

【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28日
【事業年度】	第56期（自平成16年12月1日至平成17年11月30日）
【会社名】	東誠不動産株式会社
【英訳名】	TOSEI CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山口 誠一郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03(5256)3687
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地
【電話番号】	03(5256)3687
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 平野 昇
【縦覧に供する場所】	株式会社 ジャスダック証券取引所 (東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

(注)平成18年2月24日開催の定時株主総会において、平成18年10月1日から会社名をトーセイ株式会社(英訳名 TOSEI CORPORATION)に変更することが決議されております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56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(千円)	7,955,930	6,181,630	-	-	17,644,259
経常利益(千円)	364,139	365,819	-	-	2,969,040
当期純利益(千円)	181,504	227,756	-	-	1,592,577
純資産額(千円)	1,338,384	1,591,262	-	-	8,293,597
総資産額(千円)	16,428,697	17,402,599	-	-	40,406,838
1株当たり純資産額(円)	1,338.38	1,552.45	-	-	24,018.05
1株当たり当期純利益(円)	181.50	226.65	-	-	4,664.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	4,571.59
自己資本比率(%)	8.1	9.1	-	-	20.5
自己資本利益率(%)	14.5	15.5	-	-	19.2
株価収益率(倍)	-	-	-	-	21.4
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)	2,271,571	3,272,045	-	-	8,839,398
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)	5,256,061	1,074,966	-	-	606,371
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)	3,327,278	2,451,775	-	-	9,360,987
現金及び現金同等物の期末残高(千円)	1,493,520	1,748,217	-	-	2,530,851
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	35 (93)	39 (1)	- (-)	- (-)	107 (169)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第52期及び第53期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第52期及び第53期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 第53期より、役員退任慰労金規程を新設したことに伴い、役員の退職慰労金の支出に備えるため、第53期末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期及び第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56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(千円)	7,879,193	6,114,309	9,455,618	14,514,122	16,828,283
経常利益(千円)	345,175	339,530	870,980	1,515,178	2,773,353
当期純利益(千円)	174,607	210,488	441,580	793,109	1,495,764
持分法を適用した場合の投資利益(千円)	-	-	-	-	-
資本金(千円)	50,000	68,750	72,150	1,927,600	1,966,096
発行済株式総数(株)	1,000,000	1,025,000	20,580	335,800	344,858
純資産額(千円)	1,336,175	1,571,785	2,046,343	6,658,824	8,197,558
総資産額(千円)	14,823,312	15,572,161	19,143,479	29,438,787	38,335,326
1株当たり純資産額(円)	1,336.18	1,533.45	99,433.59	19,829.73	23,739.56
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	5.00 (-)	旧株 5.00 新株 1.25 (-)	1,000 (-)	120 (-)	450 (-)
1株当たり当期純利益(円)	174.61	209.47	21,494.08	2,833.01	4,378.97
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	2,577.65	4,291.79
自己資本比率(%)	9.0	10.1	10.7	22.6	21.4
自己資本利益率(%)	13.9	14.5	24.4	18.2	20.1
株価収益率(倍)	-	-	-	23.01	22.84
配当性向(%)	2.9	2.4	4.7	4.2	10.3
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)	-	-	12,826	5,374,602	-
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)	-	-	184,563	1,959,887	-
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)	-	-	540,495	7,843,796	-
現金及び現金同等物の期末残高(千円)	-	-	2,091,322	2,600,629	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)(人)	34 (93)	39 (1)	39 (-)	44 (-)	68 (-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第54期までの株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 第53期より、役員退任慰労金規程を新設したことに伴い、役員の退職慰労金の支出に備えるため、第53期末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

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

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

7. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。

8. 第52期、第53期及び第56期は連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2【沿革】

年月	事項
昭和25年2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号変更：株式会社ユーカリ
昭和58年3月	商号変更：東誠ビルディング株式会社
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成8年3月	商号変更：東誠不動産株式会社
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年7月	「パームコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立

（注）1．建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特 9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。

2．不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業登録（一般-000127）を行っております。

3．平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長 第1324号）を行っております。

4．平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。

3【事業の内容】

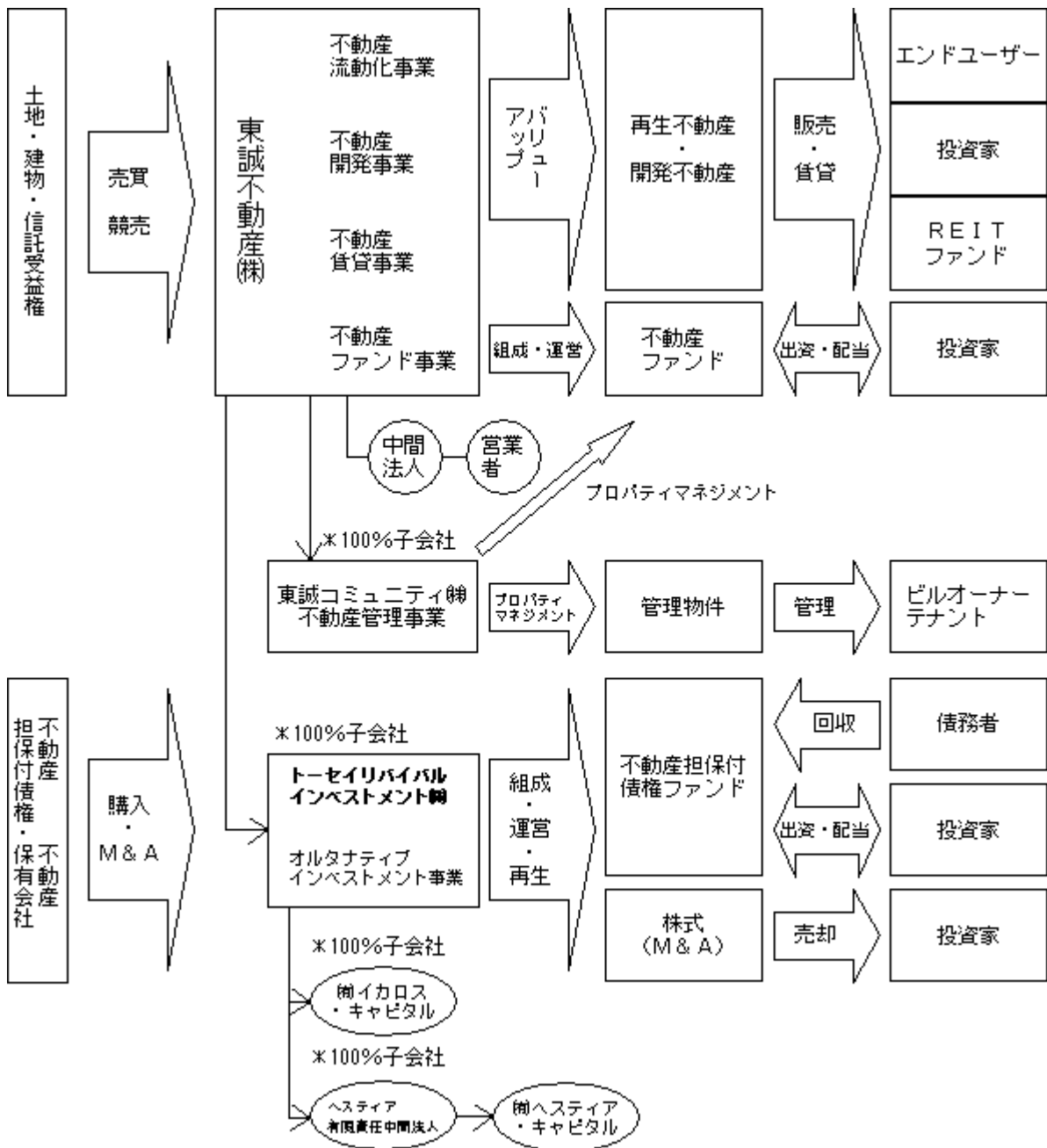
当社グループ（当社及び当社関係会社）は、当社（東誠不動産株式会社）並びに子会社11社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

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

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>当社が資産価値の劣化した物件等を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた不動産「バリューアッププラン」を検討、実施した後に投資家・個人・法人向けに「再生不動産」として販売しております。</p> <p>「バリューアッププラン」には、物件そのものに関わる「ハード」（設備の改善、IT・通信インフラの整備など）と、物件の収益性及びオーナーやユーザーの満足度を高める「ソフト」（リーシングによる稼働率向上、デザイン性の追求、法的問題の解消など）があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「バリューアッププラン」を実施します。当社が行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社が購入した用地について「開発プラン」を決定し、投資家・不動産ファンド・エンドユーザー向けにビル・商業施設の開発・マンション・戸建住宅の新築を行なって、販売をしております。</p> <p>当社は投資家及びエンドユーザーのニーズが、利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部を中心としております。特に、分譲マンション（THEパームスシリーズ）では、生活者のニーズに対応した付加価値サービスや「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ都会における“癒しの空間”を提供することにより「快適さと便利さを両立した商品開発」を行っております。また、戸建住宅（パームスコートシリーズ）では、都市型戸建住宅として、独自の企画と高品質の商品を提供しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成17年11月30日現在、オフィスビル・マンション等46棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社、東誠コミュニティ(株)
不動産ファンド事業	<p>当社では、不動産ファンドの組成・運営及び組成したオリジナルファンドへ匿名組合出資を行っております。</p> <p>ファンドにおいて購入した物件は、「バリューアッププラン」に基づき建物リニューアル、賃料改定、リースアップ等の「ハード」及び「ソフト」の両面から不動産の価値再生を行い、アセットマネジメントを受託することによる各種のフィー収入の他、匿名組合出資に対する配当を得ております。</p>	当社、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしております。ビル管理におきましては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対する的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成17年10月31日現在、379棟の管理を行っております。</p>	東誠コミュニティ(株)

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブ インベストメン ト事業	<p>不動産担保付債権、不動産保有会社及び不動産周辺事業会社等の株式への投資（M&A）、同投資ファンド組成・運営・コンサルティングなどを行うことで各種のフィーを得ております。</p> <p>中期的には、不動産ファンド事業やLBOによるM&Aによってこれまで当社が蓄積してきたノウハウを十分活用し、不良債権や不良資産を保有することで業績が低迷している法人、個人を対象として、M&Aなどの手法を駆使し、現物不動産以外の債権・株式へ投資することにより「企業・事業再生」を行ってまいります。</p>	<p>トーセイリ バイバルイン ベストメン ト(株)、 (有)イカロ ス・キャピ タル</p>

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 東誠コミュニティ(株)	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管理 をしております。 役員の兼任あり
トーセイリパイヤル インベストメント(株)	東京都千代田区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
トーセイ・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都千代田区	150,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり
(有)イカロス・キャピ タル (注)2	東京都千代田区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)ヘスティア・キャ ピタル (注)2	東京都千代田区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
ヘスティア有限責任 中間法人 (注)2	東京都千代田区	4,500	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
その他5社					

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

2. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

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)
不動産流動化事業	13 (-)
不動産開発事業	8 (-)
不動産賃貸事業	5 (-)
不動産ファンド事業	6 (-)
不動産管理事業	33 (169)
オルタナティブインベストメント事業	1 (-)
全社(共通)	41 (-)
合計	107 (169)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成17年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
68	35.9	2.9	6,660

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、24名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比は記載しておりません。

