

## 【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19年8月31日
【中間会計期間】	第58期中（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）
【会社名】	トーセイ株式会社
【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）

## 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56期中	第57期中	第58期中	第56期	第57期
会計期間	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 11月30日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日
売上高 (千円)	13,047,418	17,744,746	22,205,294	17,644,259	24,741,635
経常利益 (千円)	2,409,706	4,313,109	2,595,878	2,969,040	5,323,872
中間(当期)純利益 (千円)	1,265,311	2,264,836	1,482,099	1,592,577	2,737,111
純資産額 (千円)	7,882,752	14,756,854	16,189,601	8,293,597	15,229,720
総資産額 (千円)	34,190,641	48,240,233	75,732,224	40,406,838	60,136,451
1株当たり純資産額 (円)	23,474.54	39,161.76	42,961.47	24,018.05	40,414.50
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	3,768.05	6,263.15	3,932.98	4,664.46	7,412.80
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	3,661.61	6,251.46	3,932.97	4,571.59	7,405.87
自己資本比率 (%)	23.0	30.6	21.4	20.5	25.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△301,047	1,893,184	△11,542,784	△8,839,398	△10,857,313
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△3,643,434	343,629	△328,204	△606,371	471,935
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,399,030	3,380,991	11,366,323	9,360,987	14,339,382
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (千円)	2,070,181	8,148,656	5,974,312	2,530,851	6,484,856
従業員数 (人)	115	120	172	107	134
(外、平均臨時雇用者数)	(150)	(164)	(151)	(169)	(139)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第56期中	第57期中	第58期中	第56期	第57期
会計期間	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 11月30日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日
売上高 (千円)	13,047,418	16,684,001	15,726,286	16,828,283	22,572,177
経常利益 (千円)	2,420,480	4,045,237	2,329,015	2,773,353	5,151,887
中間(当期)純利益 (千円)	1,276,590	2,141,229	1,378,532	1,495,764	2,697,761
資本金 (千円)	1,927,600	4,147,926	4,148,020	1,966,096	4,148,011
発行済株式総数 (株)	335,800	376,818	376,840	344,858	376,838
純資産額 (千円)	7,894,805	14,537,209	15,950,222	8,197,558	15,094,332
総資産額 (千円)	33,440,193	45,371,298	67,655,970	38,335,326	51,220,537
1株当たり純資産額 (円)	23,510.44	38,578.86	42,326.25	23,739.56	40,055.23
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	3,801.64	5,921.33	3,658.15	4,378.97	7,306.24
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	3,694.25	5,910.28	3,658.14	4,291.79	7,299.40
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	450	1,400
自己資本比率 (%)	23.6	32.0	23.6	21.4	29.5
従業員数 (人)	58	81	115	68	83
(外、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

## 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、主要な関係会社における異動は、「3. 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

### 3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

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) グリーンハウス(有)	東京都渋谷区	24,600	オルタナティブインベ ストメント事業	100.0 (100.0)	—
(合)アトラス・キャピタル	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)	—

(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。

#### 4【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成19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	17	(-)
不動産開発事業	25	(-)
不動産賃貸事業	13	(-)
不動産ファンド事業	27	(-)
不動産管理事業	39	(151)
オルタナティブインベストメント事業	4	(-)
全社（共通）	47	(-)
合計	172	(151)

- (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。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比し、38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19年5月31日現在

従業員数（人）	115
---------	-----

- (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. 従業員数が前事業年度末に比し、32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

当中間連結会計期間のわが国の経済は、平成19年5月の月例経済報告（内閣府）によると、生産に弱さが見られるものの、企業収益の改善に伴い設備投資が増加し、雇用環境の改善により個人消費も持ち直しの動きが見られています。先行きにつきましても、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19年1月1日の地価公示は、三大都市圏及び地方ブロック中心都市に上昇傾向が見られ、全国平均で16年ぶりに上昇に転じました。これは、ブランド力のある、利便性・収益性の高い限られた一部地域における高い上昇が地域全体の平均を押し上げたものであり、地方の相対的に利便性・収益性が劣る地域については引き続き下落傾向が見られるなど、地域間格差が広がっております。したがって、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ります。投資資金の不動産市場への流入は継続するものと思われれます。

不動産売買市場では、平成18年度の不動産取得件数の半数を、J-REITの新規上場に伴い積極的に物件を取得している「投資目的法人」が占め、次いで「建設・不動産」、「SPC」と続き、上位3業種で88%を占めております。この結果、平成18年度の不動産取引件数は前年度比16%増、取引額も前年度比7%増（民間調査機関調べ）となり、不動産売買市場は依然活況を呈しております。

平成19年の首都圏におけるマンション分譲市場は、昨年を引き続き、都区部において価格上昇期待による販売時期の先送りが継続しており、平成19年秋頃までは低水準の供給が続く見込みです（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19年4月時点では2.72%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。4月末時点における都心5区の大型新築オフィスビルの平均賃料は前年同月比19.52%上昇、大型既存オフィスビルについても前年同月比10.98%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12月末時点で国内私募ファンド残高が約8.2兆円、J-REITが約5.4兆円、合わせて13.6兆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18年度までに証券化された不動産の累計額は32.7兆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19年5月末時点におけるJ-REITの銘柄数は41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なか、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、利回り維持のためのコスト引き下げ圧力が当市場の収益を圧迫しているものの、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なか、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きております。

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。」という企業理念を掲げ、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㈱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㈱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、当中間連結会計期間におきましては、売上高22,205百万円（前年同期比25.1%増）、営業利益3,019百万円（前年同期比34.3%減）、経常利益2,595百万円（前年同期比39.8%減）、中間純利益1,482百万円（前年同期比34.6%減）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)

当中間連結会計期間は、「戸根木ビル」(東京都千代田区)、「西新宿三晃ビル」(東京都新宿区)等14棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は10,996百万円(前年同期比7.1%減)、営業利益は1,833百万円(前年同期比39.7%減)となりました。

(不動産開発事業)

当中間連結会計期間は、「THEパームス世田谷桜」(東京都世田谷区)、「THEパームス本駒込」(東京都文京区)、「THEパームス用賀」(東京都世田谷区)におけるマンション分譲(140戸)、「THEパームス田園調布」(東京都大田区)の販売により不動産開発事業の売上高は8,184百万円(前年同期比148.4%増)、営業利益は901百万円(前年同期比54.1%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当中間連結会計期間は、販売用不動産の仕入れが順調に推移したことによる賃料収入の増加に加え、固定資産として保有している賃貸物件が高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は1,280百万円(前年同期比59.2%増)、営業利益は526百万円(前年同期比16.3%増)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、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入が順調に進みアセット残高が増加したことにより「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等が増加し不動産ファンド事業の売上高は510百万円(前年同期比34.9%減)、営業利益323百万円(前年同期比51.2%減)となりました。

(不動産管理事業)

当中間連結会計期間は、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、新規契約に努めビル・駐車場等の管理棟数は293棟(平成19年4月30日現在)となりました。

マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション1棟、賃貸マンション11棟を新たに受託し管理棟数は138棟(平成19年4月30日現在)となりました。

以上の結果、管理棟数合計は431棟となり不動産管理事業の売上高は1,024百万円(前年同期比44.4%増)、営業利益は44百万円(前年同期比21.5%減)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当中間連結会計期間は、東京温泉(株)へのDIPファイナンス提供による再生支援が終了したことに伴う債権回収益および利息収入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207百万円(前年同期比34.5%減)、営業利益は142百万円(前年同期比52.5%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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2,605百万円を計上しましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得による支出により、前連結会計年度末残高に比べ510百万円減少し、当中間連結会計期間末には5,974百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動に使用された資金は、11,542百万円(前年同期は1,893百万円の収入)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の新規物件取得によるたな卸資産の増加額15,688百万円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)

