今後の事業拡大に伴い情報量の増加が予想されますが、個人情報保護法に従い、情報管理体制を強化するとともに個人情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する個人情報が外部へ流出、漏洩した場合等には、当社グループの信用を毀損し、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(10) その他

当社グループでは中古の物件を取得する際に、建物の構造やアスベストの使用、土壌汚染調査等を実施しておりますが、ほとんどの建物において構造設計関連図書が保存されていないことや、アスベストが使用されている建物を解体する場合の対応、土壌改良などにより、事業遂行が一時的に中断または長期化した場合、当社グループの経営成績、財務状況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】

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産60,136百万円（前連結会計年度末比48.8%増）、純資産15,229百万円（前連結会計年度末資本比83.6%増）となりました。これは、主に販売用不動産の取得と、それに伴うエクイティファイナンスによるもので、自己資本比率は25.3%（前連結会計年度末は20.5%）となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、51,384百万円となり、前連結会計年度末に比べ18,815百万円増加しております。これは、主に当社グループの主力事業であります不動産流動化事業及び不動産開発事業の拡大に伴う販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得によるたな卸資産の増加（前連結会計年度末比13,457百万円増）によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、8,752百万円となり、前連結会計年度末に比べ920百万円増加しております。これは、主に事業方針の変更に伴う販売用不動産からの振り替え等による有形固定資産の増加（前連結会計年度末比1,426百万円増）、不動産投資ファンドからの匿名組合出資金の回収による投資有価証券の減少（前連結会計年度末比641百万円減）によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、18,632百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,690百万円増加しております。これは、主に不動産流動化事業における販売用不動産の取得に伴う短期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比1,317百万円増）、税金等調整前当期純利益の増加による未払法人税等の増加（前連結会計年度末比903百万円増）によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、26,274百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,103百万円増加しております。これは、主に不動産開発事業における開発用地の取得等に伴う長期の有利子負債の増加（前連結会計年度末比8,844百万円増）によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、15,229百万円となり、前連結会計年度末資本合計に比べ6,936百万円増加しております。これは、主に海外における募集による増資等による資本金及び資本剰余金の増加（前連結会計年度末比4,363百万円増）、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比2,571百万円増）によるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高24,741百万円（前連結会計年度比40.2%増）、経常利益5,323百万円（前連結会計年度比79.3%増）、当期純利益2,737百万円（前連結会計年度比71.9%増）となり、売上高、経常利益、当期純利益とも前連結会計年度を上回りました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は24,741百万円となり、前連結会計年度に比べ7,097百万円増加しました。この主な要因は、不動産流動化事業における販売物件数の増加や、賃貸物件の増加に伴う賃料収入の増加、また不動産ファンド事業において運用資産残高の拡大によるアセットマネジメントフィーが増加したこと等によるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は5,900百万円となり、前連結会計年度に比べ2,364百万円増加しました。この主な要因は、売上原価が売上高の増加に伴い3,796百万円増加し、また人員増や本社移転に伴い人件費や管理費等が増加したことにより販売費及び一般管理費が936百万円増加したものの、不動産流動化事業、不動産ファンド事業における収益の拡大が寄与し、売上高の増加が売上原価、販売費及び一般管理費の増加を上回ったことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が109百万円、営業外費用が687百万円となり、前連結会計年度に比べ、それぞれ85百万円、95百万円増加しました。営業外収益が増加した主な要因は、不動産流動化事業において手付金の没収が複数発生したことによるものであります。営業外費用が増加した主な要因は、販売用不動産の仕入れに伴う借入金の増加により、支払利息が増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況」「1 業績等の概要」「(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

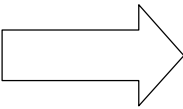
当社グループの主力事業であります不動産流動化事業及び不動産開発事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 経営者の問題意識と今後の方針及び見通しについて

当社グループは、中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成18年11月期～平成20年11月期）を策定し目標達成に向けて鋭意努力をしております。本経営計画は、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」との基本方針のもと、「企業規模倍増（売上高・利益）」と「企業ブランドの確立」を図ることにより企業基盤を確固たるものにし、さらなる成長の礎を築くことを目的としております。

具体的な目標数値及び初年度である平成18年11月期の達成状況につきましては、下記の通りとなっておりますが、当初目標としていた連結売上高・連結経常利益が予想以上に順調に推移していることから、今回、目標数値を見直しております。

平成20年（2008年）11月期の目標とする経営指標（当初計画）

項目	平成18年11月期		平成20年11月期
連結売上高	284億円		405億円
連結経常利益	40億円		60億円
経常利益率	14.2%		14.8%
自己資本比率	28.3%		30.0%
自己資本利益率（ROE）	15.8%		18.3%
総資産利益率（ROA）	4.5%		5.5%
不動産ファンド運用残高	413億円		1,300億円

平成20年（2008年）11月期の目標とする経営指標（修正目標）

項目	平成18年11月期 （実績）	平成19年11月期	平成20年11月期
連結売上高	247億円	515億円	540億円
連結経常利益	53億円	67億円	77億円
経常利益率	21.5%	13.2%	14.3%
自己資本比率	25.3%	23.3%	26.3%
自己資本利益率（ROE）	23.3%	21.2%	21.2%
総資産利益率（ROA）	5.4%	5.1%	5.3%
不動産ファンド運用残高 （内REIT予定残高）	412億円 —	1,158億円 （398億円）	1,658億円 （598億円）

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において総額89,566千円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、本社移転時の備品取得によるものであります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成18年11月30日現在

事業所名 (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 (東京都港区)	統括事務施設	事務所設備	37,840	— —	49,424	87,264	83
賃貸用不動産 (東京都千代田区他12棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	1,324,337	4,067,419 (4,489.71)	2,001	5,393,758	—
賃貸用不動産 (東京都北区他1棟)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	178,081	564,090 (1,150.03)	818	742,990	—
賃貸用不動産 (東京都豊島区他3箇所)	不動産賃貸事業	その他	509,753	722,462 (5,927.79)	—	1,232,215	—
合計	—	—	2,050,013	5,353,971 (11,567.53)	52,243	7,456,229	83

- (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「設備の内容 その他」には、駐車場、倉庫、底地が含まれております。

(2) 国内子会社

平成18年11月30日現在

会社名	事業所名 (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	
トーセイ・コミュニティ(株)	賃貸用不動産 (東京都渋谷区他1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	83,974	552,000 (337.04)	699	636,673	—
合計		—	—	83,974	552,000 (337.04)	699	636,673	—

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

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	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,379,000
計	1,379,000

（注）平成19年2月27日開催の定時株主総会において定款変更を行いました。これにより、会社の発行する株式の総数は121,000株増加し、1,500,000株となっております。