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用環境には依然として厳しさが残るものの、売上高の増加等により企業収益が改善したことで、設備投資が増加し、個人消費も底固く推移するなど、全体としては緩やかな回復基調の1年となりました。また、先行きにつきましても、原油価格の高騰によるアジアや欧州経済の減速や中国経済の過熱などが国内経済に与える影響に留意する必要があるものの、高水準の企業収益や雇用者所得の緩やかな増加を背景に、国内景気は回復を続けていくものと思われまます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気回復の中、不動産価格の上昇に伴う不動産投資利回りの低下等、一部に不動産市場の活況が減速するのではないかという懸念はあるものの、不動産の価格形成が、収益、キャッシュ・フローをベースとしたものを主流とし、合理的な市場メカニズムが機能していると考えられることから、余剰資金は継続して不動産投資市場に流入すると思われまます。また、平成17年11月末現在、国内市場に上場するJ-REIT数が28銘柄となり、私募ファンドもあわせた資産残高は推計で約6兆円と一層拡大傾向が続いております。不動産流動化事業は、J-REITや私募ファンド等の不動産証券化市場が企業の不動産証券化の活用ニーズに牽引されて拡大し、不動産売買が依然として活況を呈しております。マンション市場は、東京都心部では高水準の供給が続き過剰感が高まっていたものの、在庫調整が進んだことや低金利を背景に、大型物件を中心に高い成約率を維持しております。一方、オフィスビル賃貸市場は、エリアによる格差はあるものの、全体として需給の改善が急速に進んだことで、募集賃料に底入れ感が出てきております。都心5区における平成17年11月末現在の平均空室率は4.28%と5ヶ月連続で低下しており、企業の事務所拡張・移転の動きが引き続き活発で、特に優良大型ビルに対する引き合いは強まっております。また、不動産管理事業については厳しい競合状況にあり、コストダウン圧力も強いものの、東京都区部はビル管理及びマンション管理の市場規模が大きく、また不動産証券化市場の活性化による需要も拡大しております。効率的な業務やサービスの提供・技術力の開発・周辺事業への多角化やプロパティマネジメント能力の強化などの企業努力による差別化が進んでいくものと思われまます。さらに、オルタナティブインベストメント事業は、特に不動産担保付債権市場は活況を呈しており、競売市場には多くの個人投資家も参入してきております。不良債権市場の不動産価格が上昇基調に転じている中、収益確保のためハードの付加価値を高めるノウハウを持つことが重要となってきました。

このような事業環境にありまして、当社グループでは「TOKYO VALUE UP PARTNER」という企業スローガンを掲げ、東京都区部を中心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業、不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と当連結会計年度より「東誠コミュニティ株式会社」の行う不動産管理事業、「トーセイリアルインベストメント株式会社」が行うオルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高め、事業ラインアップの拡充を推進することにより企業グループとしての総合力向上に全力を尽くしてまいりました結果、売上高は17,644百万円となりました。利益につきましては、営業利益3,536百万円、経常利益2,969百万円、当期純利益1,592百万円となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「セントラル代官山」(東京都渋谷区)、「神田駅前ビル」(東京都千代田区)他(計19物件)の売却により不動産流動化事業の売上高は10,400百万円、営業利益2,221百万円となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「THEプレミアムコート大田中央」(東京都大田区)17棟の戸建分譲物件及び「THEパーラムス代々木上原ヴェールテラス」(東京都渋谷区)他(計3棟)の賃貸マンション開発物件の販売があったことで不動産開発事業の売上高は4,466百万円、営業利益548百万円となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、固定資産として保有している賃貸物件の空室率が改善したことに加え、たな卸資産である不動産流動化事業用の賃貸物件が増加したことにより不動産賃貸事業の売上高は1,645百万円、営業利益929百万円となりました。

(不動産ファンド事業)

当連結会計年度は、新規物件取得の増加により運用資産残高が拡大しアクイジションフィー及びアセットマネジメントフィーが増加したことや、好調な運用成績に伴うインセンティブフィーが発生したこと等により、不動産ファンド事業の売上高は349百万円、営業利益294百万円となりました。

なお、期末の運用資産残高は、20,244百万円であります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、東誠コミュニティ株式会社の株式を中間決算日にみなし取得したことに伴い連結子会社となったため、半期分の収益寄与となりました。ビル管理については、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約の獲得に努め、ビル・駐車場等期末管理棟数は254件(平成17年10月末現在)となりました。マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション2棟、賃貸マンション2棟を新たに受託し、期末管理棟数は125件(平成17年10月末現在)となりました。以上の結果、不動産管理事業の売上高は562百万円、営業利益40百万円となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、新たに設立した連結子会社であるトーセイリバイバルインベストメント株式会社による不動産担保付債権ファンドに係るアレンジメントフィーおよび債権管理フィー売上により210百万円、同社の子会社である有限会社イカロス・キャピタルの不動産担保付債権からの金利回収売上9百万円によってオルタナティブインベストメント事業売上高は、220百万円、営業利益197百万円となりました。

なお、期末の運用資産残高は、3,942百万円であります。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、税金等調整前当期純利益2,981百万円を計上した他、金融機関からの借入金14,570百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得、オルタナティブインベストメント事業への匿名組合出資等により、期首残高に比べ84百万円減少し2,530百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、8,839百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業の拡大によるバリュウアップ型流動化物件の新規取得によるたな卸資産の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、606百万円となりました。これは主に、オルタナティブインベストメント事業及び当社組成の不動産投資ファンドへ匿名組合出資を行ったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、9,360百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業及び不動産開発事業拡大に伴う新規物件取得等の借入金増加によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度の販売実績については記載していません。

(1) 生産実績

当社は、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

区別	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 (千円)	構成比 (%)
不動産流動化事業	10,400,422	59.0
不動産開発事業	4,466,993	25.3
不動産賃貸事業	1,645,232	9.3
不動産ファンド事業	349,138	2.0
不動産管理事業	562,182	3.2
オルタナティブインベストメント事業	220,289	1.2
合計	17,644,259	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

3【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く市場環境は、国内景気の継続的な回復を背景に、特に当社の事業エリアである東京都心部において、一部に「不動産バブル」の懸念を生じつつも、拡大基調が続くものと予想されます。

また、J-REIT及び不動産私募ファンドの積極的な投資活動は、不動産証券化市場の一層の拡大と多様な投資家層の増加を牽引しており、都心部における大型物件を中心としたマンションの大量供給と減損会計適用後の企業資産リストラの継続とあいまって、不動産売買は活況を維持するものと予想されます。しかしながら、その結果として、物件取得（仕入れ）の競合状況を一層、厳しいものとする構造がより鮮明になることも懸念されております。

このような環境の中、当社グループにおきましては、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」という基本方針のもと、平成20年11月期を目標年度とする新中期経営計画「GROWING UP 2008」を策定いたしました。本計画は、『企業規模倍増（売上高・利益）』とコンプライアンス経営の推進に根差した『企業ブランドの確立』を図ることにより、企業基盤を確固たるものとし、さらなる成長の礎を築くことをその骨子としております。

当社グループといたしましては、不動産ニーズの多様化する状況下にあつて、本計画の達成により、当社グループが総合力と相乗効果を十分発揮し、継続的な収益成長を実現するとともに、「あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値を創造し、提供する」という理念の実践にまい進してまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

1. 事業環境

不動産流動化事業・不動産開発事業

() 不動産市況の影響について

当社グループの中核的事業である、不動産流動化事業、不動産開発事業では、自己勘定による物件の取得、保有を行うことから物件の取得、売却の時期や金額により、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

() 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産流動化事業、不動産開発事業は、不動産ファンド事業のフィー収入や不動産賃貸事業の賃料収入に比して物件売却売上高が計上されることから、1取引あたりの金額が大きいこと、また当該事業は物件の引渡しを行った時点で売り上げ計上を行う「引渡し基準」であることから、当該事業の売上状況や引渡し時期により当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

() 自然災害等による工事遅延および建設コストの増加について

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

() 開発期間、保有期間が長期に渡ることについて

当社が不動産を開発、保有している期間において、地価動向、金利動向、金融情勢などのマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市場が変動した場合は不動産の収益性が低下し、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

不動産ファンド事業

当社グループの成長推進事業である、不動産ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドを組成（アレンジメント）し、投資対象となる不動産の価値を最大化するための運用・管理（アセットマネジメント）を行う事業であります。従って、不動産ファンドのパフォーマンスはアセットマネジメントの能力が寄与するものであり、当社は不動産と金融のハード、ソフト両面について十分なノウハウを蓄積してまいりました。不動産ファンドは、あくまでも投資家の自己責任原則を前提とした投資商品であり、運用成績について当社が保証責任を負っていないものの、賃料相場の低迷や稼働率の低下等により、投資家の期待する十分なパフォーマンスが上がらない場合は、アセットマネジメント会社として評価が下がり、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、同事業が金融商品を扱う事業であることから、金利動向や金融情勢に大きな影響を受けることが考えられ、金融商品としての魅力が相対的に低下することで、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

不動産賃貸事業

当社グループの安定収益事業である、不動産賃貸事業は企業業績などのマクロ経済環境の動向が賃貸市況に影響し、稼働率の低下や賃料水準が下落した場合は賃料など回収リスクを含め当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

不動産管理事業

（ ）管理委託費の低下

現在、マンション・ビルの管理委託費は競合他社との競争激化や顧客からのコストダウン圧力により低下傾向にあり、業務効率化やコスト削減などに努めておりますが、今後も管理委託費の低下が継続した場合は、当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

（ ）業務上の事故などについて

業務遂行やサービス提供に関しては、ISO9000を取得し、業務品質の向上に努めておりますが、万が一、不可避の社会的な規模の業務遂行上の事故やサービスの不具合が発生した場合は、当社グループの評価が下がり、経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

オルタナティブインベストメント事業

当社グループの育成事業である、オルタナティブインベストメント事業は現在不動産担保付債権の購入や不動産保有会社のM&A投資を主たる目的として展開しておりますが、金融機関等が保有する不良債権処理がピークアウトし、不良債権市場が縮小した場合、当社グループの事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

2. 有利子負債の依存度の高さ及び金利の動向

当社グループの事業に係る土地、建物取得費及び建築費等は、主として金融機関からの借入金（ノンリコースローンを含む）によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高く（平成17年11月連結会計年度70.2%）なっております。将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに複数の金融機関と交渉し、融資実行後にプロジェクトを着手する方針ですが、突発的な内外環境の変化等により、資金調達ができなかった場合は、事業着手の遅延や事業の実施ができなくなるなど当社グループの経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

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

3. 事業エリア

競合状況

当社グループは、東京都区部を主要マーケットとし、中小型物件を中心に投資を行っており、これまで、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産賃貸事業」の4事業の情報やノウハウを有機的に結合し、相乗効果をもった事業展開を行ってまいりました。しかしながら、東京都区部における不動産市況の継続的な回復と特に不動産ファンド事業については同様の事業展開を行う新規企業参入が近年増加していることから、物件取得において競合がより激化する可能性があります。当社グループとしては、子会社による「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」の2事業を加えることにより一層柔軟な事業展開することで競争力を強化し、競合他社との差別化を推進しますが、当社グループにおけるこの優位性が保たれない場合は、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

災害発生

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

4. 法的規制

法的規制

当社グループの事業において関連する主な法的規制は下表のとおりであります。

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

セグメント名称	主な法的規制
不動産流動化事業 不動産開発事業 不動産賃貸事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法 ・ 国土利用計画法 ・ 都市計画法 ・ 建築基準法 ・ 建設業法 ・ 建築士法 ・ 住宅の品質確保の促進に関する法律
不動産ファンド事業 オルタナティブインベストメント事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資信託及び投資法人に関する法律（改正投信法） ・ 不動産特定共同事業法 ・ 信託業法 ・ 資産の流動化に関する法律 ・ 不動産投資顧問業登録規定 ・ 有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律 ・ 中間法人法
不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理の適正化に関する法律 ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・ 警備業法 ・ 消防法