投資活動に使用された資金は、328百万円(前年同期は343百万円の収入)となりました。これは主に、子会社株式の取得による支出471百万円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、11,366百万円(前年同期比236.2%増)となりました。これは主に、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

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前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。

(単位：千円)

区別	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
不動産流動化事業	11,834,042	66.7	10,996,662	49.5	15,650,405	63.2
不動産開発事業	3,295,276	18.6	8,184,907	36.9	3,842,792	15.5
不動産賃貸事業	804,503	4.5	1,280,371	5.8	1,836,056	7.4
不動産ファンド事業	784,280	4.4	510,752	2.3	1,405,173	5.7
不動産管理事業	709,640	4.0	1,024,963	4.6	1,671,416	6.8
オルタナティブインベストメント事業	317,003	1.8	207,635	0.9	335,792	1.4
合計	17,744,746	100.0	22,205,294	100.0	24,741,635	100.0

(注) 1. 本表の金額には、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、主要な設備に重要な異動はありません。

#### **2【設備の新設、除却等の計画】**

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、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	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,500,000
計	1,500,000

##### ②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (平成19年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成19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	376,840	376,840	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	376,840	376,840	—	—

## (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18年2月24日定時株主総会決議）

	中間会計期間末現在 （平成19年5月31日）	提出日の前月末現在 （平成19年7月31日）
新株予約権の数（個）	3,180	3,180
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	120	120
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	3,180	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	—	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

（平成18年2月24日定時株主総会決議）

	中間会計期間末現在 （平成19年5月31日）	提出日の前月末現在 （平成19年7月31日）
新株予約権の数（個）	450	450
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
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	—	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(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、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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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19年2月28日 (注)	2	376,840	8	4,148,020	8	4,231,495

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

## (5) 【大株主の状況】

平成19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	東京都渋谷区	138,855	36.84
(有)ゼウスキャピタル	東京都渋谷区上原2-22-26-103	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	38,940	10.33
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・ピーエルシー (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 ガーデンプレイスタワー)	11,213	2.97
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	6,502	1.72
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ 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
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	4,934	1.30
エイチエスビーシー ファンド サービスィズ クライアント アカウント 006 (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	LEVEL 13, 1 QUEEN' S ROAD CENTRAL, HONG KONG (東京都中央区日本橋3-11-1)	4,871	1.29
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)	4,838	1.28
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	4,409	1.16
計	—	280,662	74.47

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19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 376,840	376,840	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
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	376,840	—	—
総株主の議決権	—	376,840	—

(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19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18年12月	平成19年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	138,000	149,000	148,000	141,000	122,000	114,000
最低(円)	122,000	127,000	128,000	118,000	105,000	105,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

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。

役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
取締役	専務執行役員 管理部門統括 総務人事部担当	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	平成19年4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。

前中間連結会計期間（平成17年12月1日から平成18年5月31日まで）は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）は、改正後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。

前中間会計期間（平成17年12月1日から平成18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18年12月1日から平成19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。

### 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、前中間連結会計期間（平成17年12月1日から平成18年5月31日まで）及び当中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19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17年12月1日から平成18年5月31日まで）及び当中間会計期間（平成18年12月1日から平成19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】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		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	8,307,829		6,005,730		6,644,037	
2. 受取手形及び売掛金		210,954		296,316		266,028	
3. 有価証券		10,000		10,000		10,000	
4. 販売用不動産	※2	11,288,610		35,661,138		20,777,754	
5. 仕掛販売用不動産	※2	17,268,740		21,051,334		19,263,618	
6. 買取債権	※2	1,655,050		761,709		1,985,231	
7. 貯蔵品		1,401		2,275		993	
8. その他	※2	2,036,197		3,293,370		2,448,426	
貸倒引当金		△7,207		△11,286		△11,989	
流動資産合計		40,771,578	84.5	67,070,589	88.6	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	1,696,115		2,112,684		2,128,761	
(2) 工具器具備品		36,383		71,434		55,925	
(3) 土地		4,906,089		5,905,971		5,905,971	
(4) 建設仮勘定		—	13.8	6,136	10.7	—	13.5
2. 無形固定資産		43,365		73,198		61,173	
(1) ソフトウェア		2,275	0.1	1,889	0.1	1,889	0.1
(2) 電話加入権		45,640		75,087		63,062	
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		488,749		114,143		261,905	
(2) その他		293,218		376,190		336,740	
貸倒引当金		△798	1.6	△14	0.6	△15	1.0
固定資産合計		7,465,397	15.5	8,661,635	11.4	8,752,351	14.6
III 繰延資産							
1. 社債発行費							
繰延資産合計		3,257	0.0	—	—	—	—
資産合計		48,240,233	100.0	75,732,224	100.0	60,136,451	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年11月30日)		
		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. 支払手形及び買掛金		984,914		3,149,779		1,181,405		
2. 短期借入金	※2	1,199,170		1,455,000		910,000		
3. 1年以内償還予定社債		194,000		24,000		24,000		
4. 1年以内返済予定長期借入金	※2, 4, 5	8,493,638		27,573,956		12,975,196		
5. 前受金		754,872		28,070		624,617		
6. 賞与引当金		34,484		23,501		10,390		
7. その他		2,897,234		2,871,606		2,906,482		
流動負債合計		14,558,315	30.2	35,125,913	46.4	18,632,091	31.0	
II 固定負債								
1. 社債		310,000		286,000		298,000		
2. 長期借入金	※2, 5	17,393,397		21,403,561		24,340,039		
3. 退職給付引当金		32,055		39,962		34,727		
4. 役員退職慰労引当金		172,696		207,458		190,778		
5. 連結調整勘定		4,913		—		4,299		
6. 負ののれん		—		10,393		—		
7. その他		1,012,002		2,469,334		1,406,794		
固定負債合計		18,925,063	39.2	24,416,709	32.2	26,274,639	43.7	
負債合計		33,483,379	69.4	59,542,623	78.6	44,906,730	74.7	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金		4,147,926	8.6	4,148,020	5.5	4,148,011	6.9	
2. 資本剰余金		4,231,402	8.8	4,231,495	5.6	4,231,487	7.0	
3. 利益剰余金		6,369,014	13.2	7,796,239	10.3	6,841,289	11.4	
株主資本合計		14,748,343	30.6	16,175,755	21.4	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		8,511	0.0	13,846	0.0	8,932	0.0	
評価・換算差額等合計		8,511	0.0	13,846	0.0	8,932	0.0	
純資産合計		14,756,854	30.6	16,189,601	21.4	15,229,720	25.3	
負債純資産合計		48,240,233	100.0	75,732,224	100.0	60,136,451	100.0	

