

半期報告書

(第56期中) 自 平成16年12月 1 日
至 平成17年 5 月31日

東誠不動産株式会社

東京都千代田区神田淡路町二丁目 3 番地

(591213)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 事業の内容	4
3. 関係会社の状況	6
4. 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	10
3. 対処すべき課題	11
4. 経営上の重要な契約等	11
5. 研究開発活動	11
第3 設備の状況	12
1. 主要な設備の状況	12
2. 設備の新設、除却等の計画	12
第4 提出会社の状況	13
1. 株式等の状況	13
(1) 株式の総数等	13
(2) 新株予約権等の状況	13
(3) 発行済株式総数、資本金等の状況	14
(4) 大株主の状況	15
(5) 議決権の状況	15
2. 株価の推移	16
3. 役員の状況	16
第5 経理の状況	17
1. 中間連結財務諸表等	18
(1) 中間連結財務諸表	18
(2) その他	33
2. 中間財務諸表等	34
(1) 中間財務諸表	34
(2) その他	51
第6 提出会社の参考情報	52
第二部 提出会社の保証会社等の情報	53

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年8月31日
【中間会計期間】	第56期中（自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日）
【会社名】	東誠不動産株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03（5256）3687
【事務連絡者氏名】	常務取締役 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03（5256）3687
【事務連絡者氏名】	常務取締役 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
売上高 (千円)	—	—	13,047,418	—	—
経常利益 (千円)	—	—	2,409,706	—	—
中間（当期）純利益 (千円)	—	—	1,265,311	—	—
純資産額 (千円)	—	—	7,882,752	—	—
総資産額 (千円)	—	—	34,190,641	—	—
1株当たり純資産額 (円)	—	—	23,474.54	—	—
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	—	—	3,768.05	—	—
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	—	—	3,661.61	—	—
自己資本比率 (%)	—	—	23.0	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△301,047	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△3,643,434	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	3,399,030	—	—
現金及び現金同等物の中間 期末（期末）残高 (千円)	—	—	2,070,181	—	—
従業員数 (人)	—	—	115	—	—
(外、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(150)	(—)	(—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第56期中間会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため第55期以前は記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
売上高 (千円)	6,477,342	10,052,516	13,047,418	9,455,618	14,514,122
経常利益 (千円)	641,674	1,397,600	2,420,480	870,980	1,515,178
中間（当期）純利益 (千円)	327,186	720,582	1,276,590	441,580	793,109
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	72,150	579,400	1,927,600	72,150	1,927,600
発行済株式総数 (株)	1,029,000	30,080	335,800	20,580	335,800
純資産額 (千円)	1,925,526	3,889,807	7,894,805	2,046,343	6,658,824
総資産額 (千円)	18,187,963	24,285,115	33,440,193	19,143,479	29,438,787
1株当たり純資産額 (円)	1,871.26	129,315.40	23,510.44	99,433.59	19,829.73
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	319.08	29,602.07	3,801.64	21,494.08	2,833.01
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	—	24,939.16	3,694.25	—	2,577.65
1株当たり中間（年間）配 当額 (円)	—	—	—	1,000	120
自己資本比率 (%)	10.6	16.0	23.6	10.7	22.6
営業活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	1,003,295	△486,431	—	△12,826	△5,374,602
投資活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	58,516	△1,877,527	—	△184,563	△1,959,887
財務活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	△343,286	4,321,898	—	540,495	7,843,796
現金及び現金同等物の中間 期末（期末）残高 (千円)	2,466,743	4,049,261	—	2,091,322	2,600,629
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	39 (—)	40 (—)	58 (—)	39 (—)	44 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり中間（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、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。

3. 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。

4. 第54期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。なお、これによる影響はありません。

5. 当社は、平成16年7月20日付けで普通株式1株を2株、平成16年11月19日付けで普通株式1株を5株へ株式分割を行っております。

なお、第55期の1株当たり当期純利益は、株式分割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. 当社は、平成15年6月29日付で発行済普通株式総数1,029,000株につき、50株を1株とする株式併合を、また平成16年7月20日付（発行済普通株式数30,080株につき、1株を2株）及び平成16年11月19日付（発行済普通株式67,160株につき、1株を5株）で株式分割を行っております。そこで、当該株式併合及び株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
1株当たり純資産額 (円)	9,356.30	12,931.54	23,510.44	9,943.36	19,829.73
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	1,595.38	2,960.21	3,801.64	2,149.41	2,833.01
潜在株式調整後 1株当たり中間（当期）純利益 (円)	—	2,493.92	3,694.25	—	2,577.65

8. 当社は、第56期中間会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、第56期中間会計期間のキャッシュ・フローにつきましては記載しておりません。

2【事業の内容】

当社は、前事業年度末において関係会社がありませんでしたが、当中間会計期間において子会社9社（うち連結子会社8社）を有することとなり、中間連結財務諸表を作成しております。

これに伴い事業区分を従来の「不動産流動化事業」「開発分譲事業」「賃貸事業」の3区分から事業の種類別セグメントと同じ6区分に変更いたしました。

変更後の事業区分の内容及び携わっている主要な関係会社の名称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物件等取得し、エリアの特性やニーズに合わせた不動産「バリューアッププラン」を検討、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こなって、販売をしております。 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に限定しております。特に、分譲マンション（THEパームスシリーズ）では、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」をしております。また、戸建住宅（パームスコートシリーズ）では、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
不動産ファンド事業	当社では、不動産ファンドの組成・運営及び組成したオリジナルファンドへ匿名組合出資を行っております。 ファンドにおいて購入した物件は、「バリューアッププラン」に基づき建物リニューアル、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
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17年5月31日現在、オフィスビル・マンション等41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、当該ニーズのクレームの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。	当 社、 東誠コミュニティ(株)
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、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上とその後の円滑な組合運営へとトータルのサポートをしております。ビル管理におきましては、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17年5月31日現在、295棟の管理を行っております。	東誠コミュニティ(株)

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、不動産保有会社及び不動産周辺会社等の株式への投資（M&A）、同投資ファンド組成・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によって、今まで当社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、個人を対象として、M&Aなどの手法を駆使し、現物不動産以外の債権・株式へ投資することにより「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(株)、 (有)イカロ ス・キャピ タル