免許、許認可等

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

() 不動産流動化事業・不動産開発事業・不動産ファンド事業・不動産賃貸事業

許認可等の名称	所管	有効期間	許認可等の内容
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H19/3/23	東京都知事免許(10)第24043号
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H18/2/28	一般 - 000127
一級建築士事務所登録	東京都 知事	H18/4/10	東京都知事登録(第46219号)
特定建設業許可	東京都 知事	H19/12/9	東京都知事許可(特 - 14)第107905号
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

() 不動産管理事業

許認可等の名称	所管	有効期間	許認可等の内容
マンション管理業	国土交通大臣	H19/5/21	国土交通大臣(1)第030488号
宅地建物取引業免許	東京都 知事	H18/9/28	東京都知事免許(1)第80048号
建築物環境衛生一般管理業	東京都 知事	H19/9/25	東京都 13都第6560号
建設業	東京都 知事	H20/3/10	東京都知事許可(般 - 14)第119534号
警備業	東京都公安委員	H18/10/4	警備業法認定第2591
消防設備業	東京消防庁		消防設備業認定第401

() オルタナティブインベストメント事業

許認可等の名称	所管	有効期間	許認可等の内容
一般不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	H18/2/28	一般 - 000127
不動産特定共同事業の許可	東京都 知事		東京都知事第58号
有価証券に係る投資顧問業登録	関東財務局長		関東財務局長第1324号
信託受益権販売業者登録	関東財務局長	H20/6/1	関東財務局長(売信)第164号

会計基準・税制について

() 会計基準・不動産税制の変更について

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

() SPVの連結範囲について

当社が不動産ファンド事業において設立するSPVについては、わが国におけるSPVに対する会計慣行が十分定まっておらず、現在のところ当該SPV毎に当社の匿名組合出資比率や支配力等の影響度を鑑みて、個別に連結、非連結を決定しております。今後、不動産ファンド事業が拡大する過程で、これら形態でSPVを多数設立する可能性があり、わが国におけるSPVに対する会計慣行に基づく一定の指針が決定され、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、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5. 当社役員・従業員のSPC役員就任

当社グループの行う不動産ファンド事業におけるSPCについて、当社役員・従業員がSPC役員に就任しております。SPC役員はSPCの形態に関わらず、自己取引規制などの忠実義務を負担し、これに違反してSPCに損害を与えたり、悪意または重過失で第三者に損害を与えた場合は損害賠償責任を負うこととなり、損害が重大な場合は当社グループの評価に影響を及ぼす可能性があります。ただし、SPCは証券化における導管の役割を果たすのみであり、派遣役員・従業員が特段の経営判断や意思決定を行うことがないことから、上記リスクの顕在化の可能性は極めて低いものと考えております。

6. 人材について

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

7. その他

当社グループは「ものづくりへのこだわり」を事業遂行のモットーとし、マンションについてはパームスクオリティチェックシステム(PQC)、中古物件については「バリューアップ35項目」など独自の基準や仕様を設定し、品質管理については細心の注意をしております。今般の構造設計計算書偽造問題についても、平成11年5月以降民間審査機関により建築確認を受けた当社開発マンションについて当該建物設計時に委託した事務所以外の設計事務所に再チェックを依頼し、いち早く「偽造の事実がない旨の確認」を行いました。住宅購入顧客の購買意欲の減退や法規制の強化によるコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、中古の物件については、ほとんどの建物において構造設計図書が保存されていないことやアスベスト問題や土壌汚染問題等により不動産投資活動が中期的に停滞した場合、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比は記載しておりません。

資産

当連結会計年度の資産残高は、40,406百万円となりました。流動資産は、当社グループの主力事業であります不動産流動化事業の拡大に伴う物件仕入及びオルタナティブインベストメント事業における買取債権の取得等により32,568百万円となりました。固定資産は、不動産投資ファンドへの匿名組合出資等により7,831百万円となりました。

負債

当連結会計年度の負債残高は、不動産流動化事業の拡大に伴う仕入による有利子負債の増加等により32,113百万円となりました。

資本

当連結会計年度の資本残高は、当期純利益1,592百万円等により8,293百万円となりました。また、株主資本比率は20.5%となりました。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績については「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載のとおりであります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

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

(4) 経営者の問題意識と今後の方針及び見通しについて

当社グループは、新中期経営計画「GROWING UP 2008」（平成18年11月期～平成20年11月期）を策定し、目標達成に向けて鋭意努力をしております。本経営計画は、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が企業価値の向上に不可欠である」という基本方針のもと、企業規模倍増（売上高・利益）とコンプライアンス経営の推進による企業ブランドの確立を図ることにより企業基盤を確固としたものにし、さらなる成長の礎を築くこととあります。

なお、具体的な目標数値につきましては、下記の通りとなっております。

平成20年（2008年）11月期の目標とする経営指標

項目	当連結会計年度の実績 平成17年（2005年）11月期	目 標
		平成20年（2008年）11月期
売上高	176億円	405億円
経常利益	29億円	60億円
経常利益率	16.8%	14.8%
株主資本比率	20.5%	30.0%
株主資本利益率（ROE）	19.2%	18.3%
総資本利益率（ROA）	3.9%	5.5%
不動産ファンド運用残高	202億円	1,300億円

当社グループを取り巻く市場環境は、国内景気の継続的な回復を背景に、特に当社の事業エリアである東京都心部において、一部に「不動産バブル」の懸念も生じるなど、総じて拡大基調となっております。

J-REIT及び不動産私募ファンドの積極的な投資活動、不動産証券化市場拡大とそれに伴う投資家の増加と多様化が都心部における大型物件を中心としたマンションの大量供給、平成17年4月1日以降の減損会計の適用による企業資産リストラ継続とあいまって、不動産売買は不動産価格の上昇を伴いつつも活況を呈しております。結果として、物件取得（仕入れ）の競合状況を一層厳しくするという構造となっております。

このような環境の中、新中期経営計画「GROWING UP 2008」において、優秀な人材が企業成長の推進力であると強く認識し、「人財の質と量」を中核とし、「既存事業の拡大」とJ-REIT上場やM & A投資への展開などの「新事業領域の拡大」、及び「効率的な資金調達の推進」を『事業の成長と財務』における戦略目標といたしました。

また、企業規模の拡大を実現する基盤としての「コンプライアンスの意識昂揚」、「コーポレートガバナンスの向上」、「業務プロセスの効率化」を『業務と組織運営』における戦略目標といたしました。

さらに、物件取得及び販売が企業成長の成否に関する最重要ファクターであることから、顧客データベース構築や法人営業ネットワーク強化、特に不動産投資会社等へのルート強化による「仕入先・販売先の拡充」、顧客ニーズに対応した機能・デザインを迫及することによる「商品ブランドの構築」を『顧客と取引先』における戦略目標といたしました。

これらの戦略目標を確実に実行することにより、不動産ニーズが多様化してきている状況において、当社グループが総合力と相乗効果を十分発揮し、継続的な収益成長を実現するとともに、「あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値を創造し、提供する」という理念を実践してまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において総額144,149千円の設備投資を実施いたしました。そのうち主なものは、淡路町東誠ビル改修工事84,071千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成17年11月30日現在

名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	統括事務施設	事務所	373,532	1,150,000 (281.56)	28,469	1,552,002	68
賃貸用不動産 (東京都千代田区他9棟)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	1,052,778	2,497,601 (3,390.39)	2,917	3,553,297	-
賃貸用不動産 (東京都北区他2棟)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	181,554	564,090 (991.39)	1,141	746,785	-
賃貸用不動産 (東京都豊島区他3箇所)	不動産賃貸事業	その他	35,526	142,398 (1,788.82)	-	177,924	-
合計	-	-	1,643,393	4,354,089 (6,452.16)	32,528	6,030,010	68

(2) 国内子会社

平成17年11月30日現在

名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
東誠コミュニティ(株) (東京都千代田区)	不動産賃貸事業	賃貸ビル	84,950	552,000 (337.04)	892	637,843	39
合計	-	-	84,950	552,000 (337.04)	892	637,843	39

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 上記の「その他」には、駐車場、倉庫、底地が含まれております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

(注) 平成18年2月24日開催の定時株主総会において定款変更を行いました。これにより、会社の発行する株式の総数は579,000株増加し1,379,000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28日）	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	344,858	346,558	ジャスダック証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	344,858	346,558	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、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及び第280条ノ21の規定に基づく、新株予約権（ストックオプション）の状況は、次のとおりであります。

(平成15年4月25日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 （平成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）	9,910	1,410
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株） （注）1	1,982	282
新株予約権の行使時の払込金額（円）	8,500	8,500
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 8,500 資本組入額 4,250	発行価格 8,500 資本組入額 4,250
新株予約権の行使の条件	(注) 3	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 3	(注) 3

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の株式はこれを切り捨てます。

$$\text{調整後発行株式数} = \text{調整前発行株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使ならびに平成14年4月1日改正前商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債に係る新株引受権の行使による場合を除く）は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げます。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}$$

3. 新株予約権の行使に係わる行使の条件、譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社普通株式に係る株券が日本証券業協会に登録され、またはいずれかの証券取引所に上場された場合に限り、権利行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位にあることを要す。

新株予約権の譲渡、質入その他一切の処分は認められないものとする。

権利行使期間中に割当てを受けた者が死亡した場合においても相続は認めない。

その他権利行使の条件については、株主総会ならびに新株予約権発行に係る取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

(2) 新株予約権の消却事由および条件

当社が消滅会社となる合併契約書の議案、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案ならびに株式移転の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却する。

新株予約権の割当てを受けた者が権利行使をする前に、当社または当社の子会社の取締役、従業員の地位を喪失した場合、当該新株予約権については無償で消却できる。

(3) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要します。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高(千円)
平成13年3月15日 (注)1	-	1,000,000	-	50,000	4,975	4,975
平成14年9月21日 (注)2	25,000	1,025,000	18,750	68,750	18,750	23,725
平成15年5月13日 (注)3	4,000	1,029,000	3,400	72,150	3,400	27,125
平成15年6月29日 (注)4	1,008,420	20,580	-	72,150	-	27,125
平成16年2月27日 (注)5	3,000	23,580	280,500	352,650	389,100	416,225
平成16年3月30日 (注)6	500	24,080	46,750	399,400	64,850	481,075
平成16年3月31日 (注)7	6,000	30,080	180,000	579,400	181,800	662,875
平成16年7月20日 (注)8	30,080	60,160	-	579,400	-	662,875
平成16年9月10日 (注)9	7,000	67,160	1,348,200	1,927,600	1,348,200	2,011,075
平成16年11月19日 (注)10	268,640	335,800	-	1,927,600	-	2,011,075
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注)11	9,058	344,858	38,496	1,966,096	38,496	2,049,572

