

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年2月27日
【事業年度】	第16期（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）
【会社名】	パシフィックマネジメント株式会社
【英訳名】	PACIFIC MANAGEMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高塚 優
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【電話番号】	03(5251)8511
【事務連絡者氏名】	管理本部担当取締役 香本 育良
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【電話番号】	03(5251)8525
【事務連絡者氏名】	管理本部担当取締役 香本 育良
【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)

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月
売上高 (百万円)	2,786	8,315	10,409	23,828	72,743
経常利益 (百万円)	452	1,633	1,171	3,231	8,466
当期純利益 (百万円)	242	805	608	1,701	4,546
純資産額 (百万円)	1,268	2,425	4,110	10,921	27,679
総資産額 (百万円)	2,560	9,319	24,472	53,754	135,707
1株当たり純資産額 (円)	62,334.17	36,825.44	53,095.92	122,346.61	131,490.81
1株当たり当期純利益 (円)	19,755.60	12,286.90	7,921.96	19,703.13	22,696.84
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	12,234.30	7,901.68	19,633.04	22,637.36
自己資本比率 (%)	49.55	26.02	16.79	20.32	20.40
自己資本利益率 (%)	20.98	43.64	18.61	22.64	23.56
株価収益率 (倍)	-	10.82	16.66	11.57	10.57
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	196	3,769	8,676	31,673	53,824
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	65	838	3,703	684	5,694
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	564	4,886	14,282	37,960	63,971
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,659	1,936	3,840	9,756	13,791
従業員数 (ほか、平均臨時雇用者数) (人)	37 (-)	60 (-)	85 (-)	122 (-)	163 (33)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

3 第12期までは当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので、潜在株式調整後1株当たり当期純利益及び株価収益率は記載しておりません。

4 第14期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月
売上高 (百万円)	2,786	7,094	4,458	8,076	9,138
経常利益 (百万円)	459	1,206	846	1,180	5,905
当期純利益 (百万円)	246	641	467	611	3,397
資本金 (百万円)	485	638	1,236	3,780	10,041
発行済株式総数 (株)	20,352	65,856	77,410	89,264	208,768
純資産額 (百万円)	1,272	2,265	3,809	9,534	25,158
総資産額 (百万円)	2,564	6,967	12,044	40,250	87,703
1株当たり純資産額 (円)	62,536.76	34,395.93	49,213.62	106,807.53	119,503.32
1株当たり配当額(うち1株当たり中間配当額) (円)	1,250 (-)	1,250 (-)	1,250 (-)	1,875 (-)	2,100 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	20,091.33	9,784.78	6,091.30	6,430.97	16,751.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	9,742.90	6,075.71	6,408.10	16,707.52
自己資本比率 (%)	49.63	32.51	31.63	23.69	28.70
自己資本利益率 (%)	21.30	36.28	15.39	9.17	19.59
株価収益率 (倍)	-	13.59	21.67	35.45	14.33
配当性向 (%)	10.30	12.83	20.69	29.16	12.54
従業員数(ほか、平均臨時雇用者数) (人)	37 (-)	60 (-)	67 (-)	109 (-)	89 (18)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第12期まで当社株式は非上場・非店頭であり期中平均株価が把握できませんので、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は記載しておりません。

3 第12期の株価収益率につきましては、当社株式は非上場・非登録でありましたので記載しておりません。

4 平成13年5月17日開催の取締役会決議により、平成13年5月18日付をもって、額面株式(1株の額面金額50,000円)の全部を無額面株式に一斉転換いたしました。

また、同取締役会において、平成13年6月12日付をもって、転換後の無額面株式1株を4株に分割することを決議し、分割いたしました。この結果、株式数は15,264株増加し、当社の発行済株式の総数は20,352株となりました。

5 平成14年5月7日開催の取締役会決議により、平成14年7月22日をもって、普通株式1株を3株に分割することを決議し、分割いたしました。この結果、株式数は43,904株増加し、当社の発行済株式の総数は65,856株となりました。

6 平成14年11月22日開催の取締役会決議により、平成14年12月20日をもって、普通株式11,500株を公募により発行いたしました。また当期中の新株引受権の行使により発行した株式の総数は54株であります。この結果、当社の発行済株式の総数は77,410株となりました。

- 7 第14期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。
- 8 第14期の1株当たり配当額には、東京証券取引所第二部上場記念配当625円が含まれております。
- 9 平成16年6月23日開催の取締役会決議により、平成16年7月10日をもって、普通株式11,500株を公募により発行いたしました。また当期中の新株引受権の行使により発行した株式の総数は354株であります。この結果、当社の発行済株式の総数は89,264株となりました。
- 10 第15期の1株当たり配当額には、東京証券取引所第一部指定記念配当625円が含まれております。
- 11 平成16年6月23日開催の取締役会決議により、平成17年1月19日をもって、普通株式1株を2株に分割することを決議し、分割いたしました。この結果、株式数は89,264株増加し、当社の発行済株式の総数は178,528株となりました。
- 12 平成17年6月23日開催の取締役会決議により、平成17年7月11日をもって、普通株式29,000株を公募により発行いたしました。また同取締役会の決議により、平成17年8月10日をもって、普通株式1,000株を第三者割当増資により発行いたしました。なお当期中の新株予約権の行使により発行した普通株式の総数は240株であります。この結果、当社の発行済株式の総数は208,768株となりました。

2【沿革】

年月	事項
平成2年3月	東京都世田谷区経堂一丁目36番6号にてコンピューターシステムの開発及び販売業務を目的として株式会社ランダムコーポレーションを設立。 (資本金10百万円、券面額50,000円)
平成7年4月	株式会社ランダムコーポレーションをパシフィックマネジメント株式会社に商号を変更後、高塚優が当社代表取締役社長に就任し、東京都渋谷区恵比寿二丁目28番10号にて不動産の売買、賃貸、管理及び仲介等の業務を開始。 (資本金10百万円、券面額50,000円)
平成7年7月	金融機関向け不良債権担保不動産の売却提案及び有効利用に関するコンサルティング業務を開始。 本社を東京都渋谷区恵比寿西一丁目18番4号に移転。
平成9年9月	モルガン・スタンレー・リアルティ株式会社が運用する「不動産投資ファンド」のマンション(約1,200戸)の不動産投資評価、分析評価を受託したことによりデューデリジェンス事業開始。
平成10年3月	モルガン・スタンレー・リアルティ株式会社が運用する「不動産投資ファンド」のマンション(約1,200戸)の管理、運営業務を受託しアセットマネジメント事業開始。
平成10年5月	本社を東京都渋谷区恵比寿西一丁目20番2号に移転。
平成11年6月	本社を東京都渋谷区恵比寿西一丁目10番11号に移転。
平成12年7月	当社が組成した不動産投資ファンドの第1期出資払込完了により不動産投資ファンド事業開始。
平成12年10月	本社を東京都渋谷区広尾一丁目1番39号に移転。
平成13年6月	「投資信託及び投資法人に関する法律」にもとづく投資信託委託会社としての認可を取得するため、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社を設立。
平成13年12月	当社株式店頭登録。
平成14年3月	事業系不動産対象の投資ファンドへの資産組み込み開始。
平成14年9月	連結子会社のパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社が「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託会社として内閣総理大臣から認可を取得。
平成14年10月	総合電機大手の三洋電機株式会社の金融子会社、三洋インベストメント株式会社との共同出資により、企業再生ファンド運用会社である三洋パシフィック投資顧問株式会社を設立。
平成15年2月	商業施設を投資対象とする不動産投資ファンドの運用会社であるパシフィックリテールマネジメント株式会社を設立。
平成15年9月	当社のデューデリジェンス事業を会社分割(簡易新設分割)し、新たにビジネスアンドアセットソリューション株式会社を設立。 東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
平成16年2月	本社を東京都千代田区永田町二丁目11番1号に移転。 企業年金、生損保や地方銀行などの機関投資家を対象にした「PMC優良オフィスファンド」を組成、運用開始。
平成16年3月	連結子会社のパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社が運用する日本レジデンシャル投資法人が、東京証券取引所における不動産投資信託市場に上場。
平成16年11月	東京証券取引所市場第一部に指定替え。
平成17年7月	連結子会社のパシフィックリテールマネジメント株式会社が、国内機関投資家の出資による、当社グループ初の商業施設を対象にした「PMC都市型商業ビルファンド(トラス・リテールファンド)」を組成、運用開始。
平成17年10月	1棟当たり2億円から10億円の比較的小型なマンションを投資対象とした、住居系特化型私募ファンド「PMC小型レジデンシャルファンド」を組成、運用開始。 「パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社」を新規設立、民事再生手続き中の「株式会社東軽井沢ゴルフ倶楽部」が所有する「東軽井沢ゴルフ倶楽部」を、営業譲受により継承(同社は平成18年2月1日をもって、商号をピーエスアール松井田妙義株式会社に変更)。

3【事業の内容】

当社の企業集団はパシフィックマネジメント株式会社（当社）及び国内子会社21社、関連会社1社から構成されており、不動産投資ファンド事業を中核事業と位置付け、不動産投資コンサルティングサービス事業（デューデリジェンス事業、アセットマネジメント事業）及び不動産投資事業を展開しております。

（1）不動産投資ファンド事業

当社グループでは、投資家の立場で不動産投資価値の最大化を目的とし、これまでの国内外機関投資家との取引により培ってきた不動産の投資適格性判断能力、不動産管理・運営ノウハウを活かして、ファンド事業（不動産投資ファンドのアレンジメント業務及び不動産投資ファンドのマネジメント業務）及びファンド投資事業を行っております。

ファンド事業（不動産投資ファンドのアレンジメント業務及びマネジメント業務）

投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドを組成するに当たっては、投資した不動産から生み出される収益を、SPV（1）が獲得した段階と投資家に分配される段階とで二重に課税されることを排除し、SPV（1）をオリジネーター（不動産所有者）側及び不動産投資ファンドを組成する側の倒産リスクから隔離させることが重要であります。そのため、当社グループでは、法務・税務等の分野における専門家を選定し、そのアドバイザーの力を結集させながら、投資収益の最大化のために最適な不動産投資ファンドの組成に関する業務を行っております。また、不動産投資ファンドは投資家からの出資を受け、アレンジメント（組成）が完了いたしますが、その後、投資対象となる不動産を購入してから運営、売却し最終的に配当されるまでの資金の流れを管理し、投資効率を最大化することが重要であります。当社グループでは、投資効率を最大化するために、不動産投資ファンドのマネジメント（管理・運営）業務を行っております。

ファンド投資事業

当社グループが行うファンド投資事業は、今後組成する不動産投資ファンドやアセットマネジメント事業の一環として関与する不動産投資ファンドに対して、出資金総額の一部を自己資金にて出資を行い、その投資収益を得ております。これは不動産投資顧問の立場として、より明確に投資家との利害を一致させることを目的とするものです。

また、収益性の高い不動産を案件別にSPV（1）を使用したスキームで保有し、当該SPV（1）に対して匿名組合出資（2）方式で複数の投資家と共同投資を行っております。

さらに、新規の不動産投資ファンドを組成するまでの間、当該不動産投資ファンドが投資対象とする不動産を先行確保し、一時的に当社グループの自己資金を原資として、匿名組合出資（2）形式にて出資を行っております。

当該出資金は投資家の募集が完了するまでに得られる匿名組合員に対する利益分配金や、投資家募集終了後にファンドの組成を行い、当社グループの持分を他の投資家に売却し投資収益を得ることを目的としております。

当該事業を遂行することにより、投資家に対し、投資家の立場で不動産投資価値の最大化を図る不動産投資ファンド事業を当社の中核事業として成長させていくことができるものと考えております。

（2）不動産投資コンサルティングサービス事業

デューデリジェンス事業

当社グループでは、投資家に対し不動産投資における投資判断のために必要である詳細な調査・アドバイスや、レンダーに対してノンリコースローン調達のための対象担保不動産の評価、更に事業会社等に対して保有する資産を売却するために評価を行い、最適な出口戦略の提案を行っております。

アセットマネジメント事業

当社グループは、当社が組成した不動産投資ファンド及び他の国内外機関投資家が投資する不動産に対して、資産価値の向上を図るために、投資対象となる不動産の発掘から、ビジネスプランの策定・投資実行・保有期間中の運営・保有不動産の売却による利益の実現に至るまでの業務を行っております。

当社グループでは、当該事業を効率的に遂行するために、ほぼ日本全国に点在する不動産をカバーする、地域に密着した不動産会社及び大手の不動産仲介業者、賃貸管理者及び建物管理者等のネットワークを活用しております。

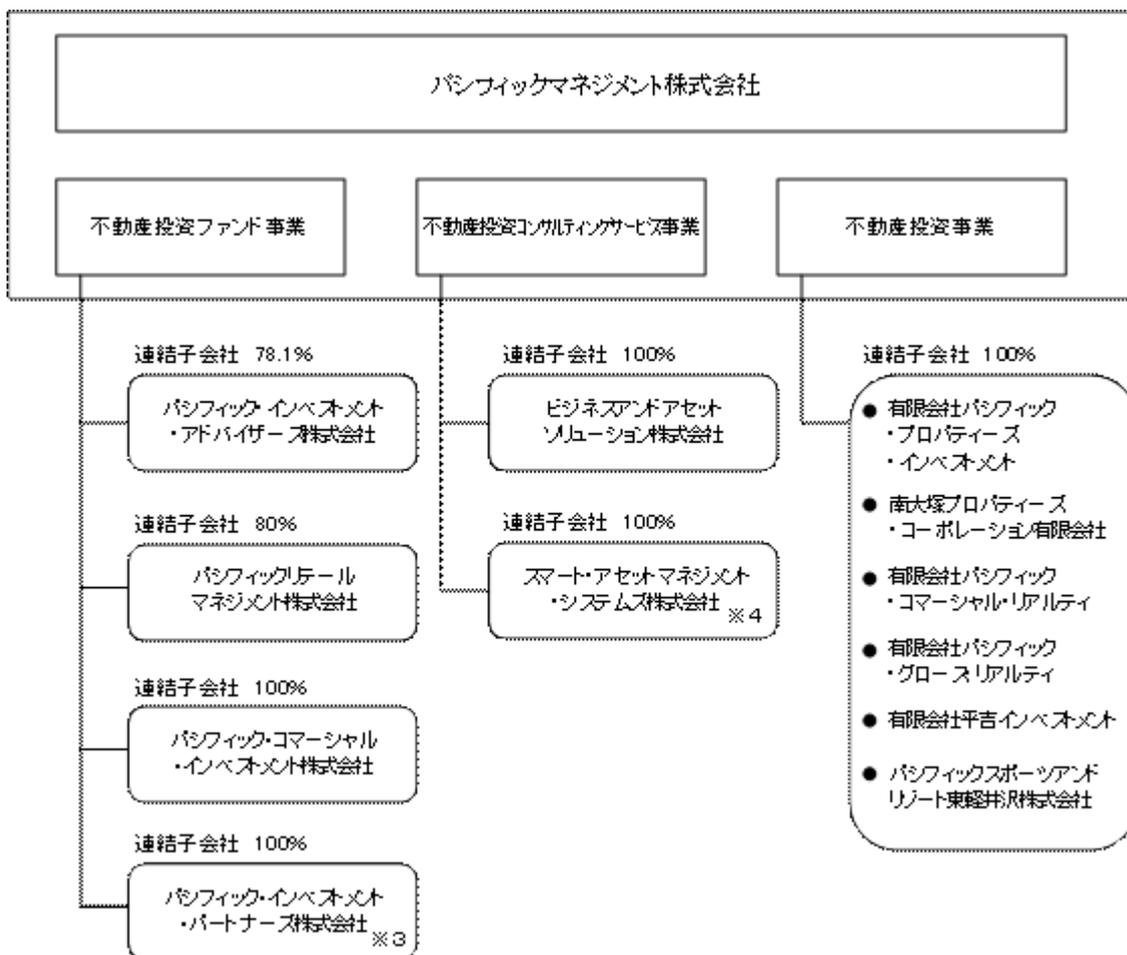
(3) 不動産投資事業

当社グループが組成・運用を行う「不動産投資ファンド」においては、当該ファンドへの投資家に対し、より多くの利益を分配できるように収益性の高い不動産を買い付けることが重要であります。そのため、当社グループは対象となる不動産の発掘・選定及び投資適格度についての情報提供を当該ファンドに対して行っております。その他にも当社グループは、不動産投資ファンドの投資ガイドラインに適合する不動産を購入し、売却するを行っております。具体的には当該ファンドにて不動産の投資を行う場合に、オリジネーターの売却希望時期と当該不動産投資ファンドの購入時期のズレが生じ、収益性の高い優良な不動産に対する投資機会を逸することを回避させるために、一時的に当社グループで不動産投資ファンドの投資対象となる不動産を先行取得し、その後、当該ファンドに売却するケースがあります。

また、将来的に様々な種類の不動産を投資対象とする不動産投資ファンドを組成することを計画しており、現時点においてキャッシュ・フローを生み出せていないものの、キャッシュ・フローを高めることが可能と判断した不動産についてのみ、自らの体力の範囲内で当該不動産を取得し、テナントの確保・建物管理オペレーションの構築等を行い、空室率を下げ賃料収入等を確保しつつ収益性の高い不動産として蘇生させ、個人及び機関投資家等に対し売却することにより、当社グループにおけるトラックレコード（不動産投資運用実績）の積み上げと収益獲得能力、運用ノウハウを社内に蓄積させております。

さらに、将来的に中小規模の商業施設を投資対象とする不動産投資ファンドの組成を計画しており、連結子会社であるSPV（1）を通じて、投資及び運用を開始いたしました。

当該事業を通じ、不動産投資ファンド事業における投資ノウハウ、効率的・安定的な資金運用ノウハウの蓄積に寄与していくことを可能としております。



- (注) 1. 上記以外に不動産投資事業における連結子会社として有限会社アクティブ・ソニック・コーポレーション、有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル、有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート、有限会社サファイア・ライン、有限会社アンドロメダ・エンティティ、有限会社サイプレス・デベロップメント、有限会社ゼルコバ・デベロップメント、有限会社ソラリス・エンティティ、有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー、有限会社ウィロー・デベロップメント、有限会社テン・リアルティーの11社が、また持分法適用関連会社として株式会社中川工務店の1社があります。
2. 前連結会計年度末において連結の範囲ならびに持分法の範囲に含めておりました有限会社ファイン・麹町・コーポレーション、有限会社トーラス・リテール・ジャパン、有限会社トーラス・ホールディング・コーポレーションにつきましては当社の匿名組合出資(2)持分を譲渡したことによる出資比率の低下等により、連結の範囲ならびに持分法の範囲から除外しております。
3. 当連結会計年度においてパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社は、非連結子会社であります。
4. スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社は、平成17年12月に新規設立いたしました。

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、当社の連結子会社であり、平成13年6月に設立し、平成14年9月27日付で「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業(3)の認可を取得しております。(投資信託委託業者認可第18号)

同社は当社グループの中核事業である不動産投資ファンド事業の大きな柱として、住居系不動産を投資対象とした日本レジデンシャル投資法人の運用を行っており、同投資法人は平成16年3月2日に株式会社東京証券取引所における不動産投資信託(J-REIT)市場へ上場をいたしました。

同社の事業は、当社がこれまで培ってきた不動産投資ファンド事業における匿名組合出資(2)の私募(4)による住居系不動産投資ファンドの組成、運用ノウハウを最大限に活用することが可能であると考えております。

パシフィックリテールマネジメント株式会社

パシフィックリテールマネジメント株式会社は、商業施設を対象とした不動産投資ファンド事業に参入すべく平成15年2月に株式会社ジャパンリテールブレインズとの間で、合併会社として設立された当社の連結子会社であります。同社は、住居系不動産やオフィスビルとは異なり、売上管理やマーケティング及び販売促進企画等店舗運営ノウハウを必要とする商業施設に係る運営、デューデリジェンス、テナントリーシングや管理運営業務等のアセットマネジメント業務が主な事業内容であります。同社の事業は、株式会社ジャパンリテールブレインズが持つ商業施設の運営ノウハウと当社が持つ不動産投資ファンド事業におけるファンドの組成、運用ノウハウを総合的に活かすことが可能であり、相乗効果が期待できる事業であると考えております。

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社は、当社の連結子会社であり、オフィスビルならびに商業施設等を投資対象とするJ-REITの上場に向け、その資産運用会社となるべく平成17年2月に設立いたしました。当社グループが設立母体となるJ-REITとしては日本レジデンシャル投資法人に続いて2本目となり、不動産投資ファンド事業の第2の柱として平成18年11月期中の上場と積極的な預り資産残高の拡大を目指す方針であります。なお、同社におきましては、平成18年2月17日付で「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業(3)の認可を取得しております。(投資信託委託業者認可第62号)

パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社

パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社は、当社の連結子会社であり、平成18年11月期上期に組成を計画するオポチュニティファンドの運用会社として業務に当たることを目的として平成17年10月に設立いたしました。なお、平成17年12月に関東財務局に対して証券投資顧問業への登録を完了しております。