3【関係会社の状況】

当社グループは、当中間会計期間より連結財務諸表を作成しております。当中間連結会計期間において、以下の会社が提出会社の関係会社となっております。

名称	住所	資本金 (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) 東誠コミュニティ (株)	東京都千代田区	14,000	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。 役員の兼任有り
トーセイリバイバル インベストメント (株)	東京都千代田区	50,000	オルタナティブ インベストメント 事業	100.0	—
(有)イカロス・キャピ タル (注) 2	東京都千代田区	3,000	オルタナティブ インベストメント 事業	100.0 (100.0)	資金援助有り
アルゴ有限責任中 間法人 (注) 3. 4	東京都千代田区	7,500	不動産ファンド 事業	— [100.0]	—
ペガサス有限責任 中間法人 (注) 3. 4	東京都千代田区	7,500	不動産ファンド 事業	— [100.0]	—
その他3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. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 議決権所有割合の[]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。

4. 持分は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年5月31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	10（－）
不動産開発事業	10（－）
不動産ファンド事業	3（－）
不動産賃貸事業	3（－）
不動産管理事業	52（149）
オルタナティブインベストメント事業	1（－）
全社（共通）	36（1）
合計	115（150）

（注） 1．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（嘱託、パートタイマー、人材会社からの出向者を含む）は（ ）内に当中間連結会計期間の平均人数を外数で記載しております。

2．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。

(2) 提出会社の状況

平成17年5月31日現在

従業員数（人）	58
---------	----

（注） 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。

(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】

当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の記載はしておりません。

(1) 業績

当中間連結会計期間のわが国経済は、中国での反日運動や原油価格の高騰などがあったものの海外の経済が拡大傾向にあることを受け、企業収益が改善して設備投資が増加し、個人消費も持ち直すなど緩やかな回復基調にありました。

当社グループの属する不動産業におきましては、都心部において投資対象不動産の不足感から、取得価格の上昇傾向が顕著になってきておりますが、超低金利や相対的に高い国内不動産の投資収益率と国内外の多様な投資資金の流入を背景に上場リート運用資産残高が2兆1千億円、私募ファンドの運用資産残高はそれを上回る約2兆2千億円とも推計されるなど、不動産投資市場は活況を呈しております。また、住宅市場においては、首都圏におけるマンション大量供給が定着し、東京都区部において更なる供給増、大規模物件、超高層物件の供給ラッシュが継続する中、販売状況は全体としては好調を維持し、販売在庫も低水準であり、建売住宅の着工についても急増してきております。一方、オフィスビル市場は、企業収益の回復に伴う、事務所拡張、移転意欲が強く、大型ビルを中心に需給が改善し、空室率が低下傾向となり、都心部の賃料相場に底入れの兆しが出てくるなど業界全体として収益機会の拡大傾向が続いております。

このような事業環境にありまして、当社グループでは成長ドライバーである不動産開発事業（賃貸マンション開発）、不動産流動化事業（中古ビル・マンション再生）を積極的に推進し、またファンド資産の増大によって収益を確保するとともに、中期的な事業戦略を視野にいたした多様な投資を実施いたしました結果、当中間連結会計期間の売上高は、13,047百万円となりました。また利益につきましても、営業利益は2,663百万円、経常利益2,409百万円、中間純利益は1,265百万円となりました。

事業の種類別セグメントは以下のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当中間連結会計期間は「セントラル代官山」（東京都渋谷区）他12棟のバリューアップ物件の販売により売上高は8,807百万円、営業利益は1,981百万円となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、「代々木上原Ⅵ」（東京都渋谷区）他「賃貸マンション開発物件」（3物件）の販売により売上高は3,333百万円、営業利益は452百万円となりました。

(不動産賃貸事業)

当中間連結会計期間は、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トレーディング用の賃貸物件が増加し売上高は773百万円、営業利益は443百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当中間連結会計期間は、当社組成ファンドの物件購入が順調に進み資産残高が増加したことに伴い、「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」が増加し売上高は132百万円、営業利益は112百万円となりました。

(不動産管理事業)

当中間連結会計期間は、東誠コミュニティ(株)の株式を中間決算日にみなし取得したことに伴い連結子会社となりましたが、当中間連結会計期間の売上高及び営業費用の計上はありません。

(オルタナティブインベストメント事業)

平成17年3月に新規事業として開始いたしましたが、設立間もないため当中間連結会計期間の売上高の計上はなく、不動産担保付債権購入に伴う経費等の計上により営業損失は10百万円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当中間会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前中間純利益2,409百万円を計上した他、金融機関からの借入金により9,727百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得、オルタナティブインベストメント事業への匿名組合出資等により、期首残高に比べ530百万円減少し、当中間連結会計期間末には2,070百万円となりました。

(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、301百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益の計上、不動産流動化事業及び不動産開発事業用物件の売却を行った一方で、同事業の新規仕入を行ったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、3,643百万円となりました。これは主に、オルタナティブインベストメント事業及び当社組成の不動産投資ファンドへ匿名組合出資金を行ったこと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、3,399百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業及び不動産開発事業拡大に伴う新規物件取得等の借入金増加によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間の販売実績については記載しておりません。

(1) 生産実績

当社は、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おりません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしておりません。

(3) 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

区別	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	
	金額	構成比 (%)
不動産流動化事業	8,807,707	67.5
不動産開発事業	3,333,424	25.6
不動産賃貸事業	773,701	5.9
不動産ファンド事業	132,585	1.0
不動産管理事業	—	—
オルタナティブインベストメント事業	—	—
合計	13,047,418	100.0

(注) 1. 当中間連結会計期間の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の名称	区別	当中間連結会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	
		件数	金額
不動産流動化事業	(ビル)	9	8,194,115
	(マンション)	3	613,592
	小計	12	8,807,707
不動産開発事業	(マンション)	3	3,333,424
	小計	3	3,333,424
不動産賃貸事業	(オフィス)	206	564,498
	(マンション)	319	195,719
	(その他)	25	13,483
	小計	550	773,701
不動産ファンド事業	(ファンド事業)	11	122,176
	(ファンド投資事業)	3	8,349
	(その他)	2	2,059
	小計	16	132,585
合計		581	13,047,418

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記に表示されている件数は、不動産流動化事業におきましては、「ビル」・「マンション」は棟数、不動産開発事業におきましては、「マンション」は棟数、不動産賃貸事業におきましては、「オフィス」・「マンション」は賃貸戸数、「その他」は区画及び棟数、不動産ファンド事業におきましては、「ファンド事業」・「その他」は取引件数、「ファンド投資事業」は、投資件数であります。

3【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、新たに締結した経営上の重要な契約等はありません。

5【研究開発活動】

当中間連結会計期間において、特記すべき研究開発活動はありません。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、管理事業を行っている東誠コミュニティ㈱を子会社化したことにより、同社の賃貸用不動産が新たに当社グループの主要な設備となりました。その設備の状況は、次のとおりであります。