(注)1. 合併差益による増加

(株)紺政商店、日本興業住宅(株)、日高鋼業(株)の3社を吸収合併したことによるものであります。

2. 第三者割当 25,000株
発行価格 1,500円
資本組入額 750円
割当先は、当社従業員持株会および取締役2名(小菅勝仁、稲塚実)であります。
3. 第三者割当 4,000株
発行価格 1,700円
資本組入額 850円
割当先は、興産信用金庫(東京都千代田区神田紺屋町41)であります。
4. 50株を1株に併合
5. 有償一般募集 3,000株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
6. 第三者割当増資 500株
発行価格 240,000円
引受価格 223,200円
資本組入額 93,500円
7. 第一回新株引受権付社債に付された新株引受権の権利行使による増加
8. 1株を2株に分割
9. 有償一般募集 7,000株
発行価格 410,880円
引受価格 385,200円
資本組入額 192,600円
10. 1株を5株に分割
11. 新株予約権の行使による増加であります。
12. 平成17年12月1日から平成18年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,700株、資本金及び資本準備金がそれぞれ7,225千円増加しております。

(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
	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)	-	13	18	52	29	5	5,465	5,582	-
所有株式数(株)	-	54,744	3,571	62,665	22,057	189	201,632	344,858	-
所有株式数の割合(%)	-	15.88	1.04	18.17	6.40	0.05	58.46	100.00	-

(注) 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、4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(%)
山口 誠一郎	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	138,855	40.26
(有)ゼウス・キャピタル	東京都杉並区浜田山4-25-5-112	60,000	17.39
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	16,570	4.80
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	13,205	3.82
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド (常任代理人 モルガン・スタンレー証券会社東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E144QA ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレスタワー)	9,275	2.68
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	6,632	1.92
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	6,028	1.74
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地7丁目18-24	3,113	0.90
資産管理サービス信託銀行(株)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,904	0.84
(株)ニッシン	東京都新宿区西新宿1-6-1(新宿エルタワー15F)	2,000	0.57
小菅 勝仁	神奈川県横浜市西区浅間台97-1	2,000	0.57
計	-	260,582	75.56

(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 344,858	344,858	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	-	-	-
発行済株式総数	344,858	-	-
総株主の議決権	-	344,858	-

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

【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】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づいております。

(平成15年4月25日 臨時株主総会決議)

決議年月日	平成15年4月25日
付与対象者の区分及び人数(注)2	取締役(3名) 従業員(38名)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)(注)1	55,500
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,700
新株予約権の行使期間	平成17年6月1日から 平成20年5月31日まで
新株予約権の行使の条件	「(2)新株予約権等の状況」をご参照ください。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) 1. 平成15年6月29日付で50株を1株に株式併合、平成16年7月20日付で1株を2株及び平成16年11月19日付で1株を5株に株式分割しております。そのため、新株予約権の目的となる株式の数は11,100株に、新株予約権の行使により発行する株式の発行価格は、1,700円から8,500円にそれぞれ調整されております。

2. 提出日現在、退職により従業員3名が権利を喪失しております。

(平成18年2月24日 定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月24日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役 なお、人数等の詳細については定時株主総会以後の取締役会にて決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	5,000株を上限とする
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)1
新株予約権の行使期間	平成20年3月1日から 平成23年2月28日まで
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要するものとする。

(注)1. 新株予約権1個当たりの払込金額は、次により決定される1株当たりの払込金額(以下「払込金額」とする。)に新株予約権1個の株式数を乗じた金額とする。払込金額は、新株予約権を発行する月の属する日の前月の各日(取引が成立していない日を除く)におけるジャスダック証券取引所におけ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(1円未満の端数は切上げ)とする。ただし、当該金額が新株予約権発行日の前日終値(取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。なお、新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{合併・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式数から当社が保有する普通株式数にかかる自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式」に読み替えるものとする。

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

その他の条件については、本株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と対象取締役及び従業員との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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】

該当事項はありません。

(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】

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

なお、平成17年11月期（第56期）の期末配当につきましては1株につき450円の配当を実施しました。

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52期	第53期	第54期	第55期	第56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）	-	-	-	1,630,000 1 682,000 2 81,700	127,000 62,800
最低（円）	-	-	-	450,000 1 291,000 2 62,100	49,100 56,000

（注）1．最高・最低株価は、平成16年12月13日よりジャスダック証券取引所におけるものであり、それ以前は日本証券業協会の公表のものです。なお、第56期の事業年度別最高・最低株価のうち、は日本証券業協会の公表のものです。

また、平成16年2月27日付をもって同協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2．印は株式分割による権利落後の株価を示しております。

なお、平成16年11月期は、平成16年5月末現在及び平成16年9月末現在の株主に対して株式分割を2回実施しておりますので、5月末によるものを1で、9月末によるものを2で示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高（円）	80,400	100,000	93,700	90,000	113,000	127,000
最低（円）	71,500	82,400	80,800	83,400	87,800	99,000

（注）最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものです。

5【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長	執行役員社長	山口 誠一郎	昭和36年1月5日生	昭和58年4月 三井不動産販売株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成2年8月 当社取締役 平成6年6月 当社代表取締役社長(現任) 平成7年12月 パームス管理株式会社(現東誠コミュニティ株式会社)代表取締役 平成16年7月 当社執行役員社長(現任)	138,855
取締役	専務執行役員 事業部門統括	小菅 勝仁	昭和35年7月17日生	昭和58年4月 東急建設株式会社 入社 昭和61年4月 東誠商事株式会社 入社 平成8年1月 当社取締役 平成12年12月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年9月 トーセイリバイバルインベストメント株式会社 代表取締役(現任) 平成18年2月 当社取締役専務執行役員(現任)	2,000
取締役	専務執行役員 管理部門統括 総務人事部・ 財務経理部担当	平野 昇	昭和34年10月17日生	昭和57年4月 国分株式会社 入社 平成3年4月 東誠商事株式会社 入社 平成7年5月 東誠商事株式会社取締役 平成13年3月 当社経理部財務担当部長 平成14年10月 当社常務取締役 平成16年7月 当社常務執行役員 平成17年3月 トーセイリバイバルインベストメント株式会社 監査役(現任) 平成17年4月 東誠コミュニティ株式会社監査役(現任) 平成17年9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役(現任) 平成18年2月 当社取締役専務執行役員(現任)	1,400
取締役	常務執行役員 アセットソリュー ション事業部 担当	内藤 俊一郎	昭和31年10月8日生	昭和55年4月 三井不動産販売(株) 入社 平成11年5月 当社 入社 当社不動産営業部 部長 平成14年6月 当社不動産営業部長 平成16年7月 当社執行役員アセットソリューション事業 部担当兼アセットソリューション事業部長 平成18年2月 当社取締役常務執行役員(現任)	40
常勤監査役		本田 安弘	昭和15年6月20日生	昭和38年4月 大成建設株式会社 入社 平成3年6月 同社本社機材部 部長(企画・管理担当) 平成7年6月 株式会社大成ツーリスト 常務取締役 平成13年7月 ユニバーサル株式会社代表取締役社長 平成15年4月 当社常勤監査役(現任)	-
常勤監査役		原田 公雄	昭和17年3月24日生	昭和39年4月 株式会社熊谷組 入社 平成12年11月 同社本社建築本部長 平成13年1月 同社常務取締役兼執行役員本社購買本部長 平成14年7月 丸嘉架設株式会社 顧問 平成15年5月 当社常勤監査役(現任)	-
監査役		山岸 茂	昭和17年5月28日生	昭和40年4月 三菱信託銀行株式会社 入社 平成2年2月 同社高槻支店長 平成4年2月 同社監査役室長 平成6年8月 菱信保証株式会社取締役 平成7年6月 同社常務取締役 平成12年3月 同社常勤監査役 平成15年3月 同社顧問 平成15年9月 同社退社 平成17年2月 当社監査役(現任)	-
監査役		迫本 栄二	昭和31年11月4日生	昭和56年4月 ジェイ・イー・エス株式会社取締役(現任) 昭和61年10月 入江公認会計士事務所入所 平成元年10月 新創コンサルティング株式会社取締役社長(現任) 平成3年4月 松竹映画劇場株式会社取締役 平成12年6月 株式会社永谷園 監査役(現任) 平成12年6月 新創監査法人代表社員(現任) 平成15年8月 松竹映画劇場株式会社取締役社長(現任) 平成16年4月 新創税理士法人代表社員(現任) 平成16年12月 株式会社コクド 監査役(現任) 平成17年2月 当社監査役(現任)	-
計					142,295

(注) 本田安弘、原田公雄、山岸茂、迫本栄二の各氏は、株式会社の監査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）

当社グループは、経営環境の変化に迅速かつ確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することが、株主の皆様からの信頼にお応えすることであり経営における重要な課題であると認識しております。そのため、多様な経営リスクを早期に把握し予防対策ができる体制を構築すること、法定の要請範囲に留まらず積極かつ適切な情報開示を行うこと、内部経営監視機能を強化して透明性の高い経営を推進することに注力しており、それに必要な組織体制や諸制度を実施、構築することをコーポレートガバナンスに関する基本的な考え方としております。

（コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況）

取締役会の運営

「取締役会」は取締役4名（平成17年11月30日現在）で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回の定例取締役会に加え必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の監督を行なっております。

監査役機能の有効性

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名（全員社外監査役）で構成される「監査役会」を、原則として毎月1回開催しております。監査役は「取締役会」に出席する他、「執行役員会」にも陪席し、事前に提供される議案資料により、必要に応じて内容の確認や提言・助言を行なうこととしております。監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施され、内部監査部2名と連携することで、効率的かつ実効性のある監査体制を構築しております。さらに、各取締役および各部門責任者との定例会議を開催し、業務執行状況の把握に努めております。

執行役員制

当社は執行役員制を導入しており、取締役会にて選任された執行役員6名（平成17年11月30日現在）が、原則毎月2回「執行役員会」を開催し、取締役会の決議事項について事前審議を行なうとともに、取締役会から委譲された権限の範囲内で業務執行上の重要事項について意思決定を行なっております。

コーポレートガバナンス会議の設置

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

同会議では、企業統治上の懸案事項を確認、協議し、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士のアドバイスを受けております。また、同会議の下に設置されている「コンプライアンス委員会」及び「リスク管理委員会」から確認を求められる事項につき、「法令の遵守」に留まることなく「企業倫理」や「社会貢献」の観点を踏まえた対処方法を協議・検討しております。

当社は、事業、業務執行を理解する者に企業統治を負託することが最も有効であるという考えから、取締役の全員が執行役員を兼務しておりますが、「業務執行機能とその監視機能」の線引きをより明確にすることも同会議の大きな役割の一つであります。

内部監査機能

社長直属の「内部監査部」がグループ全体の監査を年次計画に基づいて実施し、不備事象については、被監査部門に是正勧告書を通知することにより、改善を求めています。是正必要事項については被監査部門と協議し、具体的な指導を行なうなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しております。

情報開示の状況

当社では、証券取引法、商法等の法令で定められた書類等の作成や、証券取引所の定める規則に基づく情報開示を行うとともに、IR活動やホームページ等を通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し適時適切な企業情報の提供に努めております。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、斉藤浩史、宮石知子であり、新日本監査法人に属しております。監査業務に係る補助者の構成は公認会計士2名、会計士補7名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

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

(役員報酬の内容)

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額(千円)
取締役に払った報酬	85,230
監査役に払った報酬	13,560
合計	98,790

(注) 取締役に支払った報酬には、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額(賞与含む)が含まれておりません。

(監査報酬の内容)

当事業年度における監査法人に対する監査報酬は、以下のとおりであります。

区分	金額(千円)
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	15,400
その他	2,375
合計	17,775

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。

(3) 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)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

2．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、当連結会計年度(平成16年12月1日から平成17年11月30日まで)の連結財務諸表並びに第55期事業年度(平成15年12月1日から平成16年11月30日まで)及び第56期事業年度(平成16年12月1日から平成17年11月30日まで)の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