②【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)					
		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		17,744,746	100.0		22,205,294	100.0		24,741,635	100.0	
II 売上原価			12,170,173	68.6		17,784,846	80.1		16,584,152	67.0	
売上総利益			5,574,572	31.4		4,420,447	19.9		8,157,483	33.0	
III 販売費及び一般管理 費			982,752	5.5		1,401,354	6.3		2,256,495	9.1	
営業利益			4,591,820	25.9		3,019,093	13.6		5,900,987	23.9	
IV 営業外収益											
1. 受取利息			130			4,206			814		
2. 受取配当金			160			1,398			605		
3. 連結調整勘定償却 額			614			—			1,228		
4. 負ののれん償却額			—			1,359			—		
5. 解約手付金		55,000			—			100,000			
6. 消費税等還付金		—			13,600			—			
7. 債務整理益		—			9,593			—			
8. 雑収入		4,569	60,475	0.3	11,655	41,813	0.2	7,241	109,890	0.4	
V 営業外費用											
1. 支払利息		263,338			448,074			590,213			
2. 社債利息		2,657			2,250			4,893			
3. 新株発行費		32,984			—			—			
4. 株式交付費		—			—			33,858			
5. 社債発行費償却		3,257			—			6,514			
6. 支払手数料		35,728			—			35,728			
7. 雑損失		1,220	339,186	1.9	14,704	465,029	2.1	15,797	687,005	2.8	
経常利益			4,313,109	24.3		2,595,878	11.7		5,323,872	21.5	
VI 特別利益											
1. 貸倒引当金戻入益		63			—			31			
2. 投資有価証券売却 益		—			11,040			1,561			
3. 解約精算金		—	63	0.0	4,814	15,854	0.0	—	1,593	0.0	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)				
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
Ⅶ 特別損失	※ 2									
1. 固定資産除却損		—			1,831			25,483		
2. 出資金売却損		—			3,630			—		
3. その他		—	—	—	—	5,461	0.0	2,730	28,213	0.1
匿名組合損益分配 前税金等調整前中 間 (当期) 純利益			4,313,172	24.3		2,606,270	11.7		5,297,252	21.4
匿名組合損益分配 額			△58	△0.0		345	0.0		△107	△0.0
税金等調整前中間 (当期) 純利益			4,313,230	24.3		2,605,924	11.7		5,297,360	21.4
法人税、住民税及 び事業税		2,143,675			1,297,771			2,657,701		
法人税等調整額		△95,280	2,048,394	11.5	△173,946	1,123,824	5.0	△97,452	2,560,248	10.3
中間 (当期) 純利 益			2,264,836	12.8		1,482,099	6.7		2,737,111	11.1

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自平成17年12月1日 至平成18年5月31日）

	株主資本				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
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	2,181,830	2,181,830		4,363,660			4,363,660
剰余金の配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
中間純利益			2,264,836	2,264,836			2,264,836
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					727	727	727
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	2,181,830	2,181,830	2,098,870	6,462,530	727	727	6,463,257
平成18年5月31日 残高(千円)	4,147,926	4,231,402	6,369,014	14,748,343	8,511	8,511	14,756,854

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31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
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
中間純利益			1,482,099	1,482,099			1,482,099
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					4,913	4,913	4,913
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	8	8	954,949	954,966	4,913	4,913	959,880
平成19年5月31日 残高(千円)	4,148,020	4,231,495	7,796,239	16,175,755	13,846	13,846	16,189,601

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書（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
剰余金の配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
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【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (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)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前中間 (当期) 純利益		4,313,230	2,605,924	5,297,360
減価償却費		95,307	173,486	207,170
連結調整勘定償却額		△614	—	△1,228
負ののれん償却額		—	△1,359	—
引当金の増加額		49,472	14,309	70,585
受取利息及び受取配当金		△291	△5,605	△1,419
支払利息		265,995	450,324	595,106
匿名組合評価損益 (△: 評価 益)		△34,122	11,664	△87,131
売上債権の増加額		△63,740	△30,288	△118,815
買取債権の増減額 (増加: △)		67,902	1,223,522	△262,278
たな卸資産の増加額		△2,021,986	△15,688,423	△14,980,728
前渡金の増減額 (増加: △)		△621,330	839,904	△474,530
仕入債務の増加額		613,123	1,968,374	809,614
前受金の増減額 (減少: △)		371,530	△596,547	241,275
預り保証金の増減額 (減 少: △)		△177,965	1,063,678	216,586
その他		328,714	△1,363,159	△17,943
小計		3,185,227	△9,334,193	△8,506,375
利息及び配当金の受取額		6,219	35,441	23,236
利息の支払額		△260,470	△444,618	△618,383
法人税等の支払額		△1,037,791	△1,799,414	△1,755,790
営業活動によるキャッシュ・ フロー		1,893,184	△11,542,784	△10,857,313
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の増減額 (増加: △)		△19,400	127,762	△19,408
有形固定資産の取得による 支出		△14,218	△60,270	△89,566
無形固定資産の取得による 支出		△17,117	△17,311	△39,053
投資有価証券取得に伴う支 出		△3,000	△51,000	△6,000
投資有価証券売却による収 入		—	21,240	4,962
投資有価証券回収による収 入		447,517	161,347	711,941
子会社株式の取得による支 出		—	△471,229	—
その他		△50,151	△38,742	△90,939
投資活動によるキャッシュ・ フロー		343,629	△328,204	471,935



		前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (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)	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増減額		△3,190,830	496,646	△3,480,000
長期借入れによる収入		10,720,000	25,781,200	25,482,000
長期借入金の返済による支出		△8,311,668	△14,375,622	△11,645,468
社債の償還による支出		△12,000	△12,000	△194,000
株式の発行による収入		4,330,675	17	4,329,971
配当金の支払額		△155,186	△523,917	△153,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,380,991	11,366,323	14,339,382
IV 現金及び現金同等物の増減額		5,617,804	△504,665	3,954,004
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,530,851	6,484,856	2,530,851
VI 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少		—	△5,878	—
VII 現金及び現金同等物の中間期末残高	※	8,148,656	5,974,312	6,484,856

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	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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	<p>(1) 連結子会社の数 13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)                      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                      (有)セレネ・キャピタル                      (有)テミス・キャピタル                      なお、(有)セレネ・キャピタル、(有)テミス・キャピタルについては、当中間連結会計期間において新たに設立したことにより、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(1) 連結子会社の数 13社                      主要な連結子会社名                      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                      (株)メティス・キャピタル                      ヘスティア有限責任中間法人                      グリーンハウス(有)                      (合)アトラス・キャピタル                      (有)テミス・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、当中間連結会計期間においてグリーンハウス(有)をM&amp;Aにより取得、(合)アトラス・キャピタルを新たに設立したことにより、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めることといたしました。                      また、連結の範囲に含めておりました(有)アルゴ・キャピタル、(有)アルゴ・キャピタル・ツ―は、重要性がなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社                      主要な非連結子会社名                      (有)アルゴ・キャピタル                      (有)アルゴ・キャピタル・ツ―</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由                      非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等はいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 13社                      主要な連結子会社名                      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。</p> <p>—————</p> <p>—————</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(1) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社名</p> <p>(有)アルゴ・キャピタル</p> <p>(有)アルゴ・キャピタル・ツ</p> <p>ー</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社に持分法を適用しない理由</p> <p>非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、中間純損益(持分相当額)及び利益剰余金(持分相当額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	<p>連結子会社のうち東誠コミュニティ㈱の中間決算日は4月30日です。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。</p> <p>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日です。トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の中間決算日は9月30日です。また、(有)セレネ・キャピタル及び(有)テミス・キャピタルの中間決算日は8月31日です。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間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。</p>	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱の中間決算日は4月30日です。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。</p> <p>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、(有)テミス・キャピタルの中間決算日は8月31日、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱の中間決算日は9月30日、(有)ペガサス・キャピタルの中間決算日は11月30日です。中間連結財務諸表の作成に当たっては、中間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。</p>	<p>連結子会社のうちトーセイ・コミュニティ㈱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。</p> <p>連結子会社のうち、トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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            移動平均法による原価法</p> <p>② デリバティブ        時価法</p> <p>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) 買取債権            個別法による原価法        (3) 貯蔵品            最終仕入原価法</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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(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。</p> <table border="0" data-bbox="400 1375 651 1464"> <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>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券        その他有価証券        時価のあるもの            同左        時価のないもの            同左</p> <p>③ たな卸資産        (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産            同左        (2) 買取債権            同左        (3) 貯蔵品            同左</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産        平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産        建物(附属設備を除く)のうち、平成10年4月1日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。        上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。        平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産        建物(附属設備を除く)については定額法、建物(附属設備を除く)以外の有形固定資産については定率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。</p> <table border="0" data-bbox="740 1666 991 1756"> <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>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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</p> <p>② デリバティブ        時価法</p> <p>③ たな卸資産        (1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産            同左        (2) 買取債権            同左        (3) 貯蔵品            同左</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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(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。</p> <table border="0" data-bbox="1080 1375 1331 1464"> <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>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	12～50年	構築物	6～20年	工具器具備品	3～15年
建物	12～50年																				
構築物	6～20年																				
工具器具備品	3～15年																				
建物	12～50年																				
構築物	6～20年																				
工具器具備品	3～15年																				
建物	12～50年																				
構築物	6～20年																				
工具器具備品	3～15年																				