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㎡)	合計	
賃貸用不動産 (東京都中央区1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	52,000	342,000 (180.69)	394,000	—
賃貸用不動産 (東京都渋谷区1棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	30,000	210,000 (156.35)	240,000	—

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2【設備の新設、除却等の計画】

当社グループは、当中間連結会計期間より連結財務諸表を作成しております。当中間連結会計期間において、前事業年度末に計画した重要な設備の新設、除去等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除去、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株） （平成17年5月31日）	提出日現在発行数（株） （平成17年8月31日）	上場証券取引所名又は登録証券業協会名	内容
普通株式	335,800	344,000	ジャスダック証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	335,800	344,000	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成17年8月1日からこの半期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】

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。

	中間会計期間末現在 （平成17年5月31日）	提出日の前月末現在 （平成17年7月31日）
新株予約権の数（個）	55,200	14,200
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）（注）1	11,040	2,840
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

（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。

調整後発行株式数＝調整前発行株式数×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、資本金等の状況】

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16年12月1日～ 平成17年5月31日	—	335,800	—	1,927,600	—	2,011,075

(4) 【大株主の状況】

平成17年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
山口 誠一郎	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	138,855	41.35
(有)ゼウス・キャピタル	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	60,000	17.86
日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）	東京都港区浜松町2-11-3	17,765	5.29
野村信託銀行(株)（投資口）	東京都千代田区大手町2-2-2	8,324	2.47
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	6,110	1.81
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	3,056	0.91
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)東京三菱銀行）	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM （東京都千代田区丸の内2丁目7-1 カストディ業務部）	1,941	0.57
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・スタンレー証券会社東京支店）	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イスタワー）	1,668	0.49
寄岡 邦彦	東京都新宿区西新宿1-6-1 新宿エルタワー15F 株式会社ニッシン	1,500	0.44
(株)ニッシン	東京都新宿区西新宿1-6-1（エルタワー15F）	1,500	0.44
計	—	240,719	71.68

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成17年5月31日現在

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

（注）「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が4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4個が含まれております。

②【自己株式等】

平成17年5月31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	—	—	—	—	—

2【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成16年12月	平成17年1月	2月	3月	4月	5月
最高（円）	60,700 ※ 62,800	74,000	84,500	84,100	81,000	81,500
最低（円）	49,100 ※ 56,000	61,300	75,000	75,300	75,400	73,000

（注） 最高・最低株価は、平成16年12月13日よりジャスダック証券取引所におけるものであり、それ以前は日本証券業協会の公表のものとあります。なお、平成16年12月の月別最高・最低株価のうち、※は日本証券業協会の公表のものとあります。

3【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
常務取締役	常務取締役	常務執行役員 管理部門統括 財務経理部長	常務執行役員 管理部門統括	平野 昇	平成17年3月1日

第5【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

ただし、「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3項のただし書きにより、改正前の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）は、改正後の中間財務諸表等規則に基づいて作成しております。

ただし、当中間会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31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3項のただし書きにより、改正前の中間財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(3) 当中間連結会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）は、中間連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書については、前中間連結会計期間との対比は行っておりません。

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、当中間連結会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）の中間連結財務諸表並びに前中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）及び当中間会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）の中間財務諸表について、新日本監査法人により中間監査を受けております。

1【中間連結財務諸表等】

(1)【中間連結財務諸表】

①【中間連結貸借対照表】

		当中間連結会計期間末 (平成17年5月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金			2,239,946	
2. 受取手形及び売掛金			120,419	
3. 有価証券			10,000	
4. 販売用不動産	※2		7,659,651	
5. 仕掛販売用不動産	※2		11,708,724	
6. 貯蔵品			875	
7. その他			231,331	
貸倒引当金			△3,265	
流動資産合計			21,967,685	64.3
II 固定資産				
1. 有形固定資産	※1, 2			
(1) 建物及び構築物		2,208,877		
(2) 車両運搬具		213		
(3) 工具器具備品		28,798		
(4) 土地		5,563,998	7,801,888	22.8
2. 無形固定資産				
(1) ソフトウェア		18,101		
(2) 電話加入権		2,275	20,376	0.1
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券		4,065,569		
(2) その他		326,154		
貸倒引当金		△804	4,390,919	12.8
固定資産合計			12,213,184	35.7
III 繰延資産				
1. 社債発行費			9,772	
繰延資産合計			9,772	0.0
資産合計			34,190,641	100.0

		当中間連結会計期間末 (平成17年5月31日)		
区分	注記 番号	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			927,830	
2. 短期借入金	※2		3,126,000	
3. 1年以内償還予定社債			24,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	※2		6,633,108	
5. 前受金			150,880	
6. 賞与引当金			5,816	
7. その他			1,643,265	
流動負債合計			12,510,901	36.6
II 固定負債				
1. 社債			504,000	
2. 長期借入金	※2		12,211,705	
3. 退職給付引当金			27,047	
4. 役員退職慰労引当金			143,229	
5. 連結調整勘定			6,141	
6. その他			904,865	
固定負債合計			13,796,988	40.4
負債合計			26,307,889	77.0
(資本の部)				
I 資本金			1,927,600	5.6
II 資本剰余金			2,011,075	5.9
III 利益剰余金			3,942,879	11.5
IV その他有価証券評価差額 金			1,197	0.0
資本合計			7,882,752	23.0
負債・資本合計			34,190,641	100.0

②【中間連結損益計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※		13,047,418	100.0
II 売上原価			9,869,859	75.6
売上総利益			3,177,559	24.4
III 販売費及び一般管理費			513,704	4.0
営業利益			2,663,854	20.4
IV 営業外収益				
1. 受取利息		182		
2. 受取配当金		156		
3. 固定資産税還付金		5,368		
4. 仕入割引		1,865		
5. 雑収入		1,362	8,936	0.1
V 営業外費用				
1. 支払利息		239,868		
2. 社債利息		2,809		
3. 社債発行費償却		3,257		
4. 解約違約金		16,868		
5. 雑損失		281	263,085	2.0
経常利益			2,409,706	18.5
税金等調整前中間純利益			2,409,706	18.5
法人税、住民税及び事業税		1,200,242		
法人税等調整額		△55,847	1,144,394	8.8
中間純利益			1,265,311	9.7

③【中間連結剰余金計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31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 資本剰余金中間期末残高			2,011,075
(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			
1. 中間純利益		1,265,311	1,265,311
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 利益剰余金中間期末残高			3,942,879