ビジネスアンドアセットソリューション株式会社

ビジネスアンドアセットソリューション株式会社は、平成15年9月1日を分割期日として、当社のデューデリジェンス事業部門を会社分割（簡易新設分割）することにより設立された当社の連結子会社であります。平成9年にデューデリジェンス事業を開始して以来、当該事業は着実に事業規模が拡大しており、当社におけるデューデリジェンス事業を同社に移管させることにより、社内に分散する経営資源を集約させ業務の効率化を図り、あわせて評価レベルの向上及び標準化を図っていくことを目的としております。

これにより従前、中心であった不動産のデューデリジェンス業務にとどまらず、事業評価や企業財務再編をはじめとするアドバイザリー・コンサルティング業務等拡大する事業ニーズを的確に取り込み、事業環境・市場動向の変化に迅速に対応することが可能であると考えております。

スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社

スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社は、当社の連結子会社であり、当社グループが運用する不動産投資ファンドに対してアセットマネジメントシステムを通じたサービスの提供により運用の効率化を図ること、ファンドの投資物件に入居するテナントに対する各種サービスを提供する際の企画/サポート等行うことを目的として、平成17年12月に設立いたしました。

当社では、中期経営計画を遂行するに当たりテーマを「Performance No.1（運用力のNo.1）」と定めておりますが、同社にて、上記のサービスを提供することにより当社グループが運用する不動産投資ファンドの内部成長を高めることを実現するための重要な役割を担っていくものと考えております。

パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社

パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社は、当社の連結子会社であり、平成17年10月に株式会社東軽井沢ゴルフ倶楽部から、東軽井沢ゴルフ倶楽部の事業を営業譲受にて承継すべく平成17年8月に設立いたしました。

今後、民事再生案件、会社更生法案件を中心にM&A等の手法により、国内ゴルフ場5～10コースの追加取得を予定しております。ゴルフ場につきましてはバリューアップを通じ、運用ノウハウの蓄積ならびにトラックレコードを積み上げ、積極的な物件取得を展開し、平成18年11月末までに200億円の投資を実施する方針であります。

なお、同社は平成18年2月1日をもって、商号をピーエスアール松井田妙義株式会社に変更しております。

投資ピークル（匿名組合の営業者）として設立された関係会社、不動産投資における不動産所有会社として設立された関係会社等

当社の連結子会社である有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティ、有限会社パシフィック・グロース・リアルティ、南大塚プロパティーズ・コーポレーション有限会社、有限会社平吉インベストメントは不動産投資事業における物件所有会社として設立された会社であり、有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメントは将来的に組成される、不動産投資ファンドへ所有不動産及び開発案件を移管させるために設立された会社であります。

これらの会社は不動産投資ファンド事業を遂行するために必要な投資スキームであり、当社グループが運用する不動産投資ファンドの預り資産を拡大させるために必要不可欠な会社であります。

連結の範囲に関しましては、当社グループの属する業界が成長段階で未成熟な状態であるため、我が国におけるSPV（1）に対する会計慣行が十分に定まっておりません。現在のところ当該SPV（1）毎に当社の匿名組合出資比率や、当該SPV（1）に対する支配力等の影響度合いを鑑み、個別に子会社及び関連会社の範囲について決定しております。

なお、当社が匿名組合出資（2）を行っているSPV（1）のうち連結の範囲に含めているピークルは以下のとおりであります。

会社名称	当社グループの匿名組合出資比率	当社との関係
有限会社アクティブ・ソニック・コーポレーション	86.1%	連結子会社
有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル	100.0%	連結子会社
有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	100.0%	連結子会社
有限会社サファイア・ライン	100.0%	連結子会社
有限会社アンドロメダ・エンティティ	100.0%	連結子会社
有限会社サイプレス・デベロップメント	66.7%	連結子会社
有限会社ゼルコバ・デベロップメント	100.0%	連結子会社
有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー	100.0%	連結子会社
有限会社ウィロー・デベロップメント	72.7%	連結子会社

1 SPV

Special Purpose Vehicle。証券化における媒介体。導管体役。証券化する時の資産を保有する器のこと。

2 匿名組合出資

商法第535条に規定された、当事者の一方（匿名組合員）が、相手方（営業者）の営業のために出資をし、営業者がその営業から生じる利益の分配を匿名組合員に行うことを約する投資形態のこと。

3 投資信託委託業

投資法人に代わって運用業務を行う事業のこと。

4 私募

非公募発行のこと。新たに株式・社債等を発行する際、広く一般に対して募集せずに、特定の投資家に対して募集すること。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) パシフィック・インベ ストメント・アドバイ ザーズ株式会社	東京都千代田区	320	不動産投資ファン ド事業	(所有) 78.1	役員の兼任 3名
有限会社パシフィッ ク・プロパティーズ・ インベストメント	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有) 100	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が資金貸付 当社が債務保証
南大塚プロパティ ーズ・コーポレーション 有限会社	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有) 100	役員の兼任 1名 当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社パシフィッ ク・コマーシャル・リ アルティ	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有) 100	役員の兼任 1名 当社が資金貸付
有限会社パシフィッ ク・グロース・リアル ティ 6	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有) 100	役員の兼任 1名 当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が資金貸付 当社が債務保証
パシフィックリテール マネジメント株式会社	東京都千代田区	50	不動産投資ファン ド事業	(所有) 80	役員の兼任 4名 当社が資金貸付
ビジネスアンドアセッ トソリューション株式 会社	東京都千代田区	50	不動産投資コンサル ティングサービ ス事業	(所有) 100	役員の兼任 3名 当社に対し資金貸付
有限会社平吉インベ ストメント	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有) 100	当社が資金貸付
有限会社ラピスラズ リ・リアル・エステー ト 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社アクティブ・ ソニック・コーポレー ション 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
パシフィック・コマー シャル・インベストメ ント株式会社 4	東京都千代田区	257	不動産投資ファン ド事業	(所有) 100	役員の兼任 3名
有限会社パシフィッ ク・クリエイツ・キャ ピタル 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社サファイア・ ライン 3, 6	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社アンドロメ ダ・エンティティ 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が匿名組合出資
有限会社サイプレス・ デベロップメント 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
有限会社ゼルコバ・デ ベロップメント 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
パシフィックスポーツ アンドリゾート東軽井 沢株式会社 5	東京都千代田区	10	不動産投資事業	(所有)100	役員の兼任 2名 当社が資金貸付
有限会社ソラリス・エ ンティティ	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有)100	当社が不動産投資顧問 業務を受託
有限会社パシフィッ ク・クリエイツ・キャ ピタル・ツー 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社ウィロー・デ ベロップメント 3	東京都千代田区	3	不動産投資事業	-	当社が不動産投資顧問 業務を受託 当社が匿名組合出資
有限会社テン・リアル ティ	東京都千代田区	3	不動産投資事業	(所有)100	当社が資金貸付
(持分法適用関連会社) 株式会社中川工務店 7	京都府京都市西 京区	90	不動産投資事業	(所有)33.3	

- (注) 1 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
- 2 特定子会社に該当する会社はありません。
- 3 議決権の所有割合は100分の50以下であります。実質的に支配しているため子会社としております。
- 4 平成17年7月29日をもって、パシフィック不動産投資顧問株式会社は、商号をパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社に変更いたしました。
- 5 平成18年2月1日をもって、パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社は、商号をピーエスアール松井田妙義株式会社に変更いたしました。
- 6 売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)が連結売上高の10%を超える連結子会社の「主要な損益情報等」は次のとおりであります。

会社名	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	純資産額 (百万円)	総資産額 (百万円)
有限会社パシフィッ ク・グロス・リアル ティ	38,342	1,091	634	1,490	39,293
有限会社サファイアラ イン	20,083	473	0	3	5,971

- 7 株式会社中川工務店は、平成17年12月に株式を追加取得し、新たに子会社となりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資ファンド事業	70 (11)
不動産投資コンサルティングサービス事業	33 (10)
不動産投資事業	27 (8)
管理本部	33 (4)
合計	163 (33)

(注) 1 従業員数は、当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2 最近1年間において従業員数が41名増加しておりますが、業務拡大に伴う中途採用の増加によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成17年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
89 (18)	33.30	1.79	11,833,247

(注) 1 従業員数は、当社から社外への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人数であり、臨時雇用者数(契約社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3 最近1年間において従業員数が20名減少しておりますが、子会社出向者の増加によるものであります

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係については円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国の経済は、海外経済の拡大を背景とする輸出の増加や、企業の過剰債務等の構造問題を背景とする調整圧力の払拭等から、企業部門における業績回復が顕著となり、それを受けた雇用者所得の回復により、個人消費は底堅い推移が見られ、全般的に回復の兆しが継続しました。

当社グループの属する不動産投資市場においては、都心部をはじめとする地価の上昇が継続し、好立地のAクラスオフィスを中心とした賃料相場は上昇する一方、中小規模物件の賃料は下降が継続する等、二極化の動きが現れ、また、J-REIT(不動産投資信託)や私募不動産投資ファンドを通じた国内外の投資資金の新たな流入も確認され、不動産取引はさらなる活況を呈しました。

この結果、株式会社東京証券取引所が開設するJ-REIT市場には平成17年12月までに26銘柄が上場する等、市場は拡大を続けましたが、一部銘柄は新規公開の際に公募価格を下回る等、これまで順調に拡大を続けていた市場にも銘柄の選択の動きが現れ始めました。

こうした状況のもと、当社グループは平成17年11月期を初年度とする3カ年の中期経営計画において「ストック型収益による収益基盤のさらなる強化」・「レジデンシャル(住居系不動産)ファンド運用会社のマーケットリーダーになる」・「預り資産残高8,568億円の達成」を3年後の事業目標として掲げ、事業を推進してまいりました。

これらの事業目標を達成すべく当連結会計年度においては、日本レジデンシャル投資法人の外部成長実現に向けた支援体制の確立、PMC優良オフィスファンドのシリーズ化の継続等、コアファンドを中心に預り資産残高の積極的な拡大を目指してまいりました。

また、オポチュニティ型不動産投資ファンドにおいて、当社グループにおける過去最大の取引となる490億円のバルク投資を成功させ、さらに平成17年7月には商業施設を投資対象とするPMC都市型商業ビルファンド、平成17年9月には1棟当たり5億円前後の賃貸マンションを投資対象とするPMC小型レジデンシャルファンドの組成に成功する等、新たなビジネス機会を獲得すべく、新規カテゴリーにおける不動産投資ファンドにて積極的な投資活動を展開いたしました。また、前述の日本レジデンシャル投資法人の外部成長を支援すべく、外部のマンションデベロッパー等と共同で開発案件に積極的に取り組んだ結果等から、預り資産残高は平成16年11月末時点の1,630億円から平成17年11月末時点の5,226億円まで拡大いたしました。

こうした施策の結果、当連結会計年度末における預り資産残高につきましては、5,226億円(前連結会計年度比220.4%増)となり、売上高は72,743百万円(同205.3%増)、経常利益8,466百万円(同162.0%増)、当期純利益においては4,546百万円(同167.3%増)となり増収増益を達成することができました。

不動産投資ファンド事業

当連結会計年度におきましては、日本レジデンシャル投資法人による積極的な外部成長、PMC優良オフィスファンドのさらなるシリーズ化、オポチュニティ型不動産投資ファンドによる490億円のバルク投資といった既存プロジェクトによる積極的な投資、また、当社グループ初となる商業施設特化型ファンドのPMC都市型商業ビルファンドや、1棟当たり5億円前後の賃貸マンションを投資対象とするPMC小型レジデンシャルファンド等、新規カテゴリーにおいて不動産投資ファンドの組成を実現しました。

以上の取り組みの結果、物件取得報酬や当該ファンドに向けたブリッジ(1)SPC(2)の清算等による配当収益を計上すると共に、預り資産残高の拡大に伴い投資顧問報酬を計上することができました。

さらに、住居系不動産プライベートファンドの終了の際、運用成績が好調であったことから係るインセンティブ報酬を計上したこと、また、運用中の不動産投資ファンドにおける資産入替等による不動産の売却を行ったことから、係る売却報酬を計上しております。

こうした事業展開の結果、当社グループが運用を受託する不動産投資ファンド(以下、「当社グループ運用受託ファンド」)の運用本数は14本、預り資産残高は5,226億円となり、当該事業の売上高は8,795百万円(うちセグメント間の内部売上高又は振替高2,390百万円含む。前年同期比195.8%増)、営業費用2,358百万円(同123.7%増)、営業利益6,437百万円(同235.4%増)となりました。

不動産投資コンサルティングサービス事業

当該事業は、デューデリジェンス事業、アセットマネジメント事業から構成されております。

デューデリジェンス事業においては、国内金融機関や企業再生ファンドから積極的に受注し、係る収益を計上することができました。

アセットマネジメント事業においては、当社グループ運用受託ファンドに対するサービスの提供に重点的に取り組み、当該ファンドに対し、投資対象となる不動産の発掘、投資助言、投資実行支援及び投資後のビジネスプラン（不動産運用管理計画）に基づく不動産の管理・売却支援等に取り組みました。

以上の結果、当該事業の売上高は2,653百万円（うちセグメント間の内部売上高又は振替高135百万円含む。前年同期比38.2%増）、営業費用1,052百万円（同1.7%減）、営業利益1,600百万円（同88.9%増）となりました。

不動産投資事業

当該事業は、当社グループ運用受託ファンドの投資方針に合致する不動産を、当社出資により設立したSPC（2）が一時的に取得し、当該ファンドが取得できる時期に売却するという、不動産保有者の売却希望時期と当社グループ運用受託ファンドの投資時期をつなぐ役割を果たしております。

また、新規カテゴリーの不動産投資ファンドを組成する際、当社グループの連結貸借対照表上に計上している販売用不動産をポートフォリオとして投資家に提示し、投資資金（エクイティ）を募集するという手法を取るケースがあります。

当連結会計年度におきましては、これらの機能を活用し連結貸借対照表に販売用不動産を計上し、当社グループ運用受託ファンドに売却した結果、当該ファンド向けに不動産販売高53,313百万円を計上することとなりました。なお、当社グループ運用受託ファンド以外の第三者に対する不動産販売高は4,307百万円となっております。

また、前述のとおり一時的に当社グループの連結貸借対照表上に計上して不動産を取得したこと、及びバリューアップ施策によりキャッシュ・フローの改善が見込める物件に対しては積極的に不動産を取得したこと等により、保有期間中の賃貸料収入として6,134百万円を計上いたしました。

以上の結果、当該事業における売上高は64,261百万円（うちセグメント間の内部売上高又は振替高440百万円含む。前年同期比229.3%増）、営業費用59,362百万円（同238.0%増）、営業利益4,898百万円（同150.9%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」）は13,791百万円となり、前連結会計年度末の9,756百万円より4,035百万円の増加（前年同期比41.4%増）となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果により使用した資金は53,824百万円（前年同期比69.9%増）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益が8,242百万円あったものの、販売用不動産及び仕掛不動産の増加額が56,010百万円あったこと等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）

当連結会計年度における投資活動の結果により使用した資金は5,694百万円（前連結会計年度は684百万円の収入）となりました。これは主にその他の関係会社有価証券の払戻・売却による収入が27,457百万円あったものの、有形固定資産の取得による支出が1,044百万円、投資有価証券の取得による支出が4,823百万円、その他の関係会社有価証券の取得による支出が27,599百万円ならびに長期事業目的有価証券の取得による支出が1,018百万円あったこと等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）

当連結会計年度における財務活動の結果により得られた資金は63,971百万円（前年同期比68.5%増）となりました。これは主に短期・長期借入金の返済による支出が160,533百万円、社債の償還による支出が1,092百万円あったものの、短期・長期借入による収入が209,861百万円、株式の発行による収入が12,520百万円ならびに社債の発行による収入が4,000百万円あったこと等によるものであります。

2【生産、仕入及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産流動化の一形態であります、不動産投資ファンドの組成・運用事業を中心としたサービス事業の展開を行っており、この実績に関しましては、「(4) 販売実績」と同様であります。

(2) 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を事業別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業種類別セグメント	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	前年同期比(%)
不動産投資事業(百万円)	111,357	324.8
合計(百万円)	111,357	324.8

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 受注実績

該当事項はありません。

(4) 販売実績

当連結会計年度における販売実績(セグメント間の内部売上を消去後)を事業別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

不動産投資ファンド事業

区分	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	前年同期比(%)
ファンド事業(百万円)	4,499	189.8
ファンド投資事業(百万円)	1,905	769.5
合計(百万円)	6,405	244.6

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

不動産投資コンサルティングサービス事業

区分	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	前年同期比(%)
デューデリジェンス事業(百万円)	195	43.0
アセットマネジメント事業(百万円)	2,322	179.9
合計(百万円)	2,518	144.2

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

不動産投資事業

区分	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	前年同期比(%)
投資不動産販売高(百万円)	57,621	341.8
投資不動産賃貸収入(百万円)	6,134	235.5
ゴルフ事業収入(百万円)	64	-
合計(百万円)	63,820	327.9

(注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。

2 上記投資不動産販売高のうち、当社グループが組成した不動産投資ファンドに対する不動産販売高は、53,313百万円であります。

主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
有限会社アクティブ・インベ ストメント・ツー	-	-	13,041	17.9
有限会社ファイン・ハーベ スト・コーポレーション	-	-	11,191	15.4
有限会社モーニング・グロー リー・アセット	-	-	8,851	12.2
有限会社キューブ・ワン	-	-	7,721	10.6
有限会社ファイン・ビュー・コ ーポレーション	7,850	32.9	93	0.1

3【対処すべき課題】

各セグメント別の対処すべき課題は以下のとおりであります。

不動産投資ファンド事業

当該事業につきましては、以下のカテゴリーのファンド組成と運用を重点項目として取組む方針であります。

(コアファンド)

当該分野におきましては、既にJ-REIT市場に上場をしている日本レジデンシャル投資法人の預り資産残高の外部成長の継続と、オフィスならびに商業施設等を投資対象とした投資信託商品を平成18年11月期中にJ-REIT市場に上場させ、その後の外部成長により資産規模の拡大を目指してまいります。

そのため、他社がJ-REIT市場を不動産売却先の一つとして想定し、運用する不動産投資ファンドの売却案件を、これまでに引き続き積極的に獲得していく方針であります。また、住居系不動産(マンション)に加え、日本レジデンシャル投資法人の投資方針に追加されたシニア世代向け住宅や、当社グループが新規に計画するJ-REITの投資対象として想定するオフィス、商業施設ならびにホテル等の開発案件へ投資ができるSPC(2)を組成し、完成後、安定的なキャッシュ・フローが生み出される状態になった時点で当社グループが運用を受託する投資法人へ売却するモデルを構築する方針であります。

これらの施策を通じて、一般個人投資家の資金の獲得を目指すことでJ-REIT市場におけるプレゼンスを獲得し、不動産投資ファンド運用会社として、ナンバーワンといわれるに相応しいシェアを獲得してまいりたいと考えております。

(オポチュニティファンド)

当該分野におきましては、平成17年3月に当社グループ過去最大の取引である、490億円の不動産獲得機会を藤和不動産株式会社グループから得ております。

今後も、当社グループでは事業会社の保有資産整理や事業再編、産業再編の機会が増加すると考えておりますが、その際、当該分野においてこれらの事業機会を最大限獲得するために、より機動的な投資資金の獲得が先決であります。よって当該分野において、オポチュニティファンド運用会社としてパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社を当社100%出資により、平成17年10月に設立いたしました。運用会社の裁量によって、より一層機動的な不動産投資が可能となる不動産投資ファンドの組成に注力してまいります。まずは、平成18年11月期においては資産規模1,000億円のオポチュニティファンド組成を実現し、その後、シリーズ化する計画であります。

(商業系不動産投資ファンド)

当該分野におきましては、平成17年7月にUFJつばさ証券株式会社(現三菱UFJ証券株式会社)と共同で当社グループとして初となる商業施設のみを投資対象とするPMC都市型商業ビルファンドの組成を実現することができました。

今後は、同ファンドのシリーズ化を検討すると共に、商業施設の景気感応度が最も高い特性を活かした商品の提供を継続して行う方針であります。

不動産投資コンサルティングサービス事業

(デューデリジェンス事業)

当該事業は、平成15年9月1日付で会社分割により設立されたビジネスアンドアセットソリューション株式会社(当社100%出資)が担っております。

今後は、当社と株式会社アイディーユーとの合併により平成18年1月に設立した株式会社マザーズDDに対し、評価ノウハウの提供を行うと共に、同社がオークション市場を通じて受注した評価対象不動産の情報を活用し、新たなビジネスチャンスの獲得に注力する方針であります。

(アセットマネジメント事業)

当該事業におきましては今後、日本レジデンシャル投資法人における資産運用を始めとした、当社グループの高度なアセットマネジメントシステムを、新規に上場を計画するJ-REITやパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社が組成を計画するオポチュニティファンドへ応用することにより、運用体制のさらなる効率化を図ります。また、平成17年12月に不動産投資ファンドの運用力を強化する目的で設立したスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社を通じ、当社グループ運用受託ファンドのテナント向けのサービス提供を行うことでテナント満足度向上に注力し、ファンドの内部成長力の強化を図ってまいります。