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	<p>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。</p> <p>(ハ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。 (会計方針の変更) 当中間連結会計期間より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」（企業会計基準第3号 平成17年3月16日）及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>(会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>(ハ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>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。</p>	<p>② 無形固定資産 同左</p> <p>(ハ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	<p>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。</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 _____</p> <p>(ニ) 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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>⑤ 役員賞与引当金 _____</p> <p>(ニ) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>_____</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(ニ) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	<p>(へ) 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</p> <p>① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、税金等調整前中間純利益の直前の「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。</p>	<p>(へ) 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</p> <p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 同左</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 同左</p>	<p>(へ) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資の会計処理 同左</p> <p>③ 匿名組合損益分配額の会計処理 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	<p>④ 買取債権の会計処理</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>④ 買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>	<p>④ 買取債権の会計処理</p> <p>同左</p>
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)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	同左



中間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

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 (貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は14,756,854千円であります。 なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。 (役員賞与に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(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。 従来の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。</p> <p>—————</p>

表示方法の変更

<p>前連結中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当連結中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>—————  —————  —————</p>	<p>(中間連結貸借対照表) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん」として表示しております。</p> <p>(中間連結損益計算書) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書) 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、前中間連結会計期間において「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当中間連結会計期間から「負ののれん償却額」として表示しております。</p>

追加情報

<p>前中間連結会計期間                      (自 平成17年12月1日                      至 平成18年5月31日)</p>	<p>当中間連結会計期間                      (自 平成18年12月1日                      至 平成19年5月31日)</p>	<p>前連結会計年度                      (自 平成17年12月1日                      至 平成18年11月30日)</p>
		<p>(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。</p> <p>(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</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	前連結会計年度末 (平成18年11月30日)																																																																				
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額は、707,334千円であります。</p> <p>※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。</p> <table border="0"> <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>8,903,567</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>14,895,337</td></tr> <tr><td>買取債権</td><td>1,144,904</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,422,380</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>1,373,982</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,019,442</td></tr> <tr><td>計</td><td>31,929,616</td></tr> </table> <p>担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,199,170千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定</td><td>8,493,638</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>17,393,397</td></tr> <tr><td>計</td><td>27,086,205</td></tr> </table>	現金及び預金	170,000千円	販売用不動産	8,903,567	仕掛販売用不動産	14,895,337	買取債権	1,144,904	その他	1,422,380	建物及び構築物	1,373,982	土地	4,019,442	計	31,929,616	短期借入金	1,199,170千円	1年以内返済予定	8,493,638	長期借入金	17,393,397	計	27,086,205	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額は、786,423千円であります。</p> <p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産</td><td>32,632,572千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>18,823,038</td></tr> <tr><td>買取債権</td><td>761,709</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>1,878,484</td></tr> <tr><td>土地</td><td>5,378,642</td></tr> <tr><td>計</td><td>59,474,446</td></tr> </table> <p>担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,382,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定</td><td>26,710,956</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>21,403,561</td></tr> <tr><td>計</td><td>49,496,517</td></tr> </table>	販売用不動産	32,632,572千円	仕掛販売用不動産	18,823,038	買取債権	761,709	建物及び構築物	1,878,484	土地	5,378,642	計	59,474,446	短期借入金	1,382,000千円	1年以内返済予定	26,710,956	長期借入金	21,403,561	計	49,496,517	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額は、736,386千円であります。</p> <p>※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。</p> <table border="0"> <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> <p>担保付債務は、以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <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</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	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	8,903,567																																																																					
仕掛販売用不動産	14,895,337																																																																					
買取債権	1,144,904																																																																					
その他	1,422,380																																																																					
建物及び構築物	1,373,982																																																																					
土地	4,019,442																																																																					
計	31,929,616																																																																					
短期借入金	1,199,170千円																																																																					
1年以内返済予定	8,493,638																																																																					
長期借入金	17,393,397																																																																					
計	27,086,205																																																																					
販売用不動産	32,632,572千円																																																																					
仕掛販売用不動産	18,823,038																																																																					
買取債権	761,709																																																																					
建物及び構築物	1,878,484																																																																					
土地	5,378,642																																																																					
計	59,474,446																																																																					
短期借入金	1,382,000千円																																																																					
1年以内返済予定	26,710,956																																																																					
長期借入金	21,403,561																																																																					
計	49,496,517																																																																					
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	12,975,196																																																																					
長期借入金	24,340,039																																																																					
計	38,225,235																																																																					
<p>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。</p> <table border="0"> <tr><td>個人6名</td><td>13,009千円</td></tr> </table>	個人6名	13,009千円	<p>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。</p> <table border="0"> <tr><td>個人6名</td><td>12,537千円</td></tr> </table>	個人6名	12,537千円	<p>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。</p> <table border="0"> <tr><td>個人6名</td><td>12,770千円</td></tr> </table>	個人6名	12,770千円																																																														
個人6名	13,009千円																																																																					
個人6名	12,537千円																																																																					
個人6名	12,770千円																																																																					
<p>4</p>	<p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td>13,667,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>8,750,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>4,917,000千円</td></tr> </table>	貸出コミットメントの総額	13,667,000千円	借入実行残高	8,750,000千円	差引額	4,917,000千円	<p>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。</p> <table border="0"> <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>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>8,750,000千円</td></tr> </table>	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	8,750,000千円																																																								
貸出コミットメントの総額	13,667,000千円																																																																					
借入実行残高	8,750,000千円																																																																					
差引額	4,917,000千円																																																																					
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																					
借入実行残高	—千円																																																																					
差引額	8,750,000千円																																																																					
<p>5</p>	<p>※5 財務制限条項 ①当社グループの借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約(残高合計8,750,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 (条項) ・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。 ・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。 ・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。 〔算式〕レバレッジ倍率=有利子負債額 ÷ (営業利益+減価償却費)</p>	<p>5</p>																																																																				

前中間連結会計期間末 (平成18年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	前連結会計年度末 (平成18年11月30日)
	<p>②当社グループの借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,289,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。</li> <li>・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。</li> <li>・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。</li> </ul> <p>〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）</p> <p>③当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul> <p>④当社グループの借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。</li> <li>・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> </ul>	

## (中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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。 広告宣伝費 22,694千円 貸倒引当金繰入額 4,272 役員報酬 81,187 給与手当 324,440 賞与引当金繰入額 33,384 退職給付費用 12,052 役員退職慰労引当金 繰入額 22,341 法定福利費 54,488 租税公課 93,969 減価償却費 18,696 支払報酬 22,226 支払手数料 89,816	※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 108,414千円 貸倒引当金繰入額 1,788 役員報酬 101,326 給与手当 503,650 賞与引当金繰入額 22,233 退職給付費用 12,590 役員退職慰労引当金 繰入額 16,679 法定福利費 75,452 租税公課 135,077 減価償却費 18,187 支払報酬 40,036 支払手数料 106,367	※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 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
※2 _____	※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりで あります。 建物及び構築物 1,831千円	※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりで あります。 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