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成18年11月30日）	提出日現在発行数（株） （平成19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	376,838	376,838	東京証券取引所 市場第二部 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	376,838	376,838	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成19年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第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。

（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18年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成19年1月31日）
新株予約権の数（個）	10	10
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	2	2
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	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（円）	発行価格 8,500 資本組入額 4,250	発行価格 8,500 資本組入額 4,250
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
代用払込みに関する事項	—	—

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	事業年度末現在 （平成18年11月30日）	提出日の前月末現在 （平成19年1月31日）
新株予約権の数（個）	3,230	3,180
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	3,230	3,180
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）2	164,685	164,685
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成23年2月28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（円）	発行価格 164,685 資本組入額 82,343	発行価格 164,685 資本組入額 82,343
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
代用払込みに関する事項	—	—

(平成18年2月24日定時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成18年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成19年1月31日)
新株予約権の数(個)	450	450
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	450	450
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	143,564	143,564
新株予約権の行使期間	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで	平成20年5月1日から 平成23年2月28日まで
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(円)	発行価格 143,564 資本組入額 71,782	発行価格 143,564 資本組入額 71,782
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
代用払込みに関する事項	—	—

(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。

(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14年9月21日 (注) 1	25,000	1,025,000	18,750	68,750	18,750	23,725
平成15年5月13日 (注) 2	4,000	1,029,000	3,400	72,150	3,400	27,125
平成15年6月29日 (注) 3	△1,008,420	20,580	—	72,150	—	27,125
平成16年2月27日 (注) 4	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注) 5	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注) 6	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875
平成16年7月20日 (注) 7	30,080	60,160	—	579,400	—	662,875
平成16年9月10日 (注) 8	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) 9	268,640	335,800	—	1,927,600	—	2,011,075
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注) 10	9,058	344,858	38,496	1,966,096	38,496	2,049,572
平成18年2月27日 (注) 11	30,000	374,858	2,173,500	4,139,596	2,173,500	4,223,072
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注) 12	1,980	376,838	8,415	4,148,011	8,415	4,231,487

(注) 1. 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。

2. 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。

3. 50株を1株に併合

4. 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

5. 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

6. 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

7. 1株を2株に分割

8. 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

9. 1株を5株に分割

10. 新株予約権の行使による増加であります。

11. 有償一般募集 30,000株
発行価格 144,900円
資本組入額 72,450円

12. 新株予約権の行使による増加であります。

(4) 【所有者別状況】

平成18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		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	10	15	60	43	7	7,098	7,233	－
所有株式数（株）	－	55,323	3,125	63,410	50,070	171	204,739	376,838	－
所有株式数の割合（％）	－	14.68	0.83	16.83	13.29	0.04	54.33	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、11株含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成18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	東京都渋谷区	138,855	36.84
(有)ゼウスキャピタル	東京都杉並区浜田山4-25-5	60,000	15.92
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	31,720	8.41
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 （常任代理人 モルガン・スタンレー証券(株)）	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E144QA ENGLAND （東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレスタワー）	11,507	3.05
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	7,453	1.97
野村信託銀行(株)（投信口）	東京都千代田区大手町2-2-2	6,549	1.73
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルク ジャスデック セキュリティーズ （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	23, AVENUE DE LA PORTE NEUVE L-2085 LUXEMBOURG （東京都中央区日本橋3-11-1）	6,100	1.61
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエス ジー （常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行）	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM （東京都千代田区丸の内2-7-1 カストディ業務部）	5,599	1.48
住友生命保険相互会社（特別勘定）	東京都中央区築地7-18-24	2,985	0.79
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク （常任代理人 モルガン・スタンレー証券(株)）	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. （東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー）	2,378	0.63
計	—	273,146	72.48

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18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 376,838	376,838	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	376,838	—	—
総株主の議決権	—	376,838	—

（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11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11個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成18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、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づいております。

（平成15年4月25日 臨時株主総会決議）

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
代用払込みに関する事項	—

（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。

(平成18年 2 月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年 2 月24日
付与対象者の区分及び人数 (注) 1	①取締役 (4 名) ②従業員 (72名) ③子会社取締役 (2 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)	3, 690
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	164, 685
新株予約権の行使期間	平成20年 3 月 1 日から 平成23年 2 月28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
代用払込みに関する事項	—

(注) 1. 提出日現在、退職により従業員11名が権利を喪失しております。

(平成18年 2 月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年 4 月24日
付与対象者の区分及び人数 (注) 1	従業員 (9 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)	460
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	143, 564
新株予約権の行使期間	平成20年 5 月 1 日から 平成23年 2 月28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
代用払込みに関する事項	—

(注) 1. 提出日現在、退職により従業員 1 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】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3【配当政策】

当社の利益配分につきましては、安定的な配当を経営上の最重要課題と認識しており、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保とのバランスについて、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

当期の配当につきましては、上記方針に基づき前事業年度450円に対し950円増配し、1株当たり1,400円の配当を実施いたしました。この結果、当期の配当性向は19.2%となりました。

内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に役立てる考えであります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる」旨を定款に定めております。

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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月
最高（円）	—	—	1,630,000 □1 682,000 □2 81,700	127,000 ※1 62,800	133,000 ※2 181,000
最低（円）	—	—	450,000 □1 291,000 □2 62,100	49,100 ※1 56,000	128,000 ※2 81,800

(注) 1. 最高・最低株価は、平成18年11月22日より東京証券取引所市場第二部、平成16年12月13日より平成18年11月21日まではジャスダック証券取引所における株価を記載しており、それ以前は日本証券業協会における株価を記載しております。なお、第56期の事業年度別最高・最低株価のうち、※1印は日本証券業協会の公表のものであり、第57期の事業年度別最高・最低株価のうち、※2印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

また、平成16年2月27日付をもって日本証券業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18年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高（円）	105,000	107,000	111,000	114,000	140,000	133,000 ※139,000
最低（円）	87,600	81,800	92,000	99,100	103,000	128,000 ※116,000

(注) 最高・最低株価は、平成18年11月22日より東京証券取引所市場第二部における株価を記載しており、それ以前はジャスダック証券取引所における株価を記載しております。なお、平成18年11月の月別最高・最低株価のうち、※印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