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益		2,409,706
減価償却費		81,363
貸倒引当金の増加額		20,592
受取利息及び受取配当金		△339
支払利息		242,678
匿名組合評価益		△8,349
売上債権の増加額		△4,108
買取債権の増加額		△110,000
たな卸資産の増加額		△990,138
仕入債務の減少額		△526,095
前受金の減少額		△685,620
預り保証金の減少額		△249,027
その他		271,541
小計		452,202
利息及び配当金の受取額		9,839
利息の支払額		△242,419
法人税等の支払額		△520,670
営業活動によるキャッシュ・フロー		△301,047
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の減少額		14,974
有形固定資産の取得による支出		△45,525
無形固定資産の取得による支出		△16,725
投資有価証券取得に伴う支出		△3,609,423
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		△6,592
その他		19,857
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,643,434

		当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金による純減額		△223,000
長期借入れによる収入		7,125,400
長期借入金の返済による支出		△3,451,074
社債の償還による支出		△12,000
配当金の支払額		△40,296
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,399,030
Ⅳ 現金及び現金同等物の減少額		△545,451
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
Ⅶ 現金及び現金同等物の中間期末残高	※	2,070,181

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 8社 主要な連結子会社名 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) (有)イカロス・キャピタル 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、東誠コミュニティ(株)は持分の全部を取得したことにより、またトーセイリバイバルインベストメント(株)及び(有)イカロス・キャピタルは新規設立により、連結の範囲に含めております。 (2) 主要な非連結子会社の名称等 (有)オルフェウス・キャピタル (有)オルフェウス・キャピタルは、財務及び営業又は事業方針を決定する機関に対する当社の支配が一時的であると認められる子会社に該当するため連結の範囲から除いております。
2. 持分法の適用に関する事項	持分法を適用していない非連結子会社 (有)オルフェウス・キャピタル (有)オルフェウス・キャピタルは、財務及び営業又は事業方針を決定する機関に対する当社の支配が一時的であると認められる子会社に該当するため持分法の適用範囲から除いております。
3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項	連結子会社のうち東誠コミュニティ(株)の中間決算日は4月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間の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。 また、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中間決算日は3月31日であります。中間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	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)								
4. 会計処理基準に関する事項	(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間連結決算日の市場価格に基づく時価法（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 (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 (ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 <table data-bbox="571 1240 861 1382"> <tr> <td>建物</td><td>12～50年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>6～20年</td></tr> <tr> <td>車両運搬具</td><td>5～6年</td></tr> <tr> <td>工具器具備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> 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。 (ハ) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、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。	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
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								

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
	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中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 ④ 役員退職慰労引当金 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中間連結会計期間末要支給額を計上しております。 (二) 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。 (ホ) 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 ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。 (ヘ) その他中間連結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。

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
	② 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。
5. 中間連結キャッシュ・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。

追加情報

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

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成17年5月31日)											
※1	有形固定資産の減価償却累計額は、654,779千円です。										
※2	担保資産及び担保付債務										
	担保に供している資産は、次のとおりであります。										
	。										
	<table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>7,096,357千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>10,875,917</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>1,873,108</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>4,998,291</td></tr> <tr> <td>計</td><td>24,843,675</td></tr> </table>	販売用不動産	7,096,357千円	仕掛販売用不動産	10,875,917	建物	1,873,108	土地	4,998,291	計	24,843,675
販売用不動産	7,096,357千円										
仕掛販売用不動産	10,875,917										
建物	1,873,108										
土地	4,998,291										
計	24,843,675										
	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>3,077,000千円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>6,525,108</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>11,725,705</td></tr> <tr> <td>計</td><td>21,327,813</td></tr> </table>	短期借入金	3,077,000千円	1年以内返済予定長期借入金	6,525,108	長期借入金	11,725,705	計	21,327,813		
短期借入金	3,077,000千円										
1年以内返済予定長期借入金	6,525,108										
長期借入金	11,725,705										
計	21,327,813										
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。										
	<table> <tr> <td>個人</td><td>13,528千円</td></tr> </table>	個人	13,528千円								
個人	13,528千円										
4	当社は、運転資金の効率的な調達を行うために取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当中間連結会計期間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>1,000,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>1,000,000</td></tr> </table>	貸出コミットメントの総額	1,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	1,000,000				
貸出コミットメントの総額	1,000,000千円										
借入実行残高	—										
差引額	1,000,000										

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	
※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおり であります。	
広告宣伝費	35,445千円
貸倒引当金繰入額	1,498
役員報酬	53,268
給与手当	157,412
賞与引当金繰入額	5,816
退職給付費用	4,193
役員退職慰労引当金繰入額	15,043
法定福利費	25,449
租税公課	64,369
減価償却費	7,223
支払報酬	14,218
支払手数料	38,851

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	
※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照 表に記載されている科目の金額との関係 (平成17年 5 月31 日現在)	
現金及び預金勘定	2,239,946千円
預入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△169,764
現金及び現金同等物	2,070,181

(リース取引関係)

当中間連結会計期間
(自 平成16年12月1日
至 平成17年5月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額

	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,180	2,351	11,829
工具器具備品	21,606	2,936	18,670
無形固定資産 (ソフトウェア)	49,637	15,850	33,787
合計	85,423	21,137	64,286

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

2. 未経過リース料中間期末残高相当額

1 年内	18,936千円
1 年超	45,350千円
合計	64,286千円

(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

3. 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	8,096千円
減価償却費相当額	8,096千円

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。

(有価証券関係)

当中間連結会計期間末（平成17年5月31日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	中間連結貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
(1) 株式	12,694	14,351	1,656
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	988	363
合計	13,319	15,339	2,019

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間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	4,036,430
金融債	20,000
株式	3,700
その他	100

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間（自平成16年12月1日 至平成17年5月31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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自平成16年12月1日 至平成17年5月31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)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	8,807,707	3,333,424	773,701	132,585	—	—	13,047,418	—	13,047,418
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,807,707	3,333,424	773,701	132,585	—	—	13,047,418	—	13,047,418
営業費用	6,826,345	2,880,895	330,045	19,703	—	10,230	10,067,220	316,343	10,383,563
営業利益又は営業損失(△)	1,981,361	452,528	443,656	112,882	—	△10,230	2,980,198	△316,343	2,663,854