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成17年12月1日 至平成18年5月31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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	344,858	31,960	—	376,818
合計	344,858	31,960	—	376,818

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加31,960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1,960株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会 計期間末残高 (千円)
			前連結会計年 度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	(注)1—
	合計	—	—	—	—	—	—

(注)1. 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、残高はありません。

3. 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27日

(2) 基準日が当中間期に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間期末後となるもの  
該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31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）	当中間連結会計期間 増加株式数（株）	当中間連結会計期間 減少株式数（株）	当中間連結会計期間 末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	376,838	2	—	376,840
合計	376,838	2	—	376,840

（注）普通株式の発行済株式総数の増加2株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

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19年2月27日 定時株主総会	普通株式	527,573	1,400	平成18年11月30日	平成19年2月28日

（2）基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの該当事項はありません。



前連結会計年度（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

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前中間連結会計期間 （自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日）	当中間連結会計期間 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	前連結会計年度 （自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30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18年5月31日現在）	※ 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19年5月31日現在）	※ 現金及び現金同等物の期末残高と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18年11月30日現在）
現金及び預金勘定 8,307,829千円	現金及び預金勘定 6,005,730千円	現金及び預金勘定 6,644,037千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △159,173	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △31,418	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △159,180
現金及び現金同等物 8,148,656	現金及び現金同等物 5,974,312	現金及び現金同等物 6,484,856

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																																												
<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>5,878</td> <td>8,302</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>31,596</td> <td>12,518</td> <td>19,077</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>42,821</td> <td>22,735</td> <td>20,086</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>88,597</td> <td>41,131</td> <td>47,466</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	14,180	5,878	8,302	工具器具備品	31,596	12,518	19,077	無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	22,735	20,086	合計	88,597	41,131	47,466	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>14,180</td> <td>9,404</td> <td>4,775</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>47,049</td> <td>12,851</td> <td>34,198</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>42,821</td> <td>32,460</td> <td>10,361</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>104,051</td> <td>54,716</td> <td>49,334</td> </tr> </tbody> </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	9,404	4,775	工具器具備品	47,049	12,851	34,198	無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	32,460	10,361	合計	104,051	54,716	49,334	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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>無形固定資産 (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> </tbody> </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	無形固定資産 (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)	中間期末残高相当額 (千円)																																																											
車両運搬具	14,180	5,878	8,302																																																											
工具器具備品	31,596	12,518	19,077																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	22,735	20,086																																																											
合計	88,597	41,131	47,466																																																											
	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	9,404	4,775																																																											
工具器具備品	47,049	12,851	34,198																																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	42,821	32,460	10,361																																																											
合計	104,051	54,716	49,334																																																											
	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																																																											
無形固定資産 (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。	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等 未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 19,570千円 1年超 27,895千円 合計 47,466千円	2. 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 21,488千円 1年超 27,846千円 合計 49,334千円	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 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、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 支払リース料 9,785千円 減価償却費相当額 9,785千円	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 支払リース料 12,182千円 減価償却費相当額 12,182千円	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 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 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。 (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。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左																																																												

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成18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	26,523	13,828
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	1,150	525
合計	13,319	27,673	14,353

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	444,276
金融債	20,000
株式	6,700
その他	100

当中間連結会計期間末 (平成19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	2,093	8,456	6,362
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	51,625	68,612	16,987
合計	53,718	77,068	23,349

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	14,125
金融債	20,000
株式	6,850
その他	100

前連結会計年度末（平成18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）	連結貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
(1) 株式	12,293	26,562	14,268
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	625	1,420	795
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

（デリバティブ取引関係）

前中間連結会計期間（自平成17年12月1日 至平成18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。

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成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。

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	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
ストック・オプションの付与数 (注) 1	普通株式 3,690株
付与日	平成18年2月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	164,685
公正な評価単価 (付与日) (円) (注) 4	—

(注) 1 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。

4 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	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 460株
付与日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	143,564
公正な評価単価 (付与日) (円) (注) 4	—

(注) 1 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。

4 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載しておりません。

2. 中間連結財務諸表への影響額

会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、中間連結財務諸表への影響はありません。

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）

1. ストック・オプションの内容及び規模

当連結会計年度において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	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
ストック・オプションの付与数 (注) 1	普通株式 3,690株
付与日	平成18年2月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年3月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	164,685
公正な評価単価 (付与日) (円) (注) 4	—

(注) 1 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。
- 4 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載していません。

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	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 460株
付与日	平成18年4月24日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成20年5月1日から平成23年2月28日まで
権利行使価格 (円)	143,564
公正な評価単価 (付与日) (円) (注) 4	—

(注) 1 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。
- 4 会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、記載していません。

2. 連結財務諸表への影響額

会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、連結財務諸表への影響はありません。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成17年12月1日 至平成18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	11,834,042	3,295,276	804,503	784,280	709,640	317,003	17,744,746	—	17,744,746
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	92,363	—	92,363	(92,363)	—
計	11,834,042	3,295,276	804,503	784,280	802,003	317,003	17,837,110	(92,363)	17,744,746
営業費用	8,792,117	2,710,234	351,736	121,204	745,597	17,827	12,738,718	414,206	13,152,925
営業利益	3,041,924	585,041	452,767	663,075	56,406	299,175	5,098,391	(506,570)	4,591,820

(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505,354千円であり、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。

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19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	10,996,662	8,184,907	1,280,371	510,752	1,024,963	207,635	22,205,294	—	22,205,294
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	16,766	11,662	204,657	—	233,086	(233,086)	—
計	10,996,662	8,184,907	1,297,138	522,415	1,229,621	207,635	22,438,380	(233,086)	22,205,294
営業費用	9,163,135	7,283,463	770,505	198,675	1,185,351	65,538	18,666,670	519,530	19,186,200
営業利益	1,833,527	901,443	526,632	323,739	44,269	142,097	3,771,710	(752,617)	3,019,093

(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750,480千円であり、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。



前連結会計年度（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)
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

(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。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成17年12月1日 至平成18年5月31日）、当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）及び前連結会計年度（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】

前中間連結会計期間（自平成17年12月1日 至平成18年5月31日）、当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）及び前連結会計年度（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。

## (1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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 39,161円76銭	1株当たり純資産額 42,961円47銭	1株当たり純資産額 40,414円50銭
1株当たり中間純利益 金額 6,263円15銭	1株当たり中間純利益 金額 3,932円98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 たり中間純利益金額 6,251円46銭	潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 3,932円97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。

	前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	2,264,836	1,482,099	2,737,111
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)	2,264,836	1,482,099	2,737,111
期中平均株式数(株)	361,613	376,839	369,241
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)	676	0	345
(うち新株予約権)	(676)	(0)	(345)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主総会決議によるストックオプション(新株予約権) 普通株式 4,150株	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 3,630株	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)

前中間連結会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (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。	同左	同左

