

## 平成 19 年 11 月期 決算短信

平成 20 年 1 月 15 日

上場会社名 サムティ株式会社  
コード番号 3244

代表者 代表取締役社長 森山 茂

問合せ先責任者 取締役経営企画室長 小川靖展

定時株主総会開催予定日 平成20年2月27日

有価証券報告書提出予定日 平成20年2月28日

上場取引所 大証ヘラクレス

URL <http://www.samty.co.jp>

TEL (06)6838-3616

配当支払開始予定日 平成20年2月28日

(百万円未満切捨て)

## 1. 19年11月期の連結業績(平成18年12月1日~平成19年11月30日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	27,835	64.4	7,572	41.7	5,560	45.3	3,206	65.9
18年11月期	16,933	-	5,345	-	3,827	-	1,933	-

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19年11月期	28,158 87	27,484 44	28.0	7.2	27.2
18年11月期	97,033 59	-	42.0	6.8	31.6

(参考) 持分法投資損益 19年11月期 -百万円 18年11月期 -百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年11月期	83,936	16,479	19.6	124,630 80
18年11月期	69,574	6,414	9.2	304,239 46

(参考) 自己資本 19年11月期 16,479百万円 18年11月期 6,414百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	5,164	9,871	11,956	13,495
18年11月期	2,621	14,884	20,769	6,246

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18年11月期	-	5,500 00	5,500 00	115	5.7	2.5
19年11月期	-	3,000 00	3,000 00	396	10.7	2.4
20年11月期 (予想)	-	3,000 00	3,000 00		11.0	

## 3. 20年11月期の連結業績予想(平成19年12月1日~平成20年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	15,000	-	3,600	-	2,400	-	1,500	-	11,344 30
通期	38,600	38.7	8,700	14.9	6,200	11.5	3,600	12.3	27,226 32

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更に伴う特定子会社の異動） 無  
 新規 - 社（社名 - ） 除外 - 社（社名 - ）  
 （注）詳細は、11 ページ「企業集団の状況」をご覧ください。
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）  
 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 以外の変更 無  
 （注）詳細は、30 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）  
 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年11月期 132,225 株 18年11月期 21,085 株  
 期末自己株式数 19年11月期 - 株 18年11月期 - 株  
 （注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、52 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 19年11月期の個別業績（平成18年12月1日～平成19年11月30日）

(1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	27,018	63.3	7,224	39.0	5,644	43.0	3,330	61.6
18年11月期	16,543	-	5,197	-	3,946	-	2,060	-

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年11月期	29,248	89	28,548	36
18年11月期	103,435	42	-	-

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%		円	銭	
19年11月期	75,283		16,731		22.2	126,534	20	
18年11月期	63,995		6,542		10.2	310,288	40	

（参考）自己資本 19年11月期 16,730百万円 18年11月期 6,542百万円

2. 20年11月期の個別業績予想（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

（%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	14,500	-	3,400	-	2,500	-	1,600	-	12,100	59
通期	37,500	38.8	8,300	14.9	6,300	11.6	3,800	14.1	28,738	89

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国の経済は、企業収益が堅調さを維持する中で、民間設備投資の増加や雇用環境の改善が見られ、個人消費も緩やかに改善を続けるなど、景気は上昇基調で推移いたしました。

しかしながら、米国経済減速の影響や原油等の値上がり、また年金問題への先行き不透明感が心理的に影響を及ぼしており、個人消費につきましては低調な状態が続いております。

当社の属する不動産市場におきましては、都心部の利便性の高い地域、関西地区の駅至近地区を中心に引き続き旺盛な需要がみられ、市場全体を牽引しており、引き続き活況を呈しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、関西を中心に収益不動産の投資利回りを重視した安定したストックビジネスと、開発流動化物件である高級賃貸マンション「S RESIDENCE」を中心としたフロービジネスによる成長を持つ、バランスのとれた総合不動産会社を目指し、企業価値の拡大に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は27,835百万円、前連結会計年度比10,902百万円の増加（前連結会計年度比64.4%増）、営業利益は7,572百万円、同2,227百万円の増加（同41.7%増）、経常利益は5,560百万円、同1,732百万円の増加（同45.3%増）、当期純利益は3,206百万円、同1,273百万円の増加（同65.9%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### 不動産流動化事業

不動産流動化は、開発流動化として自社ブランド「S RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売、再生流動化として収益不動産等の再生・販売及びアセットマネジメントとして不動産投資ファンドの投資運用を行っております。

当該事業におきましては、低金利政策を背景とした運用難を背景に、不動産投資信託（J REIT）、不動産投資ファンド、外国資本等の不動産投資商品への資金流入により順調に推移いたしました。

開発流動化として、「S RESIDENCE Hommachi Marks」、「S RESIDENCE 谷町九丁目」、「S RESIDENCE 緑橋 Serio」、「S RESIDENCE 福島 Luxe」及び「S RESIDENCE 肥後橋 Tower」の計5物件（計686戸）を売却いたしました。また、再生流動化として「オーティーハイツ玉造」、「カルム東豊中」、「エステマール弥刀」、「クレストMK荒畑」の計4物件（計160戸）を売却いたしました。さらに、アセットマネジメントとして特別目的会社（SPC）からの配当及び手数料収入は順調に推移いたしました。

この結果、当該事業の売上高は14,625百万円、同6,897百万円の増加（同89.3%増）、営業利益は5,013百万円、同1,311百万円の増加（同35.4%増）となりました。

#### 不動産分譲事業

不動産分譲事業は、販売会社向けに投資用マンションの企画開発・販売、及びファミリー向け分譲マンションの企画開発・販売を行っております。

当該事業におきましては、投資マンションを中心に、多様化する顧客ニーズに対応する商品企画と積極的な営業活動を展開いたしました。

投資用マンションとして「エスライズ本町東」、「クエアート北大阪レヴァンテ」、「アドバンス新大阪」及び「プロシード梅田西パロンドール」等において計410戸を販売いたしました。また、ファミリー向け分譲マンションとして、「アンビエントフレア美章園」及び「アンビエントノイエ駒川中野」等において計89戸を分譲しました。

この結果、当該事業の売上高は8,334百万円、同2,573百万円の増加（同44.7%増）、営業利益は1,414百万円、同346百万円の増加（同32.5%増）となりました。

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、オフィスビル、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

当該事業におきましては、賃料収入の増加を図る目的で、賃貸マンションとして「サムティイースト白壁」、「博多古門戸アパートメント」、オフィスビルとして「サムティ南堀江ビル」、ホテルとして「LUGUNASUITE HOTEL&WEDDING」等、計9物件の賃貸用不動産を新規に取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は4,458百万円、同1,159百万円の増加（同35.1%増）、営業利益は2,157百万円、同634百万円の増加（同41.7%増）となりました。