		当連結会計年度 (平成17年11月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1.現金及び預金	1		2,670,623	
2.受取手形及び売掛金			147,213	
3.有価証券			10,000	
4.販売用不動産	1		12,606,749	
5.仕掛販売用不動産	1		13,976,848	
6.買取債権	1		1,722,953	
7.貯蔵品			1,272	
8.繰延税金資産			129,787	
9.その他	1		1,307,204	
貸倒引当金			4,058	
流動資産合計			32,568,593	80.6
固定資産				
1.有形固定資産				
(1)建物及び構築物	1	2,356,096		
減価償却累計額		631,090	1,725,006	
(2)工具器具備品		70,093		
減価償却累計額		36,809	33,284	
(3)土地	1		4,906,089	
有形固定資産合計			6,664,380	16.5
2.無形固定資産				
(1)ソフトウェア			30,034	
(2)電話加入権			2,275	
無形固定資産合計			32,309	0.1

		当連結会計年度 (平成17年11月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券			903,845	
(2) 長期貸付金			3,615	
(3) 繰延税金資産			68,077	
(4) その他			160,303	
貸倒引当金			801	
投資その他の資産合計			1,135,040	2.8
固定資産合計			7,831,730	19.4
繰延資産				
1. 社債発行費			6,514	
繰延資産合計			6,514	0.0
資産合計			40,406,838	100.0

		当連結会計年度 (平成17年11月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
1. 支払手形及び買掛金			371,791	
2. 短期借入金	1		4,390,000	
3. 1年以内償還予定社債			194,000	
4. 1年以内返済予定長期 借入金	1		8,007,602	
5. 未払法人税等			1,081,440	
6. 前受金			383,342	
7. 賞与引当金			9,783	
8. その他			503,834	
流動負債合計			14,941,793	37.0
固定負債				
1. 社債			322,000	
2. 長期借入金	1		15,471,101	
3. 繰延税金負債			22,500	
4. 退職給付引当金			31,420	
5. 役員退職慰労引当金			151,705	
6. 連結調整勘定			5,527	
7. その他			1,167,193	
固定負債合計			17,171,447	42.5
負債合計			32,113,241	79.5
(資本の部)				
資本金	2		1,966,096	4.9
資本剰余金			2,049,572	5.1
利益剰余金			4,270,144	10.5
その他有価証券評価差額 金			7,783	0.0
資本合計			8,293,597	20.5
負債及び資本合計			40,406,838	100.0

【連結損益計算書】

		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(千円)		百分比 (%)
売上高			17,644,259	100.0
売上原価			12,787,932	72.5
売上総利益			4,856,327	27.5
販売費及び一般管理費	1		1,320,157	7.5
営業利益			3,536,169	20.0
営業外収益				
1.受取利息		300		
2.受取配当金		557		
3.固定資産税還付金		8,892		
4.仕入割引		1,865		
5.連結調整勘定償却額		614		
6.解約手付金		7,300		
7.雑収入		4,712	24,243	0.1
営業外費用				
1.支払利息		528,395		
2.社債利息		5,572		
3.新株発行費		925		
4.社債発行費償却		6,514		
5.解約違約金		16,868		
6.雑損失		33,094	591,372	3.3
経常利益			2,969,040	16.8
特別利益				
1.会員権売却益		2,752		
2.保険解約返戻金		9,917	12,669	0.1
特別損失				
1.固定資産売却損	2	36		
2.固定資産除却損	3	162	199	0.0
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益			2,981,510	16.9
匿名組合損益分配額			85	0.0
税金等調整前当期純利益			2,981,596	16.9
法人税、住民税及び事業税		1,434,515		
法人税等調整額		45,496	1,389,018	7.9
当期純利益			1,592,577	9.0

【連結剰余金計算書】

		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(千円)	
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高			2,011,075
資本剰余金増加高			
新株予約権の権利行使による新株式の発行		38,496	38,496
資本剰余金期末残高			2,049,572
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高			2,718,637
利益剰余金増加高			
当期純利益		1,592,577	1,592,577
利益剰余金減少高			
1. 配当金		40,296	
2. 連結子会社増加に伴う減少額		774	41,070
利益剰余金期末残高			4,270,144

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益		2,981,596
減価償却費		180,793
連結調整勘定償却額		614
引当金の増加額		38,197
受取利息及び受取配当金		858
支払利息及び社債利息		533,968
匿名組合評価益		24,493
売上債権の増加額		30,902
買取債権の増加額		1,722,953
たな卸資産の増加額		7,062,217
前渡金の増加額		1,094,670
仕入債務の減少額		1,082,134
前受金の減少額		453,158
預り保証金の増加額		25,554
その他		262,283
小計		7,449,606
利息及び配当金の受取額		57,414
利息の支払額		541,808
法人税等の支払額		905,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,839,398

		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(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の減少額		44,966
有形固定資産の取得による支出		144,149
無形固定資産の取得による支出		30,746
投資有価証券の取得による支出		3,864,635
投資有価証券の売却による収入		3,320,000
投資有価証券の回収による収入		77,129
連結範囲の変更を伴う新規子会社株式の取得による支出	2	6,592
出資金取得による支出		12,000
その他		9,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		606,371
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増額		1,041,000
長期借入れによる収入		14,570,400
長期借入金の返済による支出		6,262,184
社債の償還による支出		24,000
株式の発行による収入		76,067
配当金の支払額		40,296
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,360,987
現金及び現金同等物の減少額		84,782
連結範囲変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高		15,005
現金及び現金同等物の期首残高		2,600,629
現金及び現金同等物期末残高	1	2,530,851

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

項目	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>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法</p>	<p>有価証券</p> <p> 其他有価証券</p> <p> 時価のあるもの</p> <p> 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p> 時価のないもの</p> <p> 移動平均法による原価法</p> <p> デリバティブ</p> <p> 時価法</p> <p> たな卸資産</p> <p> (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産</p> <p> 個別法による原価法</p> <p> (ロ) 買取債権</p> <p> 個別法による原価法</p> <p> (ハ) 貯蔵品</p> <p> 最終仕入原価法</p> <p>有形固定資産</p> <p> 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。</p> <p> ただし、当社及び連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（付属設備を除く）は定額法によっております。</p> <p> なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="564 1182 855 1317"> <tr> <td>建物</td> <td>12～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>5～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産</p> <p> 当社及び連結子会社は定額法を採用しております。</p> <p> なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p> 社債発行費</p> <p> 商法施行規則の規定する期間（3年間）に每期均等額以上を償却しております。</p> <p> 新株発行費</p> <p> 支出時に全額費用として処理しております。</p>	建物	12～50年	構築物	6～20年	車両運搬具	5～6年	工具器具備品	3～15年
建物	12～50年								
構築物	6～20年								
車両運搬具	5～6年								
工具器具備品	3～15年								

項目	当連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社及び連結子会社は、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社は、役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>当社及び連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>また、金利スワップについては、特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。</p>

項目	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)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上(5年償却)し、それ以外は発生年度の期間費用としております。</p> <p>匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」へ計上し、事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p> <p>匿名組合損益分配額の会計処理 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「長期預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減しております。なお、「長期預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。</p> <p>ただし、回収代金のうち元本と利息の区分が明確なものについては、元本部分を取得価額から減額し、利息部分を収益計上しております。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

追加情報

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

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件（建物：319,584千円、土地：749,529千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。

2. 販売用不動産

従来、固定資産として保有していた賃貸物件（建物：853,287千円、土地：1,407,438千円）については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。

3. 外形標準課税

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成17年11月30日)	
1	担保資産及び担保付債務
(1)	担保に供している資産は、次のとおりであります。
	現金及び預金 170,000千円
	販売用不動産 11,486,458
	仕掛販売用不動産 13,235,140
	買取債権 1,091,985
	その他 900,000
	建物及び構築物 1,396,504
	土地 4,019,442
	計 32,299,531
(2)	担保付債務は、以下のとおりであります。
	短期借入金 4,370,000千円
	1年以内返済予定長期借入金 7,899,602
	長期借入金 15,039,101
	計 27,308,703
2	当社の発行済株式総数は、普通株式344,858株であります。
3	偶発債務
	下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対して債務保証を行っております。
	個人 6名 13,266千円

(連結損益計算書関係)

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	販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。
	広告宣伝費 64,040千円
	貸倒引当金繰入額 5,774
	役員報酬 124,174
	給与手当 482,724
	賞与引当金繰入額 9,783
	退職給付費用 10,632
	役員退職慰労引当金繰入額 23,519
	法定福利費 75,781
	租税公課 124,792
	減価償却費 24,771
	支払報酬 37,846
	支払手数料 93,547
2	固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。
	車両運搬具 36千円
3	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。
	工具器具備品 162千円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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17年11月30日現在)

(千円)

現金及び預金勘定	2,670,623
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	139,772
現金及び現金同等物	<u>2,530,851</u>

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに東誠コミュニティ(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに東誠コミュニティ(株)の取得価額と東誠コミュニティ(株)取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

(千円)

流動資産	259,160
固定資産	649,832
流動負債	315,177
固定負債	440,801
連結調整勘定	<u>6,141</u>
東誠コミュニティ(株)取得のための支出	<u>146,872</u>
東誠コミュニティ(株)の現金及び現金同等物	<u>140,280</u>
差引:	6,592

(リース取引関係)

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

1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当
額及び期末残高相当額

	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)
車両運搬具	14,180	4,114	10,065
工具器具備品	31,596	9,358	22,237
ソフトウェア	42,821	17,872	24,948
合計	88,597	31,346	57,251

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

2. 未経過リース料期末残高相当額

1年内	18,996千円
1年超	38,254千円
合計	57,251千円

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

3. 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	18,199千円
減価償却費相当額	18,199千円

4. 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定
額法によっております。

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成17年11月30日)

1. その他有価証券で時価があるもの

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

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

1.取引の状況に関する事項

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)取引の内容

利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。

(2)取引に対する取組方針

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

(3)取引の利用目的

デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。

(4)取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。

なお、取引の契約先は信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。

(5)取引に係るリスク管理体制

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

2.取引の時価等に関する事項

当連結会計年度
(平成17年11月30日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

2. 退職給付債務に関する事項

当連結会計年度 (平成17年11月30日)	
	(千円)
退職給付債務	31,420
退職給付引当金	31,420

3. 退職給付費用に関する事項

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)	
	(千円)
退職給付費用	10,632

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

当連結会計年度
(平成17年11月30日現在)

繰延税金資産 (流動)	
未払事業税否認	72,093千円
たな卸資産否認	814
減価償却損金算入限度超過額	40,386
その他	16,492
計	129,787
繰延税金資産 (固定)	
退職給付引当金損金算入限度超過額	12,679
減価償却損金算入限度超過額	686
会員権評価損否認	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	61,743
連結子会社の繰越欠損金	8,661
その他	867
評価性引当額	12,262
計	73,419
繰延税金資産 合計	203,207
繰延税金負債 (固定)	
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	22,500
その他有価証券評価差額金	5,342
計	27,843
繰延税金資産の純額	175,364

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

流動資産 - 繰延税金資産	129,787千円
固定資産 - 繰延税金資産	68,077千円
固定負債 - 繰延税金負債	22,500千円

2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

当連結会計年度
(平成17年11月30日現在)

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	0.2
留保金課税	5.2
その他	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.6

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

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)

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

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

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

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

【所在地別セグメント情報】

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

【海外売上高】

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

【関連当事者との取引】

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）

役員及び個人主要株主等

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

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

株式の譲受に関しては、時価による純資産額等を検討の上、決定しております。

(1株当たり情報)