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 パームス管理株式会社（現トーセイ・コミュニティ株式会社）代表取締役 平成16年7月 当社執行役員社長（現任）	138,855
取締役	専務執行役員 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 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年9月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 代表取締役（現任） 平成18年2月 当社取締役専務執行役員（現任）	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括 総務人事部・ 財務経理部担当 総務人事部長	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 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 監査役（現任） 平成17年4月 トーセイ・コミュニティ株式会社監査役（現任） 平成17年9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 平成18年2月 当社取締役専務執行役員（現任）	1,880
取締役	常務執行役員 アセットソリューション事業1部、事業2部、事業3部、事業4部、事業推進部担当 アセットソリューション事業推進部長	内藤 俊一郎	昭和31年10月8日生	昭和55年4月 三井不動産販売株式会社 入社 平成11年5月 当社 入社 当社不動産営業部 部長 平成14年6月 当社不動産営業部長 平成16年7月 当社執行役員アセットソリューション事業部担当兼アセットソリューション事業部長 平成18年2月 当社取締役常務執行役員（現任）	390
取締役		神野 吾郎	昭和35年8月29日生	昭和58年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入行 平成2年8月 中部瓦斯株式会社 入社 平成7年5月 ガステックサービス株式会社 入社 総合企画室長 平成12年8月 同社代表取締役社長（現任） 平成14年5月 株式会社サーラコーポレーション代表取締役社長（現任） 平成18年3月 中部瓦斯株式会社代表取締役（現任） 平成19年2月 当社取締役（現任）	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
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 新創コンサルティング株式会社取締役社長（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12年6月 新創監査法人代表社員 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17年2月 当社監査役（現任） 平成18年2月 株式会社プリンスホテル監査役（現任） 平成18年2月 株式会社西武ホールディングス監査役（現任）	—
計					143, 125

（注）神野吾郎氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

本田安弘、原田公雄、山岸茂、迫本栄二の各氏は、会社法第2条第16号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】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し健全な成長を実現する事業活動を持続することが、株主、従業員、顧客、取引先等のあらゆるステークホルダーからの信頼にお応えすることであり、経営における重要な課題であると認識しております。そのため、多様な経営リスクを早期に把握し予防対策ができる体制を構築すること、法定の要請範囲に留まらず積極かつ適切な情報開示を行うこと、内部経営監視機能を強化して透明性の高い経営を推進することに注力しており、それに必要な組織体制や諸制度を構築・運用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。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

① 会社の機関の基本説明

(イ) 取締役会の運営

取締役会は取締役4名（平成18年11月30日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として経営方針並びに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しております。

(ロ) 監査役監査

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名はいずれも会社法第2条第16号に規定する社外監査役であります。監査役4名による監査役会は、原則として毎月1回開催され、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。

また、監査役は取締役会に出席する他、全執行役員で構成する経営会議にも陪席しております。

監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査部との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は各取締役及び各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

(ハ) 執行役員制

当社は執行役員制を採用しており、取締役会にて選任された執行役員6名（平成18年11月30日現在）が、取締役会の決定に基づき、代表取締役より委譲された業務執行を行っております。

また、執行役員社長は、経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長の行う重要な意思決定に関する事前諮問を行っております。

(二) コーポレート・ガバナンス会議

当社では、継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議を原則毎月2回開催しております。

同会議では、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行い、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けております。

また、同会議の下部組織として、当社グループのコンプライアンス意識の徹底を主目的とするコンプライアンス委員会、及びグループのリスクに関する対策を検討するリスク管理委員会を設けており、両委員会から確認を求められる事項につき、「法令の遵守」に留まることなく「企業倫理」や「社会貢献」の観点をも踏まえた対処方法を協議・検討しております。

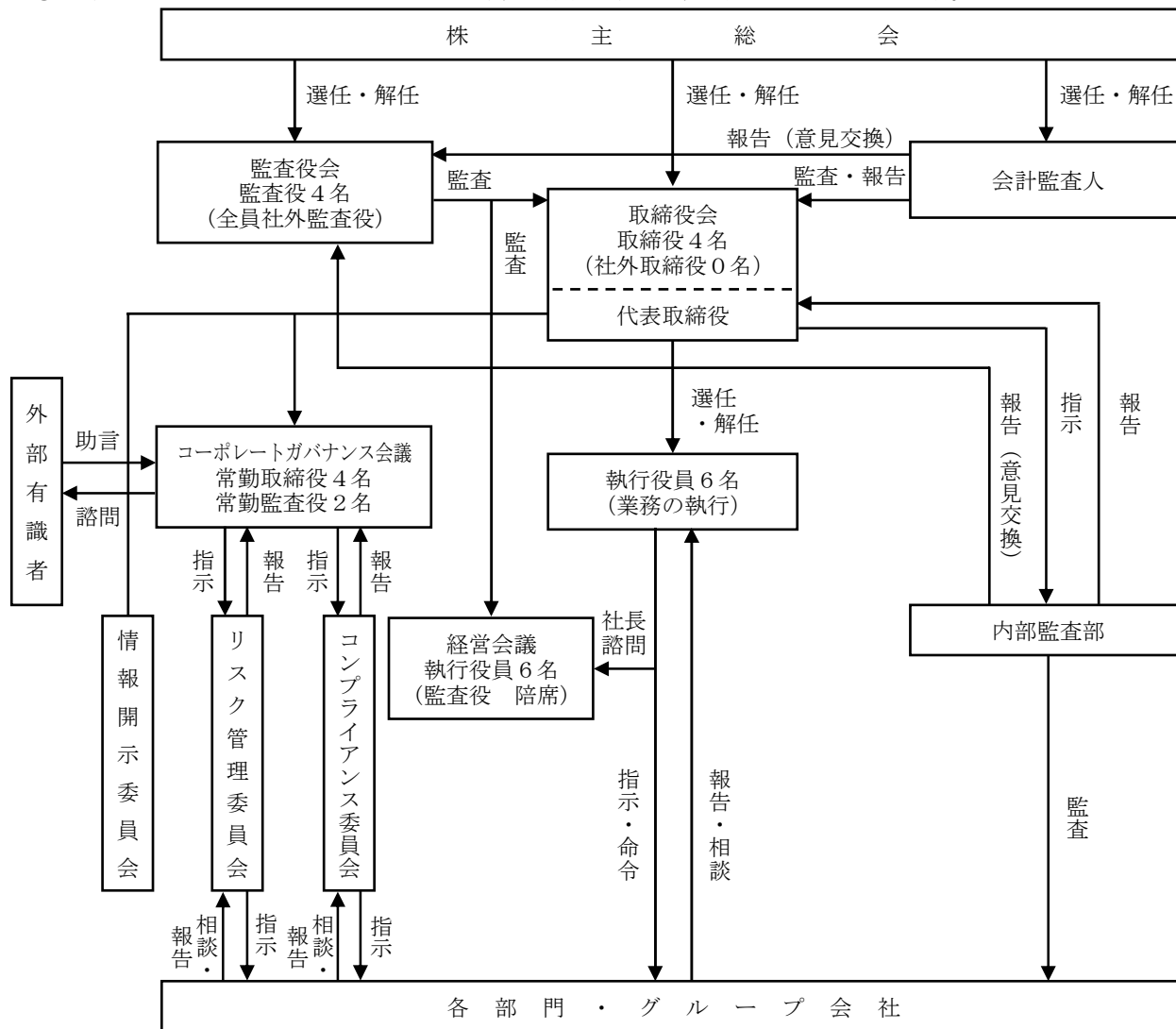
(ホ) 内部監査

執行役員社長直属の内部監査部3名が年度計画に基づいてグループ全体の監査を実施し、不備事象については被監査部門に是正勧告を行うことにより、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