不動産投資事業

当該事業におきましては、当連結会計年度に引続き、当社グループ運用受託ファンドに対するブリッジ(1)機能ならびに、新たな分野において不動産投資ファンドを組成する際の不動産をストックする機能として、当社グループの連結貸借対照表を有効活用し、不動産投資ならびにバリューアップ後の売却を積極的に行ってまいります。

また、開発用地や現状キャッシュ・フローを十分に生まない不動産に対しても積極的に投資し、価値を向上させることで、当社グループ運用受託ファンドに対して、投資案件の供給に注力する方針であります。

1 ブリッジ

不動産を原保有者からファンドへ直接譲渡することができない場合に、当該ファンドへの最終的な譲渡を目的として、下記 2のSPC等の仕組みを活用して、一時的に資産を保有すること。ファンドへの「橋渡しをする役」であることから、ブリッジと呼ばれる。

2 SPC

資産を取得・保有し、その資産を裏付けにした証券を発行して資金を集めることを目的として設立された法人のこと。本営業報告書においては便宜上、資産流動化法に基づく特定目的会社に限らず、有限会社等の形態による特別目的会社も含め、広くSPCと定義する。

4【事業等のリスク】

以下において、当社及び連結子会社(以下「当社グループ」といいます。)の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識し事業活動を行っておりますが、投資判断につきましては、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

(1) 不動産投資ファンド事業について

当社グループは不動産投資ファンド事業を中核事業として安定収益源と位置付け、重点的に経営資源の配分を行い、当該事業を中心としたサービス事業を展開していく方針であります。

不動産投資ファンド事業は投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドの企画、組成(アレンジメント)を行い、さらに投資家の投資資金を集めたファンドからその運用の委託を受け、投資家のために投資対象となる不動産の価値最大化を目的に、その不動産の運用と管理のサービスを提供(マネジメント)する事業であります。

当該事業はこれまでの国内外の投資家との取引によって培ってきた不動産への投資判断力、管理、運営能力を総合的に活かすことが可能であり、不動産投資コンサルティングサービス事業及び不動産投資事業との相乗効果を期待できる事業であります。

不動産に係る投資信託の受益証券又は投資証券の取引市場である東京証券取引所と大阪証券取引所において、既に27銘柄の不動産投資信託が上場(平成18年1月末現在)するなど、今後、不動産投資ファンドに対する認知度が定着していくにつれ、個人、機関投資家、企業年金基金等の様々な運用資金が不動産投資市場に流入してきており、さらなる市場拡大が見込まれます。

不動産投資ファンドの投資対象となる不動産は、経済環境や市場動向に影響を受けるものの個別性の強い資産であり、個々の不動産に対する正確な評価・投資判断能力が重要であります。

また、不動産市場における取引は相対交渉、入札形式が主流であり、不動産に関する情報が十分に開示、流通していない為、情報ネットワークの確保が必要不可欠であると考えております。

さらに、不動産投資に関する高い専門能力や豊富な知識、経験をベースとした不動産に対する評価・分析能力、投資対象となる収益不動産を発掘する能力、不動産投資ファンドが所有する不動産の資産価値の向上を図りつつ、インカムゲイン(賃料収入等)を確実なものとするために、テナント新規契約・更新管理、賃貸借条件交渉、賃料集金管理、クレーム修繕管理、管理会社の指示監督等を行うリーシング能力も重要なポイントとなっております。

このように不動産投資ファンドのパフォーマンスは、その運用、管理を委託されている不動産投資ファンド運用会社の能力と情報収集力に大きく影響すると考えております。

当該不動産投資ファンドは、出資金の元本や収益が投資家に保証されているものではなく、あくまでも投資家の自己責任原則が前提の投資商品であるため、ファンド運用成績が悪い場合であっても、当社が保証責任等を負うものではありませんが、不動産投資ファンド事業を遂行する上で、不動産投資ファンド運用会社としての当社の評価が下がるリスクがあり、その結果、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、当該事業において不動産投資ファンドを組成、運用するに当たり、金利動向、金融情勢等に影響を受ける可能性があり、金融商品としての魅力が低下することにより、不動産投資ファンドの投資家募集に影響を与え、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(2) 不動産投資事業について

当社グループでは不動産投資事業として不動産投資ファンド事業における預り資産残高の成長を目的として当該ファンドに当社グループで保有する不動産を売却しております。このため当社グループの売上高には当該事業における当該投資不動産の売却による取引額が計上されるため、当社グループの総売上高は大きく変動する可能性があります。

また、当社グループが当該投資不動産の保有期間中に、地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴う不動産市場、不動産賃貸市場ならびに賃料水準が変動した場合に、当該不動産の収益性が低下し、当社グループの業績及び財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(3) 連結の範囲について

当社グループは不動産投資ファンド事業を遂行上、不動産投資ファンドを組成完了までの間、収益性の高い不動産を先行確保することを目的として、SPV(1)を設立し一時的に自己資金にて当該SPV(1)に対して匿名組合出資(3)の全額又は一部投資を行う場合があります。また、将来的に新たな種類の不動産を投資対象とする不動産投資ファンドを組成するに当たりトラックレコード(不動産投資運用実績)の積上げと収益獲得能力、運用ノウハウの蓄積を図り、投資家に対しこれら実績を提示するために必要不可欠なSPV(1)を設立する場合があります。

これらのSPV(1)に対する連結の範囲につきましては、当社グループの属する業界が成長段階で未成熟な状態であるため、我が国におけるSPV(1)に対する会計慣行が十分に定まっておりません。

現在のところ当該SPV(1)毎に当社の匿名組合出資(3)比率や、当該SPV(1)に対する支配力等の影響度合いを鑑み、個別に子会社及び関連会社の範囲について決定しております。

今後、投資案件が増加する毎に、これらの形態でSPV(1)を設立する可能性があり、我が国において会計慣行に基づく一定のルールが形成され、当社の会計処理方法に変更が生じた場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、財政状態及び経営成績に大きな影響を与える可能性があります。

(4) 有利子負債への依存度が高いことについて

当社グループは不動産投資事業として、今後計画されている不動産投資ファンドを組成するために、先行して投資不動産を確保しておりますが、当該不動産購入資金は主に金融機関からの借入金(ノンリコースローン(2)含む)及び社債の発行により調達しております。このため総資産に対する有利子負債残高比率は平成13年11月期29.0%、平成14年11月期56.7%、平成15年11月期74.6%、平成16年11月期70.0%、平成17年11月期65.8%と高い水準で推移しております。

平成15年11月期においてはオフィスビルを投資対象とする不動産投資ファンド組成のために、当社グループの連結子会社が先行確保していた不動産を、SPV(1)に対して7,757百万円で譲渡いたしました。

ただし、当社は当該SPV(1)に対して譲渡価格の5%を超える匿名組合出資(3)を行っていたことから、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが第三者に移転しているとは認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理いたしました。

この結果、当該資産は売却処理とせず平成15年11月期末における連結貸借対照表に販売用不動産として計上するとともに、当該SPV(1)との間で授受された金額7,757百万円については、短期借入金として計上しております。

なお、平成16年11月期には、当社匿名組合出資(3)の持分を第三者に譲渡し、譲渡価格の5%以下となったことから、当該取引は売却取引として会計処理されております。

今後、新規の不動産投資ファンドを組成するに当たり、当社がSPV(1)に対して匿名組合出資(3)を実施し、連結子会社にて先行確保した対象不動産を譲渡するケースが増加するものと思われます。その場合、前述のケースに該当する際には金融取引として会計処理を行うため、当社グループの財政状態及び経営成績が大きく変動する可能性があります。

また、前述「(3) 連結の範囲について」に記載したとおり、現在のところSPV(1)毎に当社の匿名組合出資(3)比率や、当該SPV(1)に対する支配力等の影響度合いを鑑み、個別に子会社及び関連会社の範囲について決定しております。これに伴いSPV(1)が調達しているノンリコースローン(2)が連結貸借対照表に計上されるため、当社グループの財政状態が大きく変動する可能性があります。

(単位：百万円)

回次	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成14年11月期	平成15年11月期	平成16年11月期	平成17年11月期
短期借入金	4,421	14,523	20,563	33,225
(うち金融取引処理による残高)	-	(7,757)	(547)	-
(うちノンリコースローン)	-	-	-	(10,505)
長期借入金	559	2,706	15,068	51,187
(うちノンリコースローン)	-	(996)	(1,960)	(26,084)
社債	300	1,028	2,036	4,944
有利子負債合計	5,280	18,257	37,668	89,356
有利子負債合計	5,280	9,503	35,160	52,767
負債・資本合計	9,319	24,472	53,754	135,707
負債・資本合計	9,319	15,719	51,246	99,118
有利子負債残高比率	56.7%	74.6%	70.0%	65.8%
有利子負債残高比率	56.7%	60.5%	68.6%	53.2%

- (注) 1. 有利子負債合計 は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び長期借入金に係るノンリコースローン(2)を除いた合計値であります。
2. 負債・資本合計 は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び長期借入金に係るノンリコースローン(2)を除いた合計値であります。
3. 有利子負債残高比率 は有利子負債合計 / 負債・資本合計 × 100で計算した結果を記載しております。

(5) M&Aについて

当社グループでは、今後の事業規模の拡大を図る手段としてM&Aを重要な手法として位置づけております。M&Aを行う際は、その対象企業の財務内容や契約関係等について詳細なデューデリジェンスを行うことによって極力リスクの低減に努める所存であります。M&Aを行った後に、偶発債務や未認識債務が発生する場合等が考えられます。また、M&Aの対象会社が外部環境の変化等各種の要因により、当社の当初の期待通りの、成果をあげられない可能性もあります。これらの場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(6) 法的規制について

(イ) 投資信託及び投資法人に関する法律(改正投信法)について

平成12年11月末より「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「改正投信法」という)が施行され、主として有価証券と定められていた運用対象資産に不動産が加わり、幅広い資産への投資運用が可能となっております。また、投資法人において配当可能利益の90%以上を配当することにより、配当金を損金処理できるよう法人税の軽減措置が取られ、投資信託、投資法人(4)が不動産で資産運用を行う不動産投資ファンドの組成が可能となりました。

不動産投資ファンドにおいて投資信託委託業(5)又は投資法人資産運用業(6)のいずれかを営もうとする者(投資信託委託業者)は、内閣総理大臣の認可を受ける必要があるとともに宅地建物取引業法の免許及び一任取引(7)を行うため国土交通大臣の認可取得が義務付けられております。

当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社及びパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社にて、投資信託委託会社の認可を取得しております。

(ロ) 信託業法の改正について

当社グループが運用する不動産投資ファンドは、実物不動産への投資ではなく、信託受益権への投資を行うスキームを活用しております。平成16年11月26日に「信託業法(平成16年法律第154号)」が成立し、信託業法が改正されたことにより、当社が運用する不動産投資ファンドの不動産信託受益権の販売等を行う場合には、説明義務が生じるなど、信託業法上の規制が加えられます。このため、当社は、「信託業法」第86条に基づき、信託受益権販売業者としての登録(登録番号：関東財務局長(売信)第6号)を行っております。

(ハ) その他

当社グループは不動産投資ファンド事業を中核事業としてこれに伴うサービスを提供する方針であります。不動産投資ファンドの組成において、「不動産特定共同事業法」、商法上の匿名組合、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」(SPC法)上のSPC等のうち、どの法令に基づくSPV(1)を利用するかについては、それぞれのスキーム構築において適切と判断されるものを選択していく方針であります。

(7) 構造計算書偽造問題に対するリスクについて

建築設計事務所による構造計算書偽造問題の発覚以降、当社グループにおきましても当社グループ所有及び運用する不動産投資ファンドへの組入の全物件について調査を実施いたしました。調査の限りにおいて、国や自治体が公表している偽造対象物件や、問題となった建築設計事務所の関与する物件はありません。しかしながら、当社グループとの関連性に拘らず、社会問題化している状況にあり、また不動産物件に対する消費者の不信の傾向も否定できません。更に、今後新たな偽造物件が発覚するなど問題が進展する可能性もあります。従って、係る状況下において、不動産に対する投資マインドの冷え込み、あるいは不動産市場の流通の鈍化などにより、当社グループの事業展開に影響を与える可能性があります。

(注釈)

1 SPV

Special Purpose Vehicle。証券化における媒介体。導管体役。証券化する時の資産を保有する器のこと。

2 ノンリコースローン

返済資金として融資対象物件の賃貸収益や売却収入だけを充当するローンの形態であり、融資者の求償できる範囲は融資対象物件からの収入に限定され、債務者はそれ以上の返済義務がない。

3 匿名組合出資

商法第535条に規定された、当事者の一方（匿名組合員）が、相手方（営業者）の営業のために出資をし、営業者がその営業から生じる利益の分配を匿名組合員に行うことを約する投資形態のこと。

4 投資法人

資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として投資信託及び投資法人に関する法律に基づき設立される社団のこと。（同法第2条第19項）

5 投資信託委託業

投資法人に代わって運用業務を行う事業のこと。

6 投資法人資産運用業

会社型投資信託の投資信託から委託されて、投資法人のために資産の運用業務を行うこと。

7 一任取引

投資家から投資判断の一任を受け、業者の裁量で運用する取引のこと。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態（連結）

（資産）

当連結会計年度末の総資産額は135,707百万円となり、前連結会計年度末と比べ81,952百万円増加しました。

流動資産は、現金及び預金が4,035百万円増加したほか、新規ファンド組成に向けた自己勘定投資により販売用不動産が21,180百万円、開発目的の不動産投資により仕掛不動産が14,689百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比べ48,284百万円増加しました。

固定資産は、保有不動産の一部について保有目的を変更したことに伴う販売用不動産から土地、建物及び構築物への振替等により有形固定資産が21,068百万円増加したほか、信託銀行とのマスターリース契約に係る差入敷金保証金を7,347百万円計上し、また、表示方法の変更により関係会社出資金からその他の関係会社有価証券となった当社が組成するファンドに対する匿名組合出資が2,699百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比べ33,666百万円増加しました。

（負債）

当連結会計年度末の総負債額は107,764百万円となり、前連結会計年度末と比べ65,021百万円増加しました。

これは、短期借入金と長期借入金合わせて48,780百万円増加したほか、テナントとのサブリース契約に係る長期預り敷金を7,347百万円計上したこと等によるものです。

（資本）

当連結会計年度末の純資産額は27,679百万円となり、前連結会計年度末と比べ16,757百万円増加しました。

これは、平成17年7月に12,082百万円の公募増資及び平成17年8月に416百万円のオーバーアロットメントの売出に伴う第三者割当増資を実施したこと等で資本金及び資本剰余金がそれぞれ同額6,260百万円増加したほか、当期純利益により利益剰余金が4,286百万円増加したこと等によるものです。また、1株当たり純資産額は、前連結会計年度末の122,346円61銭から131,490円81銭に増加しました。

(2) 経営成績（連結）

売上高は、72,743百万円となり前連結会計年度と比べ48,915百万円増加しました。セグメント別に見ると、不動産投資ファンド事業収入が6,405百万円と前連結会計年度と比べ3,786百万円の増加、不動産投資コンサルティングサービス事業収入が2,518百万円と前連結会計年度と比べ771百万円の増加、不動産投資事業収入が63,820百万円と前連結会計年度と比べ44,356百万円の増加となりました。

営業利益は、前連結会計年度と比べ5,920百万円増加し9,780百万円となりましたが、売上高営業利益率は16.2%から13.4%と低下しております。これは、主として物件の取得価額の上昇により、不動産投資事業の売上総利益率が低下したことによるものです。

経常利益は、営業利益の増加に加え匿名組合に対する投資損益が331百万円増加した一方、支払利息、借入事務手数料がそれぞれ727百万円、283百万円増加したこと等により、前連結会計年度と比べ5,234百万円増加し8,466百万円となりました。

上記の結果、当期純利益は4,546百万円となり、前連結会計年度に比べ2,845百万円増加しました。又、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度の19,703円13銭から22,696円84銭に増加しました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの実施した設備投資の総額は、792百万円であります。その主なものは、アセットマネジメントシステム、情報漏洩対策及びリスク管理体制強化のためのシステム開発投資ならびにゴルフ場の営業譲受に伴う資産取得であります。

2【主要な設備の状況】

平成17年11月30日現在における当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (人)	
			建物 (百万円)	車両運搬具 (百万円)	工具器具備品 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	建設仮勘定 (百万円)	ソフトウェア (百万円)		合計 (百万円)
本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	本社設備	86	15	47	2 (67)	-	242	394	89

(2) 国内子会社

当連結会計年度に以下の設備を取得いたしました。なお、当該設備のうち、有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタルには、前連結会計年度において当社の子会社である有限会社パシフィック・グロース・リアルティが販売用不動産として取得していた9,182百万円が含まれております。

会社名	(所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)	
				建物及び構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積千㎡)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル	クインビル 他7棟 (東京都港区 他)	不動産投資事業	事務所	1,383	2,672 (11)	4	4,060	-
	パシフィックコンフィート大島 他13棟 (東京都江東区 他)	不動産投資事業	マンション	2,667	3,835 (12)	2	6,505	-
有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー	大晃ビル 他10棟 (大阪府市西区 他)	不動産投資事業	事務所	4,393	4,964 (4)	40	9,397	-
	シャトレノール (東京都新宿区)	不動産投資事業	マンション	358	255 (0)	-	613	-
パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社 (注)	群馬県碓氷郡	不動産投資事業	ゴルフ場	100	385 (717)	6	492	17

(注) 平成18年2月1日をもって、パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社は、商号をピーエスアール松井田妙義株式会社に変更しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	618,848
計	618,848

(注) 平成18年1月20日付で株式分割に伴う当社定款第5条の変更が行われ、会社が発行する株式の総数は1,237,696株増加して1,856,544株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成17年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成18年2月27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	208,768	626,304	東京証券取引所 市場第一部	-
計	208,768	626,304	-	-

- (注) 1. 平成17年6月23日開催の取締役会決議に基づき、平成17年11月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、平成18年1月20日をもって、その所有株式1株につき3株の割合で株式の分割（無償交付）を行いました。この結果、発行済株式総数は417,536株増加しております。
2. 提出日現在の発行数には、平成18年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づくストックオプションの新株発行予定残数等は次のとおりであります。

第1回新株予約権

(平成15年2月27日株主総会の特別決議に基づき平成16年2月24日発行)

	事業年度末現在 (平成17年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成18年1月31日)
新株予約権の数(個)	205	205
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	410	1,230
新株予約権の行使時の払込金額(円)	89,500	29,834
新株予約権の行使期間	平成17年2月28日から 平成19年2月27日まで	同左
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 89,500 資本組入額 44,750	発行価格 29,834 資本組入額 14,917
新株予約権の行使の条件	(注) 1	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、会社の取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、監査役、使用人もしくは当社と顧問契約を締結していることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りでない。

- (2) 新株予約権者が新株予約権の行使期間到来後に死亡した場合、その相続人は、本新株予約権を相続することができる。
- (3) その他の条件については、株主総会及び取締役会決議に基づいて、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

- 2 新株予約権発行日以降、株式の分割又は併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- 3 当社が新株予約権発行日以降に時価を下回る価額で新株式を発行する場合（新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

- 4 平成17年6月23日開催の取締役会決議に基づき、平成18年1月20日付で1株を3株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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額及び資本組入額」が調整されております。

第2回新株予約権

（平成17年2月25日株主総会の特別決議に基づき平成17年4月21日発行）

	事業年度末現在 (平成17年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成18年1月31日)
新株予約権の数(個)	930	930
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	930	2,790
新株予約権の行使時の払込金額(円)	362,000	120,667
新株予約権の行使期間	平成19年2月26日から 平成21年2月25日まで	同左
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 362,000 資本組入額 181,000	発行価格 120,667 資本組入額 60,334
新株予約権の行使の条件	(注)1	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、当社取締役会の承認を要する。	同左

(平成17年2月25日株主総会の特別決議に基づき平成17年8月25日発行)

	事業年度末現在 (平成17年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成18年1月31日)
新株予約権の数(個)	33	33
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	33	99
新株予約権の行使時の払込金額(円)	508,883	169,628
新株予約権の行使期間	平成19年2月26日から 平成21年2月25日まで	同左
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 508,883 資本組入額 254,441	発行価格 169,628 資本組入額 84,814
新株予約権の行使の条件	(注)1	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡する には、当社取締役会の承 認を要する。	同左

(注)1 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、割当てを受けた日から権利行使時までの間、継続して当社又は当社の子会社の取締役、監査役または使用人であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他当社取締役会が認めた場合はこの限りでない。
- (2) 新株予約権の質入れその他一切の処分は認めないものとする。
- (3) その他の条件については、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

- 2 新株予約権発行日以降、株式の分割又は併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- 3 当社が新株予約権発行日以降に時価を下回る価額で新株式を発行する場合(新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