#### その他の事業

その他事業は、「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。当該事業におきましては、当社のデザイン・企画力を生かしたバリューアップを行った（センターホテル東京）結果、稼働率を大幅に向上させることができました。

この結果、当該事業の売上高は417百万円、同271百万円の増加（同186.2%増）、営業利益は83百万円、同57百万円の増加（同227.0%増）となりました。

前連結会計年度（自平成17年12月1日至平成18年11月30日）及び当連結会計年度（自平成18年12月1日至平成19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。

## （2） 財政状態に関する分析

### 財政状態

当連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べ14,362百万円増加し、83,936百万円となりました。資産の主な増加要因は株式の発行等による現金及び預金7,318百万円、賃貸用不動産の取得による建物及び構築物1,697百万円、土地4,419百万円、信託建物1,940百万円及び信託土地1,058百万円であります。負債合計は、前連結会計年度末に比べ4,297百万円増加し、67,457百万円となりました。負債の主な増加要因は、長期借入金（1年以内返済予定を含む）6,032百万円、社債（1年以内償還予定を含む）2,085百万円であります。純資産合計は、前連結会計年度末に比べ10,064百万円増加し、16,479百万円となりました。純資産の主な増加要因は、株式の発行による資本金3,507百万円及び資本準備金3,507百万円並びに当期純利益に伴う利益剰余金3,090百万円であります。

### 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、営業活動により5,164百万円の増加、投資活動により9,871百万円の減少、さらに財務活動により11,956百万円増加した結果、13,495百万円、同7,248百万円の増加（同116.1%増）となりました。

当連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次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から得た資金は、5,164百万円、同297.0%増となりました。これは、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益が5,528百万円であったことが主な要因であります。

#### 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に使用した資金は、9,871百万円、同33.7%減となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が10,869百万円であったことが主な要因であります。

#### 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により得た資金は、11,956百万円、同42.4%減となりました。これは、長期借入金による収入18,780百万円、短期借入金による収入13,852百万円、社債の発行による収入2,630百万円及び株式の発行による収入7,014百万円があった一方で、短期借入金の返済による支出14,160百万円及び長期借入金の返済による支出15,209百万円があったことが主な要因であります。

#### (参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成18年11月期	平成19年11月期
自己資本比率(%)	9.2	19.6
時価ベースの自己資本比率(%)	-	22.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	-	35.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(%)	-	280.1

(注) 自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 平成18年11月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

(注6) 平成18年11月期は、未上場ですので株式時価総額が算定できないため、時価ベースの自己資本比率は表示していません。

### (3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主の皆様に対する利益分配を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財務状態等を総合的に勘案したうえで実施することを基本方針としております。今後の事業展開、事業拡大ならびに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保の充実を図ることで、実績に裏付けされた利益還元を行ってまいります。

### (4) 事業等のリスク

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### 経済情勢の変動によるリスクについて

不動産流動化事業における収益物件の売買や不動産分譲事業における投資用マンションの販売については、一般的に取得者は当該不動産が生み出す賃貸収益を基に投資対象としての判断を行うため、金利の上昇は不動産投資に対する期待利回りの上昇を招き、販売価格の下落、不動産市場からの資金流出を招く可能性があります。また、分譲マンションの販売においては、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、住宅税制の変更等の諸情勢の変化により、マンション購入者の購買意欲が後退する可能性があります。

さらに、マンションの開発においては、用地の取得から竣工引渡しまでの期間が概ね2年かかるとともに、プロジェクトが大型化かつ高層化することにより、開発期間が長期化する傾向にあります。そのため、開発期間における外部環境の変化により、当初の事業計画と差異が発生する可能性があります。

#### 売上高及び利益が特定の時期に偏重する可能性について

不動産流動化事業及び不動産分譲事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更により、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

また、不動産投資信託（J-REIT）や不動産投資ファンド向けに開発・販売する賃貸用一棟マンションについては、不動産投資ファンド等の物件取得計画により、特定の時期に引渡しが集まる場合があり、結果として当社グループの売上高及び利益が特定の時期に偏重する可能性があります。そのため、今後も同様の理由により、業績の変動及び偏重が発生することが考えられることから、今後の当社グループの業績を判断する際には留意が必要であります。

#### 賃貸用固定資産の売却及び減損会計による業績への影響について

当社グループは、収益構造の安定化と賃貸管理ノウハウの蓄積を目的として、会社創業以来、賃貸用固定資産の取得を行ってまいりました。ただし、不動産の効率的運用の観点から、単なる長期的な保有のみならず、適切な時期に物件を売却することによって柔軟に資産を組替えることも重要な戦略と位置づけており、したがって、賃貸用固定資産の売却に伴い、特別損益が発生する可能性があり、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、平成17年4月1日以後開始する事業年度から固定資産の減損会計が強制適用され、経年劣化等により収益性が低下した賃貸用固定資産について、補修費用の見積もりや中期的なキャッシュ・フロー、正味売却価格等を考慮し減損損失を計上することになります。今後、経済情勢の変化や建物の毀損及び劣化、賃貸用固定資産の収益性の悪化、使用目的の変更等により減損処理の必要性が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 借入金を中心とした資金調達について

当社グループは、開発用地の取得、賃貸用固定資産の取得等の事業資金を主に金融機関からの借入金等によって調達しております。したがって、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあります。

資金調達に関しては、特定の金融機関に依存することなく、個別プロジェクト毎に金融機関に打診し、融資条件を確認したうえで各プロジェクトを進行させております。しかしながら、金融政策の変化、当社グループの信用力の低下等により資金調達が十分に行えない場合にはプロジェクトの進捗が困難となり、当社グループの事業計画の進捗に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループとしては、資金調達手段の多様化、金利上昇ヘッジを目的としたデリバティブ金融商品の活用等により金利変動による経営成績への影響の低減を図っておりますが、今後金利水準が大きく変動した場合には、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 特別目的会社の活用について

当社グループは、大型の開発用地取得資金並びに収益不動産取得資金について、ノンリコース・ローンによる資金調達を目的として特別目的会社（以下「SPC」という。）を利用した物件の取得・開発・保有のスキームを活用しております。また、当社が開発・保有する不動産をSPCへ売却することがあります。これらSPCに関しては、当社グループによる当該SPCへの出資割合、役員や従業員の派遣、債務保証、買取義務、リースバックの有無等により、実質的な支配関係を個別に判断し、会計ルールその他関連諸法令に則りSPC毎に連結対象範囲を決定しております。しかしながら、SPCの連結に係る会計ルール、諸法令については、さまざまな意見や見解があり、今後SPCに関する会計ルール等の新設・改正が行われる可能性があります。