(ヘ) 情報開示

当社では、「会社法」及び「証券取引法」等の法令で定められた書類等の作成や証券取引所の定める規則に基づく法定の情報開示に留まらず、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供を行っております。

② 当社のコーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の概要は、下記のとおりであります。



③ 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(イ) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・法令等の遵守は、当社グループが持続的に発展していくために必要不可欠な最重要課題であるとの認識の下、「グループコンプライアンス規範」を定めて全取締役への周知徹底を図っております。また、ひとりひとりの具体的な行動の指針を示す「コンプライアンスガイドブック」を作成し、全取締役が率先して法令等を遵守する行動を実践しております。
- ・毎月2回定例開催しているコーポレート・ガバナンス会議（取締役全員及び常勤監査役2名で構成）において、コンプライアンス意識の徹底を図るための施策の検討・審議を行っております。また、必要に応じて外部有識者（弁護士、会計士等）を招聘し、意見交換、助言等を仰ぎ、会議の充実を図っております。
- ・取締役会の他、全執行役員で構成する経営会議（監査役陪席）や部長以上が出席する幹部会においても、常にコンプライアンス意識の徹底に留意しております。

(ロ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・文書保存規程及び文書取扱規程に基づき、取締役の職務執行に係る議事録、決裁書等は、検索性の高い状態で所管部署に保存させております。
- ・内部監査部に、保存・管理状態の監査を計画的に実施させております。

(ハ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・コーポレート・ガバナンス会議の下部機関としてリスク管理委員会を設置し、当社及びグループ会社のリスク管理を統括させております。リスク管理委員会では、グループを取り巻く様々なリスクの認識、そのリスクのカテゴリー別分類、対応責任部門の決定、対応策の制定および実施状況の監督を行い、結果をコーポレート・ガバナンス会議に定期的に報告させることとしております。また、内部監査部に、責任部門毎のリスク管理状況を監査させ、監査結果を執行役員社長及び監査役会に報告させております。
- ・不測の事態（危機）が発生した場合には、速やかに危機管理対策本部を設け、適時的確な情報収集を行うとともに、迅速な開示を行うことにより、被害の拡大を抑え、また、顧問弁護士などの外部アドバイザーと連携し、適切な対応を早期に実施することとしております。
- ・当社及びグループ会社の事業推進に伴う損失の危険の管理については、今後、担当部門毎に、具体的なマニュアル等の作成を行う予定でおります。
また、全社、グループ全体に関するリスクについての個別対応策を検討する場合には、部門横断的な委員会を設けて委員を選任し、検討を行うこととしており、「個人情報漏洩対策」については既に検討を実施し、マニュアル作成を行いました。

(ニ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・中期経営計画（2006～2008年11月期の3ヶ年計画）において、会社として達成すべき目標並びに年度毎の目標を定め、半期毎に進捗を確認しております。また、平成18年11月より取締役の執行すべき職務を月次計画化し、進捗を確認しております。
- ・経営方針及び経営戦略に関わる重要事項についての迅速な意思決定を行うために、取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時取締役会を開催しております。また、取締役会での審議を迅速かつ適切に行うために、上程される議案は事前に開催される経営会議（必要に応じて所管部署の責任者が陪席）において、詳細資料を基に協議しております。
- ・取締役会で選任した執行役員に対し、業務権限規程に基づく一定の業務執行権を付与し、業務執行上の意思決定を迅速に行っております。

(ホ) 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・「グループコンプライアンス規範」を定めて社員への周知徹底を図っております。また、ひとりひとりの具体的な行動の指針を示す「コンプライアンスガイドブック」を全員に配布し、全社員対象の研修説明会を実施しております。
- ・コーポレート・ガバナンス会議の下部機関としてコンプライアンス委員会を設置し、グループ全体のコンプライアンス意識向上のための諸施策の検討、教育研修を継続して実施させております。
- ・内部通報制度に基づき、当社及びグループ会社の役員・社員が法令違反の疑義を発見した場合に速やかに通報できる社内窓口及び社外窓口を設けております。全社員に対して制度の主旨の周知徹底を図り、問題を早期に発見し解決する体制を整えております。
- ・部長以上が出席する幹部会において、常にコンプライアンス意識の徹底に努めております。
- ・内部監査部に、当社各部及びグループ会社の職務執行が法令等に適合するものであるかを監査させ、結果を執行役員社長及び監査役会に報告させております。

(ヘ) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社同様に、グループ会社の役員・社員に対し、「グループコンプライアンス規範」の周知徹底を図るため、「コンプライアンスガイドブック」を配布し、研修を実施いたしました。
- ・グループ会社の役員・社員に対し、内部通報制度の主旨を周知徹底し、法令違反の疑義を発見した場合に、速やかに当社窓口または外部窓口へ直接通報できる体制を整備しております。
- ・当社の内部監査部がグループ会社の内部監査を実施する際、グループ会社の内部監査担当部門と連携させ、実施結果を当社執行役員社長並びに対象グループ会社代表取締役へ報告のうえ、必要に応じて内部統制の改善策の指導・助言を行っております。
- ・グループ会社のリスク・コンプライアンス担当取締役を当社のリスク管理委員会およびコンプライアンス委員会の委員に任命し、グループ会社の役員・社員の意識向上に努めさせております。
- ・グループ会社の経営管理状態を把握するため、関係会社管理規程に則り当社の経営企画部に定期的に各社の状況を確認させ、必要に応じて指導・助言を行っております。

(ト) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

- ・監査役の職務を補助すべき専従の使用人は配置していませんが、当社の内部監査部が監査役会事務局の任にあたるほか、監査役の事務補助を行っております。
- ・監査役の職務の補助をより充実するために、内部監査部の増員を図っております。

(チ) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ・内部監査部所属の社員に係る人事異動・人事評価については、監査役の事前承認を受けております。