- 4 平成17年6月23日開催の取締役会決議に基づき、平成18年1月20日付で1株を3株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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額及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成13年6月12日 (注)2	15,264	20,352	-	485	-	269
平成13年12月21日 (注)3	1,600	21,952	153	638	223	492
平成14年7月22日 (注)4	43,904	65,856	-	638	-	492
平成14年12月20日 (注)5	11,500	77,356	597	1,235	597	1,089
平成14年12月1日 ~ 平成15年11月30日 (注)6	54	77,410	1	1,236	1	1,091
平成16年7月10日 (注)7	11,500	88,910	2,533	3,770	2,533	3,625
平成15年12月1日 ~ 平成16年11月30日 (注)8	354	89,264	10	3,780	10	3,635
平成17年1月19日 (注)9	89,264	178,528	-	3,780	-	3,635
平成17年7月11日 (注)10	29,000	207,528	6,041	9,822	6,041	9,676
平成17年8月10日 (注)11	1,000	208,528	208	10,030	208	9,885
平成16年12月1日 ~ 平成17年11月30日 (注)12	240	208,768	10	10,041	10	9,895

(注)1 平成13年5月17日開催の取締役会決議により、平成13年5月18日付をもって、額面株式(1株の額面金額50,000円)の全部を無額面株式に一斉転換いたしました。

2 無額面株式1株を4株に分割

3 有償一般募集

(ブックビルディング方式)

発行価格 250,500円

引受価額 235,000円

発行価額 191,250円

資本組入額 95,625円

4 普通株式1株を3株に分割

5 有償一般募集

(ブックビルディング方式)

発行価格 110,920円

発行価額 103,840円

資本組入額 51,920円

6 新株引受権の行使による増加であります。

- 7 有償一般募集
 (ブックビルディング方式)
 発行価格 464,630円
 発行価額 440,680円
 資本組入額 220,340円
- 8 新株引受権の行使による増加であります。
- 9 普通株式1株を2株に分割
- 10 有償一般募集
 (ブックビルディング方式)
 発行価格 434,560円
 発行価額 416,640円
 資本組入額 208,320円
- 11 有償第三者割当
 発行価格 416,640円
 資本組入額 208,320円
 割当先
 平成17年8月10付、有償第三者割当増資における割当先は日興シティグループ証券株式会社であります。
- 12 新株予約権の行使による増加であります。
- 13 平成18年1月20日をもって、1株につき3株の割合で株式の分割を行い、発行済株式総数は417,536株増加しております。

(4) 【所有者別状況】

平成17年11月30日現在

区分	株式の状況								端株の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	38	10	97	95	4	9,056	9,300	-
所有株式数 (株)	-	30,923	2,151	12,769	48,607	5	114,313	208,768	-
所有株式数の 割合(%)	-	14.82	1.03	6.12	23.28	0.00	54.75	100.0	-

(注) 上記「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が1株含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成17年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
高塚 優	世田谷区瀬田1丁目29番15号	77,739	37.24
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券東京支店)	133 Fleet Street London EC4A 2BB, United Kingdom (港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	11,888	5.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	中央区晴海1丁目8番11号	10,359	4.96
有限会社パシフィック・キャピタル・マネジメント	千代田区永田町2丁目11番1号	10,000	4.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	港区浜松町2丁目11番3号	6,116	2.93
パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズエスピーエル/ピーピーアカウント (常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	Barclays Bank Plc Sub-Account Barclays Capital Securities Limited SBL/PB1 Churchhill Place, London E14 5HP, United Kingdom (千代田区永田町2丁目11番1号 山王パークタワー21階)	5,028	2.41
アサド (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	P.O. BOX: 3493 Abu Dhabi United Arab Emirates (千代田区丸の内2丁目7番1号 カस्टディ業務部)	2,920	1.40
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・スタンレー証券会社東京支店)	1585 Broadway New York, New York 10036, U.S.A (渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	2,218	1.06
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド (常任代理人 モルガン・スタンレー証券会社東京支店)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA England (渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	2,173	1.04
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,031	0.97
計	-	130,472	62.49

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成17年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,768	208,768	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	208,768	-	-
総株主の議決権	-	208,768	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」には証券保管振替機構名義の株式が1株(議決権1個)含まれております。

【自己株式等】

平成17年11月30日現在

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

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規程に基づき、平成15年2月27日、平成17年2月25日及び平成18年2月24日開催の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

第1回新株予約権

決議年月日	平成15年2月27日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社監査役1名、当社使用人18名、当社監査役1名、子会社の取締役1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

第2回新株予約権

決議年月日	平成17年2月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役5名、当社使用人36名、子会社の取締役2名、子会社使用人2名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

第3回新株予約権

決議年月日	平成18年2月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名、当社使用人51名、子会社の取締役1名、子会社使用人3名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	1,024株
新株予約権の発行日	平成18年3月6日
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権発行日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所が公表する当社株式普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数についてはこれを切り上げる。但し、当該金額が新株予約権発行日の前日の終値（当日に取引が成立しない場合は、これに先立つ直近の取引が成立した日の終値）を下回る場合は、新株予約権発行日の前日の終値とする。
新株予約権の行使期間	平成20年2月25日から平成22年2月24日まで
新株予約権の行使の条件	（注）1
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、当社取締役会の承認を要する。

（注）1 新株予約権の行使の条件

- （1）新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、割当てを受けた日から権利行使時までの間、継続して当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は使用人であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他当社取締役会が認めた場合はこの限りでない。
 - （2）新株予約権の質入れその他一切の処分は認めないものとする。
 - （3）その他の条件については、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。
- 2 新株予約権発行日以降、株式の分割又は併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使金額} = \text{調整前行使金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- 3 当社が新株予約権発行日以降に時価を下回る価額で新株式を発行する場合（新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成18年2月24日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議	-	-	-

(注)平成18年2月24日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「会社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。」旨を定款に定めております。

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

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社では、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付け、安定的かつ恒久的な経営基盤の確保と株主資本利益率の向上に努めることを基本方針としております。以上の方針に基づき、当期は普通配当2,100円を実施いたしました。

また、内部留保金につきましては、今後の事業展開ならびに経営体質の強化に活用し、事業の拡大に役立てる所存であります。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月
最高(円)	-	960,000 300,000	230,000 131,000	540,000 239,000	695,000 244,000
最低(円)	-	430,000 97,000	115,000 80,000	109,000 224,000	188,000 215,000

(注) 1 最高・最低株価は、平成16年11月1日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、平成15年9月26日より平成16年10月31日までは東京証券取引所市場第二部におけるもの、また平成15年9月25日以前は日本証券業協会におけるものであります。なお、第14期の事業年度別最高・最低株価のうち、印は日本証券業協会によるものであります。

2 当社株式は、平成13年12月21日から日本証券業協会に店頭登録されております。それ以前については、株価については該当はありません。

3 印は、株式分割権利落後の株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	476,000	524,000	513,000	477,000	594,000	695,000 244,000
最低(円)	390,000	443,000	410,000	420,000	482,000	596,000 215,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものです。なお、印は、株式分割権利落後の株価であります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長		高塚 優	昭和30年7月19日生	昭和54年4月 豊田通商株式会社入社 平成7年2月 株式会社佳要開発設立、代表取締役就任 平成7年4月 当社代表取締役就任(現任) 平成14年6月 南大塚プロパティーズ・コーポレーション有限公司取締役就任(現任)	233,217
取締役	管理本部担当	香本 育良	昭和32年9月15日生	昭和57年4月 株式会社アシックス入社 昭和60年4月 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 平成8年5月 同社取締役就任 平成13年5月 同社執行役員常務就任 平成13年6月 当社監査役就任 平成14年7月 当社取締役就任(現任) 平成15年1月 有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティ取締役就任(現任) 平成17年8月 パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社代表取締役就任(現ピーエスアール松井田妙義株式会社)(現任) 平成18年2月 パシフィックスポーツアンドリゾート株式会社代表取締役就任(現任)	387
取締役	営業本部担当	織井 渉	昭和41年6月7日生	平成2年4月 東急不動産株式会社入社 平成10年11月 当社入社 平成11年9月 当社投資企画運用部シニアマネージャー 平成13年6月 当社取締役就任(現任) 平成17年10月 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社代表取締役就任(現任)	1,146
取締役	営業本部アセットマネジメント第1部兼アセットマネジメント第2部担当	金井 壮	昭和41年8月16日生	平成元年4月 藤和不動産株式会社入社 平成10年4月 当社入社 平成11年9月 当社資産運用営業部シニアマネージャー 平成13年6月 当社取締役就任(現任) 平成14年9月 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ取締役就任(現任)	978
取締役		菱田 哲也	昭和30年5月6日生	昭和57年12月 アーサー・アンダーセン・アンド・カンパニー(現アクセンチュア)入社 昭和62年3月 ジェムアソシエイツ株式会社代表取締役就任(現任) 平成9年5月 当社取締役就任(現任)	3,111

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
取締役		城野 良一	昭和30年12月15日生	昭和56年4月 アーサー・アンダーセン・アンド・カンパニー(現アクセンチュア)入社 昭和60年4月 ビデオテックスセンター株式会社入社 昭和63年4月 セコム株式会社入社 平成3年5月 株式会社ノストラム代表取締役就任(現任) 平成9年5月 当社取締役就任(現任) 平成17年12月 スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社代表取締役就任(現任)	396
常勤監査役		村松 成一	昭和23年3月23日生	昭和46年9月 ファーストナショナルバンク(現シティバンク)入行 平成5年3月 スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行 平成14年2月 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 平成14年7月 当社常勤監査役就任(現任)	48
常勤監査役		越智 史夫	昭和18年6月7日生	昭和37年5月 警視庁入庁 昭和60年3月 同庁警部昇任 平成9年3月 同庁警視昇任 平成14年9月 同庁警視正昇任、同庁退庁 平成14年10月 当社入社、法務コンプライアンス担当シニアマネージャー 平成15年1月 当社法務コンプライアンス担当ゼネラルマネージャー 平成15年6月 当社法務コンプライアンス担当顧問 平成16年2月 当社常勤監査役就任(現任)	-
監査役		石坂 泰彦	昭和5年2月2日生	昭和27年4月 株式会社三菱銀行(現株式会社東京三菱銀行)入行 昭和58年6月 同行取締役就任 昭和60年7月 同行代表取締役常務就任 昭和63年6月 ダイヤモンドクレジット株式会社(現株式会社ディーシーカード)代表取締役社長就任 平成3年5月 株式会社松屋代表取締役会長就任 平成12年11月 当社非常勤監査役就任(現任)	-
監査役		小出 尋常	昭和19年3月21日生	昭和42年4月 株式会社協和銀行(現株式会社りそな銀行)入行 平成7年6月 同行取締役就任 平成13年6月 同行副頭取就任 平成13年12月 株式会社りそな総合研究所 代表取締役社長就任 平成14年7月 当社非常勤監査役就任(現任)	15
計					239,298

(注) 1 取締役菱田哲也は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役の要件を満たしております。

2 監査役村松成一、監査役石坂泰彦及び監査役小出尋常は、「株式会社の監査役等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、企業価値の向上を最大の目的とし、透明性が高く、効率的かつ公正な経営体制の確立に取り組んでおります。また、コンプライアンス体制の強化につきましても重要課題として取り組んでおります。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策は以下のとおりであります。

取締役6名のうち1名が社外取締役であります。また、経営責任及び執行監督責任の明確化を目的として、取締役の任期を1年としております。監査役4名のうち3名が社外監査役であります。

平成16年3月より執行役員制度を導入しており、従来取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離及び強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。制度の概要は以下のとおりであります。

- ・取締役会の意思決定及び監督機能と業務執行機能を分離し、権限と責任の明確化を図っております。取締役会がグループを含めた経営戦略に関する意思決定と業務執行の監督に専念し、業務執行は執行役員が担う経営体制としております。
- ・取締役会にて選任された執行役員は、取締役会で決議された社内規程に基づき、業務執行権限の委譲を受けて意思決定の迅速化を図っております。
- ・執行役員で構成される決議機能を持つ「常務会」において、新たな経営戦略を導きだし、取締役会に対し提案しております。
- ・役付執行役員として「執行役員社長」「執行役員専務」「執行役員常務」を設けております。
- ・執行役員の選任及び解任は取締役会が行い、執行役員の任期は1年とします。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況は以下のとおりです。

内部監査につきましては、社長直属部門として内部監査室を設け、年度監査計画に基づいて専任担当者が業務監査、会計監査を定期的実施しております。被監査部署に対する問題点の指摘、業務改善の提案、その実現の支援を行うと同時に、内部監査の内容は社長以下関係役員にも報告され、経営力の強化を図るために役立てております。また、内部監査室は、他部署から独立した組織として専任の担当者2名を配置し、合法性と合理性の観点から公正かつ客観的な立場で評価・助言・勧告を行うことができる組織となっております。

監査役は、監査役会で定められた監査方針や監査計画に基づき、取締役会・常務会等の各種会議体に出席すると共に、各部署の業務状況を監督することにより、社内における内部牽制機能を働かせております。また、監査役は、内部監査室や会計監査人と情報の共有化を図り、監査機能の充実に努めつつ、会社の健全な発展と経営目標の達成に寄与すべく、独立かつ公正で客観的な立場から監査役監査を実施しております。

会計監査では、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」及び「証券取引法」に基づき、当社と監査契約を締結している新日本監査法人は、年間の監査計画に従い、監査を実施しております。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については以下のとおりです。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名
指定社員・業務執行社員：恩田勲（7年）、中川豪（3年）、吉澤幸男（1年）
（ ）内は継続監査年数
- ・監査業務に係る補助者の構成
公認会計士2名、会計士補1名

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要は以下のとおりです。

当連結会計年度末現在において、当社の社外取締役は2名であり、社外監査役は3名であります。社外取締役及び社外監査役と当社との間には特別の利害関係はありません。なお、社外取締役城野良一は平成17年12月に当社の子会社であるスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社の代表取締役として就任しているため、提出日現在においては社外取締役の要件を満たしていません。

リスクマネジメント専任担当を設置し、各種リスクに対する管理体制の強化を図っております。

事業セグメント毎に法律事務所と顧問契約を締結し、日常発生する法律問題に関して指導・助言を随時受けられる体制としております。

当社グループでは戦略的な投資を実現することを目的として、投資活動を機動的に審議する「投資委員会」を設置しております。

(3) 役員報酬の内容

当社が当事業年度に取締役及び監査役に支払った報酬等は次のとおりであります。

報酬

取締役 208百万円（うち、社内取締役199百万円）

監査役 27百万円（うち、社内監査役 9百万円）

利益処分による役員賞与

取締役 81百万円（うち、社内取締役69百万円）

監査役 3百万円（うち、社内監査役 1百万円）

(4) 監査報酬の内容

当社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬の内容は次のとおりであります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務 24百万円

上記以外の報酬の金額 16百万円

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

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

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成15年12月1日から平成16年11月30日まで)及び前事業年度(平成15年12月1日から平成16年11月30日まで)ならびに当連結会計年度(平成16年12月1日から平成17年11月30日まで)及び当事業年度(平成16年12月1日から平成17年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人の監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年11月30日)		当連結会計年度 (平成17年11月30日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金		9,756		13,791		
2.売掛金		304		693		
3.販売用不動産	1,4,5,8,10	33,440		54,620		
4.仕掛不動産	1,10	-		14,689		
5.前払制作費	2	3		2		
6.買取債権		2,850		-		
7.繰延税金資産		182		825		
8.未収消費税等		123		760		
9.その他		1,302		10,866		
10.貸倒引当金		0		1		
流動資産合計		47,962	89.2	96,247	70.9	
固定資産						
1 有形固定資産						
1.建物及び構築物	1,4,10	98		9,291		
減価償却累計額		5	93	299	8,991	
2.機械装置及び運搬具	1	13		82		
減価償却累計額		5	8	19	62	
3.工具器具備品		75		96		
減価償却累計額		20	55	38	58	
4.土地	1,4,10		2		12,115	
有形固定資産合計			158		21,227	15.6
2 無形固定資産	6					
1.ソフトウェア			177		372	
2.その他			30		220	
無形固定資産合計			207		593	0.5
3 投資その他の資産						
1.投資有価証券	1,7		1,356		3,549	
2.その他の関係会社有価証券	1		-		3,780	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年11月30日)		当連結会計年度 (平成17年11月30日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
3. 長期事業目的有価証券	11		-		1,351	
4. 出資金			1,976		137	
5. 関係会社出資金	1		1,081		-	
6. 長期事業目的出資金	3		741		-	
7. 長期貸付金			-		714	
8. 繰延税金資産			-		68	
9. 差入敷金保証金			-		7,569	
10. その他			271		463	
11. 貸倒引当金			4		-	
投資その他の資産合計			5,423	10.1	17,635	13.0
固定資産合計			5,790	10.8	39,456	29.1
繰延資産						
1. その他			1		3	
繰延資産合計			1	0.0	3	0.0
資産合計			53,754	100.0	135,707	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年11月30日)		当連結会計年度 (平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金			369		340
2. 短期借入金	1,8,9		20,563		33,225
3. 1年以内償還予定社債			592		1,744
4. 未払金			332		549
5. 未払費用			147		339
6. 未払法人税等			640		2,958
7. 繰延税金負債			-		66
8. 預り敷金			2,780		3,062
9. その他			600		1,949
流動負債合計			26,026	48.4	44,236
固定負債					
1. 社債			1,444		3,200
2. 長期借入金	1		15,068		51,187
3. 繰延税金負債			59		5
4. 役員退職慰労引当金			136		178
5. 長期預り敷金			-		8,513
6. 匿名組合出資預り金			-		443
7. その他			8		-
固定負債合計			16,716	31.1	63,528
負債合計			42,743	79.5	107,764
(少数株主持分)					
少数株主持分			90	0.2	263
(資本の部)					
資本金	12		3,780	7.0	10,041
資本剰余金			3,635	6.8	9,895
利益剰余金			3,363	6.3	7,650
その他有価証券評価差額 金			140	0.2	91
資本合計			10,921	20.3	27,679
負債、少数株主持分及び 資本合計			53,754	100.0	135,707

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
売上高			23,828	100.0	72,743	100.0	
売上原価			17,261	72.4	58,491	80.4	
売上総利益			6,567	27.6	14,252	19.6	
販売費及び一般管理費							
1. 役員報酬		258			302		
2. 給与手当		668			1,046		
3. 賞与		-			500		
4. 役員退職慰労引当金繰入額		33			41		
5. 租税公課		-			478		
6. 支払地代家賃		127			197		
7. 支払手数料		644			849		
8. その他		975	2,707	11.4	1,054	4,472	6.1
営業利益			3,859	16.2	9,780	13.4	
営業外収益							
1. 受取利息		2			1		
2. 受取配当金		2			47		
3. 匿名組合投資利益		353			642		
4. 持分法による投資利益		1			81		
5. その他		29	389	1.6	60	833	1.1
営業外費用							
1. 支払利息		480			1,208		
2. 新株発行費		33			73		
3. 貸倒引当金繰入額		2			-		
4. 借入事務手数料		326			610		
5. 匿名組合投資損失		61			19		
6. その他		112	1,017	4.2	236	2,147	3.0
経常利益			3,231	13.6	8,466	11.6	
特別利益							
1. 固定資産売却益	1	0			-		
2. 役員退職慰労引当金戻入益		10			-		
3. 持分変動によるみなし売却益		3			-		
4. 過年度消費税等還付金		-	14	0.0	19	19	0.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
特別損失	2						
1. 投資有価証券売却損		-			28		
2. 長期事業目的有価証券 評価損		-			120		
3. その他の関係会社有価 証券売却損		-			78		
4. 出資金売却損		-			1		
5. 固定資産除却損		34			21		
6. 過年度役員退職慰労引 当金繰入額		31			-		
7. 事務所移転費用		17			-		
8. その他		4	87	0.4	-	250	0.3
匿名組合損益分配前税金等調 整前当期純利益		3,157	13.2		8,235	11.3	
匿名組合損益分配額		26	0.1		7	0.0	
税金等調整前当期純利益		3,130	13.1		8,242	11.3	
法人税、住民税及び事業税		1,256			4,164		
法人税等調整額		148	1,404	5.9	640	3,524	4.8
少数株主利益			24	0.1		171	0.2
当期純利益			1,701	7.1		4,546	6.2

【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			1,091		3,635
資本剰余金増加高					
1 増資による新株の発行		2,544		6,249	
2 新株予約権の行使による新株の発行		-	2,544	10	6,260
資本剰余金期末残高			3,635		9,895
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			1,781		3,363
利益剰余金増加高					
1 当期純利益		1,701		4,546	
2 連結除外に伴う増加高		21	1,723	0	4,546
利益剰余金減少高					
1 配当金		96		167	
2 役員賞与		-		93	
3 新規連結に伴う減少高		-		0	
4 連結除外に伴う減少高		43	140	-	260
利益剰余金期末残高			3,363		7,650

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前当期純利益		3,130	8,242
2. 減価償却費		46	399
3. 貸倒引当金の増減額		39	1
4. 役員退職慰労引当金の増加額		54	41
5. 受取利息及び受取配当金		5	48
6. 支払利息		480	1,208
7. 持分変動によるみなし売却益		3	-
8. 匿名組合投資損益		292	623
9. 持分法による投資利益		1	81
10. 固定資産売却益		0	-
11. 固定資産除却損		34	21
12. 匿名組合損益分配額		26	7
13. 売上債権の増減額		62	317
14. たな卸資産の減少額		0	-
15. 販売用不動産の増加額		35,345	43,409
16. 仕掛不動産の増加額		-	12,601
17. 前払制作費の増減額		1	0
18. 仕入債務の増減額		193	21
19. 未収消費税等の増加額		-	397
20. 未払消費税等の減少額		245	-
21. 預り敷金の増加額		3,133	1,475
22. 役員賞与の支払額		-	96
23. その他		1,338	4,775
小計		30,110	50,988
24. 利息及び配当金の受取額		4	48
25. 利息の支払額		464	1,067
26. 法人税等の支払額		1,102	1,817
営業活動によるキャッシュ・フロー		31,673	53,824