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	24,018円05銭
1株当たり当期純利益金額	4,664円46銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	4,571円59銭

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

	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(千円)	1,592,577
普通株主に帰属しない金額(千円)	10,780
(うち利益処分による役員賞与金)	(10,780)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,581,797
期中平均株式数(株)	339,117
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額(千円)	-
普通株式増加数(株)	6,889
(うち新株予約権)	(6,889)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-

(重要な後発事象)

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. ストックオプションの付与について

当社は、平成18年2月24日開催の定時株主総会において、商法280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に對し、ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。

なお、詳細については、「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。

2. 海外における募集による増資に関する事項

平成18年2月9日及び平成18年2月10日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年2月27日付で発行済株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。

発行株式数	普通株式	30,000株
募集の方法	有償による海外における募集による増資	
発行価額	1株につき	144,900円
発行価格の総額		4,347,000千円
引受価額	1株につき	144,900円
払込金額の総額		4,347,000千円
資本組入額	1株につき	72,450円
資本組入額の総額		2,173,500千円
払込期日		平成18年2月27日
配当起算日		平成17年12月1日
資金の用途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の 運転資金に充当する予定であります。	
増資後の発行済株式総数及び資本金		
発行済株式総数		376,558株
資本金		4,146,821千円

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
東誠不動産株式会社	第2回無担保社債	平成16年 3月31日	-	250,000 (-)	0.19	無担保	平成21年 3月31日
東誠不動産株式会社	第3回無担保社債	平成16年 6月10日	-	96,000 (24,000)	0.31	無担保	平成21年 6月10日
東誠不動産株式会社	第4回無担保社債	平成16年 8月10日	-	170,000 (170,000)	0.46	無担保	平成18年 8月10日
合 計	-	-	-	516,000 (194,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書きは、1年以内償還予定額であります。

2. 社債の連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
194,000	24,000	24,000	274,000	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	4,390,000	1.76	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	8,007,602	1.95	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	15,471,101	1.95	平成18年~36年
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	-	27,868,703	-	-

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

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

1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
7,563,668	2,764,868	696,468	480,468

(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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1. 現金及び預金	1	2,785,368		2,200,620	
2. 売掛金		13,725		42,192	
3. 有価証券		10,000		10,000	
4. 販売用不動産	1	10,273,603		12,607,137	
5. 仕掛販売用不動産	1	8,142,575		13,977,877	
6. 貯蔵品		526		593	
7. 前渡金	1	-		1,094,670	
8. 前払費用		37,336		74,211	
9. 関係会社短期貸付金		-		520,000	
10. 繰延税金資産		82,597		113,909	
11. その他		234,057		120,778	
貸倒引当金		442		4,895	
流動資産合計		21,579,349	73.3	30,757,096	80.2
固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	1	2,698,529		2,247,451	
減価償却累計額		561,744	2,136,784	604,858	1,642,592
(2) 構築物		8,522		7,572	
減価償却累計額		6,954	1,567	6,772	800
(3) 車両運搬具		1,145		-	
減価償却累計額		891	253	-	-
(4) 工具器具備品		35,846		69,061	
減価償却累計額		29,683	6,163	36,533	32,528
(5) 土地	1		5,011,998		4,354,089
有形固定資産合計			7,156,768		6,030,010
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			1,514		29,063
(2) 電話加入権			1,889		1,889
無形固定資産合計			3,403	0.0	30,952

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		29,668		720,807	
(2) 関係会社株式		-		432,372	
(3) 出資金		456,806		22,650	
(4) 関係会社出資金		-		15,000	
(5) 長期貸付金		4,671		3,615	
(6) 関係会社長期貸付金		-		120,000	
(7) 長期前払費用		39,897		36,530	
(8) 敷金及び保証金		52,585		43,758	
(9) 保険積立金		15,385		23,030	
(10) 繰延税金資産		62,105		68,370	
(11) その他		25,357		26,137	
貸倒引当金		243		1,521	
投資その他の資産合計		686,236	2.4	1,510,752	4.0
固定資産合計		7,846,408	26.7	7,571,715	19.8
. 繰延資産					
1. 社債発行費		13,029		6,514	
繰延資産合計		13,029	0.0	6,514	0.0
資産合計		29,438,787	100.0	38,335,326	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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形		249,240		-	
2. 買掛金		1,123,391		272,872	
3. 短期借入金	1	3,300,000		4,370,000	
4. 1年以内償還予定社債		24,000		194,000	
5. 1年以内返済予定長期 借入金	1	4,595,148		7,971,242	
6. 未払金		9,016		16,130	
7. 未払費用		63,843		90,195	
8. 未払法人税等		518,600		978,828	
9. 前受金		836,500		383,342	
10. 預り金		27,911		99,501	
11. 前受収益		107,239		115,168	
12. 賞与引当金		5,816		9,783	
流動負債合計		10,860,709	36.9	14,501,063	37.8
固定負債					
1. 社債		516,000		322,000	
2. 長期借入金	1	10,159,719		14,010,021	
3. 預り敷金保証金		1,099,116		1,129,831	
4. 退職給付引当金		16,232		23,147	
5. 役員退職慰労引当金		128,186		151,705	
固定負債合計		11,919,253	40.5	15,636,704	40.8
負債合計		22,779,962	77.4	30,137,768	78.6

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(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
(資本の部)							
資本金	2		1,927,600	6.6		1,966,096	5.1
資本剰余金							
1. 資本準備金		2,011,075			2,049,572		
資本剰余金合計			2,011,075	6.8		2,049,572	5.4
利益剰余金							
1. 利益準備金		7,250			7,250		
2. 任意積立金							
(1) 別途積立金		15,000			15,000		
3. 当期末処分利益		2,696,387			4,151,856		
利益剰余金合計			2,718,637	9.2		4,174,106	10.9
その他有価証券評価差額 金			1,510	0.0		7,783	0.0
資本合計			6,658,824	22.6		8,197,558	21.4
負債・資本合計			29,438,787	100.0		38,335,326	100.0

【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(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 流動化売上高		12,203,610					
2. 開発分譲売上高		809,116					
3. 賃貸売上高		1,501,395					
4. 流動化事業売上高					10,400,422		
5. 開発事業売上高					4,466,993		
6. 賃貸事業売上高					1,611,728		
7. ファンド事業売上高					349,138		
売上高 合計			14,514,122	100.0		16,828,283	100.0
売上原価							
1. 流動化原価		10,214,854					
2. 開発分譲原価		758,413					
3. 賃貸原価		623,557					
4. 流動化事業原価					7,995,735		
5. 開発事業原価					3,775,923		
6. 賃貸事業原価					609,149		
7. ファンド事業原価					1,650		
売上原価 合計			11,596,825	79.9		12,382,459	73.6
売上総利益			2,917,297	20.1		4,445,823	26.4
販売費及び一般管理費	1		824,186	5.7		1,122,319	6.7
営業利益			2,093,110	14.4		3,323,504	19.7
営業外収益							
1. 受取利息	4	634			3,145		
2. 受取配当金		746			557		
3. 解約手付金		-			7,300		
4. 受取遅延損害補償金		10,000			-		
5. 固定資産税還付金		-			8,892		
6. 仕入割引		-			1,865		
7. 雑収入		5,620	17,000	0.1	3,256	25,018	0.2
営業外費用							
1. 支払利息		535,116			513,496		
2. 社債利息		2,842			5,572		
3. 社債発行費償却		6,514			6,514		
4. 新株発行費		50,083			925		
5. 解約違約金		-			16,868		
6. 雑損失		375	594,933	4.1	31,791	575,169	3.4
経常利益			1,515,178	10.4		2,773,353	16.5
特別利益							
1. 会員権売却益		-			2,752		
2. 保険解約返戻金		-	-	-	9,917	12,669	0.1

流動化原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
土地		6,964,688	68.2
建物取得費・バリューア ップコスト		2,991,230	29.3
経費		258,935	2.5
計		10,214,854	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発分譲原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		288,464	38.0
建築費		430,831	56.8
経費		39,116	5.2
計		758,413	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		135,056	21.7
諸経費		488,500	78.3
(うち租税公課)		(144,108)	
(うち減価償却費)		(152,789)	
(うち水道光熱費)		(125,993)	
計		623,557	100.0

流動化事業原価明細書

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		5,593,327	78.6	5,770,147	72.2
建物取得費・バリューア ップコスト		1,372,771	19.3	1,945,451	24.3
経費		145,824	2.1	280,136	3.5
計		7,111,923	100.0	7,995,735	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

開発事業原価明細書

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		1,659,826	43.1	1,858,329	49.2
建築費		2,048,699	53.1	1,826,301	48.4
経費		146,163	3.8	91,292	2.4
計		3,854,689	100.0	3,775,923	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

賃貸事業原価明細書

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		135,056	21.7	128,778	21.1
諸経費		488,500	78.3	480,371	78.9
(うち租税公課)		(144,108)		(105,905)	
(うち減価償却費)		(152,789)		(144,487)	
(うち水道光熱費)		(125,993)		(101,524)	
計		623,557	100.0	609,149	100.0

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		6,655	100.0	1,650	100.0
計		6,655	100.0	1,650	100.0

(注) 前事業年度まで、売上原価の内訳区分は、「流動化原価」、「開発分譲原価」、「賃貸原価」で区分表示しておりましたが、当事業年度より事業活動をより明確に表示するため「流動化事業原価」、「開発事業原価」、「賃貸事業原価」、「ファンド事業原価」に変更致しました。

【キャッシュ・フロー計算書】

当事業年度については、連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、記載しておりません。

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,507,763
減価償却費		169,426
引当金の増加額		25,345
受取利息及び受取配当金		1,380
支払利息及び社債利息		537,959
匿名組合投資損益		8,247
会員権評価損		4,049
固定資産除売却損益		3,365
売上債権の増加額		5,067
たな卸資産の増加額		7,754,464
仕入債務の増加額		549,261
前受金の増加額		640,720
預り保証金の増加額		214,407
その他		133,188
小計		4,250,050
利息及び配当金の受取額		8,808
利息の支払額		549,721
法人税等の支払額		583,639
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,374,602

		前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の減少額		264,955
有価証券の取得による支出		10,000
有価証券の償還による収入		40,000
有形固定資産の取得による支出		1,860,934
有形固定資産の売却による収入		2,095
投資有価証券取得による支出		10,629
出資金の取得による支出		645,049
出資金の回収による収入		134,561
出資金の売却による収入		203,000
貸付金の回収による収入		2,275
その他		80,161
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,959,887
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増加額		207,100
長期借入れによる収入		12,807,000
長期借入金の返済による支出		9,457,696
社債発行による収入		520,455
株式の発行による収入		3,787,516
配当金の支払額		20,580
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,843,796
現金及び現金同等物の増加額		509,306
現金及び現金同等物の期首残高		2,091,322
現金及び現金同等物の期末残高		2,600,629

【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(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			2,696,387		4,151,856
利益処分額					
1. 配当金		40,296		155,186	
2. 役員賞与金 (うち監査役分)		-		10,780 (1,350)	
合計			40,296		165,966
次期繰越利益			2,656,091		3,985,890

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	(1)子会社株式 (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） 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1)子会社株式 移動平均法による原価法 (2)その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1)販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (2)貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用していません。 主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
5. 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 商法施行規則の規定する期間（3年間）に、毎期均等額以上を償却しております。 (2) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 社債発行費 同左 (2) 新株発行費 同左
6. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