(リ) 取締役及び使用人が監査役(監査役会)に報告するための体制その他の監査役(監査役会)への報告に関する体制

- ・当社及びグループ会社の役員・社員は、当社またはグループ会社の経営に重大な損失を与える事象が発生しまたは発生するおそれがあると判断したとき、役員・社員による違法または不正な行為を発見したとき、その他監査役が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、速やかに監査役に報告することとしております。
- ・当社代表取締役は、取締役会の決定事項のうち、特に重要な事項の実施経過ならびに結果を取締役会において監査役に報告するほか、全監査役が陪席する経営会議において業務執行上の重要事項を報告しております。また、常勤監査役が出席するコーポレート・ガバナンス会議においてリスク管理委員会およびコンプライアンス委員会の報告を実施しております。
- ・内部通報制度により社内・社外窓口に通報があったものについては、全て直ちに監査役に報告されることと規定されております。

(ヌ) その他監査役(監査役会)の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・取締役は、定時株主総会後に開催される取締役会において、監査役会より年度監査役監査計画の説明を受け、監査役監査に対する理解を深めるとともに、監査役監査の実施に際し協力支援に努めております。
- ・代表取締役社長、取締役、部門長は、監査役監査計画に基づき開催される常勤監査役との意見交換会において、会社が対処すべき課題、会社を取り巻くリスクなどのほか、業務状況の説明を行っております。(代表取締役社長は毎月1回、取締役は3ヶ月に1回、部門長は4ヶ月に1回)
- ・取締役は、グループ全体の監査役監査の質的向上、均質化、効率化を図る目的で、当社およびグループ会社の監査役により開催される「グループ会社監査役連絡会」開催について必要な協力を行っております。
- ・内部監査部は、内部監査計画に基づき、定期的に監査役会と意見交換会を実施し、監査役監査活動との連係に努めております。
- ・取締役は、常勤監査役の行う日常監査のなかで指摘された事項について、積極的かつ早期に改善するよう努めております。

④ 会計監査の状況

(イ) 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数

(業務を執行した公認会計士の氏名)	(所属する監査法人)	(継続監査年数)
-------------------	------------	----------

指定社員 業務執行社員 斉藤浩史	新日本監査法人	(注)
------------------	---------	-----

指定社員 業務執行社員 宮石知子	新日本監査法人	(注)
------------------	---------	-----

(注) 継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

(ロ) 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名

会計士補 3名

⑤ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役は選任しておりません。また当社は社外監査役4名との間に特別の利害関係はありません。

(3) リスク管理体制の整備の状況

取締役と常勤監査役で構成するコーポレート・ガバナンス会議の下部組織として、当社グループのコンプライアンス意識の徹底を主目的とするコンプライアンス委員会、及びグループのリスクに関する対策を検討するリスク管理委員会を設けており、両委員会から確認を求められる事項につき、「法令の遵守」に留まることなく「企業倫理」や「社会貢献」の観点をも踏まえた対処方法を協議・検討しております。

(4) 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。

区分	金額（千円）
取締役に支払った報酬	105,829
監査役に支払った報酬	18,750
合計	124,579

（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）が含まれておりません。

(5) 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。

区分	金額（千円）
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	26,164
上記以外の業務に基づく報酬	—
合計	26,164

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

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

ただし、前連結会計年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

前事業年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

ただし、前事業年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）及び当連結会計年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成16年12月1日から平成17年11月30日まで）及び当事業年度（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 (平成17年11月30日)			当連結会計年度 (平成18年11月30日)		
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		2,670,623			6,644,037	
2. 受取手形及び売掛金			147,213			266,028	
3. 有価証券			10,000			10,000	
4. 販売用不動産	※1		12,606,749			20,777,754	
5. 仕掛販売用不動産	※1		13,976,848			19,263,618	
6. 買取債権	※1		1,722,953			1,985,231	
7. 貯蔵品			1,272			993	
8. 繰延税金資産			129,787			212,700	
9. その他	※1		1,307,204			2,235,725	
貸倒引当金			△4,058			△11,989	
流動資産合計			32,568,593	80.6		51,384,100	85.4
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	※1	2,356,096			2,824,232		
減価償却累計額		631,090	1,725,006		695,471	2,128,761	
(2) 工具器具備品		70,093			96,840		
減価償却累計額		36,809	33,284		40,915	55,925	
(3) 土地	※1		4,906,089			5,905,971	
有形固定資産合計			6,664,380	16.5		8,090,658	13.5
2. 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			30,034			61,173	
(2) 電話加入権			2,275			1,889	
無形固定資産合計			32,309	0.1		63,062	0.1

		前連結会計年度 (平成17年11月30日)			当連結会計年度 (平成18年11月30日)		
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			903,845			261,905	
(2) 長期貸付金			3,615			2,619	
(3) 繰延税金資産			68,077			82,450	
(4) その他			160,303			251,670	
貸倒引当金			△801			△15	
投資その他の資産合計			1,135,040	2.8		598,630	1.0
固定資産合計			7,831,730	19.4		8,752,351	14.6
Ⅲ 繰延資産							
1. 社債発行費			6,514			—	
繰延資産合計			6,514	0.0		—	—
資産合計			40,406,838	100.0		60,136,451	100.0

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

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

②【連結損益計算書】

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

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※2	36			—		
2. 固定資産除却損	※3	162			25,483		
3. その他		—	199	0.0	2,730	28,213	0.1
匿名組合損益分配前税 金等調整前当期純利益			2,981,510	16.9		5,297,252	21.4
匿名組合損益分配額			△85	△0.0		△107	△0.0
税金等調整前当期純利 益			2,981,596	16.9		5,297,360	21.4
法人税、住民税及び事 業税		1,434,515			2,657,701		
法人税等調整額		△45,496	1,389,018	7.9	△97,452	2,560,248	10.3
当期純利益			1,592,577	9.0		2,737,111	11.1

③【連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書】

連結剰余金計算書

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

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

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

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		2,981,596	5,297,360
減価償却費		180,793	207,170
連結調整勘定償却額		△614	△1,228
引当金の増加額		38,197	70,585
受取利息及び受取配当金		△858	△1,419
支払利息及び社債利息		533,968	595,106
匿名組合評価益		△24,493	△87,131
売上債権の増加額		△30,902	△118,815
買取債権の増加額		△1,722,953	△262,278
たな卸資産の増加額		△7,062,217	△14,980,728
前渡金の増加額		△1,094,670	△474,530
仕入債務の増減額 (減少: △)		△1,082,134	809,614
前受金の増減額 (減少: △)		△453,158	241,275
預り保証金の増加額		25,554	216,586
その他		262,283	△17,943
小計		△7,449,606	△8,506,375
利息及び配当金の受取額		57,414	23,236
利息の支払額		△541,808	△618,383
法人税等の支払額		△905,398	△1,755,790
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,839,398	△10,857,313