(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】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年5月31日)		当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		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	7,365,805		4,508,925		5,213,156	
2. 売掛金		59,071		121,512		80,865	
3. 有価証券		10,000		10,000		10,000	
4. 販売用不動産	※2	11,289,154		29,190,790		14,967,708	
5. 仕掛販売用不動産	※2	17,269,505		21,053,815		19,265,594	
6. 貯蔵品		706		1,858		316	
7. その他	※ 2,3	1,996,504		4,216,108		2,894,194	
貸倒引当金		△5,048		△9,926		△7,539	
流動資産合計		37,985,700	83.7	59,093,084	87.3	42,424,296	82.8
II 固定資産							
1. 有形固定資産	※ 1,2						
(1) 建物		1,612,665		2,019,834		2,035,761	
(2) 構築物		753		15,403		14,251	
(3) 工具器具備品		34,394		61,964		52,243	
(4) 土地		4,354,089		5,353,971		5,353,971	
(5) 建設仮勘定		—		6,136		—	
有形固定資産合計		6,001,902	13.2	7,457,310	11.0	7,456,229	14.5
2. 無形固定資産		32,938	0.1	41,823	0.1	34,000	0.1
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		488,749		108,143		261,905	
(2) その他		860,268		955,623		1,044,841	
貸倒引当金		△1,518		△14		△735	
投資その他の資産合計		1,347,498	3.0	1,063,752	1.6	1,306,011	2.6
固定資産合計		7,382,340	16.3	8,562,886	12.7	8,796,241	17.2
III 繰延資産		3,257	0.0	—	—	—	—
資産合計		45,371,298	100.0	67,655,970	100.0	51,220,537	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年5月31日)		当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		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		210,168		2,596,377		742,350	
2. 買掛金		641,253		336,200		250,607	
3. 短期借入金	※2	1,199,170		955,000		910,000	
4. 1年以内償還予定 社債		194,000		24,000		24,000	
5. 1年以内返済予定 長期借入金	※ 2,5,6	7,357,278		22,497,596		11,308,836	
6. 前受金		754,872		28,070		624,617	
7. 賞与引当金		9,020		13,125		9,564	
8. その他	※3	2,494,705		1,629,001		2,410,397	
流動負債合計			12,860,468 28.4		28,079,370 41.5		16,280,373 31.8
II 固定負債							
1. 社債		310,000		286,000		298,000	
2. 長期借入金	※ 2,6	16,520,497		21,097,021		18,265,319	
3. 預り敷金保証金		949,780		2,020,216		1,075,233	
4. 退職給付引当金		20,647		26,268		23,357	
5. 役員退職慰労引当 金		172,696		196,871		183,921	
固定負債合計			17,973,620 39.6		23,626,377 34.9		19,845,831 38.7
負債合計			30,834,089 68.0		51,705,747 76.4		36,126,204 70.5

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年5月31日)		当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	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		4,147,926	9.1	4,148,020	6.1	4,148,011	8.1
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		4,231,402		4,231,495		4,231,487	
資本剰余金合計		4,231,402	9.3	4,231,495	6.3	4,231,487	8.3
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		7,250		7,250		7,250	
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		15,000		15,000		15,000	
繰越利益剰余金		6,127,119		7,534,610		6,683,651	
利益剰余金合計		6,149,369	13.6	7,556,860	11.2	6,705,901	13.1
株主資本合計		14,528,697	32.0	15,936,376	23.6	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		8,511	0.0	13,846	0.0	8,932	0.0
評価・換算差額等合計		8,511	0.0	13,846	0.0	8,932	0.0
純資産合計		14,537,209	32.0	15,950,222	23.6	15,094,332	29.5
負債純資産合計		45,371,298	100.0	67,655,970	100.0	51,220,537	100.0

②【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
		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. 流動化事業売上高		11,834,042		5,860,220		15,650,405	
2. 開発事業売上高		3,295,276		8,184,907		3,842,792	
3. 賃貸事業売上高		770,401		1,158,743		1,659,506	
4. ファンド事業売上高		784,280		522,415		1,419,473	
売上高合計		16,684,001	100.0	15,726,286	100.0	22,572,177	100.0
II 売上原価							
1. 流動化事業原価		8,714,717		4,174,432		11,426,894	
2. 開発事業原価		2,597,111		7,159,423		3,095,393	
3. 賃貸事業原価		324,442		638,705		722,867	
4. ファンド事業原価		1,036		8,948		2,440	
売上原価合計		11,637,307	69.7	11,981,509	76.2	15,247,595	67.6
売上総利益		5,046,693	30.3	3,744,776	23.8	7,324,582	32.4
III 販売費及び一般管理費	※1	744,234	4.5	1,040,608	6.6	1,694,099	7.5
営業利益		4,302,458	25.8	2,704,168	17.2	5,630,482	24.9
IV 営業外収益							
1. 受取利息		1,682		14,542		21,006	
2. 受取配当金		160		1,398		605	
3. 解約手付金		55,000		—		100,000	
4. 雑収入		4,729		6,088		7,810	
営業外収益合計		61,572	0.4	22,030	0.1	129,422	0.6

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			
		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		244,014		394,732		516,062			
2. 社債利息		2,657		2,250		4,893			
3. 新株発行費		32,984		—		—			
4. 株式交付費		—		—		32,984			
5. 社債発行費償却		3,257		—		6,514			
6. 支払手数料		35,728		—		35,728			
7. 雑損失		151		199		11,834			
営業外費用合計		318,794	1.9	397,182	2.5	608,017	2.7		
経常利益		4,045,237	24.3	2,329,015	14.8	5,151,887	22.8		
VI 特別利益									
1. 投資有価証券売却益		—		11,040		1,561			
特別利益合計		—	—	11,040	0.1	1,561	0.0		
VII 特別損失									
1. 出資金売却損		—		3,630		—			
2. 固定資産除却損	※3	—		—		25,097			
特別損失合計		—	—	3,630	0.0	25,097	0.1		
税引前中間(当期)純利益		4,045,237	24.3	2,336,425	14.9	5,128,351	22.7		
法人税、住民税及び事業税		2,004,945		947,220		2,521,219			
法人税等調整額		△100,938	11.5	10,673	957,893	6.1	△90,629	2,430,589	10.7
中間(当期)純利益		2,141,229	12.8	1,378,532	8.8	2,697,761	12.0		



③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自平成17年12月1日 至平成18年5月31日）

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

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

当中間会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
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
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	8	8	8					17
剰余金の配当						△527,573	△527,573	△527,573
中間純利益						1,378,532	1,378,532	1,378,532
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額（純 額）								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	8	8	8	—	—	850,959	850,959	850,976
平成19年5月31日 残高 (千円)	4,148,020	4,231,495	4,231,495	7,250	15,000	7,534,610	7,556,860	15,936,376

	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18年11月30日 残高 (千円)	8,932	8,932	15,094,332
中間会計期間中の変動額			
新株の発行			17
剰余金の配当			△527,573
中間純利益			1,378,532
株主資本以外の項目の中間会 計期間中の変動額（純額）	4,913	4,913	4,913
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	4,913	4,913	855,889
平成19年5月31日 残高 (千円)	13,846	13,846	15,950,222

前事業年度の株主資本等変動計算書（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					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
剰余金の配当						△155,186	△155,186	△155,186
利益処分による役員賞与						△10,780	△10,780	△10,780
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
剰余金の配当			△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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																		
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(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</p> <p>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）</p> <p>② 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>② 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式 同左 その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>② 貯蔵品 同左</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式 同左 その他有価証券</p> <p>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）</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>② 貯蔵品 同左</p>																		
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <p>主な耐用年数</p> <table border="0" data-bbox="438 1400 702 1489"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	15～50年	構築物	10～20年	工具器具備品	3～15年	<p>(1) 有形固定資産 平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）のうち、平成10年4月1日以後に取得したものについては、旧定額法によっております。 上記以外の有形固定資産については、旧定率法によっております。 平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産 建物（附属設備を除く）については、定額法、建物（附属設備を除く）以外の有形固定資産については定率法によっております。</p> <p>主な耐用年数</p> <table border="0" data-bbox="774 1400 1037 1489"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間会計期間から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p>	建物	15～50年	構築物	10～20年	工具器具備品	3～15年	<p>(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。</p> <p>主な耐用年数</p> <table border="0" data-bbox="1109 1400 1372 1489"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	15～50年	構築物	10～20年	工具器具備品	3～15年
建物	15～50年																				
構築物	10～20年																				
工具器具備品	3～15年																				
建物	15～50年																				
構築物	10～20年																				
工具器具備品	3～15年																				
建物	15～50年																				
構築物	10～20年																				
工具器具備品	3～15年																				