当社グループは、今後もSPCを活用したスキームを用いる方針ですが、会計ルール等の新設・改正によりSPCへの物件売却の認識、連結の要否の判断に関して変更等が行われた場合、SPCの活用方針の変更や既存のSPCを含めて連結範囲の見直し等が必要となる可能性があります。その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、これまでに当社がオリジネーター（原資産の所有者）となり不動産流動化を行い、平成19年11月期末において、取引残高のあるSPC（「資産の流動化に関する法律」に定める特定目的会社を含みます。）は2社あります。当該SPCの資産総額、当社グループの出資額及び平成19年11月期における取引額は以下のとおりであり、当該資産の収益性の変動により、当社グループの出資が毀損する場合や、管理運営業務の受託手数料及び分配金が変動することにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、いずれのSPCについても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣、債務保証、買取義務、リースバック等もありません。

（単位：千円）

総資産額	当社グループの出資額	取引額	
		項目	金額
8,440,091（注）1	1,200,000（注）2	分配金（注）3	1,341,296
		手数料（注）4	157,153

（注）1 総資産額は、各社の直近決算日における資産総額を単純合算した数値であります。

2 平成19年11月期末における、当社グループが保有する匿名組合出資及び優先出資証券の残高であります。

3 匿名組合出資金及び優先出資証券に係る分配金は、売上高に計上されております。

4 当社が不動産の売却に係る業務や管理運営業務を一般的な条件により受託しているものであり、契約に基づく手数料については、売上高に計上されております。

#### キャピタランド・ジャパン株式会社との「共同投資事業契約」について

当社は、シンガポール証券取引所に上場する、総合不動産会社 Capitaland Limited の日本法人キャピタランド・ジャパン株式会社（関連会社を含み、以下「キャピタランド社」という。）と平成 18 年 7 月 4 日に日本国内における不動産事業の開発、取得、所有、管理及び運営について共同で行うこと、日本国内における事業の多角的拡大を共同で行うことに関して覚書を締結しました。さらに当覚書に定めた共同投資事業の内容を具体化するため、平成 18 年 11 月 22 日に「共同投資事業契約」を締結しました。

「共同投資事業契約」では、当社グループ開発の不動産投資ファンド向け賃貸マンションの安定供給を目的としたキャピタランド社への優先交渉権の付与（ただし、優先交渉権が付与されるのは、キャピタランド社が提示する価格が毎年累計 200 億円に達するまでとしております。）に加え、国内における共同開発プロジェクトを推進していくことで合意しております。したがって、両社の方針の相違や条件の不一致等により十分な成果があげられない場合や、事業方針の変更による共同投資事業への取組みが成されない場合には、当社グループの事業計画の進捗に影響を及ぼす可能性があります。

なお、キャピタランド社が出資、組成等に関する不動産投資ファンドへの販売額は以下のとおりであります。

前連結会計年度			当連結会計年度		
〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕			〔 自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 〕		
件数	金額（千円）	割合（％）	件数	金額（千円）	割合（％）
5	3,553,523	21.0	4	7,000,000	25.1

（注）1 上記金額に消費税等は含まれておりません。

2 割合については、総販売実績に対する割合であります。

#### 事業基盤が近畿圏に偏重していること

当社グループは創業以来、近畿圏（主に大阪、京都、神戸）を中心にマンションの開発分譲、賃貸用固定資産の取得を進めてきました。当社グループの保有する賃貸用固定資産のうち近畿圏に所在する賃貸用固定資産の占める割合は 85.3%（平成 19 年 11 月期末簿価ベース）と高くなっており、また平成 19 年 11 月期の売上高のうち 89.5%（販売物件の所在地別）が同地域におけるものであり、今後もこの傾向が続くものと考えられます。したがって、当該地域における地震、暴風雨、洪水等の災害が発生した場合、当社グループが保有する不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。これら不測の災害や事故による損害が発生するリスクに対応するため、所有不動産には適切な保険を付保しておりますが、不測の災害や事故により当社グループが被る損害を完全に担保できない可能性があります。

また、当該地域の経済環境、賃貸需要、地価動向等の悪化により当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、借地借家法、信託業法等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けるとともに、以下の免許・登録等を取得しております。

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が寄せられた場合には、当社の事業活動や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	大阪府知事(8)第 25471 号	平成 25 年 1 月 7 日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録 (口)第 17835 号	平成 21 年 3 月 8 日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第 796 号	平成 22 年 10 月 27 日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商) 第 148 号	-
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第 2007 号 10 中日保生環き第 14 号	-
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第 7553 号	平成 20 年 7 月 31 日

#### (イ) 建築基準法の改正について

構造計算書偽装問題を受けて、建築物の安全確保を図るため平成 19 年 6 月 20 日に建築基準法の一部が改正されました。改正法の大きな特徴は「建築確認・検査の厳格化」であり、構造計算適合判定制度の創設、中間検査の一部義務化、建築確認検査等に関する指針の策定など建築確認制度が大幅に変わることになります。現時点においては、改正法に対応した計画としていくことから事業に与える影響は少ないと認識しておりますが、新制度への移行がスムーズに進まなかった場合、当社グループの開発スケジュールに影響を与える可能性があります。

#### (ロ) 金融商品取引法の施行について

平成 19 年 9 月 30 日に、金融商品取引法が全面的に施行されております。本法は、財務報告にかかる内部統制報告書の提出が求められ、また、開示制度上も、企業代表者による財務諸表等の適正性の確認及びその表明等が求められています。これらに対応するため、当社は、従来にも増して当社の業務を適切にモニターし、管理するための有効な内部統制を構築し維持していくことが必要と認識しています。こうした内部統制の構築・維持には、経営資源の投入が必要であり、結果的に新たにコストが必要となる可能性があります。

#### 土壌汚染・有害物質その他について

当社グループは、開発用地の取得や収益物件の取得において土壌汚染、埋蔵文化財の存在やアスベスト、PCB 其他有害物質等の含有により予期しない損害を被る可能性がないように、不動産の選定・取得の判断においては自社及び専門家の調査を行い、慎重に対応しております。しかしながら、開発途中において、埋蔵文化財や地中障害物が発見される場合や土壌汚染等が顕在化する可能性があり、これらの除去に要する予定外の費用や工期の変更が当社の経営成績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、構造物にアスベストや PCB 其他の有害物質を含む建材や設備が使用されている可能性がありますので、事前調査を実施しておりますが、万一、これら有害物質等の除去、封じ込み等に計画以上の追加費用が発生した場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 個人情報保護法について

当社グループは、業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ関係する諸法令に則り適正な取得・管理・取扱いの確保に努めております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 構造計算書偽装問題について

建築設計事務所による構造計算書偽装問題が発覚して以降、当社グループ内において対応委員会を設置し、当社グループがこれまでに開発分譲を行った物件及び当社グループが保有する賃貸用不動産に関して、構造計算書の偽装の有無及び耐震強度に関する調査を実施しました。

調査の内容としましては、全物件について社内保管資料や取引先への確認により、建築設計事務所、構造設計事務所及び施工会社に関する情報を収集し、国土交通省による構造計算書偽装問題の公表資料（国土交通省のホームページにおいて公表）を元に該当する物件の有無について確認しました。