		前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1.有形固定資産の取得による支出		136	1,044
2.無形固定資産の取得による支出		133	277
3.貸付金の実行による支出		-	714
4.貸付金の回収による収入		19	-
5.債権の購入による支出		3,135	159
6.債権の回収による収入		-	35
7.投資有価証券の取得による支出		641	4,823
8.投資有価証券の出資による支出		30	-
9.投資有価証券の払戻による収入		30	735
10.投資有価証券の売却による収入		26	1,162
11.その他の関係会社有価証券の取得による支出		-	27,599
12.その他の関係会社有価証券の払戻による収入		-	20,336
13.その他の関係会社有価証券の売却による収入		-	7,121
14.関連会社出資金の出資による支出		249	-
15.関連会社出資金の払戻による収入		146	-
16.長期事業目的有価証券の取得による支出		-	1,018
17.長期事業目的有価証券の払戻による収入		-	759
18.長期事業目的出資金の出資による支出		496	-
19.長期事業目的出資金の払戻による収入		449	-
20.出資金の払込による支出		1,634	90
21.出資金の払戻による収入		970	1
22.出資金の売却による収入		3	4
23.営業譲受による支出	5	-	700
24.連結範囲の変更を伴う子会社出資金の取得による支出	3	583	0
25.連結範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による収入	4	1,524	-

		前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
26. 子会社出資金の出資による支出		1,003	-
27. 子会社出資金の取得による支出		500	-
28. 子会社出資金の払戻による収入		714	-
29. 子会社出資金の売却による収入		4,803	-
30. 敷金保証金の差入による支出		197	68
31. 敷金保証金の払戻による収入		92	4
32. その他		644	643
投資活動によるキャッシュ・フロー		684	5,694
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入による収入		34,535	156,729
2. 短期借入金返済による支出		22,983	147,933
3. 長期借入による収入		23,665	53,132
4. 長期借入金返済による支出		2,960	12,599
5. 社債の発行による収入		1,300	4,000
6. 社債の償還による支出		292	1,092
7. 株式の発行による収入		5,088	12,520
8. 少数株主からの払込による収入		20	-
9. 匿名組合出資者からの収入		-	451
10. 配当金の支払額		96	182
11. その他		317	1,054
財務活動によるキャッシュ・フロー		37,960	63,971

		前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増加額		6,971	4,451
現金及び現金同等物の期首残高		3,840	9,756
新規連結に伴う現金及び現金等価物の増加額		-	25
連結除外に伴う現金及び現金等価物の減少額		1,055	441
現金及び現金同等物の期末残高	1	9,756	13,791

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17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 10社 連結子会社の名称 パシフィック・インベストメント・ アドバイザーズ株式会社 有限会社パシフィック・プロパティ ーズ・インベストメント 南大塚プロパティーズ・コーポレ ション有限会社 有限会社パシフィック・コマーシャ ル・リアルティ 有限会社パシフィック・グロス・ リアルティ パシフィックリテールマネジメント 株式会社 ビジネスアンドアセットソリューシ ヨン株式会社 有限会社平吉インベストメント 有限会社アクティブ・ソニック・コ ーポレーション 有限会社ファイン・麹町・コーポレ ーション</p>	<p>(1) 連結子会社の数 21社 連結子会社の名称 パシフィック・インベストメント・ アドバイザーズ株式会社 有限会社パシフィック・プロパティ ーズ・インベストメント 南大塚プロパティーズ・コーポレ ション有限会社 有限会社パシフィック・コマーシャ ル・リアルティ 有限会社パシフィック・グロス・ リアルティ パシフィックリテールマネジメント 株式会社 ビジネスアンドアセットソリューシ ヨン株式会社 有限会社平吉インベストメント 有限会社アクティブ・ソニック・コ ーポレーション 有限会社ラピスラズリ・リアル・エ ステート パシフィック・コマーシャル・イン ベストメント株式会社 有限会社パシフィック・クリエイ ツ・キャピタル 有限会社サファイア・ライン 有限会社アンドロメダ・エンティテ イ 有限会社サイプレス・デベロップメ ント 有限会社ゼルコバ・デベロップメン ト パシフィックスポーツアンドリゾー ト東軽井沢株式会社 有限会社ソラリス・エンティティ 有限会社パシフィック・クリエイ ツ・キャピタル・ツ 有限会社ウィロー・デベロップメン ト 有限会社テン・リアルティ</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	<p>なお、有限会社アクティブ・ソニック・コーポレーション及び有限会社ファイン・麹町・コーポレーションは、当連結会計年度に当社が匿名組合出資したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、有限会社平吉インベストメントは、当連結会計年度に当該会社の全出資持分を取得したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、前連結会計年度において連結子会社でありました有限会社シードプロパティーズ、有限会社ファイン・シティ・コーポレーション及び有限会社プライムリアリティは、当連結会計年度に匿名組合契約が終了し、出資持分が返還され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>有限会社パシフィック・プライム・ロケーションは、当連結会計年度において、有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティに商号を変更しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 3社 非連結子会社の名称 有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート 有限会社ルビー・リアル・エステート 有限会社キューブ・ワン (連結の範囲から除いた理由) 有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート及び有限会社ルビー・リアル・エステートは、いずれも当社による財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められる子会社に該当するため連結の範囲から除いております。</p>	<p>なお、有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート、有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル、有限会社サファイア・ライン、有限会社アンドロメダ・エンティティ、有限会社サイプレス・デベロップメント、有限会社ゼルコバ・デベロップメント、有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー、有限会社ウィロー・デベロップメントは当連結会計年度に当社が匿名組合出資したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社、パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社、有限会社ソラリス・エンティティは新規設立により、有限会社テン・リアルティは当該会社の全出資持分を取得したため当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>また、前連結会計年度において連結子会社でありました有限会社ファイン・麹町・コーポレーションは当連結会計年度に匿名組合契約が終了し、出資持分が返還され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>なお、パシフィックスポーツアンドリゾート東軽井沢株式会社は、平成18年2月1日をもって、商号をピーエスアール松井田妙義株式会社に変更しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 1社 非連結子会社の名称 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (連結の範囲から除いた理由) パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社は小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>また、有限会社キューブ・ワンは、小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社の数 3社 持分法適用の関連会社の名称 株式会社中川工務店 有限会社トラス・ホールディング・コーポレーション 有限会社トラス・リテール・ジャパン</p> <p>株式会社中川工務店は、当連結会計年度において、株式を取得し、関連会社となったため、当連結会計年度から持分法の範囲に含めております。 有限会社トラス・ホールディング・コーポレーション及び有限会社トラス・リテール・ジャパンは、当連結会計年度に設立し、関連会社となったため、当連結会計年度から持分法の範囲に含めております。 なお、三洋パシフィック投資顧問株式会社は、持分比率低下により持分法の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用の非連結子会社の数 該当事項はありません。 なお、有限会社エクセレント・オフィス・コーポレーション及び有限会社ファイン・ビュー・コーポレーションは、持分比率低下により持分法の範囲から除外しております。</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称 Nine Investments Inc. 有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート 有限会社ルビー・リアル・エステート 有限会社キューブ・ワン</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 1社 持分法適用の関連会社の名称 株式会社中川工務店</p> <p>有限会社トラス・ホールディング・コーポレーション及び有限会社トラス・リテール・ジャパンは、持分比率低下により持分法の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用の非連結子会社の数 該当事項はありません。</p> <p>(3) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称 有限会社ルビー・リアル・エステート 有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション 有限会社モラージュ柏インベストメント 有限会社アクティブ・インベストメント 有限会社モーニング・グローリー・アセット 有限会社モーニング・グローリー・キャピタル 有限会社アクティブ・インベストメント・ツー</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	イ 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 ロ 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。 ハ その他 創立費及び開業費については、商法規定の最長期間(5年間)で均等償却によっております。	イ 新株発行費 同左 ロ 社債発行費 同左 ハ その他 同左
(4) 重要な引当金の計上基準	イ 貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、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考慮の上、回収不能見積額を計上しております。 ロ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、当社の役員退職慰労金支給基準に基づき期末要支給額を計上しております。	イ 貸倒引当金 同左 ロ 役員退職慰労引当金 同左
(5) 重要な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
(6) 重要なヘッジ会計の方法	イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引等 ヘッジ対象...借入金利 ハ ヘッジ方針 借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。	イ ヘッジ会計の方法 同左 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ハ ヘッジ方針 同左
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜処理を採用しており、控除対象外の消費税等については、算定した税額を発生事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外の消費税等は、その他に計上し、5年間で均等償却しております。	イ 消費税等の会計処理 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>□</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価方法については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。</p> <p>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り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。</p>	<p>□ 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理は、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額をそれぞれ有価証券及び収益・費用として計上しております。</p> <p>なお、匿名組合の純損益の持分相当額の計上については、投資有価証券に計上する事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は営業外損益に計上し、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上する事業目的の匿名組合出資に係る損益は売上高に計上しております。</p> <p>同左</p> <p>連結調整勘定の償却については、発生原因に応じ効果の発現する期間を合理的に見積り20年以内で均等償却しております。</p> <p>なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度において一括償却しております。</p> <p>同左</p> <p>同左</p>

会計処理の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>従来、販売用不動産の保有期間に係る固定資産税・都市計画税については取得価額に含めて処理しておりましたが、当連結会計年度より売上原価として処理することになりました。</p> <p>この変更は、販売用不動産に係る賃貸収入に対応する固定資産税・都市計画税を売上原価に計上し、収益と費用とのより適切な対応を図るためのものであります。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比べ、売上原価は100百万円増加し、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ同額減少しております。</p>	<p>従来、当社の子会社及び関連会社を営業者とする匿名組合からの損益分配は、通常の子会社からの受取配当金と同様に営業外損益として扱い匿名組合投資利益及び匿名組合投資損失として計上しておりましたが、当連結会計年度より売上高として計上しております。</p> <p>この変更は、「金融商品会計に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第14号)の一部改正により、第308項において匿名組合への出資の会計処理については経済実態を適切に反映する会計処理及び表示を選択することとなりましたので、当社の経営成績をより適切に開示するために行ったものであります。</p> <p>匿名組合の損益分配は、匿名組合の損益計算書の持分相当額を純額で取り込む方法であります。当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った事業性のある匿名組合の損益分配の場合、実質不動産から収受する賃料収入等の損益の純額表示であることから営業収益として扱い売上高として計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比べ、売上高及び営業利益は1,339百万円増加し、営業外収益が同額減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金」は、資産総額の100分の5超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度における「預り敷金」の金額は、367百万円であります</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「賞与」及び「租税公課」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えることとなったため区分掲記することにいたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「賞与」及び「租税公課」の金額は、それぞれ212百万円、78百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「預り敷金の増加額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したために区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「預り敷金の増加額」は226百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年6月9日法律第97号)により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたこと及び「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日付で改正されたことに伴い、前連結会計年度まで出資金、関係会社出資金及び長期事業目的出資金に含めていた投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資金(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を当連結会計年度よりそれぞれ投資有価証券、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上しております。</p> <p>この変更により、投資有価証券、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券はそれぞれ1,982百万円、3,780百万円及び1,351百万円増加しております。</p> <p>また、前連結会計年度において出資金、関係会社出資金及び長期事業目的出資金に含まれていた当該金額はそれぞれ1,926百万円、1,081百万円、及び741百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「賞与」及び「租税公課」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えることとなったため区分掲記することにいたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「賞与」及び「租税公課」の金額は、それぞれ212百万円、78百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「たな卸資産の減少額」は、前連結会計年度において区分掲記しておりましたが、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「たな卸資産の減少額」は 2百万円であります。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
	<p>1 「地方税法の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費が83百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p> <p>2 従来、信託銀行との間のマスターリース契約に係る差入敷金とそれに対応したテナントとの間のサブリース契約に係る預り敷金は、金額的重要性が乏しいことから純額表示しておりましたが、当連結会計年度において金額的重要性が増したことにより総額処理することにいたしました。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して差入敷金保証金及び長期預り敷金が共に7,347百万円増加しております。</p> <p>3 当中間連結会計期間末において流動負債に表示しておりましたサブリース契約に係る預り敷金については重要性が増したことから当連結会計年度末において表示区分の検討を行い固定負債の長期預り敷金として表示しております。</p> <p>従って、当中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合と比べて、預り敷金が259百万円大きく、長期預り敷金が同額小さく表示されております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年11月30日)	当連結会計年度 (平成17年11月30日)																																		
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">32,524百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社出資金</td> <td style="text-align: right;">1,102百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,630百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,389百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,992百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,381百万円</td> </tr> </table> <p>なお、</p> <p>(1) 投資有価証券3百万円は、Nine Investments Inc.の物上保証に供しております。</p>	販売用不動産	32,524百万円	投資有価証券	3百万円	関係会社出資金	1,102百万円	計	33,630百万円	短期借入金	15,389百万円	長期借入金	14,992百万円	計	30,381百万円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">46,693百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">13,975百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8,802百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">45百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,727百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 (その他)</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,334百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,057百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,990百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">74,047百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	46,693百万円	仕掛不動産	13,975百万円	建物及び構築物	8,802百万円	機械装置及び運搬具	45百万円	土地	11,727百万円	投資その他の資産 (その他)	90百万円	計	81,334百万円	短期借入金	23,057百万円	長期借入金	50,990百万円	計	74,047百万円
販売用不動産	32,524百万円																																		
投資有価証券	3百万円																																		
関係会社出資金	1,102百万円																																		
計	33,630百万円																																		
短期借入金	15,389百万円																																		
長期借入金	14,992百万円																																		
計	30,381百万円																																		
販売用不動産	46,693百万円																																		
仕掛不動産	13,975百万円																																		
建物及び構築物	8,802百万円																																		
機械装置及び運搬具	45百万円																																		
土地	11,727百万円																																		
投資その他の資産 (その他)	90百万円																																		
計	81,334百万円																																		
短期借入金	23,057百万円																																		
長期借入金	50,990百万円																																		
計	74,047百万円																																		
<p>2 前払制作費</p> <p>不動産投資コンサルティングサービス事業におけるデューデリジェンス取引において、支出した費用のうち、調査レポート納品未了分を計上する勘定であります。</p>	<p>2 前払制作費</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																		
<p>3 事業目的出資金及び長期事業目的出資金</p> <p>当社グループが主体的に組成を行ったSPV (Special Purpose Vehicle。証券化における媒介体。導管体役。証券化する時の資産を保有する器のこと)への短期間での転売を目的とした事業性の出資金(関係会社出資金を除く)を流動資産の事業目的出資金とし、長期保有を目的とした事業性の出資金(関係会社出資金を除く)を投資その他の資産の長期事業目的出資金に計上しております。</p> <p>当該出資金に関わる収益は売上高に計上し、対応する費用は売上原価に計上しております。</p>	<p>3</p>																																		
<p>4 当社の子会社である有限会社パシフィック・コマースナル・リアルティが保有する商業施設の事業方針変更に伴い、土地263百万円、建物443百万円及び建設仮勘定89百万円を、当連結会計年度において有形固定資産から販売用不動産に振替えております。</p>	<p>4</p>																																		
<p>5 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">28,983百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超3年以内</td> <td style="text-align: right;">4,443百万円</td> </tr> <tr> <td>3年超5年以内</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,440百万円</td> </tr> </table>	1年以内	28,983百万円	1年超3年以内	4,443百万円	3年超5年以内	13百万円	計	33,440百万円	<p>5 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">40,145百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超3年以内</td> <td style="text-align: right;">13,621百万円</td> </tr> <tr> <td>3年超5年以内</td> <td style="text-align: right;">853百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,620百万円</td> </tr> </table>	1年以内	40,145百万円	1年超3年以内	13,621百万円	3年超5年以内	853百万円	計	54,620百万円																		
1年以内	28,983百万円																																		
1年超3年以内	4,443百万円																																		
3年超5年以内	13百万円																																		
計	33,440百万円																																		
1年以内	40,145百万円																																		
1年超3年以内	13,621百万円																																		
3年超5年以内	853百万円																																		
計	54,620百万円																																		
<p>6 無形固定資産に含まれている連結調整勘定の残高は、29百万円であります。</p>	<p>6</p>																																		

前連結会計年度 (平成16年11月30日)	当連結会計年度 (平成17年11月30日)												
<p>7 投資有価証券 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 331 718 365"> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>33百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	33百万円	<p>7 投資有価証券 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="849 331 1367 365"> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>124百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	124百万円								
投資有価証券(株式)	33百万円												
投資有価証券(株式)	124百万円												
<p>8 当社の子会社である有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティは、当社が匿名組合出資したその他の会社に不動産信託受益権を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第15号)に準じて、金融取引として会計処理いたしました。</p> <p>当該処理によって計上された主な資産及び負債は下記のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 701 718 768"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>547百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>547百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	547百万円	短期借入金	547百万円	<p>8</p>								
販売用不動産	547百万円												
短期借入金	547百万円												
<p>9 当社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約を締結しております。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 data-bbox="199 880 718 992"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>19,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>11,450百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>8,250百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	19,700百万円	借入実行残高	11,450百万円	差引額	8,250百万円	<p>9 当社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約を締結しております。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 data-bbox="849 880 1367 992"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>47,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>5,901百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>41,099百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	47,000百万円	借入実行残高	5,901百万円	差引額	41,099百万円
貸出コミットメントの総額	19,700百万円												
借入実行残高	11,450百万円												
差引額	8,250百万円												
貸出コミットメントの総額	47,000百万円												
借入実行残高	5,901百万円												
差引額	41,099百万円												
<p>10</p>	<p>10 保有不動産の一部を転売から開発及び賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において販売用不動産21,713百万円を仕掛不動産1,813百万円、建物及び構築物等8,701百万円ならびに土地11,198百万円に振替えております。</p>												
<p>11</p>	<p>11 長期事業目的有価証券 子会社及び関連会社の範囲に含まれる組合その他これらに準ずる事業体を除く当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った投資事業組合等への出資(その他の関係会社有価証券を除く)のうち、転売による売却益の收受及び保有期間の配当収入の收受を目的とする出資を事業性の出資金とし、投資対象となった不動産又は当該出資金の長期保有を目的とした事業性の出資金を投資その他の資産の長期事業目的有価証券に計上しております。</p> <p>なお、当該出資金に関わる損益は売上高として計上しております。</p>												
<p>12 当社の発行済株式総数は、普通株式89,264株であります。</p>	<p>12 当社の発行済株式総数は、普通株208,768株であります。</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1 固定資産売却益 車両運搬具 0百万円	1
2 固定資産除却損 建物 16百万円 ソフトウェア 17百万円	2 固定資産除却損 ソフトウェア 21百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年11月30日現在)
現金及び預金勘定 9,756百万円	現金及び預金勘定 13,791百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期 預金 -	預入期間が3ヶ月を超える定期 預金 -
現金及び現金同等物 <u>9,756百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>13,791百万円</u>
2. 重要な非資金取引の内容	2. 重要な非資金取引の内容
当社の借入債務を収益に振替え たことによる短期借入金の減少 及び売上高の増加 7,757百万円	保有不動産の保有目的の変更に より販売用不動産から建物及び 構築物等ならびに土地に振替え た金額 19,900百万円
当社の収益を借入債務に振替え たことによる短期借入金の増加 及び売上高の減少 547百万円	保有不動産の保有目的の変更に より販売用不動産から仕掛不動 産に振替えた金額 1,813百万円
当社の費用を販売用不動産に振 替えたことによる販売用不動産 の増加及び費用の減少 547百万円	
当社の有形固定資産を販売用不 動産に振替えたことによる有形 固定資産の減少及び販売用不動 産の増加 796百万円	
当社の貸出債権を優先株式に転 換したことによる短期貸付金の 減少及び投資有価証券の増加 305百万円	