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)
	(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。	(3) 退職給付引当金 同左 (4) 役員退職慰労引当金 同左
7. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
8. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金 (3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上(5年償却)し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 (2) 匿名組合出資の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。匿名組合の財産の持分相当額を「出資金」として計上しております。匿名組合出資時に「出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」に計上するとともに同額を「出資金」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「出資金」を減額させております。	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 匿名組合出資の会計処理 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」へ計上し、事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

表示方法の変更

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) 貸借対照表 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)に伴い、当事業年度から投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を投資有価証券として表示する方法に変更いたしました。なお、前事業年度末の投資その他の資産の「出資金」に含めて表示しております当該金額は、428,156千円であります。</p> <p>(2) 損益計算書 前事業年度まで売上高の内訳科目は、「流動化売上高」、「開発分譲売上高」、「賃貸売上高」により区分表示しておりましたが、当事業年度より事業活動をより明確に表示するため、「流動化売上高」に含まれていた「投資用新築賃貸マンション売上」を「開発事業売上高」と改め、たうえ事業の性質が類似する「開発分譲事業」と併せ、「開発事業売上高」として区分することに致しました。また、「流動化売上高」に含まれていた「フィー収入」を「ファンド事業売上高」として区分することに致しました。これに伴い、対応する営業原価の内訳科目についても「流動化事業原価」、「開発事業原価」、「賃貸事業原価」、「ファンド事業原価」に変更いたしました。</p> <p>なお、変更後の方法に基づき前事業年度の売上高及び売上原価を示すと次のとおりとなります。</p> <table border="1" data-bbox="692 1261 1241 1774"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>前事業年度 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. 流動化事業売上高</td> <td>8,631,060</td> </tr> <tr> <td>2. 開発事業売上高</td> <td>4,209,934</td> </tr> <tr> <td>3. 賃貸事業売上高</td> <td>1,501,395</td> </tr> <tr> <td>4. ファンド事業売上高</td> <td>171,731</td> </tr> <tr> <td>売上高 合計</td> <td>14,514,122</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. 流動化事業原価</td> <td>7,111,923</td> </tr> <tr> <td>2. 開発事業原価</td> <td>3,854,689</td> </tr> <tr> <td>3. 賃貸事業原価</td> <td>623,557</td> </tr> <tr> <td>4. ファンド事業原価</td> <td>6,655</td> </tr> <tr> <td>売上原価 合計</td> <td>11,596,825</td> </tr> </tbody> </table>	区分	前事業年度 (千円)	売上高		1. 流動化事業売上高	8,631,060	2. 開発事業売上高	4,209,934	3. 賃貸事業売上高	1,501,395	4. ファンド事業売上高	171,731	売上高 合計	14,514,122	売上原価		1. 流動化事業原価	7,111,923	2. 開発事業原価	3,854,689	3. 賃貸事業原価	623,557	4. ファンド事業原価	6,655	売上原価 合計	11,596,825
区分	前事業年度 (千円)																										
売上高																											
1. 流動化事業売上高	8,631,060																										
2. 開発事業売上高	4,209,934																										
3. 賃貸事業売上高	1,501,395																										
4. ファンド事業売上高	171,731																										
売上高 合計	14,514,122																										
売上原価																											
1. 流動化事業原価	7,111,923																										
2. 開発事業原価	3,854,689																										
3. 賃貸事業原価	623,557																										
4. ファンド事業原価	6,655																										
売上原価 合計	11,596,825																										

追加情報

<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) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸ビル(建物：286,348千円、土地：606,759千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>(2) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル(建物：307,119千円、土地：308,500千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p>	<p>(1) 固定資産 従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件(建物：319,584千円、土地：749,529千円)については、事業方針の変更に伴い固定資産へ振り替えております。</p> <p>(2) 販売用不動産 従来、固定資産として保有していた賃貸物件(建物：853,287千円、土地：1,407,438千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。</p> <p>(3) 外形標準課税 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取り扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割27,059千円を販売費及び一般管理費として処理しております。</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>(1) 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%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">35,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,864,749</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,362,389</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,816,425</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,446,291</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,524,856</td> </tr> </table> <p>(2) 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;">3,244,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,487,148</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,619,719</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,350,867</td> </tr> </table> <p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授権株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">800,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">335,800株</td> </tr> </table>	現金及び預金	35,000千円	販売用不動産	8,864,749	仕掛販売用不動産	5,362,389	建物	1,816,425	土地	4,446,291	計	20,524,856	短期借入金	3,244,000千円	1年以内返済予定長期借入金	4,487,148	長期借入金	9,619,719	計	17,350,867	授権株式数	普通株式	800,000株	発行済株式総数	普通株式	335,800株	<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は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">170,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,486,846</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">13,235,754</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td style="text-align: right;">900,000</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,315,926</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,467,442</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,575,970</td> </tr> </table> <p>(2) 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;">4,370,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,863,242</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,578,021</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,811,263</td> </tr> </table> <p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授権株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">800,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">344,858株</td> </tr> </table>	現金及び預金	170,000千円	販売用不動産	11,486,846	仕掛販売用不動産	13,235,754	前渡金	900,000	建物	1,315,926	土地	3,467,442	計	30,575,970	短期借入金	4,370,000千円	1年以内返済予定長期借入金	7,863,242	長期借入金	13,578,021	計	25,811,263	授権株式数	普通株式	800,000株	発行済株式総数	普通株式	344,858株
現金及び預金	35,000千円																																																						
販売用不動産	8,864,749																																																						
仕掛販売用不動産	5,362,389																																																						
建物	1,816,425																																																						
土地	4,446,291																																																						
計	20,524,856																																																						
短期借入金	3,244,000千円																																																						
1年以内返済予定長期借入金	4,487,148																																																						
長期借入金	9,619,719																																																						
計	17,350,867																																																						
授権株式数	普通株式	800,000株																																																					
発行済株式総数	普通株式	335,800株																																																					
現金及び預金	170,000千円																																																						
販売用不動産	11,486,846																																																						
仕掛販売用不動産	13,235,754																																																						
前渡金	900,000																																																						
建物	1,315,926																																																						
土地	3,467,442																																																						
計	30,575,970																																																						
短期借入金	4,370,000千円																																																						
1年以内返済予定長期借入金	7,863,242																																																						
長期借入金	13,578,021																																																						
計	25,811,263																																																						
授権株式数	普通株式	800,000株																																																					
発行済株式総数	普通株式	344,858株																																																					

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>3. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <p>個人7名 15,729千円</p> <p>4. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額は1,510千円増加しております。</p> <p>なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規程により、配当に充当することが制限されております。</p> <p>5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="183 884 694 996"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>920,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	1,000,000千円	借入実行残高	80,000	<hr/>		差引額	920,000	<p>3. 偶発債務</p> <p>次の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入に対し債務保証を行っております。</p> <p>個人6名 13,266千円</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> <p>(有)イカロス・キャピタル 1,100,000千円</p> <p>4. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額は7,783千円増加しております。</p> <p>なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規程により、配当に充当することが制限されております。</p> <p>5.</p>
貸出コミットメントの総額	1,000,000千円								
借入実行残高	80,000								
<hr/>									
差引額	920,000								

(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 . 販売費に属する費用のおおよその割合は11.3%、一般管理費に属する費用の割合は88.7%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">47,945千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">625</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">95,400</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">279,013</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,816</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">8,777</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">16,110</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">40,607</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">14,509</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">58,613</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">1,560</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">6,707</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">15,755</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">87,490</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> </table> <p>2 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">334千円</td></tr> </table> <p>3 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,527千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">503</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,030</td></tr> </table> <p>4 .</p>	広告宣伝費	47,945千円	貸倒引当金繰入額	625	役員報酬	95,400	給与手当	279,013	賞与引当金繰入額	5,816	退職給付費用	8,777	役員退職慰労引当金繰入額	16,110	法定福利費	40,607	福利厚生費	14,509	租税公課	58,613	地代家賃	1,560	減価償却費	6,707	支払報酬	15,755	支払手数料	87,490	貸倒損失	13	車両運搬具	334千円	建物	2,527千円	工具器具備品	503	計	3,030	<p>1 . 販売費に属する費用のおおよその割合は9.1%、一般管理費に属する費用の割合は90.9%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">64,321千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,731</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">107,940</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">380,884</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9,783</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">8,407</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23,519</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">58,795</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">15,429</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">121,194</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">720</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">24,001</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">26,640</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">87,084</td></tr> </table> <p>2 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">36千円</td></tr> </table> <p>3 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">162千円</td></tr> </table> <p>4 . 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社よりの受取利息</td><td style="text-align: right;">2,845千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	64,321千円	貸倒引当金繰入額	5,731	役員報酬	107,940	給与手当	380,884	賞与引当金繰入額	9,783	退職給付費用	8,407	役員退職慰労引当金繰入額	23,519	法定福利費	58,795	福利厚生費	15,429	租税公課	121,194	地代家賃	720	減価償却費	24,001	支払報酬	26,640	支払手数料	87,084	車両運搬具	36千円	工具器具備品	162千円	関係会社よりの受取利息	2,845千円
広告宣伝費	47,945千円																																																																								
貸倒引当金繰入額	625																																																																								
役員報酬	95,400																																																																								
給与手当	279,013																																																																								
賞与引当金繰入額	5,816																																																																								
退職給付費用	8,777																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	16,110																																																																								
法定福利費	40,607																																																																								
福利厚生費	14,509																																																																								
租税公課	58,613																																																																								
地代家賃	1,560																																																																								
減価償却費	6,707																																																																								
支払報酬	15,755																																																																								
支払手数料	87,490																																																																								
貸倒損失	13																																																																								
車両運搬具	334千円																																																																								
建物	2,527千円																																																																								
工具器具備品	503																																																																								
計	3,030																																																																								
広告宣伝費	64,321千円																																																																								
貸倒引当金繰入額	5,731																																																																								
役員報酬	107,940																																																																								
給与手当	380,884																																																																								
賞与引当金繰入額	9,783																																																																								
退職給付費用	8,407																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	23,519																																																																								
法定福利費	58,795																																																																								
福利厚生費	15,429																																																																								
租税公課	121,194																																																																								
地代家賃	720																																																																								
減価償却費	24,001																																																																								
支払報酬	26,640																																																																								
支払手数料	87,084																																																																								
車両運搬具	36千円																																																																								
工具器具備品	162千円																																																																								
関係会社よりの受取利息	2,845千円																																																																								

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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>現金及び現金同等物の期末残高と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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金勘定</td><td style="text-align: right;">2,785,368 千円</td></tr> <tr><td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td style="text-align: right;">184,738</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,600,629</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	2,785,368 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	184,738	現金及び現金同等物	2,600,629	
現金及び預金勘定	2,785,368 千円						
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	184,738						
現金及び現金同等物	2,600,629						

(リース取引関係)

前事業年度 (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			
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			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,180	587	13,592	車両運搬具	14,180	4,114	10,065
工具器具備品	10,122	1,349	8,772	工具器具備品	24,780	5,837	18,942
ソフトウェア	10,038	2,175	7,863	ソフトウェア	10,038	4,182	5,855
合計	34,341	4,112	30,228	合計	48,999	14,134	34,864
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 7,558千円				1年内 9,916千円			
1年超 22,669千円				1年超 24,948千円			
合計 30,228千円				合計 34,864千円			
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 3,945千円				支払リース料 9,916千円			
減価償却費相当額 3,945千円				減価償却費相当額 9,916千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法 によっております。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成16年11月30日)

1. その他有価証券で時価があるもの

	種類	取得原価(千円)	貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	12,694	14,969	2,274
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	625	899	274	
	小計	13,319	15,868	2,548
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
	小計	-	-	-
合計		13,319	15,868	2,548