構造計算書が現存している物件に関しては、信憑性の高い疎明資料とするために構造設計を担当した建築設計事務所以外の第三者の専門家に構造計算書の検証を依頼しました。

また、構造計算書が不在の一部の物件に関しては、構造図面を元に構造計算書を再作成したうえでの別の建築設計事務所による検証、もしくは建物状況調査報告書等を第三者より入手し耐震性を検証しました。

以上の調査の結果により、当社が過去に開発分譲を行った物件及び当社グループが保有する賃貸用不動産において構造計算書の偽装が行われている可能性はないものと判断しております。

しかしながら、構造計算書偽装問題は社会問題化しており、不動産業界全般に対する不信心の高まりは否定できず、さらに今後は、新たな構造計算書偽装問題が発生するなどにより問題が深刻化する可能性もあります。これに伴う不動産に対する投資意欲の減退やマンション販売動向の悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、構造計算書偽装問題に対応した法令の改正や新たな制度の導入等により、対応コストが増加し当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 人材の確保・育成について

当社グループは、組織規模に応じた内部管理体制を構築するとともに効率的な経営を実現しておりますが、今後の業容拡大には計画的な人員の増強、育成及び内部管理体制の更なる整備・強化が不可欠であると認識しております。しかしながら、今後の当社グループにおける人材の獲得及び育成が計画どおりに実現できず、事業規模に応じた内部管理体制の構築が阻害される場合には当社グループの事業推進、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社12社(注)により構成されており、主に大阪、京都、神戸を中心とした関西エリアにおいて収益不動産等の企画開発・再生・販売や不動産投資ファンドの投資運用を行う「不動産流動化事業」、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産分譲事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち9社は、当社が不動産流動化事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権(注2)を取得・保有・開発するスキーム(注1)に関連して設立した特別目的会社(注3)、有限責任中間法人(注4)及び特別目的会社を営業者とする匿名組合(注5)であります。

当社グループの事業の特徴としましては、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャー(注6)としてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

当社グループの事業の内容は以下のとおりであり、マンションや商業施設等の開発及び不動産の賃貸等を通じて、不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド、一般事業法人、個人投資家及びマンション購入者といった幅広い顧客・ニーズに対して商品・サービスの提供を行っております。

なお、次の4部門は、「4 連結財務諸表」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(注) 平成19年10月1日付けで(株)中央ホテル、北浜実業(株)の2社を(株)サン・トーアに吸収合併しており、期末日現在では連結子会社は10社となっております。

### (1) 不動産流動化事業

#### 開発流動化

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S RESIDENCE」シリーズ等の企画開発に加え、当該マンションへの入居募集を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発します。本事業は開発物件を不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド及び一般事業法人等へ販売することによる売却益を目的としております。

#### 再生流動化

当社グループが、建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得し、当社の企画開発力や再生ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、賃貸募集営業による稼働率の向上及び賃料アップ等を図り、収益性を改善させた後に、投資物件として不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド、一般事業法人及び個人投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

#### アセットマネジメント

当社が組成した不動産投資ファンドから、当社がアセットマネジャー(注7)及びプロパティマネジャーとして、不動産の運用・賃貸管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの匿名組合出資及び不動産投資ファンドの発行する優先出資証券を引き受けることによる配当の獲得を目的としております。

(事業会社)

当社、合同会社船場I Sビル、有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合、有限責任中間法人プロジェクト・アイ

## (2) 不動産分譲事業

### 投資分譲

当社が事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、これらのマンションは投資用マンションとして、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売いたします。当社は、事業エリアにおいて販売実績のある販売会社とのネットワークを構築し、企画開発の段階から販売会社と協議を行うことにより、販売会社、顧客のニーズにあった物件を供給しております。

(事業会社) 当社

### 住宅分譲

当社が事業用地を取得し、物件の立地・購入層のライフスタイルなどを考慮し、主にファミリー層の第一次取得者を対象とした分譲マンションの企画開発を行っております。販売に関しては、販売会社へ業務委託することにより、固定的な販売コストの抑制を図るとともに機動的かつ弾力的な販売展開のできる体制を構築しております。また、事業機会のある場合は宅地及び戸建分譲を行う場合もあります。

(事業会社) 当社

## (3) 不動産賃貸事業

当社グループは、マンション、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有しており、入居者及びテナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。

また、収益不動産の所有者から当社がマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースや、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っております。

(事業会社) 当社、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、

有限会社彦根エス・シー、有限責任中間法人プロジェクト・ピー、

有限責任中間法人エス・エス・シー、有限責任中間法人プロジェクト・エイチ

## (4) その他の事業

当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを所有・運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、株式会社中央ホテル及び北浜実業株式会社が、各々のホテルの運営を行っております。

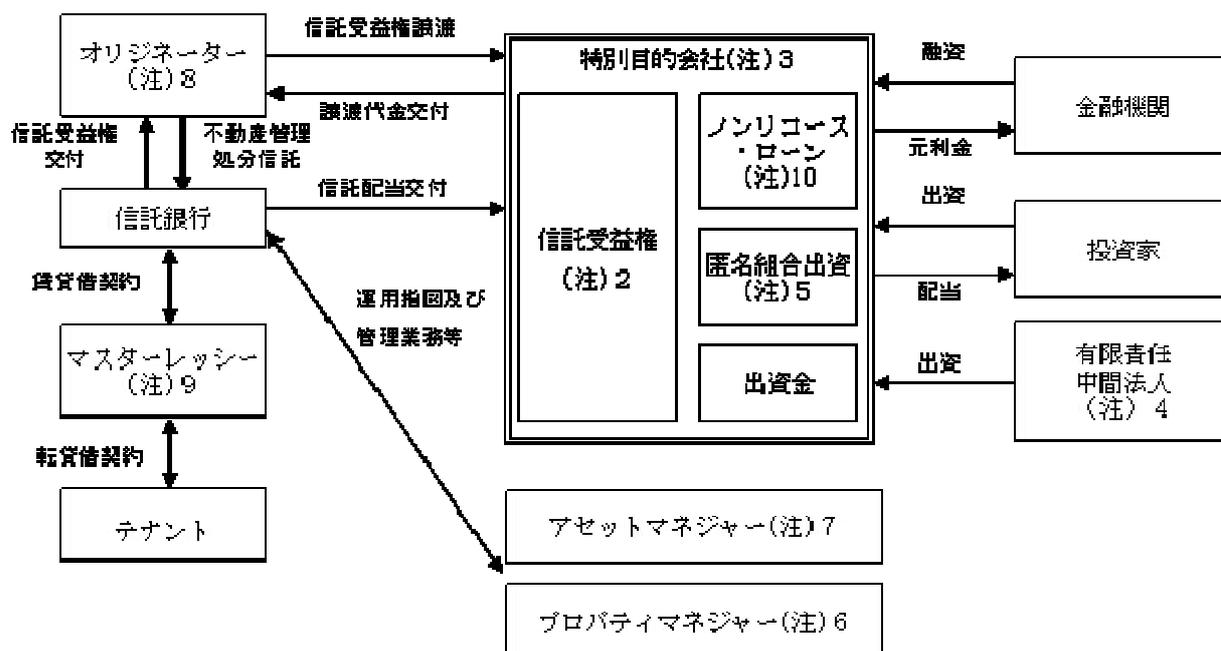
なお、第25期より「その他の事業」を新たなセグメントに加えております。

また、平成19年10月1日をもって、株式会社サン・トーア、株式会社中央ホテル及び北浜実業株式会社を合併しております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、株式会社中央ホテル、北浜実業株式会社