		前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増減額 (増加: △)		44,966	△19,408
有形固定資産の取得による支出		△144,149	△89,566
無形固定資産の取得による支出		△30,746	△39,053
投資有価証券の取得による支出		△3,864,635	△6,000
投資有価証券の売却による収入		3,320,000	4,962
投資有価証券の回収による収入		77,129	711,941
連結範囲の変更を伴う新規子会社株式の取得による支出	※2	△6,592	—
出資金取得による支出		△12,000	△5,130
その他		9,655	△85,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		△606,371	471,935
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額		1,041,000	△3,480,000
長期借入れによる収入		14,570,400	25,482,000
長期借入金の返済による支出		△6,262,184	△11,645,468
社債の償還による支出		△24,000	△194,000
株式の発行による収入		76,067	4,329,971
配当金の支払額		△40,296	△153,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,360,987	14,339,382
IV 現金及び現金同等物の増減額		△84,782	3,954,004
V 連結範囲変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高		15,005	—
VI 現金及び現金同等物の期首残高		2,600,629	2,530,851
VII 現金及び現金同等物期末残高	※1	2,530,851	6,484,856

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

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

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

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

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

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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年11月30日)	当連結会計年度 (平成18年11月30日)																																																
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>170,000千円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td>11,486,458</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>13,235,140</td></tr> <tr> <td>買取債権</td><td>1,091,985</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>900,000</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>1,396,504</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>4,019,442</td></tr> <tr> <td>計</td><td>32,299,531</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、以下のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>4,370,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>7,899,602</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>15,039,101</td></tr> <tr> <td>計</td><td>27,308,703</td></tr> </table>	現金及び預金	170,000千円	販売用不動産	11,486,458	仕掛販売用不動産	13,235,140	買取債権	1,091,985	その他	900,000	建物及び構築物	1,396,504	土地	4,019,442	計	32,299,531	短期借入金	4,370,000千円	1年以内返済予定長期借入金	7,899,602	長期借入金	15,039,101	計	27,308,703	※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>20,000千円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td>18,945,612</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>16,574,912</td></tr> <tr> <td>買取債権</td><td>1,985,231</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>900,000</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>1,901,846</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>5,265,114</td></tr> <tr> <td>計</td><td>45,592,717</td></tr> </table> (2) 担保付債務は、以下のとおりであります。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>910,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>12,975,196</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>24,340,039</td></tr> <tr> <td>計</td><td>38,225,235</td></tr> </table>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	18,945,612	仕掛販売用不動産	16,574,912	買取債権	1,985,231	その他	900,000	建物及び構築物	1,901,846	土地	5,265,114	計	45,592,717	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定長期借入金	12,975,196	長期借入金	24,340,039	計	38,225,235
現金及び預金	170,000千円																																																
販売用不動産	11,486,458																																																
仕掛販売用不動産	13,235,140																																																
買取債権	1,091,985																																																
その他	900,000																																																
建物及び構築物	1,396,504																																																
土地	4,019,442																																																
計	32,299,531																																																
短期借入金	4,370,000千円																																																
1年以内返済予定長期借入金	7,899,602																																																
長期借入金	15,039,101																																																
計	27,308,703																																																
現金及び預金	20,000千円																																																
販売用不動産	18,945,612																																																
仕掛販売用不動産	16,574,912																																																
買取債権	1,985,231																																																
その他	900,000																																																
建物及び構築物	1,901,846																																																
土地	5,265,114																																																
計	45,592,717																																																
短期借入金	910,000千円																																																
1年以内返済予定長期借入金	12,975,196																																																
長期借入金	24,340,039																																																
計	38,225,235																																																
※2 当社の発行済株式総数は、普通株式344,858株であります。 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 6名 13,266千円 4 _____	※2 _____ 3 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。 個人 6名 12,770千円 4 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td><td>8,750,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>一千円</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td>8,750,000千円</td></tr> </table>	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	一千円	借入未実行残高	8,750,000千円																																										
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																
借入実行残高	一千円																																																
借入未実行残高	8,750,000千円																																																

(連結損益計算書関係)

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)																																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引																																								
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																								
<table><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>31,596</td><td>9,358</td><td>22,237</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>42,821</td><td>17,872</td><td>24,948</td></tr><tr><td>合計</td><td>88,597</td><td>31,346</td><td>57,251</td></tr></table>		取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)	車両運搬具	14,180	4,114	10,065	工具器具備品	31,596	9,358	22,237	ソフトウェア	42,821	17,872	24,948	合計	88,597	31,346	57,251	<table><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>7,641</td><td>6,539</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>32,050</td><td>11,542</td><td>20,508</td></tr><tr><td>ソフトウェア</td><td>42,821</td><td>27,597</td><td>15,223</td></tr><tr><td>合計</td><td>89,052</td><td>46,781</td><td>42,270</td></tr></table>		取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)	車両運搬具	14,180	7,641	6,539	工具器具備品	32,050	11,542	20,508	ソフトウェア	42,821	27,597	15,223	合計	89,052	46,781	42,270
	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)																																						
車両運搬具	14,180	4,114	10,065																																						
工具器具備品	31,596	9,358	22,237																																						
ソフトウェア	42,821	17,872	24,948																																						
合計	88,597	31,346	57,251																																						
	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)																																						
車両運搬具	14,180	7,641	6,539																																						
工具器具備品	32,050	11,542	20,508																																						
ソフトウェア	42,821	27,597	15,223																																						
合計	89,052	46,781	42,270																																						
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が 有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しておりま す。	同左																																								
2. 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																								
<table><tr><td>1 年内</td><td>18,996千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>38,254千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>57,251千円</td></tr></table>	1 年内	18,996千円	1 年超	38,254千円	合計	57,251千円	<table><tr><td>1 年内</td><td>20,709千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>21,561千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>42,270千円</td></tr></table>	1 年内	20,709千円	1 年超	21,561千円	合計	42,270千円																												
1 年内	18,996千円																																								
1 年超	38,254千円																																								
合計	57,251千円																																								
1 年内	20,709千円																																								
1 年超	21,561千円																																								
合計	42,270千円																																								
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リー ス料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占 める割合が低いため、支払利子込み法により算 定しております。	同左																																								
3. 支払リース料及び減価償却費相当額	3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価 償却費相当額及び減損損失																																								
<table><tr><td>支払リース料</td><td>18,199千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>18,199千円</td></tr></table>	支払リース料	18,199千円	減価償却費相当額	18,199千円	<table><tr><td>支払リース料</td><td>20,341千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>20,341千円</td></tr></table>	支払リース料	20,341千円	減価償却費相当額	20,341千円																																
支払リース料	18,199千円																																								
減価償却費相当額	18,199千円																																								
支払リース料	20,341千円																																								
減価償却費相当額	20,341千円																																								
4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																								
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定 額法によっております。	同左																																								
	(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。																																								