(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317,263千円であり、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. 不動産管理事業につきましては、平成17年4月1日付で東誠コミュニティ㈱の株式を取得したことに伴い連結対象となりましたが、当中間連結会計期間の営業損益の計上はありません。また、オルタナティブインベストメント事業につきましては、平成17年3月に新規事業として開始致しましたが当中間連結会計期間においては営業収益の計上はなく、債権取得等に伴う営業費用を計上しております。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自平成16年12月1日 至平成17年5月31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】

当中間連結会計期間（自平成16年12月1日 至平成17年5月31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。

(1 株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31 日)	
1 株当たり純資産額	23,474円54銭
1 株当たり中間純利益金額	3,768円05銭
潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額	3,661円61銭

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

	当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31 日)
1 株当たり中間純利益金額	
中間純利益 (千円)	1,265,311
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る中間純利益 (千円)	1,265,311
期中平均株式数 (株)	335,800
潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額	
中間純利益調整額 (千円)	—
普通株式増加数 (株)	9,761
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31 日)
該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

		前中間会計期間末 (平成16年 5 月31日)			当中間会計期間末 (平成17年 5 月31日)			前事業年度の要約貸借対照表 (平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)										
I 流動資産										
1. 現金及び預金	※ 2	4,462,490			2,040,312			2,785,368		
2. 受取手形		1,568			—			—		
3. 売掛金		18,962			17,053			13,725		
4. 有価証券		40,000			10,000			10,000		
5. 販売用不動産	※ 2	4,869,610			7,659,651			10,273,603		
6. 仕掛販売用不動産	※ 2	7,375,781			11,708,724			8,142,575		
7. 貯蔵品		389			650			526		
8. その他		222,664			213,608			353,992		
貸倒引当金		△1,527			△1,378			△442		
流動資産合計			16,989,940	70.0		21,648,623	64.7		21,579,349	73.3
II 固定資産										
1. 有形固定資産	※ 1, 2									
(1) 建物		2,164,943			2,122,802			2,136,784		
(2) 構築物		1,725			1,442			1,567		
(3) 車両運搬具		3,311			213			253		
(4) 工具器具備品		7,722			28,002			6,163		
(5) 土地		4,710,919			5,011,998			5,011,998		
有形固定資産合計		6,888,623		28.4	7,164,459		21.4	7,156,768		24.3
2. 無形固定資産		3,916		0.0	19,357		0.1	3,403		0.0
3. 投資その他の資産										
(1) 投資有価証券		—			4,065,569			29,668		
(2) その他		392,655			533,936			656,811		
貸倒引当金		△166			△1,524			△243		
投資その他の資産合計		392,489		1.6	4,597,980		13.8	686,236		2.4
固定資産合計			7,285,030	30.0		11,781,797	35.3		7,846,408	26.7
III 繰延資産			10,144	0.0		9,772	0.0		13,029	0.0
資産合計			24,285,115	100.0		33,440,193	100.0		29,438,787	100.0

		前中間会計期間末 (平成16年5月31日)			当中間会計期間末 (平成17年5月31日)			前事業年度の要約貸借対照表 (平成16年11月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)										
I 流動負債										
1. 支払手形		281,400			450,450			249,240		
2. 買掛金		227,315			396,086			1,123,391		
3. 短期借入金	※2	2,441,000			3,077,000			3,300,000		
4. 1年以内償還予定 社債		—			24,000			24,000		
5. 1年以内返済予定 長期借入金	※2	2,840,948			6,596,748			4,595,148		
6. 前受金		287,300			150,880			836,500		
7. 賞与引当金		4,681			5,816			5,816		
8. その他	※3	966,802			1,494,360			726,612		
流動負債合計			7,049,447	29.0		12,195,342	36.5		10,860,709	36.9
II 固定負債										
1. 社債		250,000			504,000			516,000		
2. 長期借入金	※2	12,167,793			11,832,445			10,159,719		
3. 預り敷金保証金		796,518			850,088			1,099,116		
4. 退職給付引当金		12,155			20,283			16,232		
5. 役員退職慰労引当 金		119,393			143,229			128,186		
固定負債合計			13,345,860	55.0		13,350,045	39.9		11,919,253	40.5
負債合計			20,395,307	84.0		25,545,388	76.4		22,779,962	77.4
(資本の部)										
I 資本金			579,400	2.4		1,927,600	5.8		1,927,600	6.6
II 資本剰余金										
1. 資本準備金		662,875			2,011,075			2,011,075		
資本剰余金合計			662,875	2.7		2,011,075	6.0		2,011,075	6.8
III 利益剰余金										
1. 利益準備金		7,250			7,250			7,250		
2. 任意積立金		15,000			15,000			15,000		
3. 中間(当期)未処 分利益		2,623,861			3,932,682			2,696,387		
利益剰余金合計			2,646,111	10.9		3,954,932	11.8		2,718,637	9.2
IV その他有価証券評価 差額金			1,420	0.0		1,197	0.0		1,510	0.0
資本合計			3,889,807	16.0		7,894,805	23.6		6,658,824	22.6
負債・資本合計			24,285,115	100.0		33,440,193	100.0		29,438,787	100.0

②【中間損益計算書】

		前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日)		当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高							
1. 流動化売上高		8,650,122				12,203,610	
2. 開発分譲売上高		724,772				809,116	
3. 賃貸売上高		677,621				1,501,395	
4. 流動化事業売上高				8,807,707			
5. 開発事業売上高				3,333,424			
6. 賃貸事業売上高				773,701			
7. ファンド事業売上高				132,585			
売上高合計		10,052,516	100.0	13,047,418	100.0	14,514,122	100.0
II 売上原価							
1. 流動化原価		7,008,202				10,214,854	
2. 開発分譲原価		684,555				758,413	
3. 賃貸原価		297,080				623,557	
4. 流動化事業原価				6,756,162			
5. 開発事業原価				2,827,935			
6. 賃貸事業原価				284,487			
7. ファンド事業原価				1,273			
売上原価合計		7,989,838	79.5	9,869,859	75.6	11,596,825	79.9
売上総利益		2,062,677	20.5	3,177,559	24.4	2,917,297	20.1
III 販売費及び一般管理費	※ 1	405,388	4.0	503,461	3.9	824,186	5.7
営業利益		1,657,289	16.5	2,674,098	20.5	2,093,110	14.4
IV 営業外収益							
1. 受取利息		246		672		634	
2. 受取配当金		394		156		746	
3. 受取遅延損害金		—		—		10,000	
4. 仕入割引		—		1,865		—	
5. 固定資産税還付金		—		5,368		—	
6. 雑収入		3,589		1,405		5,620	
営業外収益合計		4,230	0.0	9,467	0.1	17,000	0.1