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
金融債	20,000

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

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

当事業年度(平成17年11月30日)

当事業年度は、連結財務諸表の注記として記載しているため、下記項目についてのみ記載しております。

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当事業年度については、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金 ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先は信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前事業年度 (平成16年11月30日)
ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

(退職給付関係)

当事業年度については、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

前事業年度(自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

2. 退職給付債務に関する事項

前事業年度 (平成16年11月30日)	
	(千円)
退職給付債務	16,232
退職給付引当金	16,232

3. 退職給付費用に関する事項

前事業年度 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	
	(千円)
退職給付費用	8,777

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成16年11月30日現在)	当事業年度 (平成17年11月30日現在)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税否認	40,880千円	63,752千円
たな卸資産否認	1,082	814
減価償却損金算入限度超過額	32,561	40,386
その他	8,073	8,956
計	82,597	113,909
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,366	9,196
減価償却損金算入限度超過額	561	569
会員権評価損否認	3,688	1,042
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	52,171	61,743
その他	355	1,160
計	63,142	73,712
繰延税金資産合計	145,740	187,622
繰延税金負債 (固定)		
その他有価証券評価差額金	1,037	5,342
計	1,037	5,342
繰延税金資産の純額	144,703	182,280

2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異内訳

	前事業年度 (平成16年11月30日現在)	当事業年度 (平成17年11月30日現在)
法定実効税率	42.1%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.2
留保金課税	5.1	5.2
その他	0.6	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4	46.3

(持分法損益等)

当事業年度については、連結財務諸表を作成しているため、該当事項はありません。

前事業年度(自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

当事業年度は、連結財務諸表の注記として記載しているため、該当事項はありません。

前事業年度（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）

該当事項はありません。

(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 19,829円73銭 1株当たり当期純利益金額 2,833円01銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 2,577円65銭	1株当たり純資産額 23,739円56銭 1株当たり当期純利益金額 4,378円97銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 4,291円79銭
<p>当社は、平成16年7月20日付で1株につき2株、また平成16年11月19日付で1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 9,943.36円 1株当たり当期純利益金額 2,149.41円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p>	

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

	前事業年度 (自 平成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(千円)	793,109	1,495,764
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	10,780
(うち利益処分による役員賞与金)	-	(10,780)
普通株式に係る当期純利益(千円)	793,109	1,484,984
期中平均株式数(株)	279,953	339,117
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	27,733	6,889
(うち新株予約権)	(27,733)	(6,889)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

<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. ストックオプションの付与について 当社は、平成18年2月24日開催の定時株主総会において、商法280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に対し、ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。 なお、詳細については、「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> <p>2. 海外における募集による増資に関する事項 平成18年2月9日及び平成18年2月10日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成18年2月27日付で発行済株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。</p> <table data-bbox="746 851 1364 1500"> <tr> <td>発行株式数</td> <td>普通株式</td> <td>30,000株</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td colspan="2">有償による海外における募集による増資</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>引受価額</td> <td>1株につき</td> <td>144,900円</td> </tr> <tr> <td>払込金額の総額</td> <td></td> <td>4,347,000千円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td>72,450円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額の総額</td> <td></td> <td>2,173,500千円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td></td> <td>平成18年2月27日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td></td> <td>平成17年12月1日</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td colspan="2">不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。</td> </tr> <tr> <td>増資後の発行済株式総数及び資本金</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td></td> <td>376,558株</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td></td> <td>4,146,821千円</td> </tr> </table>	発行株式数	普通株式	30,000株	募集の方法	有償による海外における募集による増資		発行価額	1株につき	144,900円	発行価格の総額		4,347,000千円	引受価額	1株につき	144,900円	払込金額の総額		4,347,000千円	資本組入額	1株につき	72,450円	資本組入額の総額		2,173,500千円	払込期日		平成18年2月27日	配当起算日		平成17年12月1日	資金の用途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。		増資後の発行済株式総数及び資本金			発行済株式総数		376,558株	資本金		4,146,821千円
発行株式数	普通株式	30,000株																																									
募集の方法	有償による海外における募集による増資																																										
発行価額	1株につき	144,900円																																									
発行価格の総額		4,347,000千円																																									
引受価額	1株につき	144,900円																																									
払込金額の総額		4,347,000千円																																									
資本組入額	1株につき	72,450円																																									
資本組入額の総額		2,173,500千円																																									
払込期日		平成18年2月27日																																									
配当起算日		平成17年12月1日																																									
資金の用途	不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得資金等の運転資金に充当する予定であります。																																										
増資後の発行済株式総数及び資本金																																											
発行済株式総数		376,558株																																									
資本金		4,146,821千円																																									

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	三菱重工業株式会社	40,000	20,200
		株式会社アルカ	50	2,500
		三井不動産株式会社	1,000	1,935
		三菱地所株式会社	1,000	1,757
		住宅産業信用保証協会株式会社	120	1,200
		株式会社アルデプロ	10	970
		株式会社ジョイント・コーポレーション	100	620
計		42,280	29,182	

【債券】

銘柄		券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)	
有価証券	その他有価証券	商工組合中央金庫 ワリショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
投資有価証券	その他有価証券	商工組合中央金庫 リッショー	10,000	10,000
	小計		10,000	10,000
計		20,000	20,000	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	日本ビルファンド投資法人	1	964
		ジェイ不動産投資信託	1	100
		匿名組合出資金	-	680,561
計		-	681,625	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,698,529	460,739	911,817	2,247,451	604,858	73,559	1,642,592
構築物	8,522	-	950	7,572	6,772	251	800
車両運搬具	1,145	-	1,145	-	-	74	-
工具器具備品	35,846	36,671	3,457	69,061	36,533	8,452	32,528
土地	5,011,998	749,529	1,407,438	4,354,089	-	-	4,354,089
有形固定資産計	7,756,041	1,246,940	2,324,808	6,678,174	648,163	82,337	6,030,010
無形固定資産							
ソフトウェア	5,130	30,200	200	35,130	6,066	2,651	29,063
電話加入権	1,889	-	-	1,889	-	-	1,889
無形固定資産計	7,019	30,200	200	37,019	6,066	2,651	30,952
長期前払費用	44,732	-	741	43,991	7,460	3,366	36,530
繰延資産							
社債発行費	19,544	-	-	19,544	13,029	6,514	6,514
繰延資産計	19,544	-	-	19,544	13,029	6,514	6,514

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産からの科目振替(3物件)	350,529千円
土地	販売用不動産からの科目振替(3物件)	749,529千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産への科目振替(3物件)	911,817千円
土地	販売用不動産への科目振替(3物件)	1,407,438千円

【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（千円）		1,927,600	38,496	-	1,966,096
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）1（株）	(335,800)	(9,058)	(-)	(344,858)
	普通株式（注）2（千円）	1,927,600	38,496	-	1,966,096
	計（株）	(335,800)	(9,058)	(-)	(34,485)
	計（千円）	1,927,600	38,496	-	1,966,096
資本準備金及 びその他資本 剰余金	（資本準備金）				
	合併差益（千円）	4,975	-	-	4,975
	株式払込剰余金 （注）2（千円）	2,004,300	38,496	-	2,042,796
	新株引受権（千円）	1,800	-	-	1,800
	計（千円）	2,011,075	38,496	-	2,049,572
利益準備金及 び任意積立金	（利益準備金）（千円）	7,250	-	-	7,250
	（任意積立金）				
	別途積立金（千円）	15,000	-	-	15,000
	計（千円）	22,250	-	-	22,250

（注）1．当期の増加額は、新株予約権の権利行使による新株式の発行により生じたものであります。

2．資本金及び資本準備金の増加は、新株予約権の権利行使に伴う払込金76,993千円のうち、資本金に38,496千円、資本準備金に38,496千円組入たことにより生じたものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	685	6,416	-	685	6,416
賞与引当金	5,816	9,783	5,816	-	9,783
役員退職慰労引当金	128,186	23,519	-	-	151,705

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(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(千円)
現金	595
預金の種類	
当座預金	1,138,897
普通預金	648,445
定期預金	412,682
小計	2,200,025
合計	2,200,620

売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
有限会社ボセイドン・キャピタル	19,374
有限会社ヘリオス・キャピタル	7,355
株式会社日本テレホンセンター	4,037
有限会社アポロン・キャピタル	1,376
その他	10,048
合計	42,192

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)} \times 365$
13,725	1,728,317	1,699,850	42,192	97.6	5.9

(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	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都新宿区	1,976.44	2,646,798
東京都渋谷区	751.98	1,813,642
東京都大田区	2,292.88	1,494,810
東京都中央区	686.11	1,414,571
その他	6,314.23	5,237,314
合計	12,021.64	12,607,137

仕掛販売用不動産

地域別	延床面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都世田谷区	-	3,442,046
東京都港区	-	2,674,929
東京都千代田区	2,602.08	1,921,132
東京都渋谷区	2,823.65	1,439,601
その他	10,068.19	4,500,167
合計	15,493.92	13,977,877

貯蔵品

品名	金額 (千円)
切手	89
印紙	133
封筒	370
合計	593

買掛金

相手先	金額 (千円)
東鉄工業株式会社	47,985
植木組株式会社	23,725
ミサワホーム東京株式会社	21,420
東武建設株式会社	20,200
千代田都税事務所	18,815
その他	140,727
合計	272,872

短期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社三井住友銀行	1,440,000
株式会社りそな銀行	1,377,000
株式会社UFJ銀行	936,000
株式会社東京三菱銀行	403,000
株式会社東日本銀行	127,000
株式会社百十四銀行	87,000
合計	4,370,000

1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社関西アーバン銀行	895,000
株式会社東京三菱銀行	800,000
株式会社東日本銀行	699,504
株式会社東京都民銀行	680,000
株式会社りそな銀行	664,000
その他	4,232,738
合計	7,971,242

長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社三井住友銀行	3,806,000
株式会社UFJ銀行	2,246,240
商工組合中央金庫	2,292,000
中央三井信託銀行株式会社	1,394,400
株式会社八千代銀行	780,356
その他	3,491,025
合計	14,010,021

(3) 【その他】

特記事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	11月30日
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類	1株券 10株券 100株券
中間配当基準日	5月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店 証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
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 (注)「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第16条第3項に基づき、商法第281条第1項第1号及び第2号に定める貸借対照表及び損益計算書に係る情報を、当社のインターネット・ホームページ(アドレス(URL)は、 http://www.toseifudosan.co.jp)において提供しております。
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において定款の一部変更を行い、「電子公告制度の導入のための商法等の一部を改正する法律」(平成16年法律87号)に基づき、公告の方法を電子公告といたしました。但し、やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは日本経済新聞に掲載して行います。

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55期）（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）平成17年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 半期報告書

事業年度（第56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31日関東財務局長に提出。

(3) 有価証券報告書の訂正報告書

事業年度（第54期）（自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日）、事業年度（第55期）（自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日）の訂正報告書を平成17年12月26日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成18年2月9日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

平成18年2月9日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。
平成18年2月10日関東財務局長に提出。

(6) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書であります。
平成18年2月28日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成18年2月28日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮石 知子 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成16年12月1日から平成17年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成17年2月28日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 軒澤 力 印

代表社員
関与社員 公認会計士 斉藤 浩史 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第55期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東誠不動産株式会社の平成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事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は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

※ 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28日

東誠不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 浩史 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮石 知子 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東誠不動産株式会社の平成16年12月1日から平成17年11月30日までの第56期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

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