項目	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	(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。	(2) 無形固定資産 同左	(2) 無形固定資産 同左
3. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 (会計方針の変更) 当中間会計期間より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正」（企業会計基準第3号 平成17年3月16日）及び「「退職給付に係る会計基準」の一部改正に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(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。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(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。</p> <p>(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。 (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。</p> <p>(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。</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
	(5) 役員賞与引当金 —————	(5) 役員賞与引当金 —————	(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。
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 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。

項目	前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
6. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資の会計処理 同左</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資の会計処理 同左</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)                      当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)                      当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。</p> <p>従来資本の部の合計に相当する金額は14,537,209千円であります。</p> <p>なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)                      当中間会計期間より、「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(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。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(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。</p> <p>従来資本の部の合計に相当する金額15,094,332千円であります。</p> <p>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。</p> <p>—————</p>

追加情報

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
<p>—————</p>	<p>—————</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>



注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年5月31日)	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)	前事業年度末 (平成18年11月30日)																																																																																														
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、685,104千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <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>8,903,652</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>14,895,859</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>900,000</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,294,940</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>3,467,442</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29,631,895</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,199,170千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定</td> <td>7,357,278</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>16,520,497</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25,076,945</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>個人6名</td> <td>13,009千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>(有)イカロス・キャピタル</p> <table> <tr> <td></td> <td>1,100,000千円</td> </tr> </table> <p>トーセイリバイバルインベストメント(株)</p> <table> <tr> <td></td> <td>530,000千円</td> </tr> </table> <p>5. _____</p>	現金及び預金	170,000千円	販売用不動産	8,903,652	仕掛販売用不動産	14,895,859	その他	900,000	建物	1,294,940	土地	3,467,442	計	29,631,895	短期借入金	1,199,170千円	1年以内返済予定	7,357,278	長期借入金	16,520,497	計	25,076,945	個人6名	13,009千円		1,100,000千円		530,000千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、760,331千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>27,120,779千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>18,825,344</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,802,620</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,826,642</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>52,575,387</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>902,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定</td> <td>21,634,596</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>21,097,021</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>43,633,617</td> </tr> </table> <p>※3. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動資産「その他」に含めて表示しております。</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>個人6名</td> <td>12,537千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>(有)ペガサス・キャピタル</p> <table> <tr> <td></td> <td>3,990,000千円</td> </tr> </table> <p>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</p> <table> <tr> <td></td> <td>1,530,000千円</td> </tr> </table> <p>※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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>13,667,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>8,750,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>4,917,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	27,120,779千円	仕掛販売用不動産	18,825,344	建物	1,802,620	土地	4,826,642	計	52,575,387	短期借入金	902,000千円	1年以内返済予定	21,634,596	長期借入金	21,097,021	計	43,633,617	個人6名	12,537千円		3,990,000千円		1,530,000千円	貸出コミットメントの総額	13,667,000千円	借入実行残高	8,750,000千円	差引額	4,917,000千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、711,421千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>20,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>13,135,920</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>16,575,756</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>900,000</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,824,240</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,713,114</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>37,169,032</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <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</td> <td>11,308,836</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,265,319</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>30,484,155</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>個人6名</td> <td>12,770千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>(有)イカロス・キャピタル</p> <table> <tr> <td></td> <td>1,100,000千円</td> </tr> </table> <p>(有)ペガサス・キャピタル</p> <table> <tr> <td></td> <td>5,000,000千円</td> </tr> </table> <p>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)</p> <table> <tr> <td></td> <td>1,280,000千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <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>—千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>8,750,000千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	20,000千円	販売用不動産	13,135,920	仕掛販売用不動産	16,575,756	前渡金	900,000	建物	1,824,240	土地	4,713,114	計	37,169,032	短期借入金	910,000千円	1年以内返済予定	11,308,836	長期借入金	18,265,319	計	30,484,155	個人6名	12,770千円		1,100,000千円		5,000,000千円		1,280,000千円	貸出コミットメントの総額	8,750,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	8,750,000千円
現金及び預金	170,000千円																																																																																															
販売用不動産	8,903,652																																																																																															
仕掛販売用不動産	14,895,859																																																																																															
その他	900,000																																																																																															
建物	1,294,940																																																																																															
土地	3,467,442																																																																																															
計	29,631,895																																																																																															
短期借入金	1,199,170千円																																																																																															
1年以内返済予定	7,357,278																																																																																															
長期借入金	16,520,497																																																																																															
計	25,076,945																																																																																															
個人6名	13,009千円																																																																																															
	1,100,000千円																																																																																															
	530,000千円																																																																																															
販売用不動産	27,120,779千円																																																																																															
仕掛販売用不動産	18,825,344																																																																																															
建物	1,802,620																																																																																															
土地	4,826,642																																																																																															
計	52,575,387																																																																																															
短期借入金	902,000千円																																																																																															
1年以内返済予定	21,634,596																																																																																															
長期借入金	21,097,021																																																																																															
計	43,633,617																																																																																															
個人6名	12,537千円																																																																																															
	3,990,000千円																																																																																															
	1,530,000千円																																																																																															
貸出コミットメントの総額	13,667,000千円																																																																																															
借入実行残高	8,750,000千円																																																																																															
差引額	4,917,000千円																																																																																															
現金及び預金	20,000千円																																																																																															
販売用不動産	13,135,920																																																																																															
仕掛販売用不動産	16,575,756																																																																																															
前渡金	900,000																																																																																															
建物	1,824,240																																																																																															
土地	4,713,114																																																																																															
計	37,169,032																																																																																															
短期借入金	910,000千円																																																																																															
1年以内返済予定	11,308,836																																																																																															
長期借入金	18,265,319																																																																																															
計	30,484,155																																																																																															
個人6名	12,770千円																																																																																															
	1,100,000千円																																																																																															
	5,000,000千円																																																																																															
	1,280,000千円																																																																																															
貸出コミットメントの総額	8,750,000千円																																																																																															
借入実行残高	—千円																																																																																															
差引額	8,750,000千円																																																																																															

前中間会計期間末 (平成18年5月31日)	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)	前事業年度末 (平成18年11月30日)
6	<p>※6 財務制限条項</p> <p>①当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との貸出コミットメント契約（残高合計8,750,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期の連結損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。</li> <li>・決算期及び中間期末の連結貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。</li> <li>・決算期において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。</li> </ul> <p>〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）</p> <p>②当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約（残高合計1,289,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期及び中間期の単体の損益計算書において、営業損益及び経常損益を黒字とすること。</li> <li>・決算期及び中間期末の単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を総資産の額で除した比率を12%以上に維持すること。</li> <li>・決算期及び中間期末において、以下の算式で算出されるレバレッジ倍率が15倍未満を維持すること。</li> </ul> <p>〔算式〕 レバレッジ倍率＝有利子負債額 ÷（営業利益＋減価償却費）</p> <p>③当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計1,200,000千円）には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（条項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益を損失としないこと。</li> <li>・決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。</li> </ul>	6

前中間会計期間末 (平成18年5月31日)	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)	前事業年度末 (平成18年11月30日)
	<p>④連結子会社を借入人とする借入金のうち、㈱三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローン契約（残高合計2,600,000千円）について当社が債務保証を行っているため、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>(条項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算期及び中間期の連結及び単体の損益計算書において、経常損益をそれぞれ負としないこと。</li> <li>・決算期及び中間決算期末の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額と平成18年11月期の連結及び単体の自己資本のいずれか高い金額の75%以上に維持すること。</li> </ul>	