		前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31 日)			当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31 日)			前事業年度の要約損益計算書 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30 日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
V 営業外費用										
1. 支払利息		262,332			239,868			535,116		
2. 社債利息		318			2,809			2,842		
3. 新株発行費		—			—			50,083		
4. 社債発行費償却		1,268			3,257			6,514		
5. 解約違約金		—			16,868			—		
6. 雑損失		0			281			375		
営業外費用合計			263,920	2.6		263,085	2.0		594,933	4.1
経常利益			1,397,600	13.9		2,420,480	18.6		1,515,178	10.4
VI 特別損失										
1. 固定資産売却損		—			—			334		
2. 固定資産除却損		—			—			3,030		
3. 会員権評価損		—			—			4,049		
特別損失合計			—	—		—	—		7,415	0.0
税引前中間（当 期）純利益			1,397,600	13.9		2,420,480	18.6		1,507,763	10.4
法人税、住民税及 び事業税		705,990			1,200,031			721,548		
法人税等調整額		△28,972	677,017	6.7	△56,140	1,143,890	8.8	△6,894	714,654	4.9
中間（当期）純利 益			720,582	7.2		1,276,590	9.8		793,109	5.5
前期繰越利益			1,903,278			2,656,091			1,903,278	
中間（当期）未処 分利益			2,623,861			3,932,682			2,696,387	

③【中間キャッシュ・フロー計算書】

当中間会計期間は、中間連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため記載しておりません。

		前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度の要約キャッシュ・フロー計算書 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前中間（当期）純利益		1,397,600	1,507,763
減価償却費		66,857	169,426
引当金の増加額		12,348	25,345
受取利息及び受取配当金		△640	△1,380
支払利息及び社債利息		262,650	537,959
匿名組合投資利益		△7,857	△8,247
会員権評価損		—	4,049
固定資産除売却損		—	3,365
売上債権の増加額		△11,873	△5,067
たな卸資産の増加額		△1,259,714	△7,754,464
仕入債務の増（減）額		△314,654	549,261
前受金の増加額		91,520	640,720
預り保証金の増（減）額		△88,190	214,407
その他		8,189	△133,188
小計		156,234	△4,250,050
利息及び配当金の受取額		5,428	8,808
利息の支払額		△300,249	△549,721
法人税等の支払額		△347,846	△583,639
営業活動によるキャッシュ・フロー		△486,431	△5,374,602
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の減少額		36,465	264,955
有価証券取得による支出		—	△10,000
有価証券の償還による収入		—	40,000
有形固定資産の取得による支出		△1,815,524	△1,860,934
有形固定資産の売却による収入		—	2,095
投資有価証券取得による支出		△228	△10,629
出資金取得による支出		△144,444	△645,049
出資金の回収による収入		92,202	134,561
出資金の売却による収入		—	203,000
貸付金の回収による収入		1,121	2,275
その他		△47,118	△80,161
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,877,527	△1,959,887

		前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日)	前事業年度の要約キャッシュ・フロー計算書 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増 (減) 額		△651,900	207,100
長期借入による収入		8,189,000	12,807,000
長期借入金の返済による支出		△4,585,822	△9,457,696
社債発行による収入		250,000	520,455
配当金の支払額		△20,580	△20,580
株式の発行による収入		1,141,200	3,787,516
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,321,898	7,843,796
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額		1,957,938	509,306
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		2,091,322	2,091,322
Ⅵ 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	※	4,049,261	2,600,629

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 ① 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） ② 時価のないもの 移動平均法による原価法 (2) デリバティブ 時価法 (3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 ② 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 有価証券 子会社株式 同左 その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左 (2) デリバティブ 同左 (3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左	(1) 有価証券 同左 その他有価証券 ① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） ② 時価のないもの 同左 (2) デリバティブ 同左 (3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 ② 貯蔵品 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
3. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当中間期負担額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。

項目	前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく中間期末要支給額を計上しております。	(3) 退職給付引当金 同左 (4) 役員退職慰労引当金 同左	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左	同左
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金 (3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 中間キャッシュ・フロー計算書（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。	———	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。

項目	前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
7. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 —————	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「出資金」として計上しております。匿名組合出資時に「出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「出資金」に加減し、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「出資金」を減額させております。

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5月31日)																																											
	(1) 中間貸借対照表 (イ) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、前事業年度まで投資その他の資産の「その他」に含めていたみなし有価証券を当中間会計期間より「投資有価証券」に計上しております。 前中間会計期間及び前事業年度末の要約貸借対照表の投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております当該金額は、次のとおりであります。 <table><tr><td>前中間会計期間</td><td>187,162千円</td></tr><tr><td>前事業年度末の要約 貸借対照表</td><td>428,156千円</td></tr></table> (ロ) 前中間会計期間において、固定資産の「投資その他の資産」に含めて表示しておりました「投資有価証券」は、資産総額の100分の5超となったため、当中間会計期間より区分掲記しております。なお、前中間会計期間における「投資有価証券」の金額は17,910千円であります。 (2) 中間損益計算書 前事業年度まで売上高の内訳科目は、「流動化売上高」、「開発分譲売上高」、「賃貸売上高」により区分表示しておりましたが、当中間会計期間より事業活動をより明確に表示するため、「流動化売上高」に含まれていた「投資用新築賃貸マンション売上」を「開発事業売上高」と改めたうえ事業の性質が類似する「開発分譲事業」と併せ、「開発事業売上高」として区分することに致しました。また、「流動化売上高」に含まれていた「フィー収入」を「ファンド事業売上高」として区分することに致しました。これに伴い、対応する営業原価の内訳科目についても「流動化事業原価」、「開発事業原価」、「賃貸事業原価」、「ファンド事業原価」に変更いたしました。 なお、変更後の方法に基づき前事業年度及び前中間会計期間の売上高及び売上原価を示すと次のとおりとなります。 <table><tr><th>区分</th><th>前中間会計期間 (千円)</th><th>前事業年度 (千円)</th></tr><tr><td>I 売上高</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1. 流動化事業売上高</td><td>6,044,390</td><td>8,631,060</td></tr><tr><td>2. 開発事業売上高</td><td>3,232,272</td><td>4,209,934</td></tr><tr><td>3. 賃貸事業売上高</td><td>677,621</td><td>1,501,395</td></tr><tr><td>4. ファンド事業売上高</td><td>98,231</td><td>171,731</td></tr><tr><td>売上合計</td><td>10,052,516</td><td>14,514,122</td></tr><tr><td>II 売上原価</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1. 流動化事業原価</td><td>4,672,474</td><td>7,111,923</td></tr><tr><td>2. 開発事業原価</td><td>3,020,085</td><td>3,854,689</td></tr><tr><td>3. 賃貸事業原価</td><td>297,080</td><td>623,557</td></tr><tr><td>4. ファンド事業原価</td><td>198</td><td>6,655</td></tr><tr><td>原価合計</td><td>7,989,838</td><td>11,596,825</td></tr></table>	前中間会計期間	187,162千円	前事業年度末の要約 貸借対照表	428,156千円	区分	前中間会計期間 (千円)	前事業年度 (千円)	I 売上高			1. 流動化事業売上高	6,044,390	8,631,060	2. 開発事業売上高	3,232,272	4,209,934	3. 賃貸事業売上高	677,621	1,501,395	4. ファンド事業売上高	98,231	171,731	売上合計	10,052,516	14,514,122	II 売上原価			1. 流動化事業原価	4,672,474	7,111,923	2. 開発事業原価	3,020,085	3,854,689	3. 賃貸事業原価	297,080	623,557	4. ファンド事業原価	198	6,655	原価合計	7,989,838	11,596,825
前中間会計期間	187,162千円																																											
前事業年度末の要約 貸借対照表	428,156千円																																											
区分	前中間会計期間 (千円)	前事業年度 (千円)																																										
I 売上高																																												
1. 流動化事業売上高	6,044,390	8,631,060																																										
2. 開発事業売上高	3,232,272	4,209,934																																										
3. 賃貸事業売上高	677,621	1,501,395																																										
4. ファンド事業売上高	98,231	171,731																																										
売上合計	10,052,516	14,514,122																																										
II 売上原価																																												
1. 流動化事業原価	4,672,474	7,111,923																																										
2. 開発事業原価	3,020,085	3,854,689																																										
3. 賃貸事業原価	297,080	623,557																																										
4. ファンド事業原価	198	6,655																																										
原価合計	7,989,838	11,596,825																																										