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成17年11月30日)

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当連結会計年度（平成18年11月30日）

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

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

前連結会計年度 (平成17年11月30日)	当連結会計年度 (平成18年11月30日)
ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。	同左

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

2. 退職給付債務に関する事項

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

3. 退職給付費用に関する事項

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

3 対象勤務期間の定めはありません。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

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

②単価情報

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

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、3,978,832千円であり、その主なものは、当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）及び当連結会計年度（自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名又は会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	山口 誠一郎	—	—	当社代表取締役社長	直接40.2	—	—	株式の譲受	115,399	—	—
	山口 実千花 (山口 誠一郎の子)	—	—	—	なし	—	—	株式の譲受	31,472	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

株式の譲受に関しては、時価による純資産額等を検討の上、決定しております。

当連結会計年度（自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

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

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

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)
1. ストックオプションの付与について 当社は、平成18年 2月24日開催の定時株主総会において、商法280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に 対し、ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。	1. _____
2. 海外における募集による増資に関する事項 平成18年 2月 9 日及び平成18年 2月10日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年 2月27日付で発行済株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。	2. _____
発行株式数 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 	

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

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

(注) 1. () 内書きは、1年以内償還予定額であります。

2. 社債の連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
24,000	24,000	274,000	-	-

【借入金等明細表】

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

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

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

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
19,518,396	1,200,996	345,996	345,996

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

		前事業年度 (平成17年11月30日)			当事業年度 (平成18年11月30日)		
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, 200, 620			5, 213, 156	
2. 売掛金			42, 192			80, 865	
3. 有価証券			10, 000			10, 000	
4. 販売用不動産	※ 1		12, 607, 137			14, 967, 708	
5. 仕掛販売用不動産	※ 1		13, 977, 877			19, 265, 594	
6. 貯蔵品			593			316	
7. 前渡金	※ 1		1, 094, 670			1, 569, 200	
8. 前払費用			74, 211			95, 808	
9. 関係会社短期貸付金			520, 000			1, 000, 000	
10. 繰延税金資産			113, 909			191, 009	
11. その他			120, 778			38, 176	
貸倒引当金			△4, 895			△7, 539	
流動資産合計			30, 757, 096	80. 2		42, 424, 296	82. 8
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	※ 1	2, 247, 451			2, 700, 276		
減価償却累計額		604, 858	1, 642, 592		664, 514	2, 035, 761	
(2) 構築物		7, 572			21, 532		
減価償却累計額		6, 772	800		7, 281	14, 251	
(3) 工具器具備品		69, 061			91, 870		
減価償却累計額		36, 533	32, 528		39, 626	52, 243	
(4) 土地	※ 1		4, 354, 089			5, 353, 971	
有形固定資産合計			6, 030, 010	15. 7		7, 456, 229	14. 5
2. 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			29, 063			32, 111	
(2) 電話加入権			1, 889			1, 889	
無形固定資産合計			30, 952	0. 1		34, 000	0. 1

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

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

		前事業年度 (平成17年11月30日)			当事業年度 (平成18年11月30日)		
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		1,966,096	5.1		—	—
II 資本剰余金							
1. 資本準備金		2,049,572			—		
資本剰余金合計			2,049,572	5.4		—	—
III 利益剰余金							
1. 利益準備金		7,250			—		
2. 任意積立金							
(1) 別途積立金		15,000			—		
3. 当期末処分利益		4,151,856			—		
利益剰余金合計			4,174,106	10.9		—	—
IV その他有価証券評価差額金			7,783	0.0		—	—
資本合計			8,197,558	21.4		—	—
負債資本合計			38,335,326	100.0		—	—
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			—	—		4,148,011	8.1
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		—			4,231,487		
資本剰余金合計			—	—		4,231,487	8.3
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		—			7,250		
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		—			15,000		
繰越利益剰余金		—			6,683,651		
利益剰余金合計			—	—		6,705,901	13.1
株主資本合計			—	—		15,085,400	29.5
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差額金			—	—		8,932	0.0
評価・換算差額等合計			—	—		8,932	0.0
純資産合計			—	—		15,094,332	29.5
負債純資産合計			—	—		51,220,537	100.0

②【損益計算書】

		前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)			当事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)		
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	10,400,422	16,828,283	100.0	15,650,405	22,572,177	100.0
1. 流動化事業売上高		4,466,993			3,842,792		
2. 開発事業売上高		1,611,728			1,659,506		
3. 賃貸事業売上高		349,138			1,419,473		
売上高 合計							
II 売上原価		7,995,735	11,426,894				
1. 流動化事業原価		3,775,923	3,095,393				
2. 開発事業原価		609,149	722,867				
3. 賃貸事業原価		1,650	2,440				
4. ファンド事業原価							
売上原価 合計		12,382,459	73.6		15,247,595	67.6	
売上総利益		4,445,823	26.4		7,324,582	32.4	
III 販売費及び一般管理費	※ 4	1,122,319	6.7		1,694,099	7.5	
営業利益		3,323,504	19.7		5,630,482	24.9	
IV 営業外収益	※ 4		25,018	0.2		129,422	0.6
1. 受取利息		3,145			21,006		
2. 受取配当金		557			605		
3. 解約手付金		7,300			100,000		
4. 固定資産税還付金		8,892			—		
5. 仕入割引		1,865			—		
6. 雑収入		3,256		7,810			
V 営業外費用							
1. 支払利息		513,496	516,062				
2. 社債利息		5,572	4,893				
3. 社債発行費償却	6,514	6,514					
4. 新株発行費	925	—					
5. 株式交付費	—	32,984					
6. 解約違約金	16,868	—					
7. 支払手数料	—	35,728					
8. 雑損失	31,791	575,169	3.4	11,834	608,017	2.7	
経常利益		2,773,353	16.5		5,151,887	22.8	
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益	—	1,561					
2. 会員権売却益	2,752	—					
3. 保険解約返戻金	9,917	12,669	0.1	—	1,561	0.0	

		前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)			当事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
Ⅶ 特別損失							
1. 固定資産売却損	※ 2	36			—		
2. 固定資産除却損	※ 3	162	199	0.0	25,097	25,097	0.1
税引前当期純利益			2,785,823	16.6		5,128,351	22.7
法人税、住民税及び事業税		1,331,940			2,521,219		
法人税等調整額		△41,881	1,290,058	7.7	△90,629	2,430,589	10.7
当期純利益			1,495,764	8.9		2,697,761	12.0
前期繰越利益			2,656,091			—	
当期末処分利益			4,151,856			—	