< 語句説明等 >

(注) 1 特別目的会社を用いた不動産流動化の一般的なスキーム



特別目的会社は、金融機関からのノンリコース・ローン及び投資家からの匿名組合出資により調達した資金にて、オリジネーターより不動産を裏付け資産とした信託受益権を取得します。その後、プロパティマネジャーやアセットマネジャーが、当該資産の保守管理や運用管理等の業務、売却のアドバイス等ポートフォリオの管理業務を受託し、当該資産の効率的運用を目指します。当該資産から生じる収益は信託配当として受益者である特別目的会社に支払われ、特別目的会社は信託配当をもとにノンリコース・ローンに対する元利金の支払い及び匿名組合出資者への配当を行います。

特別目的会社を用いたスキームにおいて、当社グループは、原不動産の所有者であるオリジネーター、資産の運用管理等を受託するプロパティマネジャー・アセットマネジャー、不動産の転貸人であるマスターレシー、匿名組合出資を行う投資家の一部の役割を担います。

## 2 信託受益権

信託受益権とは、資産を信託銀行へ信託した場合、対価として信託契約に基づいて信託の損益を享受する者（受益者）が有する権利をいいます。

## 3 特別目的会社

資産を保有・運営・売却する目的のみのために設立された会社をいいます。SPC（「Special Purpose Company」の略）とも称されます。

## 4 有限責任中間法人

中間法人とは、社員に共通する利益を図ることを目的とし、かつ、剰余金を社員に分配することを目的としない社団で、中間法人法に基づいて設立されています。社員が法人の債権者に対して責任を負わないものを特に有限責任中間法人といい、資金提供者と議決権保有者を分離することが制度的に認められています。流動化スキームにおいては、倒産隔離を実現するため、SPC等の持分保有会社として設立されます。

## 5 匿名組合

匿名組合とは、当事者の一方が相手方の営業の為に投資をなし、その営業により生ずる利益を配分すべきことを約する契約に基づく組合です。匿名組合員は営業者に出資をしますが、その経営の一切を営業者に委ねます。また、匿名組合員の主な権利は利益分配請求権と出資金返還請求権であります。

## 6 プロパティマネジャー

投資不動産の収益を高めるために、不動産の管理業務や賃貸業務、修繕業務を監督指揮する不動産管理運営業務を行う者をいいます。

## 7 アセットマネジャー

不動産を含む資産「全体」の効率的運用を目指し、ポートフォリオへの助言やファンド運用などの業務を行う者をいいます。

8 オリジネーター

原資産（不動産）の所有者で、SPCに対して原資産を譲渡・売却する者のことをいいます。

9 マスターレシー

信託受託者から運用資産である特定の不動産を借り受け、当該不動産の区画を他の第三者に転貸する転貸人をいいます。

10 ノンリコース・ローン

ローン返済ができなくなったときに、担保になっている資産以外に債権の取り立てが及ばない非選及型融資のことをいいます。

〔事業系統図〕



（注1） 当社が不動産流動化事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、有限責任中間法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

（注2） 平成 19 年 10 月 1 日をもって、株式会社サン・トーア、株式会社中央ホテル 及び北浜実業株式会社を合併しております。

【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	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) 有限会社 エス・ロジスティクス (注) 3	東京都港区	3	不動産賃貸 事業	-	当社がアセットマネジ メント業務を受託 当社が 300 百万円、 匿名組合出資
有限会社新大阪 センタービル(注) 3	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	-	当社がアセットマネジ メント業務を受託 当社が 160 百万円、 匿名組合出資
有限会社彦根エス・シー (注) 3	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	-	当社が開発業務を受託 当社が資金を貸付
有限会社アンピエントを 営業者とする匿名組合 (注) 3	大阪市東淀川区	-	不動産 流動化事業	-	当社が 117 百万円、 匿名組合出資
株式会社サン・トーア (注) 7	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任 2 名
株式会社中央ホテル (注) 7	東京都中央区	10	その他の事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 2 名
北浜実業株式会社(注) 7	大阪市中央区	10	その他の事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 2 名
有限責任中間法人 プロジェクト・ピー (注) 3	東京都港区	-	不動産賃貸 事業	-	当社が 3 百万円、 基金を出資
有限責任中間法人 エス・エス・シー (注) 3	大阪市淀川区	-	不動産賃貸 事業	-	当社が 5 百万円、 基金を出資
有限責任中間法人 プロジェクト・エイチ (注) 3	大阪市淀川区	-	不動産賃貸 事業	-	当社が 5 百万円、 基金を出資
合同会社船場 I S ビル (注) 3、6	東京都港区	1	不動産 流動化事業	-	当社がアセットマネジ メント業務を受託 当社が 950 百万円、 匿名組合出資
有限責任中間法人 プロジェクト・アイ (注) 3、6	東京都港区	-	不動産 流動化事業	-	当社が 3 百万円、 基金を出資

(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 「議決権の所有割合」の欄の( )内は、間接所有割合であります。

3 持分は、100 分の 50 未満ですが、実質的な影響力を有しているため子会社としております。

4 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

5 特定子会社に該当する会社はありません。

6 当連結会計年度において、2 社が新たに提出会社の関係会社となっております。

7 平成 19 年 10 月 1 日をもって、株式会社サン・トーアを存続会社とし合併しております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、関西を中心に収益不動産の投資利回りを重視した安定したストックビジネスと、開発流動化物件である高級賃貸マンションブランド「S RESIDENCE」シリーズを中心としたフロービジネスによる、バランスのとれた総合不動産会社を目指し、企業価値の拡大に取り組み、新時代の関西を代表する不動産会社としての地位を確立し、関西復権の一助となることを事業方針とします。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、収益性の高い事業展開を目指しております。財務的安定及び継続的事業成長を実現するため、毎期経常利益及び当期純利益の増益を確保するとともに、投資効率を重視した経営を行うことを目標にたな卸し資産回転率の向上、安定した収益基盤の強化に努めてまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、「資産保有型ディベロッパー」として、不動産賃貸事業を中心に関西を代表する総合不動産会社を目指しております。今後も引き続き関西中心の事業展開を図り、エリア集中による情報力の優位性を活かし、さらなるマーケットの深掘りを行うことによって、ブランド力の向上と市場シェアの拡大を目指します。また、キャピタルランド社との共同投資事業によって、従来参画することが困難であった大型プロジェクトへの取組みを積極的に行う方針であります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループの属する不動産業界につきましては、景気拡大の流れを受けて不動産や株式に対する投資意欲は依然として旺盛ですが、平成19年8月に米国のサブプライムローン問題を発端とした世界レベルでの金融市場の混乱で、株式市況の悪化や不動産取引の停滞等、景気の先行きに対する警戒感が強まっております。