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>																						
<p>3. 出資金の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>出資金の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに出資金の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(有)ファイン・麹町・コーポレーション</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,775</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産</td> <td style="text-align: right;">153</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">29</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">46</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,261</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>(有)ファイン・麹町・コーポレーション持分の取得価額</td> <td style="text-align: right;">655</td> </tr> <tr> <td>(有)ファイン・麹町・コーポレーション現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">71</td> </tr> <tr> <td>差引：(有)ファイン・麹町コーポレーション取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">583</td> </tr> </table>	(有)ファイン・麹町・コーポレーション		販売用不動産	1,775	その他流動資産	153	固定資産	7	連結調整勘定	29	流動負債	46	固定負債	1,261	少数株主持分	3	(有)ファイン・麹町・コーポレーション持分の取得価額	655	(有)ファイン・麹町・コーポレーション現金及び現金同等物	71	差引：(有)ファイン・麹町コーポレーション取得のための支出	583	<p>3.</p>
(有)ファイン・麹町・コーポレーション																							
販売用不動産	1,775																						
その他流動資産	153																						
固定資産	7																						
連結調整勘定	29																						
流動負債	46																						
固定負債	1,261																						
少数株主持分	3																						
(有)ファイン・麹町・コーポレーション持分の取得価額	655																						
(有)ファイン・麹町・コーポレーション現金及び現金同等物	71																						
差引：(有)ファイン・麹町コーポレーション取得のための支出	583																						
<p>4. 出資金の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(有)プライム・インベストメント・コーポレーション他1社</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,562</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,474</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">77</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">13,114</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,237</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">7,793</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">9,030</td> </tr> </table>	(有)プライム・インベストメント・コーポレーション他1社		販売用不動産	11,562	その他流動資産	1,474	固定資産	77	資産合計	13,114	流動負債	1,237	固定負債	7,793	負債合計	9,030	<p>4.</p>						
(有)プライム・インベストメント・コーポレーション他1社																							
販売用不動産	11,562																						
その他流動資産	1,474																						
固定資産	77																						
資産合計	13,114																						
流動負債	1,237																						
固定負債	7,793																						
負債合計	9,030																						
<p>5.</p>	<p>5. 営業の譲受により増加した資産の主な内訳</p> <p>当連結会計年度に株式会社東軽井沢ゴルフ倶楽部より譲り受けた資産の主な内訳及び営業譲受による支出は次のとおりであります。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>一括償却資産等</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">533百万円</td> </tr> <tr> <td>営業権</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：営業譲受による支出</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> </table>	一括償却資産等	3百万円	固定資産	533百万円	営業権	163百万円	差引：営業譲受による支出	700百万円														
一括償却資産等	3百万円																						
固定資産	533百万円																						
営業権	163百万円																						
差引：営業譲受による支出	700百万円																						

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	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 当連結会計年度よりリース契約1件当たりのリース料総額が3百万円未満のリース取引は下記の金額に含めておりません。なお、リース契約1件当たりのリース料総額が3百万円未満のリース取引を含めないことに変更したことによる金額の影響は軽微であります。																								
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工具器具備品</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ソフトウェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12百万円</td> </tr> </tbody> </table>		工具器具備品	ソフトウェア	取得価額相当額	99百万円	15百万円	減価償却累計額相当額	36百万円	3百万円	期末残高相当額	62百万円	12百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">工具器具備品</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ソフトウェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19百万円</td> </tr> </tbody> </table>		工具器具備品	ソフトウェア	取得価額相当額	18百万円	26百万円	減価償却累計額相当額	9百万円	7百万円	期末残高相当額	9百万円	19百万円
	工具器具備品	ソフトウェア																							
取得価額相当額	99百万円	15百万円																							
減価償却累計額相当額	36百万円	3百万円																							
期末残高相当額	62百万円	12百万円																							
	工具器具備品	ソフトウェア																							
取得価額相当額	18百万円	26百万円																							
減価償却累計額相当額	9百万円	7百万円																							
期末残高相当額	9百万円	19百万円																							
2 未経過リース料期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	22百万円	1年超	53百万円	計	76百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	9百万円	1年超	19百万円	計	29百万円												
1年以内	22百万円																								
1年超	53百万円																								
計	76百万円																								
1年以内	9百万円																								
1年超	19百万円																								
計	29百万円																								
3 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	3 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	22百万円	減価償却費相当額	21百万円	支払利息相当額	1百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	13百万円	減価償却費相当額	12百万円	支払利息相当額	0百万円												
支払リース料	22百万円																								
減価償却費相当額	21百万円																								
支払利息相当額	1百万円																								
支払リース料	13百万円																								
減価償却費相当額	12百万円																								
支払利息相当額	0百万円																								
4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法																								
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																								
5 利息相当額の算定方法	5 利息相当額の算定方法																								
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	同左																								

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成16年11月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	741	978	237
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
合計		741	978	237

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない有価証券

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券 非上場株式	345

当連結会計年度（平成17年11月30日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	741	898	157
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	741	898	157
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	207	204	2
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	207	204	2
合計		948	1,102	154

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式	349
匿名組合出資	7,114

（注）「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成16年6月9日法律第97号）に従い、当連結会計年度より匿名組合契約出資持分をその他有価証券に含めております。なお、前連結会計年度末における匿名組合契約出資持分の金額は3,749百万円であります。

(デリバティブ取引関係)

(前連結会計年度)(平成16年11月30日現在)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社及び連結子会社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引等であります。

(2) 取引に対する取組方針

当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇によるリスクを回避する目的で利用しており、投機やトレーディングを目的としたものではありません。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引等

ヘッジ対象・・・借入金利

ヘッジ方針

借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。

(4) 取引に係るリスクの内容

当社及び連結子会社が利用する金利スワップ取引等については、金利市場の変動によるリスクを有しております。なお、これらの取引の契約先は信用度の高い金融機関に限っているため、相手先の契約不履行によるリスクはほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁権限者の承認を得て行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

すべてヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(当連結会計年度)(平成17年11月30日現在)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社及び連結子会社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引等であります。

(2) 取引に対する取組方針

当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇によるリスクを回避する目的で利用しており、投機やトレーディングを目的としたものではありません。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引等

ヘッジ対象・・・借入金利

ヘッジ方針

借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。

(4) 取引に係るリスクの内容

当社及び連結子会社が利用する金利スワップ取引等については、金利市場の変動によるリスクを有しております。なお、これらの取引の契約先は信用度の高い金融機関に限っているため、相手先の契約不履行によるリスクはほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁権限者の承認を得て行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

区分	種類	当連結会計年度(平成17年11月30日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等 うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	14,937 (90)	14,937 (90)	90	-

- (注) 1 時価は、取引金融機関から提示された価格等に基づいて算定しております。
2 「契約額等」の欄の()内は、キャップ料の連結貸借対照表計上額であります。
3 上記の金利キャップ取引については、潜在的なリスクはありません。
4 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)																																																																		
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">63百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金不算入額</td><td style="text-align: right;">49百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">9百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金損金不算入額</td><td style="text-align: right;">54百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金自己否認額</td><td style="text-align: right;">37百万円</td></tr> <tr><td>関係会社間内部利益消去</td><td style="text-align: right;">19百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">290百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">44百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">246百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金連結調整額</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">96百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産時価評価</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">122百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(負債)の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">123百万円</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	63百万円	未払賞与損金不算入額	49百万円	未払不動産取得税損金不算入額	9百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1百万円	役員退職慰労引当金損金不算入額	54百万円	繰越欠損金	41百万円	匿名組合出資金自己否認額	37百万円	関係会社間内部利益消去	19百万円	その他	13百万円	繰延税金資産小計	290百万円	評価性引当額	44百万円	繰延税金資産合計	246百万円	貸倒引当金連結調整額	2百万円	その他有価証券評価差額	96百万円	販売用不動産時価評価	24百万円	繰延税金負債合計	122百万円	繰延税金資産(負債)の純額	123百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">248百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金不算入額</td><td style="text-align: right;">104百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">44百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金損金不算入額</td><td style="text-align: right;">72百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">92百万円</td></tr> <tr><td>関係会社間内部利益消去</td><td style="text-align: right;">137百万円</td></tr> <tr><td>貸付債権売却益</td><td style="text-align: right;">357百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,073百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">122百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">951百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金連結調整額</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">62百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合未分配損益</td><td style="text-align: right;">64百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">129百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(負債)の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">821百万円</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	248百万円	未払賞与損金不算入額	104百万円	未払不動産取得税損金不算入額	44百万円	役員退職慰労引当金損金不算入額	72百万円	繰越欠損金	92百万円	関係会社間内部利益消去	137百万円	貸付債権売却益	357百万円	その他	15百万円	繰延税金資産小計	1,073百万円	評価性引当額	122百万円	繰延税金資産合計	951百万円	貸倒引当金連結調整額	2百万円	その他有価証券評価差額	62百万円	匿名組合未分配損益	64百万円	繰延税金負債合計	129百万円	繰延税金資産(負債)の純額	821百万円
未払事業税損金不算入額	63百万円																																																																		
未払賞与損金不算入額	49百万円																																																																		
未払不動産取得税損金不算入額	9百万円																																																																		
貸倒引当金繰入限度超過額	1百万円																																																																		
役員退職慰労引当金損金不算入額	54百万円																																																																		
繰越欠損金	41百万円																																																																		
匿名組合出資金自己否認額	37百万円																																																																		
関係会社間内部利益消去	19百万円																																																																		
その他	13百万円																																																																		
繰延税金資産小計	290百万円																																																																		
評価性引当額	44百万円																																																																		
繰延税金資産合計	246百万円																																																																		
貸倒引当金連結調整額	2百万円																																																																		
その他有価証券評価差額	96百万円																																																																		
販売用不動産時価評価	24百万円																																																																		
繰延税金負債合計	122百万円																																																																		
繰延税金資産(負債)の純額	123百万円																																																																		
未払事業税損金不算入額	248百万円																																																																		
未払賞与損金不算入額	104百万円																																																																		
未払不動産取得税損金不算入額	44百万円																																																																		
役員退職慰労引当金損金不算入額	72百万円																																																																		
繰越欠損金	92百万円																																																																		
関係会社間内部利益消去	137百万円																																																																		
貸付債権売却益	357百万円																																																																		
その他	15百万円																																																																		
繰延税金資産小計	1,073百万円																																																																		
評価性引当額	122百万円																																																																		
繰延税金資産合計	951百万円																																																																		
貸倒引当金連結調整額	2百万円																																																																		
その他有価証券評価差額	62百万円																																																																		
匿名組合未分配損益	64百万円																																																																		
繰延税金負債合計	129百万円																																																																		
繰延税金資産(負債)の純額	821百万円																																																																		
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.9%</td></tr> <tr><td>同族会社の留保金課税による影響額</td><td style="text-align: right;">1.7%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">1.2%</td></tr> <tr><td>住民税等均等割</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.9%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%	同族会社の留保金課税による影響額	1.7%	評価性引当額の増減額	1.2%	住民税等均等割	0.1%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>住民税等均等割</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.4%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42.9%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	評価性引当額の増減額	0.4%	住民税等均等割	0.1%	その他	1.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9%																																				
法定実効税率	40.7%																																																																		
(調整)																																																																			
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%																																																																		
同族会社の留保金課税による影響額	1.7%																																																																		
評価性引当額の増減額	1.2%																																																																		
住民税等均等割	0.1%																																																																		
その他	0.3%																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9%																																																																		
法定実効税率	40.7%																																																																		
(調整)																																																																			
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%																																																																		
評価性引当額の増減額	0.4%																																																																		
住民税等均等割	0.1%																																																																		
その他	1.4%																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9%																																																																		

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサルティングサ ービス事業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	2,618	1,746	19,464	23,828	-	23,828
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	355	173	51	579	(579)	-
計	2,973	1,919	19,515	24,408	(579)	23,828
営業費用	1,054	1,071	17,562	19,688	280	19,969
営業利益	1,919	847	1,952	4,719	(859)	3,859
資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	3,003	970	38,738	42,712	11,042	53,754
減価償却費	3	0	-	3	42	46
資本的支出	60	7	-	68	197	265

(注) 1 事業区分は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産投資ファンド事業	不動産投資ファンドのアレンジメント業務、マネジメント業務、不動産投資ファンドへの投資
不動産投資コンサルティングサービス事業	デューデリジェンス、アセットマネジメント
不動産投資事業	不動産投資

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営業費用の主なものは、当社の管理部門に係る費用であり、前連結会計年度は728百万円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、当社の余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であり、前連結会計年度は10,737百万円であります。

当連結会計年度（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサルテ ィングサー ビス事業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	6,405	2,518	63,820	72,743	-	72,743
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	2,390	135	440	2,967	(2,967)	-
計	8,795	2,653	64,261	75,710	(2,967)	72,743
営業費用	2,358	1,052	59,362	62,773	189	62,963
営業利益	6,437	1,600	4,898	12,937	(3,156)	9,780
資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	17,128	203	109,290	126,623	9,084	135,707
減価償却費	21	-	303	325	73	399
資本的支出	2	-	839	841	24	866

(注) 1 事業区分は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産投資ファンド事業	不動産投資ファンドのアレンジメント業務、マネジメント業務、不動産投資ファンドへの投資
不動産投資コンサルティングサービス事業	デューデリジェンス、アセットマネジメント
不動産投資事業	不動産投資

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営業費用の主なものは、当社の管理部門に係る費用であり、当連結会計年度は1,104百万円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であり、当連結会計年度は12,865百万円であります。

5 会計処理の方法の変更

従来、当社の子会社及び関連会社を営業者とする匿名組合からの損益分配は、営業外収益及び営業外費用に計上しておりましたが、当連結会計年度より売上高としております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べ、不動産投資ファンド事業において売上高及び営業利益は1,339百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者との取引関係】

前連結会計年度（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）

1. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
非連結子会社	有限会社ルビー・リアル・エステート	東京都千代田区	3	匿名組合契約に基づく出資	なし	なし	-	匿名組合への出資 (注)	1,000	関係会社出資金	1,000

(注) 当社は有限会社ルビー・リアル・エステートを営業者とする匿名組合に対し、平成16年11月30日現在で100%の出資をしております。

当連結会計年度（自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日）

1. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
関連会社	有限会社ルビー・リアル・エステート	東京都千代田区	3	匿名組合契約に基づく出資	なし	なし	-	匿名組合への出資 (注)	3,220	その他の関係会社有価証券	920
関連会社	有限会社モラージュ柏インベストメント	東京都千代田区	3	匿名組合契約に基づく出資	なし	なし	-	匿名組合への出資 (注)	7,200	その他の関係会社有価証券	-
関連会社	有限会社アクティブ・インベストメント	東京都千代田区	3	匿名組合契約に基づく出資	なし	なし	-	匿名組合への出資 (注)	2,980	その他の関係会社有価証券	-
関連会社	有限会社モーニング・グローリー・アセット	東京都千代田区	3	匿名組合契約に基づく出資	なし	なし	-	匿名組合への出資 (注)	1,904	その他の関係会社有価証券	1,038

(注) 当社は有限会社ルビー・リアル・エステート、有限会社モラージュ柏インベストメント、有限会社アクティブ・インベストメント、有限会社モーニング・グローリー・アセットに対する議決権所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としております。

なお、有限会社モラージュ柏インベストメント、有限会社アクティブ・インベストメントは、当連結会計年度中に関連当事者でなくなっておりますが、当該会社との取引自体はその後も継続しているため、関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
1株当たり純資産額	122,346円61銭	1株当たり純資産額	131,490円81銭
1株当たり当期純利益	19,703円13銭	1株当たり当期純利益	22,696円84銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	19,633円04銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	22,637円36銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,701	4,546
普通株主に帰属しない金額(百万円)	84	228
(うち利益処分による役員賞与金)	(84)	(228)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,617	4,318
普通株式の期中平均株式数(株)	82,077	190,283
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	293	500
(うち新株予約権)	(293)	(500)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

2. 株式分割について

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	<p>当社は、平成17年1月19日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなっています。</p> <p>(前連結会計年度)</p> <p>1株当たり純資産額 61,173円30銭</p> <p>1株当たり当期純利益 9,851円56銭</p> <p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 9,816円58銭</p>

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)												
<p>1 平成16年6月23日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のとおり株式分割による新株発行及び会社が発行する株式の総数の追加を行いました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p>分割方法 平成16年11月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、平成17年1月19日をもって、その所有株式1株につき2株の割合で株式の分割(無償交付)を行う。</p> <p>分割により増加する株式の種類及び数</p> <p>普通株式 89,264株</p> <p>増加後の発行済株式の総数 178,528株</p> <p>配当起算日 平成16年12月1日</p> <p>なお、株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <p>(前連結会計年度)</p> <table border="0"><tr><td>1株当たり純資産額</td><td>26,547円96銭</td></tr><tr><td>1株当たり当期純利益</td><td>3,960円98銭</td></tr><tr><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td><td>3,950円82銭</td></tr></table> <p>(当連結会計年度)</p> <table border="0"><tr><td>1株当たり純資産額</td><td>61,173円30銭</td></tr><tr><td>1株当たり当期純利益</td><td>9,851円56銭</td></tr><tr><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td><td>9,816円58銭</td></tr></table> <p>(2) 会社が発行する株式の総数の増加</p> <p>上記(1)の株式分割に伴い、平成17年1月19日付をもって当社定款第5条を変更し、発行する株式の総数を309,424株増加して618,848株といたしました。</p>	1株当たり純資産額	26,547円96銭	1株当たり当期純利益	3,960円98銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,950円82銭	1株当たり純資産額	61,173円30銭	1株当たり当期純利益	9,851円56銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	9,816円58銭	<p>1 平成17年11月24日開催の取締役会決議に基づき、当社グループが運用する住居系不動産投資ファンドの内部成長を極大化させることを目的として、平成17年12月8日にスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社を設立いたしました。</p> <p>設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 主な事業内容</p> <p>システム事業 アセットマネジメントならびにプロパティマネジメントシステムの提供、ソフトウェアライセンスの販売</p> <p>サービス事業 テナント向け各種サービスの提供</p> <p>(2) 資本金 50百万円</p> <p>(3) 取得する株式数 1,000株</p> <p>(4) 株主構成 当社(100%)</p>
1株当たり純資産額	26,547円96銭												
1株当たり当期純利益	3,960円98銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,950円82銭												
1株当たり純資産額	61,173円30銭												
1株当たり当期純利益	9,851円56銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	9,816円58銭												

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>2 平成17年2月3日開催の当社取締役会決議に基づき、グループの機動性向上を目的として、平成17年2月9日にパシフィック不動産投資顧問株式会社を設立いたしました。</p> <p>設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 主な事業内容 不動産、不動産証券化商品及び有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務</p> <p>(2) 資本金 15百万円</p> <p>(3) 取得する株式数 300株</p> <p>(4) 株主構成 当社(100%)</p>	<p>2 平成17年12月27日開催の取締役会において、当社グループの企業再生ファンドが保有する株式会社中川工務店の株式を取得し、子会社化することを決議いたしました。</p> <p>(1) 株式取得の目的 当社は同社とより直接的な資本関係を結び、今後、共に投資案件の発掘及び開発案件に積極的に取り組むことといたしました。これにより、当社グループが運用する住居系ファンドへのより安定的な物件供給を行い、当該ファンドの外部成長を支えることが可能となります。</p> <p>(2) 対象会社の概要(平成17年9月末現在)</p> <p>商号 株式会社中川工務店 代表者 代表取締役 中川雅勝 本店所在地 京都府京都市西京区上桂三ノ宮町35番地 主な事業内容 総合建設業、マンション管理業、不動産仲介業 資本金 90百万円 発行済株式総数 1,800株</p> <p>(3) 株式取得の内容</p> <p>商号 中川工務店投資事業有限責任組合 無限責任組合員 三洋パシフィック投資顧問株式会社 代表取締役 藤野昌平 所在地 東京都港区虎ノ門四丁目2番12号 設立年月日 平成16年9月24日 主な事業の内容 投資業 株式取得日 平成17年12月27日 異動前の所有株式数 600株(所有割合 33.3%) 取得株式数 1,000株(取得価額 132百万円) 異動後の所有株式数 1,600株(所有割合 88.9%)</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>3 平成17年2月22日開催の当社取締役会において、第6回無担保社債の発行を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 発行総額 4,000百万円</p> <p>(2) 発行価額 額面100円につき100円</p> <p>(3) 利率 年0.70%を上限とする。</p> <p>(4) 払込期日 平成17年2月28日</p> <p>(5) 償還期限 平成21年2月27日</p> <p>(6) 担保 無担保</p> <p>(7) 資金の用途 事業資金に全額充当する。</p>	<p>3 平成17年12月27日開催の取締役会決議に基づき、株式会社アイディーユーとの共同出資により、次のとおり新会社を設立いたしました。</p> <p>(1) 設立の目的 当社はデューデリジェンス事業の経験とノウハウを活かしながら、当該会社を通じてデューデリジェンスビジネスの機会拡大を目指してまいります。 また、株式会社アイディーユーが運用する「マザーズオークション」につきましては、当社グループの物件売買ルートのひとつとして活用したいと考えております。</p> <p>(2) 設立会社の概要 商号 株式会社マザーズD D 設立年月日 平成18年1月12日 代表者 代表取締役社長 太田 富也 本店所在地 東京都中央区銀座二丁目7番17号 主な事業内容 不動産に関する調査・評価業務 資本金 30百万円 取得する株式数 204株 株主構成 株式会社アイディーユー(66%) 当社(34%)</p> <p>(3) 提携会社の概要(平成17年8月末現在) 商号 株式会社アイディーユー 設立年月日 平成11年9月2日 代表者 代表取締役社長兼CEO 池添 吉則 本店所在地 大阪府大阪市北区梅田二丁目2番2号 主な事業内容 不動産オークションの運営企画、不動産投資アドバイザー業務、不動産有効活用コンサルティング業務 資本金 3,788百万円 従業員数 102名</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>												
	<p>4 平成17年6月23日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のとおり株式分割による新株発行及び会社が発行する株式の総数の追加を行いました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p>分割方法 平成17年11月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、平成18年1月20日をもって、その所有株式1株につき3株の割合で株式の分割(無償交付)を行う。</p> <p>分割により増加する株式の種類及び数 普通株式 417,536株</p> <p>増加後の発行済株式の総数 626,304株</p> <p>配当起算日 平成17年12月1日</p> <p>なお、株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <p>(前連結会計年度)</p> <table border="0"> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>20,391円10銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>3,283円85銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td>3,277円39銭</td> </tr> </table> <p>(当連結会計年度)</p> <table border="0"> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>43,830円27銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>7,565円59銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td>7,545円79銭</td> </tr> </table> <p>(2) 会社が発行する株式の総数の増加 上記(1)の株式分割に伴い、平成18年1月20日付をもって当社定款第5条を変更し、発行する株式の総数を1,237,696株増加して1,856,544株といたしました。</p>	1株当たり純資産額	20,391円10銭	1株当たり当期純利益	3,283円85銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,277円39銭	1株当たり純資産額	43,830円27銭	1株当たり当期純利益	7,565円59銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,545円79銭
1株当たり純資産額	20,391円10銭												
1株当たり当期純利益	3,283円85銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,277円39銭												
1株当たり純資産額	43,830円27銭												
1株当たり当期純利益	7,565円59銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,545円79銭												