## (中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																																																																																																				
<p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>22,552千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>1,214</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>61,289</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>222,038</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>9,020</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>6,298</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>22,341</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>35,929</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td>2,025</td></tr> <tr><td>採用費</td><td>49,370</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>92,194</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>150</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>17,645</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>14,793</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>86,269</td></tr> </table> <p>2. 減価償却実施額</p> <table border="0"> <tr><td>有形固定資産</td><td>37,056千円</td></tr> <tr><td>無形固定資産</td><td>3,531千円</td></tr> </table> <p>※3. _____</p>	広告宣伝費	22,552千円	貸倒引当金繰入額	1,214	役員報酬	61,289	給与手当	222,038	賞与引当金繰入額	9,020	退職給付費用	6,298	役員退職慰労引当金繰入額	22,341	法定福利費	35,929	福利厚生費	2,025	採用費	49,370	租税公課	92,194	地代家賃	150	減価償却費	17,645	支払報酬	14,793	支払手数料	86,269	有形固定資産	37,056千円	無形固定資産	3,531千円	<p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>109,431千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>2,410</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>68,269</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>328,190</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>13,125</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>6,170</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>12,950</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>48,348</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td>7,490</td></tr> <tr><td>採用費</td><td>47,997</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>125,018</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>15,409</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>25,323</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td>96,308</td></tr> </table> <p>2. 減価償却実施額</p> <table border="0"> <tr><td>有形固定資産</td><td>48,909千円</td></tr> <tr><td>無形固定資産</td><td>4,144千円</td></tr> </table> <p>※3. _____</p>	広告宣伝費	109,431千円	貸倒引当金繰入額	2,410	役員報酬	68,269	給与手当	328,190	賞与引当金繰入額	13,125	退職給付費用	6,170	役員退職慰労引当金繰入額	12,950	法定福利費	48,348	福利厚生費	7,490	採用費	47,997	租税公課	125,018	減価償却費	15,409	支払報酬	25,323	支払手数料	96,308	有形固定資産	48,909千円	無形固定資産	4,144千円	<p>※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。</p> <table border="0"> <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>法定福利費</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> <p>2. 減価償却実施額</p> <table border="0"> <tr><td>有形固定資産</td><td>80,316千円</td></tr> <tr><td>無形固定資産</td><td>7,405千円</td></tr> </table> <p>※3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <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>	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	法定福利費	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	有形固定資産	80,316千円	無形固定資産	7,405千円	建物	8,129千円	工具器具備品	16,968千円	計	25,097千円
広告宣伝費	22,552千円																																																																																																					
貸倒引当金繰入額	1,214																																																																																																					
役員報酬	61,289																																																																																																					
給与手当	222,038																																																																																																					
賞与引当金繰入額	9,020																																																																																																					
退職給付費用	6,298																																																																																																					
役員退職慰労引当金繰入額	22,341																																																																																																					
法定福利費	35,929																																																																																																					
福利厚生費	2,025																																																																																																					
採用費	49,370																																																																																																					
租税公課	92,194																																																																																																					
地代家賃	150																																																																																																					
減価償却費	17,645																																																																																																					
支払報酬	14,793																																																																																																					
支払手数料	86,269																																																																																																					
有形固定資産	37,056千円																																																																																																					
無形固定資産	3,531千円																																																																																																					
広告宣伝費	109,431千円																																																																																																					
貸倒引当金繰入額	2,410																																																																																																					
役員報酬	68,269																																																																																																					
給与手当	328,190																																																																																																					
賞与引当金繰入額	13,125																																																																																																					
退職給付費用	6,170																																																																																																					
役員退職慰労引当金繰入額	12,950																																																																																																					
法定福利費	48,348																																																																																																					
福利厚生費	7,490																																																																																																					
採用費	47,997																																																																																																					
租税公課	125,018																																																																																																					
減価償却費	15,409																																																																																																					
支払報酬	25,323																																																																																																					
支払手数料	96,308																																																																																																					
有形固定資産	48,909千円																																																																																																					
無形固定資産	4,144千円																																																																																																					
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																																																																																																					
法定福利費	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																																																																																																					
有形固定資産	80,316千円																																																																																																					
無形固定資産	7,405千円																																																																																																					
建物	8,129千円																																																																																																					
工具器具備品	16,968千円																																																																																																					
計	25,097千円																																																																																																					

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

該当事項はありません。

前事業年度(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。

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)				当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)				前事業年度 (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 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																	
	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)		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)		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	5,878	8,302	車両運搬具	14,180	9,404	4,775	車両運搬具	14,180	7,641	6,539																														
工具器具備品	24,780	8,315	16,464	工具器具備品	41,697	11,560	30,136	工具器具備品	25,234	6,657	18,577																														
無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	5,186	4,852	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	7,194	2,844	無形固定資産 (ソフトウェア)	10,038	6,190	3,848																														
合計	48,999	19,379	29,619	合計	65,916	28,159	37,756	合計	49,453	20,489	28,964																														
<p>(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。</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>10,490千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>19,128千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>29,619千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>5,245千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>5,245千円</td> </tr> </table> <p>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。 (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。</p>				1年内	10,490千円	1年超	19,128千円	合計	29,619千円	支払リース料	5,245千円	減価償却費相当額	5,245千円	<p>同左</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>16,589千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,167千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>37,756千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>7,670千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>7,670千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左</p>				1年内	16,589千円	1年超	21,167千円	合計	37,756千円	支払リース料	7,670千円	減価償却費相当額	7,670千円	<p>(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。</p> <p>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</p> <table border="1"> <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> <p>(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。</p> <p>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</p> <table border="1"> <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> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左</p>				1年内	12,596千円	1年超	16,367千円	合計	28,964千円	支払リース料	11,261千円	減価償却費相当額	11,261千円
1年内	10,490千円																																								
1年超	19,128千円																																								
合計	29,619千円																																								
支払リース料	5,245千円																																								
減価償却費相当額	5,245千円																																								
1年内	16,589千円																																								
1年超	21,167千円																																								
合計	37,756千円																																								
支払リース料	7,670千円																																								
減価償却費相当額	7,670千円																																								
1年内	12,596千円																																								
1年超	16,367千円																																								
合計	28,964千円																																								
支払リース料	11,261千円																																								
減価償却費相当額	11,261千円																																								

(有価証券関係)

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

## (1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前事業年度 (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	38,578円86銭	1株当たり純資産額	42,326円25銭	1株当たり純資産額	40,055円23銭
1株当たり中間純利益 金額	5,921円33銭	1株当たり中間純利益 金額	3,658円15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 たり中間純利益金額	5,910円28銭	潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額	3,658円14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17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	2,141,229	1,378,532	2,697,761
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)	2,141,229	1,378,532	2,697,761
期中平均株式数(株)	361,613	376,839	369,241
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)	676	0	345
(うち新株予約権)	(676)	(0)	(345)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1 株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなか った潜在株式の概要	平成18年2月24日定時株主 総会決議によるストックオ プション(新株予約権) 普通株式 4,150株	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 3,630株	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)

前中間会計期間 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前事業年度 (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。	同左	同左

(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57期）（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）平成19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18年8月31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 齊藤 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中間連結会計期間（平成17年12月1日から平成18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、中間連結株主資本等変動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18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17年12月1日から平成18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19年 8 月31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 齊藤 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18年12月1日から平成19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18年12月1日から平成19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、中間連結株主資本等変動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、トーセイ株式会社及び連結子会社の平成19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18年12月1日から平成19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18年8月31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 齊藤 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期事業年度の中間会計期間（平成17年12月1日から平成18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株主資本等変動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18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17年12月1日から平成18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。

# 独立監査人の中間監査報告書

平成19年 8 月31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 齊藤 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18年12月1日から平成19年11月30日までの第58期事業年度の中間会計期間（平成18年12月1日から平成19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株主資本等変動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、トーセイ株式会社の平成19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18年12月1日から平成19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。