このような情勢の下、当社グループは創業以来培ってきた「開発（ディベロップメント）」と「賃貸（リーシング）」のシナジー効果を活かした不動産流動化事業を中心に継続的な成長を図る方針であり、そのために当社グループが対処すべき課題及び具体的な取り組みは以下のとおりであります。

##### 経営管理体制の強化

不動産投資信託（J REIT）、不動産投資ファンド等の拡大とともに、不動産の金融商品化が進み、不動産事業にかかる法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化、高度化し、その影響は増大しております。

また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正しく把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組み、いわゆる内部統制システムの構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでいきます。

##### 資金調達力の強化

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。今後は自己資本の充実に加え、不動産流動化・直接金融等の資金調達手段の多様化を図ることにより、財務体質及び資金調達力の強化に取り組み、様々なプロジェクトの資金需要に機動的に対応できるよう努めていきます。

##### 人材の確保及び育成

今後、当社グループが事業規模及び事業分野の継続的な拡大を図るためには、優秀な人材の採用、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野においての外部専門家の活用が必要不可欠であります。そのために様々な採用活動と充実した研修体制を構築するとともに、外部専門家との密接な関係を築き、適切なアドバイスを受けて、迅速な意思決定ができる体制の構築に取り組んでいきます。

#### 不動産の仕入の強化

当社グループは、不動産の仕入については、大手不動産仲介会社や信託銀行に加え、長年の業歴により地元不動産業者とのネットワークを構築しており、大阪を中心とした関西圏における不動産仕入に関する情報が収集できる体制を構築していると考えております。しかし、不動産の仕入は都市部を中心に業者間での競争が激化してきていることに加え、当社グループは事業エリアの拡大、取り扱う資産の多様化を進めていることから、今後はさらに高い収益に結びつく優良な不動産情報の入手が必要となります。当社グループは、引き続き不動産仕入情報ルートの新規開拓・拡大を図るとともに、用地取得にかかる人員の増強・育成により、さらなる不動産の仕入の強化に取り組んでいきます。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

#### 4. 連結財務諸表

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		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	6,511,169		13,830,010		7,318,841
2. 売掛金		142,579		129,753		12,826
3. たな卸資産	1	22,740,252		20,750,483		1,989,768
4. 繰延税金資産		115,775		193,023		77,247
5. その他		1,382,925		924,979		457,946
貸倒引当金		11,811		8,174		3,636
流動資産合計		30,880,891	44.4	35,820,076	42.7	4,939,185
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	17,860,450		20,041,680		
減価償却累計額		3,379,640	14,480,810	3,863,252	16,178,428	1,697,617
(2) 信託建物	1	2,266,964		4,327,253		
減価償却累計額		79,614	2,187,350	199,181	4,128,071	1,940,721
(3) 土地	1		16,444,098		20,863,185	4,419,086
(4) 信託土地	1		2,090,979		3,149,844	1,058,864
(5) 建設仮勘定			86,291		804,723	718,432
(6) その他		195,130		236,835		
減価償却累計額		118,795	76,334	153,858	82,976	6,641
有形固定資産合計			35,365,865		45,207,229	9,841,364
2. 無形固定資産						
(1) のれん			90,990		101,637	10,647
(2) その他			8,579		19,296	10,716
無形固定資産合計			99,569		120,933	21,364
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			2,445,657		1,969,046	476,611
(2) 長期貸付金			40,742		30,992	9,749
(3) 繰延税金資産			-		312,343	312,343
(4) その他	1		640,239		376,832	263,407
貸倒引当金			646		6,263	5,616
投資その他の資産合計			3,125,993		2,682,952	443,040
固定資産合計			38,591,428		48,011,116	9,419,687
繰延資産						
1. 創立費			2,799		2,270	528
2. 開業費			99,657		103,430	3,773
繰延資産合計			102,456		105,700	3,244
資産合計			69,574,775		83,936,893	14,362,118

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
1. 支払手形及び買掛金		3,386,683		1,799,375		1,587,308
2. 短期借入金	1	5,948,800		3,141,372		2,807,428
3. 1年以内償還予定の 社債	1	136,500		809,200		672,700
4. 1年以内返済予定の 長期借入金	1	7,858,825		15,574,403		7,715,577
5. 未払法人税等		1,365,764		1,450,453		84,688
6. その他		1,412,790		1,437,918		25,128
流動負債合計		20,109,364	28.9	24,212,722	28.9	4,103,358
<b>固定負債</b>						
1. 社債	1	3,061,250		4,473,700		1,412,450
2. 長期借入金	1	37,206,553		35,523,047		1,683,506
3. 繰延税金負債		179,809		507,894		328,085
4. 退職給付引当金		18,224		22,754		4,530
5. 役員退職慰労引当金		481,686		347,128		134,558
6. 預り敷金保証金		1,430,114		1,767,948		337,834
7. その他		672,884		601,982		70,902
固定負債合計		43,050,522	61.9	43,244,455	51.5	193,933
負債合計		63,159,886	90.8	67,457,178	80.4	4,297,292
<b>(純資産の部)</b>						
<b>株主資本</b>						
1. 資本金		958,625	1.4	4,465,775	5.3	3,507,150
2. 資本剰余金		859,125	1.2	4,366,275	5.2	3,507,150
3. 利益剰余金		4,598,338	6.6	7,689,186	9.2	3,090,848
株主資本合計		6,416,088	9.2	16,521,236	19.7	10,105,148
<b>評価・換算差額等</b>						
1. その他有価証券評価 差額金		30,085	0.0	9,933	0.0	20,152
2. 繰延ヘッジ損益		31,284	0.0	51,862	0.1	20,578
評価・換算差額等合計		1,199	0.0	41,929	0.1	40,730
新株予約権				407	0.0	407
純資産合計		6,414,889	9.2	16,479,715	19.6	10,064,826
負債純資産合計		69,574,775	100.0	83,936,893	100.0	14,362,118