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
	<p>5 ゴルフ事業の拡大化を目的として、平成18年2月1日にパシフィックスポーツアンドリゾート株式会社を設立いたしました。 設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 設立の目的 当社グループが当該事業を展開するに当たりゴルフ事業の統括会社として設立いたしました。</p> <p>(2) 主な事業内容 ゴルフ場の管理・運営業務</p> <p>(3) 資本金 100百万円</p> <p>(4) 取得する株式数 2,000株</p> <p>(5) 株主構成 当社(100%)</p> <p>6 当社は平成18年2月24日開催の第16回定時株主総会において、商法第280条ノ20及び同第280条ノ21の規定に基づき、当社及び当社子会社の取締役、監査役及び使用人に対し無償で新株予約権を発行することが承認されたため、同日開催の取締役会において新株予約権の発行を決議いたしました。 なお、詳細につきましては「第4提出会社の状況 1 株式等の状況 (7) ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
パシフィックマネジ メント株式会社	第1回無担保社債	平成14年8月12日	(72) 156	(84) 84	0.36	無担保社債	平成18年8月11日 (最終償還期限)
パシフィックマネジ メント株式会社	第2回無担保社債	平成15年7月25日	(160) 340	(180) 180	0.32	無担保社債	平成18年7月25日 (最終償還期限)
パシフィックマネジ メント株式会社	第3回無担保社債	平成15年11月25日	(60) 240	(180) 180	0.70	無担保社債	平成18年11月24日 (最終償還期限)
パシフィックマネジ メント株式会社	第4回無担保社債	平成16年11月25日	(200) 1,000	(200) 800	0.82	無担保社債	平成21年11月25日 (最終償還期限)
パシフィックマネジ メント株式会社	第5回無担保社債	平成16年11月26日	(100) 300	(100) 200	0.43	無担保社債	平成19年11月26日 (最終償還期限)
パシフィックマネジ メント株式会社	第6回無担保社債	平成17年2月28日	-	(1,000) 3,500	0.56	無担保社債	平成21年2月27日 (最終償還期限)
合計	-	-	(592) 2,036	(1,744) 4,944	-	-	-

(注) 1 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内(百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
1,744	800	1,200	1,200	-

2 当期末残高の欄における上段の()内の金額は、一年以内に償還されるものであり、連結貸借対照表においては流動負債として表示しております。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	18,375	27,860	1.29	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,188	5,365	1.90	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	15,068	51,187	1.68	平成19年~22年
計	35,632	84,412	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	28,277	2,298	1,219	19,391

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年11月30日)		当事業年度 (平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		7,355		7,496	
2 売掛金		146		352	
3 販売用不動産	5	84		56	
4 前払費用		192		173	
5 繰延税金資産		118		238	
6 関係会社短期貸付金		25,050		49,720	
7 立替金		49		90	
8 その他の流動資産		442		1,418	
9 貸倒引当金		5		5	
流動資産合計		33,434	83.1	59,542	67.9
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		96		96	
減価償却累計額		5	91	10	86
(2) 車輜運搬具		13		27	
減価償却累計額		5	8	11	15
(3) 工具器具備品		72		82	
減価償却累計額		20	52	35	47
(4) 土地			2		2
有形固定資産合計		154	0.4	152	0.2
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		124		242	
(2) 電話加入権		0		-	
(3) その他の無形固定資産		-		0	
無形固定資産合計		124	0.3	243	0.3
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		886		2,998	
(2) 関係会社株式	1	381		901	
(3) その他の関係会社有価証券	1	-		13,628	
(4) 長期事業目的有価証券	9	-		1,351	
(5) 出資金		1,969		130	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年11月30日)		当事業年度 (平成17年11月30日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(6) 関係会社出資金	1		2,373		20	
(7) 長期事業目的出資金	4		741		-	
(8) 関係会社長期貸付金			-		390	
(9) 長期前払費用			53		55	
(10) 繰延税金資産			-		18	
(11) 差入敷金保証金	6		125		8,264	
(12) 長期前払消費税			4		6	
(13) その他の投資			4		-	
(14) 貸倒引当金			4		0	
投資その他の資産合計			6,535	16.2	27,765	31.6
固定資産合計			6,815	16.9	28,161	32.1
資産合計			40,250	100.0	87,703	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年11月30日)		当事業年度 (平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 買掛金			7		22
2 短期借入金	1,7		15,150		17,485
3 1年以内返済予定長期 借入金			2,000		4,243
4 1年以内償還予定社債			592		1,744
5 未払金			210		306
6 未払費用			114		202
7 未払法人税等			350		1,948
8 未払消費税等			35		149
9 預り金			289		281
10 前受収益			0		-
11 その他の流動負債			2		564
流動負債合計			18,752	46.6	26,947
固定負債					
1 社債			1,444		3,200
2 長期借入金			10,363		23,816
3 繰延税金負債			24		-
4 役員退職慰労引当金			132		169
5 長期預り敷金			-		8,411
固定負債合計			11,963	29.7	35,597
負債合計			30,716	76.3	62,544
(資本の部)					
資本金					
	3		3,780	9.4	10,041
資本剰余金					
1 資本準備金		3,635		9,895	
資本剰余金合計			3,635	9.0	9,895
利益剰余金					
1 利益準備金		2		2	
2 当期末処分利益		1,993		5,140	
利益剰余金合計			1,995	5.0	5,142
その他有価証券評価差額 金	8		121	0.3	79
資本合計			9,534	23.7	25,158
負債・資本合計			40,250	100.0	87,703

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)			当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
売上高	1						
1 不動産投資ファンド事業収入		1,707			6,687		
2 不動産投資コンサルティングサービス事業収入		1,323			2,375		
3 不動産投資事業収入		5,045	8,076	100.0	75	9,138	100.0
売上原価							
1 不動産投資ファンド事業原価		51			316		
2 不動産投資コンサルティングサービス事業原価		329			540		
3 不動産投資事業原価		4,743	5,124	63.5	28	885	9.7
売上総利益			2,951	36.5		8,252	90.3
販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		203			235		
2 給与手当		441			657		
3 賞与		153			387		
4 役員退職慰労引当金繰入額		30			37		
5 法定福利費		89			111		
6 福利厚生費		2			5		
7 採用費		46			70		
8 接待交際費		66			39		
9 旅費交通費		42			80		
10 通信費		9			9		
11 消耗品費		52			52		
12 租税公課		58			156		
13 減価償却費		42			73		
14 地代家賃		97			143		
15 リース料		13			16		
16 支払手数料		340			350		
17 その他		125	1,817	22.5	247	2,676	29.3
営業利益			1,134	14.0		5,575	61.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)			当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息	1	228			979		
2 受取配当金		2			100		
3 匿名組合投資利益	1	565			642		
4 その他営業外収益		34	831	10.3	37	1,760	19.3
営業外費用							
1 支払利息		307			779		
2 社債利息		3			27		
3 社債発行費		39			76		
4 新株発行費		33			69		
5 貸倒引当金繰入額		6			-		
6 借入事務手数料		290			399		
7 匿名組合投資損失		46			19		
8 その他営業外費用		57	784	9.7	59	1,431	15.7
経常利益			1,180	14.6		5,905	64.6
特別利益							
1 固定資産売却益	2	0			-		
2 貸倒引当金戻入益		-			0		
3 役員退職慰労引当金戻入益		10	10	0.1	-	0	0.0
特別損失							
1 投資有価証券売却損		-			28		
2 長期事業目的有価証券評価損		-			120		
3 固定資産除却損	3	34			21		
4 過年度役員退職慰労引当金繰入額		31			-		
5 事務所移転費用		16			-		
6 その他の特別損失		3	84	1.0	1	171	1.9
税引前当期純利益			1,106	13.7		5,734	62.7
法人税、住民税及び事業税		600			2,470		
法人税等調整額		105	494	6.1	134	2,336	25.5
当期純利益			611	7.6		3,397	37.2
前期繰越利益			1,382			1,742	
当期未処分利益			1,993			5,140	

売上原価明細書

(1) 不動産投資ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払手数料		25	50.1	9	3.1
調査委託費		23	45.0	246	77.7
その他の経費		2	4.9	60	19.2
合計		51	100.0	316	100.0

(2) 不動産投資コンサルティングサービス事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
業務委託費		122	37.3	460	85.2
支払仲介料		198	60.1	69	12.9
支払手数料		-	-	10	1.9
人件費		3	1.1	-	-
その他の経費		5	1.5	-	-
合計		329	100.0	540	100.0

(3) 不動産投資事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
販売用不動産期首棚卸高		453		84	
当期販売用不動産仕入高		4,361		-	
合計		4,814		84	
販売用不動産期末棚卸高		84		56	
差引販売用不動産原価		4,730	99.7	27	98.2
業務委託費		1	0.0	0	0.1
その他の経費		12	0.3	0	1.7
合計		4,743	100.0	28	100.0

【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成17年2月25日)		当事業年度 (株主総会承認日 平成18年2月24日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			1,993		5,140
利益処分額					
1 配当金		167		438	
2 役員賞与金		84		210	
(うち監査役賞与金)		(3)	251	(4)	648
次期繰越利益			1,742		4,491

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産 個別法による原価法	販売用不動産 同左
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)につきましては、定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物 : 8～50年 車輛運搬具 : 6年 工具器具備品 : 5～20年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用によるソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。</p> <p>(4) 長期前払消費税 法人税法の規定に基づく、5年間による均等償却によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(4) 長期前払消費税 同左</p>
4 繰延資産の処理方法	<p>(1) 新株発行費 支出時に全額費用として処理してしております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用として処理してしております。</p>	<p>(1) 新株発行費 同左</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、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考慮の上、回収不能見積額を計上しております。</p> <p>(2) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、当社の役員退職慰労金支給基準に基づき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) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	<p>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>同左</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引等 ヘッジ対象...借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p>
8 その他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 消費税等の会計処理は税抜処理を採用しており、控除対象外の消費税等については、算定した税額を発生事業年度の期間費用としております。ただし、固定資産に係る控除対象外の消費税等は、長期前払消費税に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>(2)</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理は、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社の持分相当額をそれぞれ有価証券及び収益・費用として計上しております。 なお、匿名組合の純損益の持分相当額の計上については、投資有価証券に計上する事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は営業外損益に計上し、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上する事業目的の匿名組合出資に係る損益は売上高に計上しております。</p>

会計処理の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>従来、販売用不動産の保有期間に係る固定資産税・都市計画税については取得価額を含めて処理しておりましたが、当事業年度より売上原価として処理することにいたしました。</p> <p>この変更は、販売用不動産に係る賃貸収入に対応する固定資産税・都市計画税を売上原価に計上し、収益と費用とのより適切な対応を図るためのものであります。</p> <p>なお、当該変更による損益への影響は軽微であります。</p>	<p>従来、当社の子会社及び関連会社を営業者とする匿名組合からの損益分配は、通常の子会社からの受取配当金と同様に営業外損益として扱い匿名組合投資利益及び匿名組合投資損失として計上しておりましたが、当事業年度より売上高として計上しております。</p> <p>この変更は、「金融商品会計に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第14号)の一部改正により、第308項において匿名組合への出資の会計処理については経済実態を適切に反映する会計処理及び表示を選択することとなりましたので、当社の経営成績をより適切に開示するために行ったものであります。</p> <p>匿名組合の損益分配は、匿名組合の損益計算書の持分相当額を純額で取り込む方法であります。当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った事業性のある匿名組合の損益分配の場合、実質不動産から収受する賃料収入等の損益の純額表示であることから営業収益として扱い売上高として計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比べ、売上高及び営業利益は2,422百万円増加し、営業外収益は2,553百万円減少し、営業外費用は131百万円減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>(貸借対照表)</p> <p>1 前事業年度まで独立科目で掲記していた貯蔵品(当期末残高 0百万円)は、重要性が低くなったため、流動資産の「その他の流動資産」に含めて表示することに変更しました。</p> <p>2 前事業年度まで独立科目で掲記していた未収入金(当期末残高 0百万円)は、重要性が低くなったため、流動資産の「その他の流動資産」に含めて表示することに変更しました。</p> <p>3 前事業年度まで独立科目で掲記していた預り敷金保証金(当期末残高 0百万円)は、重要性が低くなったため、流動負債の「その他の流動負債」に含めて表示することに変更しました。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>1 前事業年度まで独立科目で掲記していた電話加入権(当期末残高 0百万円)は、重要性が低くなったため、無形固定資産の「その他の無形固定資産」に含めて表示することに変更しました。</p> <p>2 前事業年度まで独立科目で掲記していた前受収益(当期末残高 0百万円)は、重要性が低くなったため、流動負債の「その他の流動負債」に含めて表示することに変更しました。</p> <p>3 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年6月9日法律第97号)により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたこと及び「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日付で改正されたことに伴い、前事業年度まで出資金、関係会社出資金及び長期事業目的出資金に含めていた投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資金(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を当事業年度よりそれぞれ投資有価証券、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上しております。</p> <p>この変更により、投資有価証券、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券はそれぞれ1,982百万円、13,628百万円及び1,351百万円増加しております。</p> <p>また、前事業年度において出資金、関係会社出資金及び長期事業目的出資金に含まれていた当該金額はそれぞれ1,926百万円、2,358百万円及び741百万円であります。</p>

追加情報

<p>前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
	<p>1 「地方税法の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い(平成16年2月13日 企業会計基準委員会実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費が75百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p> <p>2 従来、信託銀行との間のマスターリース契約に係る差入敷金とそれに対応したテナントとの間のサブリース契約に係る預り敷金は、金額的重要性が乏しいことから純額表示しておりましたが、当事業年度において金額的重要性が増したことにより総額処理することにいたしました。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合に比較してその他の流動資産に含まれる差入敷金保証金及びその他の流動負債に含まれる預り敷金が共に560百万円、差入敷金保証金及び長期預り敷金が共に8,128百万円増加しております。</p> <p>3 当中間会計期間末において固定資産に表示しておりましたマスターリース契約に係る差入敷金保証金及び流動負債に表示しておりましたサブリース契約に係る預り敷金については重要性が増したことから当事業年度末において表示区分の検討を行いそれぞれ流動資産のその他の流動資産及び固定負債の長期預り敷金として表示しております。</p> <p>従って、当中間会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、差入敷金保証金及び預り敷金が316百万円及び1,462百万円大きく、その他の流動資産及び長期預り敷金がそれぞれ同額小さく表示されております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年11月30日)	当事業年度 (平成17年11月30日)																																																						
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社出資金</td> <td style="text-align: right;">2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,203百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,060百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,060百万円</td> </tr> </table> <p>なお、</p> <p>(1) 関係会社株式3百万円は、Nine Investments Inc.の物上保証に供しております。</p> <p>(2) 関係会社出資金3百万円は、南大塚プロパティーズ・コーポレーション有限会社の物上保証に供しております。</p> <p>2 偶発債務</p> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有限会社パシフィック・グロース・リアルティ</td> <td style="text-align: right;">3,418百万円</td> </tr> <tr> <td>有限会社パシフィック・コマース・リアルティ</td> <td style="text-align: right;">1,550百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,968百万円</td> </tr> </table> <p>3 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">309,424株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">89,264株</td> </tr> </table> <p>4 事業目的出資金及び長期事業目的出資金</p> <p>当社グループが主体的に組成を行ったSPV (Special Purpose Vehicle。証券化における媒介体。導管体役。証券化する時の資産を保有する器のこと)への短期間での転売を目的とした事業性の出資金(関係会社出資金を除く)を流動資産の事業目的出資金とし、長期保有を目的とした事業性出資金(関係会社出資金を除く)を投資その他の資産の長期事業目的出資金に計上しております。</p> <p>当該出資金に関わる収益は売上高に計上し、対応する費用は売上原価に計上しております。</p> <p>5 販売用不動産の取得日から当事業年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年超3年以内</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td>3年超5年以内</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84百万円</td> </tr> </table> <p>6 関係会社項目</p>	関係会社株式	3百万円	関係会社出資金	2,200百万円	計	2,203百万円	短期借入金	3,060百万円	計	3,060百万円	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	3,418百万円	有限会社パシフィック・コマース・リアルティ	1,550百万円	計	4,968百万円	授權株式数	普通株式	309,424株	発行済株式総数	普通株式	89,264株	1年超3年以内	70百万円	3年超5年以内	13百万円	計	84百万円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,200百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,200百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント</td> <td style="text-align: right;">900百万円</td> </tr> <tr> <td>有限会社パシフィック・グロース・リアルティ</td> <td style="text-align: right;">1,534百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,434百万円</td> </tr> </table> <p>3 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">618,848株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">208,768株</td> </tr> </table> <p>4 事業目的出資金及び長期事業目的出資金</p> <p>5 販売用不動産の取得日から当事業年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">3年超5年以内</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56百万円</td> </tr> </table> <p>6 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債のうち主なものは、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">差入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,655百万円</td> </tr> </table>	その他の関係会社有価証券	1,200百万円	計	1,200百万円	短期借入金	1,200百万円	計	1,200百万円	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	900百万円	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,534百万円	計	2,434百万円	授權株式数	普通株式	618,848株	発行済株式総数	普通株式	208,768株	3年超5年以内	56百万円	計	56百万円	差入敷金保証金	2,655百万円
関係会社株式	3百万円																																																						
関係会社出資金	2,200百万円																																																						
計	2,203百万円																																																						
短期借入金	3,060百万円																																																						
計	3,060百万円																																																						
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	3,418百万円																																																						
有限会社パシフィック・コマース・リアルティ	1,550百万円																																																						
計	4,968百万円																																																						
授權株式数	普通株式	309,424株																																																					
発行済株式総数	普通株式	89,264株																																																					
1年超3年以内	70百万円																																																						
3年超5年以内	13百万円																																																						
計	84百万円																																																						
その他の関係会社有価証券	1,200百万円																																																						
計	1,200百万円																																																						
短期借入金	1,200百万円																																																						
計	1,200百万円																																																						
有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	900百万円																																																						
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,534百万円																																																						
計	2,434百万円																																																						
授權株式数	普通株式	618,848株																																																					
発行済株式総数	普通株式	208,768株																																																					
3年超5年以内	56百万円																																																						
計	56百万円																																																						
差入敷金保証金	2,655百万円																																																						

前事業年度 (平成16年11月30日)	当事業年度 (平成17年11月30日)												
<p>7 当社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約を締結しております。こ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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">19,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">11,450百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,250百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	19,700百万円	借入実行残高	11,450百万円	差引額	8,250百万円	<p>7 当社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約を締結しております。こ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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">22,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,400百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,000百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	22,400百万円	借入実行残高	2,400百万円	差引額	20,000百万円
貸出コミットメントの総額	19,700百万円												
借入実行残高	11,450百万円												
差引額	8,250百万円												
貸出コミットメントの総額	22,400百万円												
借入実行残高	2,400百万円												
差引額	20,000百万円												
<p>8 配当制限 商法施行規則第124条（利益配当における控除額）第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、121百万円であります。</p>	<p>8 配当制限 商法施行規則第124条（利益配当における控除額）第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、79百万円であります。</p>												
<p>9</p>	<p>9 長期事業目的有価証券 子会社及び関連会社の範囲に含まれる組合その他これらに準ずる事業体を除く当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った投資事業組合等への出資（その他の関係会社有価証券を除く）のうち、転売による売却益の収受及び保有期間の配当収入の収受を目的とする出資を事業性の出資金とし、投資対象となった不動産又は当該出資金の長期保有を目的とした事業性の出資金を投資その他の資産の長期事業目的有価証券に計上しております。 なお、当該出資金に関わる損益は売上高として計上しております。</p>												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
<p>1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>受取利息 228百万円</p> <p>匿名組合投資利益 226百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <p>車両運搬具 0百万円</p> <p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p>建物 16百万円</p> <p>ソフトウェア 17百万円</p>	<p>1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>売上高 2,744百万円</p> <p>受取利息 979百万円</p> <p>2</p> <p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p>ソフトウェア 21百万円</p>