追加情報

前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
(1) _____	(1) _____	(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸ビル（建物：286,348千円、土地：606,759千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。
(2) _____	(2) _____	(2) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル（建物：307,119千円、土地：308,500千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。
(3) _____	(3) 外形標準課税 「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取り扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割10,652千円を販売費及び一般管理費として処理しております。	(3) _____

注記事項
(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成16年5月31日)	当中間会計期間末 (平成17年5月31日)	前事業年度末 (平成16年11月30日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 715,534千円であります。 ※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおり であります。 現金及び預金 35,000 千円 販売用不動産 4,873,240 仕掛販売用不動産 7,320,101 建物 1,990,942 土地 4,361,362 計 18,580,646 (2) 担保付債務は次のとおりでありま す。 短期借入金 2,323,000 千円 1年以内返済予定 2,732,948 長期借入金 11,573,793 計 16,629,741 ※3. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相 殺して流動負債「その他」に含めて表示 しております。 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 15,982千円 5. _____	※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 637,108千円であります。 ※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおり であります。 販売用不動産 7,096,357 千円 仕掛販売用不動産 10,875,917 建物 1,793,219 土地 4,446,291 計 24,211,786 (2) 担保付債務は次のとおりでありま す。 短期借入金 3,077,000 千円 1年以内返済予定 6,488,748 長期借入金 11,346,445 計 20,912,193 ※3. 消費税等の取扱い 同左 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 13,528千円 5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行 うため取引銀行と貸出コミットメント契約 を締結しております。これらの契約に基づ く当中間期末の借入未実行残高は次のと おりであります。 貸出コミットメ ントの総額 1,000,000千円 借入実行残高 — 差引額 1,000,000	※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、 599,273千円であります。 ※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおり であります。 現金及び預金 35,000 千円 販売用不動産 8,864,749 仕掛販売用不動産 5,362,389 建物 1,816,425 土地 4,446,291 計 20,524,856 (2) 担保付債務は次のとおりでありま す。 短期借入金 3,244,000 1年以内返済予定 4,487,148 長期借入金 9,619,719 計 17,350,867 ※3. _____ 4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、 (株)アルカからの借入れに対し債務保証を 行っております。 個人 15,729千円 5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行 うため取引銀行と貸出コミットメント契約 を締結しております。これらの契約に基づ く当事業年度末の借入未実行残高は次の とおりであります。 貸出コミットメ ントの総額 1,000,000千円 借入実行残高 80,000 差引額 920,000

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
※ 1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 31,275千円 貸倒引当金繰入額 997 役員報酬 46,875 給与手当 123,373 賞与引当金繰入額 4,681 退職給付費用 4,700 役員退職慰労引当金 7,317 繰入額 法定福利費 18,593 福利厚生費 2,350 租税公課 28,126 地代家賃 780 減価償却費 3,397 支払報酬 6,370	※ 1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 35,445千円 貸倒引当金繰入額 2,218 役員報酬 52,155 給与手当 157,412 賞与引当金繰入額 5,816 退職給付費用 4,193 役員退職慰労引当金 15,043 繰入額 法定福利費 25,221 福利厚生費 2,112 租税公課 56,988 地代家賃 570 減価償却費 7,223 支払報酬 12,771 支払手数料 38,402	※ 1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費 目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 47,945千円 貸倒引当金繰入額 625 役員報酬 95,400 給与手当 279,013 賞与引当金繰入額 5,816 退職給付費用 8,777 役員退職慰労引当金 16,110 繰入額 法定福利費 40,607 福利厚生費 14,509 租税公課 58,613 地代家賃 1,560 減価償却費 6,707 支払報酬 15,755 支払手数料 87,490 貸倒損失 13
2. 減価償却実施額 有形固定資産 42,573千円 無形固定資産 513千円	2. 減価償却実施額 有形固定資産 37,834千円 無形固定資産 771千円	2. 減価償却実施額 有形固定資産 91,867千円 無形固定資産 1,026千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中 間貸借対照表に記載されている科目の金額 との関係 (平成16年5月31日現在) 現金及び預金勘定 4,462,490千円 預入れ期間が3ヶ月を超 える定期預金 △413,228 現金及び現金同等物 4,049,261	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対 照表に記載されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在) 現金及び預金勘定 2,785,368千円 預入れ期間が3ヶ月を超 える定期預金 △184,738 現金及び現金同等物 2,600,629