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)			
売上高			16,933,756	100.0		27,835,861	100.0	10,902,105
売上原価			10,090,370	59.6		18,176,811	65.3	8,086,441
売上総利益			6,843,386	40.4		9,659,050	34.7	2,815,664
販売費及び一般管理費	1		1,498,270	8.8		2,086,550	7.5	588,279
営業利益			5,345,115	31.6		7,572,500	27.2	2,227,385
営業外収益								
1. 受取利息		4,701			13,309			
2. 受取配当金		2,491			2,826			
3. 匿名組合投資利益		76,972			103,937			
4. 金利スワップ評価益		75,625			11,618			
5. その他		6,994	166,785	1.0	13,964	145,656	0.5	21,128
営業外費用								
1. 支払利息		1,306,350			1,792,099			
2. 株式交付費		11,413			49,737			
3. 社債発行費		91,224			79,717			
4. 上場関連費用		275,459			60,410			
5. その他		-	1,684,448	10.0	176,142	2,158,106	7.7	473,658
経常利益			3,827,452	22.6		5,560,050	20.0	1,732,598
特別利益								
1. 固定資産売却益	2	407,064			80,673			
2. 投資有価証券売却益		16,526			-			
3. 貸倒引当金戻入益		-			53			
4. 保険解約益		-			28,146			
5. その他		-	423,590	2.5	381	109,254	0.4	314,336
特別損失								
1. 固定資産売却損	3	150,783			55,643			
2. 固定資産除却損	4	455			10,603			
3. 役員退職金		-			74,250			
4. 子会社整理損	6	1,421			-			
5. 減損損失	5	327,696			-			
6. その他		-	480,356	2.8	620	141,117	0.5	339,238
税金等調整前当期純利益			3,770,686	22.2		5,528,187	19.9	1,757,501
法人税、住民税及び事業税		1,931,196			2,368,504			
法人税等調整額		95,311	1,835,885	10.8	47,133	2,321,371	8.4	485,486
少数株主利益			1,601	0.0		-	-	1,601
当期純利益			1,933,200	11.4		3,206,816	11.5	1,273,615

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成17年11月30日残高(千円)	99,500	-	2,665,137	2,764,637
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	859,125	859,125		1,718,250
当期純利益			1,933,200	1,933,200
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	859,125	859,125	1,933,200	3,651,450
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成17年11月30日残高(千円)	35,889	-	35,889	2,800,526
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				1,718,250
当期純利益				1,933,200
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	5,803	31,284	37,087	37,087
連結会計年度中の変動額合計(千円)	5,803	31,284	37,087	3,614,363
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199	6,414,889

当連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	3,507,150	3,507,150		7,014,300
剰余金の配当			115,967	115,967
当期純利益			3,206,816	3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,090,848	10,105,148
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236

	評価・換算差額等			新株 予約権	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199	-	6,414,889
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
連結会計年度中の変動額合計(千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,064,826
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	対前年比
		金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益		3,770,686	5,528,187	1,757,501
減価償却費		537,822	763,902	226,079
減損損失		327,696	-	327,696
株式交付費		11,413	49,737	38,324
のれん償却額		22,377	5,601	16,776
社債発行費		91,224	79,717	11,507
貸倒引当金の増減額( : 減少)		11,486	2,294	9,191
退職給付引当金の増減額( : 減少)		2,463	4,530	2,066
役員退職慰労引当金の増減額( : 減少)		527	13,941	14,468
受取利息及び受取配当金		7,192	16,136	8,943
支払利息		1,306,350	1,792,099	485,749
為替差損益		1,357	172	1,184
固定資産売却益		407,064	80,673	326,390
固定資産売却損		150,783	55,643	95,140
固定資産除却損		-	10,603	10,603
売上債権の増減額( : 増加)		86,666	12,710	99,377
たな卸資産の増減額( : 増加)		7,322,293	1,579,966	8,902,260
仕入債務の増減額( : 減少)		1,119,707	1,587,308	2,707,015
預り敷金保証金の増減額( : 減少)		447,209	337,834	109,374
その他		369,945	903,807	533,862
小計		346,780	9,456,634	9,109,853
利息及び配当金の受取額		7,139	15,830	8,690
利息の支払額		1,427,154	1,842,591	415,437
法人税等の支払額		1,548,324	2,282,568	734,243
その他		-	182,769	182,769
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,621,558	5,164,534	7,786,093
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		90,000	50,000	40,000
定期預金の払戻による収入		-	180,271	180,271
有形固定資産の取得による支出		15,557,767	10,869,211	4,688,556
有形固定資産の売却による収入		1,528,686	955,590	573,096
無形固定資産の取得による支出		6,795	11,828	5,033
投資有価証券の取得による支出		300,000	165,000	135,000
投資有価証券の売却による収入		559,888	77,790	482,097
子会社株式取得による支出		1,022,015	-	1,022,015
出資金の清算等による収入		7,632	8,350	717
貸付金の回収による収入		8,147	7,668	479
その他		11,917	5,504	6,413
投資活動によるキャッシュ・フロー		14,884,140	9,871,872	5,012,268

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		13,213,365	13,852,628	639,263
短期借入金の返済による支出		9,288,765	14,160,056	4,871,291
長期借入れによる収入		20,873,966	18,780,535	2,093,430
長期借入金の返済による支出		6,314,184	15,209,371	8,895,186
社債の発行による収入		2,158,775	2,630,282	471,507
社債の償還による支出		1,416,677	624,863	791,814
株式の発行による収入		1,706,836	7,014,300	5,307,463
配当金の支払額		-	115,967	115,967
少数株主への配当金の支払額		37	-	37
その他		163,278	210,976	47,697
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,769,999	11,956,510	8,813,488
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,357	172	1,184
現金及び現金同等物の増加額		3,262,942	7,248,999	3,986,057
現金及び現金同等物の期首残高		2,975,380	6,246,087	3,270,707
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	2	7,764	-	7,764
現金及び現金同等物の期末残高	1	6,246,087	13,495,087	7,248,999