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	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 当事業年度よりリース契約1件当たりのリース料総額が3百万円未満のリース取引は下記の金額に含めておりません。なお、リース契約1件当たりのリース料総額が3百万円未満のリース取引を含めないことに変更したことによる金額の影響は軽微であります。																
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	工具器具備品	44	29	15	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	工具器具備品	14	8	5
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)														
工具器具備品	44	29	15														
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)														
工具器具備品	14	8	5														
2 未経過リース料期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> </table>	1年内	8百万円	1年超	7百万円	計	16百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5百万円</td> </tr> </table>	1年内	2百万円	1年超	2百万円	計	5百万円				
1年内	8百万円																
1年超	7百万円																
計	16百万円																
1年内	2百万円																
1年超	2百万円																
計	5百万円																
3 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	3 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	11百万円	減価償却費相当額	10百万円	支払利息相当額	0百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	7百万円	減価償却費相当額	6百万円	支払利息相当額	0百万円				
支払リース料	11百万円																
減価償却費相当額	10百万円																
支払利息相当額	0百万円																
支払リース料	7百万円																
減価償却費相当額	6百万円																
支払利息相当額	0百万円																
4 減価償却費相当額の算定方法	4 減価償却費相当額の算定方法																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																
5 利息相当額の算定方法	5 利息相当額の算定方法																
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。	同左																

(有価証券関係)

前事業年度末(平成16年11月30日現在)及び当事業年度末(平成17年11月30日現在)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

項目	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産 役員退職慰労引当金損金不算入額 53百万円 未払賞与損金不算入額 38百万円 未払事業税損金不算入額 38百万円 匿名組合出資金自己否認額 37百万円 一括償却資産損金不算入額 3百万円 貸倒引当金繰入損金不算入額 1百万円 その他 4百万円 繰延税金資産合計 177百万円 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金 83百万円 繰延税金負債合計 83百万円 繰延税金資産(負債)の純額 93百万円	繰延税金資産 役員退職慰労引当金損金不算入額 69百万円 未払賞与損金不算入額 83百万円 未払事業税損金不算入額 148百万円 その他 11百万円 繰延税金資産合計 312百万円 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金 55百万円 繰延税金負債合計 55百万円 繰延税金資産(負債)の純額 256百万円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 40.7% (調整) 同族会社の留保金課税による影響額 0.8% 交際費等一時差異でない項目 2.3% その他 0.9% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.7%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)		当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
1株当たり純資産額	106,807円53銭	1株当たり純資産額	119,503円32銭
1株当たり当期純利益	6,430円97銭	1株当たり当期純利益	16,751円42銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	6,408円10銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	16,707円52銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	611	3,397
普通株主に帰属しない金額(百万円)	84	210
(うち利益処分による役員賞与金)	(84)	(210)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	527	3,187
普通株式の期中平均株式数(株)	82,077	190,283
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	293	500
(うち新株予約権)	(293)	(500)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

2. 株式分割について

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	<p>当社は、平成17年1月19日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなっています。</p> <p>(前事業年度)</p> <p>1株当たり純資産額 53,403円76銭</p> <p>1株当たり当期純利益 3,215円49銭</p> <p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 3,204円07銭</p>

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>												
<p>1 平成16年6月23日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のとおり株式分割による新株発行及び会社が発行する株式の総数の追加を行いました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p style="padding-left: 20px;">分割方法</p> <p style="padding-left: 40px;">平成16年11月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、平成17年1月19日をもって、その所有株式1株につき2株の割合で株式の分割(無償交付)を行う。</p> <p style="padding-left: 40px;">分割により増加する株式の種類及び数</p> <p style="padding-left: 60px;">普通株式 89,264株</p> <p style="padding-left: 40px;">増加後の発行済株式の総数</p> <p style="padding-left: 60px;">178,528株</p> <p style="padding-left: 40px;">配当起算日</p> <p style="padding-left: 60px;">平成16年12月1日</p> <p>なお、株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <p>(前事業年度)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">24,606円81銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,045円65銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,037円84銭</td> </tr> </table> <p>(当事業年度)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">53,403円76銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,215円49銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,204円07銭</td> </tr> </table> <p>(2) 会社が発行する株式の総数の増加</p> <p style="padding-left: 20px;">上記(1)の株式分割に伴い、平成17年1月19日付をもって当社定款第5条を変更し、発行する株式の総数を309,424株増加して618,848株といたしました。</p>	1株当たり純資産額	24,606円81銭	1株当たり当期純利益	3,045円65銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,037円84銭	1株当たり純資産額	53,403円76銭	1株当たり当期純利益	3,215円49銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,204円07銭	<p>1 平成17年11月24日開催の取締役会決議に基づき、当社グループが運用する住居系不動産投資ファンドの内部成長を極大化させることを目的として、平成17年12月8日にスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社を設立いたしました。設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 主な事業内容</p> <p style="padding-left: 20px;">システム事業</p> <p style="padding-left: 40px;">アセットマネジメントならびにプロパティマネジメントシステムの提供、ソフトウェアライセンスの販売</p> <p style="padding-left: 20px;">サービス事業</p> <p style="padding-left: 40px;">テナント向け各種サービスの提供</p> <p>(2) 資本金</p> <p style="padding-left: 20px;">50百万円</p> <p>(3) 取得する株式数</p> <p style="padding-left: 20px;">1,000株</p> <p>(4) 株主構成</p> <p style="padding-left: 20px;">当社(100%)</p>
1株当たり純資産額	24,606円81銭												
1株当たり当期純利益	3,045円65銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,037円84銭												
1株当たり純資産額	53,403円76銭												
1株当たり当期純利益	3,215円49銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,204円07銭												

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>2 平成17年2月3日開催の当社取締役会決議に基づき、グループの機動性向上を目的として、平成17年2月9日にパシフィック不動産投資顧問株式会社を設立いたしました。</p> <p>設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 主な事業内容 不動産、不動産証券化商品及び有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務</p> <p>(2) 資本金 15百万円</p> <p>(3) 取得する株式数 300株</p> <p>(4) 株主構成 当社(100%)</p>	<p>2 平成17年12月27日開催の取締役会において、当社グループの企業再生ファンドが保有する株式会社中川工務店の株式を取得し、子会社化することを決議いたしました。</p> <p>(1) 株式取得の目的 当社は同社とより直接的な資本関係を結び、今後、共に投資案件の発掘及び開発案件に積極的に取り組むことといたしました。これにより、当社グループが運用する住居系ファンドへのより安定的な物件供給を行い、当該ファンドの外部成長を支えることが可能となります。</p> <p>(2) 対象会社の概要(平成17年9月末現在)</p> <p>商号 株式会社中川工務店 代表者 代表取締役 中川雅勝 本店所在地 京都府京都市西京区上桂三ノ宮町35番地 主な事業内容 総合建設業、マンション管理業、不動産仲介業 資本金 90百万円 発行済株式総数 1,800株</p> <p>(3) 株式取得の内容</p> <p>商号 中川工務店投資事業有限責任組合 無限責任組合員 三洋パシフィック投資顧問株式会社 代表取締役 藤野昌平 所在地 東京都港区虎ノ門四丁目2番12号 設立年月日 平成16年9月24日 主な事業の内容 投資業 株式取得日 平成17年12月27日 異動前の所有株式数 600株(所有割合 33.3%) 取得株式数 1,000株(取得価額 132百万円) 異動後の所有株式数 1,600株(所有割合 88.9%)</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>3 平成17年2月22日開催の当社取締役会において、第6回無担保社債の発行を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 発行総額 4,000百万円</p> <p>(2) 発行価額 額面100円につき100円</p> <p>(3) 利率 年0.70%を上限とする。</p> <p>(4) 払込期日 平成17年2月28日</p> <p>(5) 償還期限 平成21年2月27日</p> <p>(6) 担保 無担保</p> <p>(7) 資金の用途 事業資金に全額充当する。</p>	<p>3 平成17年12月27日開催の取締役会決議に基づき、株式会社アイディーユーとの共同出資により、次のとおり新会社を設立いたしました。</p> <p>(1) 設立の目的 当社はデューデリジェンス事業の経験とノウハウを活かしながら、当該会社を通じてデューデリジェンスビジネスの機会拡大を目指してまいります。 また、株式会社アイディーユーが運用する「マザーズオークション」につきましては、当社グループの物件売買ルートのひとつとして活用したいと考えております。</p> <p>(2) 設立会社の概要 商号 株式会社マザーズD D 設立年月日 平成18年1月12日 代表者 代表取締役社長 太田 富也 本店所在地 東京都中央区銀座二丁目7番17号 主な事業内容 不動産に関する調査・評価業務 資本金 30百万円 取得する株式数 204株 株主構成 株式会社アイディーユー(66%) 当社(34%)</p> <p>(3) 提携会社の概要(平成17年8月末現在) 商号 株式会社アイディーユー 設立年月日 平成11年9月2日 代表者 代表取締役社長兼CEO 池添 吉則 本店所在地 大阪府大阪市北区梅田二丁目2番2号 主な事業内容 不動産オークションの運営企画、不動産投資アドバイザー業務、不動産有効活用コンサルティング業務 資本金 3,788百万円 従業員数 102名</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>												
	<p>4 平成17年6月23日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のとおり株式分割による新株発行及び会社が発行する株式の総数の追加を行いました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p style="padding-left: 2em;">分割方法</p> <p style="padding-left: 2em;">平成17年11月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、平成18年1月20日をもって、その所有株式1株につき3株の割合で株式の分割(無償交付)を行う。</p> <p style="padding-left: 2em;">分割により増加する株式の種類及び数</p> <p style="padding-left: 4em;">普通株式 417,536株</p> <p style="padding-left: 2em;">増加後の発行済株式の総数</p> <p style="padding-left: 4em;">626,304株</p> <p style="padding-left: 2em;">配当起算日</p> <p style="padding-left: 4em;">平成17年12月1日</p> <p>なお、株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <p>(前事業年度)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 2em;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">17,801円25銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 2em;">1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">1,071円83銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 2em;">潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">1,069円72銭</td> </tr> </table> <p>(当事業年度)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 2em;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">39,834円44銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 2em;">1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,583円79銭</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 2em;">潜在株式調整後1株当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,569円17銭</td> </tr> </table> <p>(2) 会社が発行する株式の総数の増加</p> <p style="padding-left: 2em;">上記(1)の株式分割に伴い、平成18年1月20日付をもって当社定款第5条を変更し、発行する株式の総数を1,237,696株増加して1,856,544株といたしました。</p>	1株当たり純資産額	17,801円25銭	1株当たり当期純利益	1,071円83銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,069円72銭	1株当たり純資産額	39,834円44銭	1株当たり当期純利益	5,583円79銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,569円17銭
1株当たり純資産額	17,801円25銭												
1株当たり当期純利益	1,071円83銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,069円72銭												
1株当たり純資産額	39,834円44銭												
1株当たり当期純利益	5,583円79銭												
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,569円17銭												

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)</p>
	<p>5 ゴルフ事業の拡大化を目的として、平成18年2月1日にパシフィックスポーツアンドリゾート株式会社を設立いたしました。 設立に関する概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 設立の目的 当社グループが当該事業を展開するに当たりゴルフ事業の統括会社として設立いたしました。</p> <p>(2) 主な事業内容 ゴルフ場の管理・運営業務</p> <p>(3) 資本金 100百万円</p> <p>(4) 取得する株式数 2,000株</p> <p>(5) 株主構成 当社(100%)</p> <p>6 当社は平成18年2月24日開催の第16回定時株主総会において、商法第280条ノ20及び同第280条ノ21の規定に基づき、当社及び当社子会社の取締役、監査役及び使用人に対し無償で新株予約権を発行することが承認されたため、同日開催の取締役会において新株予約権の発行を決議いたしました。 なお、詳細につきましては「第4提出会社の状況 1 株式等の状況 (7) ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	ADDITIONAL REALTY HOLDINGS LIMITED	6
		PACIFIC REAL ESTATE INVESTMENT, INC.	5
		CAPRICORN INVESTMENT CORPORATION	3
		PACIFIC DIAMOND CORPORATION	3
		SEED PROPERTIES HOLDINGS LIMITED	3
		三洋パシフィック投資顧問株式会社	14
計		640	34

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	証券投資信託受益証券	981
		匿名組合出資金	1,982
計		1,754	2,964

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	96	-	-	96	10	5	86
車輛運搬具	13	14	-	27	11	6	15
工具器具備品	72	10	-	82	35	15	47
土地	2	-	-	2	-	-	2
有形固定資産計	185	24	-	209	57	26	152
無形固定資産							
ソフトウェア	160	186	21	325	83	46	242
電話加入権	0	-	-	0	-	-	0
無形固定資産計	160	186	21	325	83	46	243
長期前払費用	-	15	-	15	-	-	15

(注) 1 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

工具器具備品 電子計算機・通信システム等の購入 9百万円
ソフトウェア 「アセットマネジメントシステム」等の構築 175百万円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

ソフトウェア ソフトウェアの入れ替えに伴う除却 21百万円

3 長期前払費用のうち、非償却資産(前払保険料他)39百万円は除いております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）（注）1, 2, 3		3,780	6,260	-	10,041
資本金のうち 既発行株式	普通株式 （注）1, 2, 3, 4 （株）	(89,264)	(119,504)	(-)	(208,768)
	普通株式（注）1, 2, 3 （百万円）	3,780	6,260	-	10,041
	計 （株）	(89,264)	(119,504)	(-)	(208,768)
	計 （百万円）	3,780	6,260	-	10,041
資本準備金及 びその他資本 剰余金	（資本準備金） 株式払込剰余金 （注）1, 2, 3 （百万円）	3,635	6,260	-	9,895
	計 （百万円）	3,635	6,260	-	9,895
利益準備金及 び任意積立金	（利益準備金） （百万円）	2	-	-	2
	計 （百万円）	2	-	-	2

- （注）1 平成17年7月11日付で有償一般募集増資（ブックビルディング方式による募集）を行い、発行済株式総数が29,000株、資本金が6,041百万円、資本準備金が6,041百万円増加しております。
- 2 平成17年8月10日付で有償第三者割当増資を行い、発行済株式総数が1,000株、資本金が208百万円、資本準備金が208百万円増加しております。
- 3 新株予約権の行使により発行済株式総数が240株、資本金が10百万円、資本準備金が10百万円増加しております。
- 4 平成17年1月19日付で1株につき2株の割合で株式の分割を行い、発行済株式総数が89,264株増加しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金	9	5	4	5	5
役員退職慰労引当金	132	37	-	-	169

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	1
預金	
普通預金	7,491
通知預金	-
別段預金	3
小計	7,494
合計	7,496

売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
有限会社ルビー・リアル・エステート	74
有限会社アクティブ・トレンド・コーポレーション	44
有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション	43
有限会社ピュオレフ・インベスツ	30
有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション	24
その他	136
合計	352

(ロ) 売掛金の発生及び回収ならびに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ (B) 365
146	2,847	2,640	352	88.2	31.9

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域別	占有面積(m ²)	金額(百万円)
東京都(土地)	65.4	56
合計	65.4	56

関係会社短期貸付金

相手先	金額（百万円）
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	33,700
有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	6,220
パシフィックリテールマネジメント株式会社	4,000
その他	5,800
合計	49,720

その他の関係会社有価証券

相手先	金額（百万円）
有限会社サファイア・ライン	2,045
有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	1,713
有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツ－	1,333
有限会社ゼルコバ・デベロップメント	1,200
有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション	1,163
その他	6,173
合計	13,628

差入敷金保証金

出資先	金額（百万円）
有限会社ファルコ・クレジット・マネジメント	2,144
有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション	995
有限会社アクティブ・トレンド・コーポレーション	705
有限会社アクティブ・インベストメント・ツ－	632
有限会社ファイン・ハーベスト・コーポレーション	630
その他	3,155
合計	8,264

買掛金

相手先	金額（百万円）
パシフィックリテールマネジメント株式会社	21
その他	1
合計	22

短期借入金

借入先	金額（百万円）
株式会社関西アーバン銀行	2,000
株式会社新生銀行	2,000
住友信託銀行株式会社	1,900
株式会社みずほコーポレート銀行	1,800
株式会社三菱東京UFJ銀行を幹事とする協調融資団	1,500
その他	8,285
合計	17,485

一年以内返済予定長期借入金

借入先	金額（百万円）
株式会社あおぞら銀行を幹事とする協調融資団	1,495
株式会社三井住友銀行	900
三菱UFJ信託銀行株式会社	436
中央三井信託銀行株式会社	375
株式会社関西アーバン銀行	180
その他	857
合計	4,243

一年以内償還社債

区分	金額（百万円）
第1回無担保社債	84
第2回無担保社債	180
第3回無担保社債	180
第4回無担保社債	200
第5回無担保社債	100
第6回無担保社債	1,000
合計	1,744

社債

区分	金額（百万円）
第4回無担保社債	600
第5回無担保社債	100
第6回無担保社債	2,500
合計	3,200

長期借入金

借入先	金額（百万円）
株式会社あおぞら銀行を幹事とする協調融資団	13,345
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,536
株式会社関西アーバン銀行	1,425
株式会社みずほコーポレート銀行	1,350
株式会社新生銀行	1,230
その他	4,930
合計	23,816

長期預り敷金

借入先	金額（百万円）
オフィステナント	7,867
住居テナント	264
ホテルテナント	250
商業テナント	28
合計	8,411

(3) 【その他】

1) 決算日以後の状況

特記すべき事項はありません。

2) 訴訟

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	11月30日
定時株主総会	毎決算期末の翌日から3ヶ月以内
基準日	11月30日
株券の種類	1株券、5株券、10株券、50株券、100株券
中間配当基準日	5月31日
1単元の株式数	-
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社及び野村證券株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき印紙税相当額
端株の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

- 2 平成18年2月24日開催の定時株主総会決議により、当社の公告は電子公告により行う旨に変更となりました。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告を行います。

公告は、上記2の決算公告を除き、当社のホームページ (<http://www.pm-c.co.jp/>) に掲載いたします。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第15期）（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）平成17年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）に基づく臨時報告書であります。平成17年4月22日関東財務局長に提出。

(3) 有価証券届出書（一般募集による増資）及びその添付書類

平成17年6月23日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書（第三者割当増資）及びその添付書類

平成17年6月23日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券届出書の訂正届出書

上記（3）の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。平成17年6月28日関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書の訂正届出書

上記（3）の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。平成17年7月1日関東財務局長に提出。

(7) 有価証券届出書の訂正届出書

上記（4）の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。平成17年7月1日関東財務局長に提出。

(8) 有価証券届出書の訂正届出書

上記（4）の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。平成17年7月14日関東財務局長に提出。

(9) 半期報告書

（第16期中）（自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日）平成17年8月29日関東財務局長に提出。

(10) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類

平成18年2月6日関東財務局長に提出。

(11) 有価証券届出書（ストックオプション制度に伴う新株予約権発行）及びその添付書類

平成18年2月24日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成17年 2月25日

パシフィックマネジメント株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 恩 田 勲 印
関与社員

関与社員 公認会計士 大下内 徹 印

関与社員 公認会計士 中 川 豪 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」に掲げられているパシフィックマネジメント株式会社の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、パシフィックマネジメント株式会社及び連結子会社の平成16年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成17年2月22日開催の取締役会において、第6回無担保社債の発行を決議した。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成18年 2月24日

パシフィックマネジメント株式会社

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 恩 田 勲 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 川 豪 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 澤 幸 男 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」に掲げられているパシフィックマネジメント株式会社の平成16年12月1日から平成17年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、パシフィックマネジメント株式会社及び連結子会社の平成17年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理の変更に記載のとおり、従来、子会社及び関連会社を営業者とする事業性のある匿名組合からの損益分配は、匿名組合投資利益及び匿名組合投資損失として営業外損益に計上していたが、当連結会計年度より売上高として計上している。
2. 重要な後発事象にスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社の設立、株式会社中川工務店の株式取得による子会社化、株式会社アイディーユーとの共同出資による新会社の設立、株式分割及び発行株式総数の増加、パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社の設立及び新株予約権発行についての記載がなされている。

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

独立監査人の監査報告書

平成17年 2月25日

パシフィックマネジメント株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 恩 田 勲 印
関与社員

関与社員 公認会計士 大下内 徹 印

関与社員 公認会計士 中 川 豪 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」に掲げられているパシフィックマネジメント株式会社の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、パシフィックマネジメント株式会社の平成16年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成17年2月22日開催の取締役会において、第6回無担保社債の発行を決議した。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成18年2月24日

パシフィックマネジメント株式会社

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 恩 田 勲 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 川 豪 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 澤 幸 男 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」に掲げられているパシフィックマネジメント株式会社の平成16年12月1日から平成17年11月30日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、パシフィックマネジメント株式会社の平成17年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理の変更に記載のとおり、従来、子会社及び関連会社を営業者とする事業性のある匿名組合からの損益分配は、匿名組合投資利益及び匿名組合投資損失として営業外損益に計上していたが、当事業年度より売上高として計上している。
2. 重要な後発事象にスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社の設立、株式会社中川工務店の株式取得による子会社化、株式会社アイディーユーとの共同出資による新会社の設立、株式分割及び発行株式総数の増加、パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社の設立及び新株予約権発行についての記載がなされている。

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