流動化事業原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

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

ファンド事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日)		当事業年度 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
諸経費 計		1, 650	100. 0	2, 440	100. 0
		1, 650	100. 0	2, 440	100. 0

③【利益処分計算書及び株主資本等変動計算書】

利益処分計算書

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

株主資本等変動計算書

当事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

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

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

重要な会計方針

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

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

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

会計処理方法の変更

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年11月30日)	当事業年度 (平成18年11月30日)
※ 1. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 170,000千円 販売用不動産 11,486,846 仕掛販売用不動産 13,235,754 前渡金 900,000 建物 1,315,926 土地 3,467,442 計 30,575,970 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 4,370,000千円 1年以内返済予定長期借入金 7,863,242 長期借入金 13,578,021 計 25,811,263 ※ 2. 授権株式数及び発行済株式総数 授権株式数 普通株式 800,000株 発行済株式総数 普通株式 344,858株 3. 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。 個人6名 13,266千円 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。 (有)イカロス・キャピタル 1,100,000千円 4. 配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は7,783千円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規程により、配当に充当することが制限されております。 5. _____	※ 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 20,000千円 販売用不動産 13,135,920 仕掛販売用不動産 16,575,756 前渡金 900,000 建物 1,824,240 土地 4,713,114 計 37,169,032 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 910,000千円 1年以内返済予定長期借入金 11,308,836 長期借入金 18,265,319 計 30,484,155 ※ 2. _____ 3. 偶発債務 次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。 個人6名 12,770千円 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 (有)ペガサス・キャピタル 5,000,000千円 トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) 1,280,000千円 ベストメント(株) 4. _____ 5. 当社は、物件取得時に効率的な調達を行なう為、取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメントの総額 8,750,000千円 借入実行残高 ー千円 借入未実行残高 8,750,000千円

(損益計算書関係)

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

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

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

(1株当たり情報)

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

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

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

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

(重要な後発事象)

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

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	三菱重工業株式会社	40,000	20,120
		株式会社アスコット	10	3,000
		三菱地所株式会社	1,000	2,860
		三井不動産株式会社	1,000	2,720
		株式会社アルカ	50	2,500
		住宅産業信用保証協会株式会社	120	1,200
		株式会社ジョイント・コーポレーション	200	862
		有限会社ポセイドン・キャピタル	3	150
計			42,383	33,412

【債券】

銘柄			券面総額（千円）	貸借対照表計上額 （千円）
有価証券	その他 有価証券	商工組合中央金庫 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	1,420
		ジェイ不動産投資信託 （匿名組合出資金）	1	100
		有限会社ポセイドン・キャピタル	—	216,973
		計	—	218,493

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,247,451	601,252	148,426	2,700,276	664,514	64,154	2,035,761
構築物	7,572	15,120	1,160	21,532	7,281	561	14,251
工具器具備品	69,061	52,663	29,854	91,870	39,626	15,600	52,243
土地	4,354,089	1,103,137	103,254	5,353,971	—	—	5,353,971
有形固定資産計	6,678,174	1,772,172	282,695	8,167,651	711,421	80,316	7,456,229
無形固定資産							
ソフトウェア	35,130	10,453	4,490	41,093	8,981	7,405	32,111
電話加入権	1,889	—	—	1,889	—	—	1,889
無形固定資産計	37,019	10,453	4,490	42,982	8,981	7,405	34,000
長期前払費用	43,991	—	43,491	500	300	602	200
繰延資産							
社債発行費	19,544	—	19,544	—	—	6,514	—
繰延資産計	19,544	—	19,544	—	—	6,514	—

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

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

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

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

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	6,416	8,275	6,416	—	8,275
賞与引当金	9,783	9,564	9,783	—	9,564
役員賞与引当金	—	20,011	—	—	20,011
役員退職慰労引当金	151,705	33,498	1,282	—	183,921

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	1,876
預金の種類	
当座預金	712,918
普通預金	4,339,179
定期預金	159,180
小計	5,211,279
合計	5,213,156

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

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

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
42,192	2,268,884	2,230,211	80,865	96.5	9.9

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都港区	1,411.93	5,028,671
東京都文京区	992.87	1,569,693
東京都台東区	769.40	1,452,095
東京都新宿区	1,436.66	1,100,055
その他	10,781.05	5,817,192
合計	15,391.91	14,967,708

④ 仕掛販売用不動産

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

⑤ 貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	103
印紙	68
封筒	144
合計	316

⑥ 買掛金

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

⑦ 短期借入金

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

⑧ 1年以内返済予定長期借入金

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

⑨ 長期借入金

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

(3) 【その他】

特記事項はありません。

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
株主名簿管理人	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
単元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	該当事項はありません。
公告掲載方法	電子公告 ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第56期）（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）平成18年 2 月28日関東財務局長に提出。
- (2) 半期報告書
事業年度（第57期中）（自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日）平成18年 8 月31日関東財務局長に提出。
- (3) 有価証券報告書の訂正報告書
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）、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）の有価証券報告書に係る訂正報告書を平成17年12月26日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券報告書の訂正報告書
事業年度（第56期）（自 平成16年12月 1 日 至 平成17年11月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書を平成18年 7 月18日関東財務局長に提出。
- (5) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 1 項及び同条第 2 項第 1 号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成18年 2 月 9 日関東財務局長に提出。
- (6) 臨時報告書の訂正報告書
平成18年 2 月 9 日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。
平成18年 2 月10日関東財務局長に提出。
- (7) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 2 号の 2 の規定に基づく臨時報告書であります。
平成18年 2 月28日関東財務局長に提出。

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18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

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

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16年12月 1 日から平成17年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結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連結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、当監査法人に連結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連結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、上記の連結財務諸表が、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及び連結子会社の平成17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連結会計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業務執行社員との間には、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、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 2 月28日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 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」に掲げられているトーセイ株式会社の平成17年12月1日から平成18年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結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連結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、当監査法人に連結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連結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、上記の連結財務諸表が、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、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成18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連結会計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業務執行社員との間には、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、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18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

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

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16年12月1日から平成17年11月30日までの第56期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、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17年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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業務執行社員との間には、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。

独立監査人の監査報告書

平成19年 2 月28日

トーセイ株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

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」に掲げられているトーセイ株式会社の平成17年12月1日から平成18年11月30日までの第57期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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、トーセイ株式会社の平成18年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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業務執行社員との間には、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。