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31 日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31 日)	前事業年度 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30 日)																																																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																								
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>1,152</td><td>1,075</td><td>76</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>21,687</td><td>1,805</td><td>19,881</td></tr><tr><td>合計</td><td>22,839</td><td>2,880</td><td>19,958</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	工具器具備品	1,152	1,075	76	無形固定資産 (ソフトウェア)	21,687	1,805	19,881	合計	22,839	2,880	19,958	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>中間期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14,180</td><td>2,351</td><td>11,829</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>21,606</td><td>2,936</td><td>18,670</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10,038</td><td>3,178</td><td>6,859</td></tr><tr><td>合計</td><td>45,825</td><td>8,466</td><td>37,358</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	2,351	11,829	工具器具備品	21,606	2,936	18,670	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	3,178	6,859	合計	45,825	8,466	37,358	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額 (千円)</th><th>減価償却累計額相当額 (千円)</th><th>期末残高相当額 (千円)</th></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>14,180</td><td>587</td><td>13,592</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>10,122</td><td>1,349</td><td>8,772</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>10,038</td><td>2,175</td><td>7,863</td></tr><tr><td>合計</td><td>34,341</td><td>4,112</td><td>30,228</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	587	13,592	工具器具備品	10,122	1,349	8,772	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	2,175	7,863	合計	34,341	4,112	30,228
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																							
工具器具備品	1,152	1,075	76																																																							
無形固定資産 (ソフトウェア)	21,687	1,805	19,881																																																							
合計	22,839	2,880	19,958																																																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																							
車両運搬具	14,180	2,351	11,829																																																							
工具器具備品	21,606	2,936	18,670																																																							
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	3,178	6,859																																																							
合計	45,825	8,466	37,358																																																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																							
車両運搬具	14,180	587	13,592																																																							
工具器具備品	10,122	1,349	8,772																																																							
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	2,175	7,863																																																							
合計	34,341	4,112	30,228																																																							
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左	(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																								
2. 未経過リース料中間期末残高相当額 1 年内 4,617千円 1 年超 15,340千円 合計 19,958千円	2. 未経過リース料中間期末残高相当額 1 年内 9,855千円 1 年超 27,503千円 合計 37,358千円	2. 未経過リース料期末残高相当額 1 年内 7,558千円 1 年超 22,669千円 合計 30,228千円																																																								
(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左	(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																								
3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 2,354千円 減価償却費相当額 2,354千円	3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 4,353千円 減価償却費相当額 4,353千円	3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 3,945千円 減価償却費相当額 3,945千円																																																								
4. 減価償却費相当額の算定方法 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。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																																																								

(有価証券関係)

前中間会計期間末（平成16年5月31日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	中間貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
(1) 株式	12,293	14,511	2,217
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	799	174
合計	12,918	15,310	2,391

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	40,000

当中間会計期間末（平成17年5月31日現在）

当中間会計期間は、中間連結財務諸表の注記として記載しているため下記項目についてのみ記載しております。

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

前事業年度末（平成16年11月30日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
(1) 株式	12,694	14,969	2,274
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	899	274
合計	13,319	15,868	2,548

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
金融債	20,000

(デリバティブ取引関係)

当中間会計期間については中間連結財務諸表の注記として記載しているため該当はありません。

前中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31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。

前事業年度（自平成15年12月1日 至平成16年11月30日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

(持分法損益等)

当中間会計期間については中間連結財務諸表の注記として記載しているため該当はありません。

前中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

前事業年度（自平成15年12月1日 至平成16年11月30日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	
1株当たり純資産額	129,315円40銭	1株当たり純資産額	23,510円44銭	1株当たり純資産額	19,829円73銭
1株当たり中間純利益	29,602円07銭	1株当たり中間純利益	3,801円64銭	1株当たり当期純利益	2,833円01銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	24,939円16銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	3,694円25銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	2,577円65銭
		当社は、平成16年7月20日付で1株につき2株、また平成16年11月19日付で1株につき5株の株式分割を行っております。 なお、当該分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。		当社は、平成16年7月20日付で1株につき2株、また平成16年11月19日付で1株につき5株の株式分割を行っております。 なお、当該分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。	
		1株当たり純資産額 12,931.54円 1株当たり中間純利益 2,960.21円 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 2,493.92円		1株当たり純資産額 9,943.36円 1株当たり当期純利益 2149.41円	
				なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。	

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

	前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	720,582	1,276,590	793,109
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	720,582	1,276,590	793,109
期中平均株式数(株)	24,342	335,800	279,953
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
普通株式増加数(株)	4,551	9,761	27,733
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)																		
株式分割（無償交付）の件 平成16年5月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成16年7月20日をもって普通株式1株を2株に分割いたします。 (1) 分割により増加する株式数 普通株式 30,080株 (2) 分割の方法 平成16年5月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割する。 (3) 配当起算日 平成16年6月1日 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間及び前事業年度における1株当たり情報、並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間会計期間における1株当たり情報は以下のとおりとなります。なお、前中間会計期間における1株当たり情報は、前期首に平成15年6月29日に行われた株式併合（50株を1株に併合）が行われたと仮定して算定しております。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間会計期間</th><th>当中間会計期間</th><th>前事業年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td><td>1株当たり純資産額</td><td>1株当たり純資産額</td></tr> <tr> <td>46,781円 49銭</td><td>64,657円 70銭</td><td>49,716円 80銭</td></tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益</td><td>1株当たり中間純利益</td><td>1株当たり当期純利益</td></tr> <tr> <td>7,976円 91銭</td><td>14,801円 03銭</td><td>10,747円 04銭</td></tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td><td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭</td><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td></tr> </tbody> </table>	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度	1株当たり純資産額	1株当たり純資産額	1株当たり純資産額	46,781円 49銭	64,657円 70銭	49,716円 80銭	1株当たり中間純利益	1株当たり中間純利益	1株当たり当期純利益	7,976円 91銭	14,801円 03銭	10,747円 04銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。		
前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度																		
1株当たり純資産額	1株当たり純資産額	1株当たり純資産額																		
46,781円 49銭	64,657円 70銭	49,716円 80銭																		
1株当たり中間純利益	1株当たり中間純利益	1株当たり当期純利益																		
7,976円 91銭	14,801円 03銭	10,747円 04銭																		
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。																		

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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55期）（自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日）平成17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。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年 8 月30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
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中間連結会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、東誠不動産株式会社及び連結子会社の平成17年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年 8 月 6 日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 軒澤 力 印

代表社員
関与社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第55期事業年度の中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成16年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年 8 月30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
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期事業年度の中間会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成17年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成16年12月1日から平成17年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を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

（注） 上記は、中間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、その原本は当社が別途保管しております。