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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業株 (株)センターホテルシステムズ 不二商事株 (有)アンピエントを営業者とする匿名 組合</p> <p>上記の有新大阪センタービル、有限責任中間法人エス・エス・シー、(有)彦根エス・シー及び有限責任中間法人プロジェクト・エイチは、当連結会計年度において新たに設立されたため、また、(株)サン・トーア、(株)中央ホテル、北浜実業株、(株)センターホテルシステムズ、不二商事株は、株式を取得したことにより子会社となったため、それぞれ連結の範囲に含めております。さらに、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(平成18年9月8日企業会計基準委員会 実務対応報告第20号)の適用に従い、(有)アンピエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めております。</p> <p>なお、(株)センターホテルシステムズ、不二商事株は、事業再編の一環として平成18年10月4日付をもって清算しました。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(平成18年9月8日 企業会計基準委員会 実務対応報告第20号)を適用しております。この結果、(有)アンピエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含め、流動資産として現金及び預金12,622千円、その他33,569千円、</p>	<p>(1) 連結子会社の数 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業株 (有)アンピエントを営業者とする匿名 組合 合同会社船場I Sビル 有限責任中間法人プロジェクト・アイ</p> <p>上記の合同会社船場I Sビル、有限責任中間法人プロジェクト・アイは、当連結会計年度において新たに設立されたため、それぞれ連結の範囲に含めております。</p> <p>また、平成19年10月1日付けて(株)中央ホテル、北浜実業株の2社を(株)サン・トーアに吸収合併いたしました。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>固定資産として投資有価証券848,319千円、流動負債としてその他5,997千円、固定負債として長期借入金900,000千円がそれぞれ増加し、利益剰余金11,485千円が減少しております。また、売上高59,725千円、売上総利益59,725千円がそれぞれ増加し、経常利益11,415千円、税金等調整前当期純利益11,415千円、当期純利益11,485千円がそれぞれ減少しております</p>	
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社数 持分法適用の関連会社はありません。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社数 同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名組合を除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。 なお、決算期が3月31日であった㈱ケン・トーア、㈱中央ホテル、北浜実業㈱は、買収(株式取得)により平成18年8月1日付をもって当社グループの連結子会社となった為、連結財務諸表提出会社と同様、決算期を11月30日に変更しており、決算期変更の経過期間となる当事業年度は平成18年8月1日から平成18年11月30日までの4ヶ月間を連結対象期間としております。</p> <p>(2) 連結子会社のうち(有)アンビエントを営業者とする匿名組合の決算日は5月31日であります。連結財務諸表の作成に当たって、当該会社については、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>	<p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名組合を除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>(2) 同左</p>
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(ロ) デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(イ) 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(ロ) 無形固定資産 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>(ロ) デリバティブ 同左</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>(イ) 有形固定資産 同左</p> <p>(ロ) 無形固定資産 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>(ハ) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(イ) 開業費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ロ) 創立費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ハ) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(二) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(ハ) 長期前払費用 同左</p> <p>(イ) 開業費 同左</p> <p>(ロ) 創立費 同左</p> <p>(ハ) 社債発行費 同左</p> <p>(二) 株式交付費 同左</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>(イ) 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検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(ロ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p>	<p>(イ) 貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準	(ハ) 役員退職慰労引当金 当社においては役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度未要支給額を計上しております。	(ハ) 役員退職慰労引当金 同左
(6) 重要なリース取引の処理方法	外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
(7) 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
(7) 重要なヘッジ会計の方法	(イ) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、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、特例処理を採用しております。	(イ) ヘッジ会計の方法 同左
	(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。	(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	(ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息	
	(ハ) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。	(ハ) ヘッジ方針 同左
	(ニ) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。	(ニ) ヘッジ有効性評価の方法 同左
(8) 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 税抜方式によっております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。	(イ) 消費税等の会計処理 同左
	(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当	(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成18年11月30日現在608,218千円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成19年11月30日現在504,280千円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p> <p>同左</p>
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。</p> <p>(株)サン・トーア 20年</p>	<p>同左</p>
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。</p>	<p>同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は、327,696千円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は6,446,173千円であり連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の「純資産の部」については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	
<p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。</p>	
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より、法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号」)に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していた社債発行費を、当連結会計年度より「社債発行費」として表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含まれる社債発行費の金額は91,224千円であります。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)																																																																																						
<p>1 担保提供資産及び担保付債務</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;">764,808千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,871,054千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">14,220,795千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,187,350千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">16,333,720千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">2,090,979千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,420,196千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">479,201千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,368,106千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">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;">5,327,702千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,725,995千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">136,500千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">3,061,250千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">36,041,731千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,293,178千円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p style="margin-left: 20px;">次の債務者について、金融機関からの借入等に対し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%;">住宅ローン利用者(6名)</td> <td style="text-align: right;">175,132千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">175,132千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">当座貸越限度額及び</td> </tr> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">3,440,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,059,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">381,000千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	764,808千円	たな卸資産	20,871,054千円	建物及び構築物	14,220,795千円	信託建物	2,187,350千円	土地	16,333,720千円	信託土地	2,090,979千円	投資有価証券	1,420,196千円	その他	479,201千円	合計	58,368,106千円	短期借入金	5,327,702千円	1年以内返済予定の長期借入金	7,725,995千円	1年以内償還予定の社債	136,500千円	社債	3,061,250千円	長期借入金	36,041,731千円	合計	52,293,178千円	住宅ローン利用者(6名)	175,132千円	計	175,132千円	当座貸越限度額及び		コミットメントラインの総額	3,440,000千円	借入実行残高	3,059,000千円	差引額	381,000千円	<p>1 担保提供資産及び担保付債務</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;">1,156,389千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">19,805,051千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15,926,352千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">4,128,071千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">20,797,023千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">3,149,844千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,390,756千円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,298,465千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,650千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,653,604千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">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;">2,650,692千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,334,003千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">809,200千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">4,473,700千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,203,547千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,471,142千円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p style="margin-left: 20px;">次の債務者について、金融機関からの借入等に対し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%;">住宅ローン利用者(5名)</td> <td style="text-align: right;">142,143千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">142,143千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">当座貸越限度額及び</td> </tr> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">322,692千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">417,308千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,156,389千円	たな卸資産	19,805,051千円	建物及び構築物	15,926,352千円	信託建物	4,128,071千円	土地	20,797,023千円	信託土地	3,149,844千円	投資有価証券	1,390,756千円	その他の関係会社有価証券	1,298,465千円	その他	1,650千円	合計	67,653,604千円	短期借入金	2,650,692千円	1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003千円	1年以内償還予定の社債	809,200千円	社債	4,473,700千円	長期借入金	35,203,547千円	合計	58,471,142千円	住宅ローン利用者(5名)	142,143千円	計	142,143千円	当座貸越限度額及び		コミットメントラインの総額	740,000千円	借入実行残高	322,692千円	差引額	417,308千円
現金及び預金	764,808千円																																																																																						
たな卸資産	20,871,054千円																																																																																						
建物及び構築物	14,220,795千円																																																																																						
信託建物	2,187,350千円																																																																																						
土地	16,333,720千円																																																																																						
信託土地	2,090,979千円																																																																																						
投資有価証券	1,420,196千円																																																																																						
その他	479,201千円																																																																																						
合計	58,368,106千円																																																																																						
短期借入金	5,327,702千円																																																																																						
1年以内返済予定の長期借入金	7,725,995千円																																																																																						
1年以内償還予定の社債	136,500千円																																																																																						
社債	3,061,250千円																																																																																						
長期借入金	36,041,731千円																																																																																						
合計	52,293,178千円																																																																																						
住宅ローン利用者(6名)	175,132千円																																																																																						
計	175,132千円																																																																																						
当座貸越限度額及び																																																																																							
コミットメントラインの総額	3,440,000千円																																																																																						
借入実行残高	3,059,000千円																																																																																						
差引額	381,000千円																																																																																						
現金及び預金	1,156,389千円																																																																																						
たな卸資産	19,805,051千円																																																																																						
建物及び構築物	15,926,352千円																																																																																						
信託建物	4,128,071千円																																																																																						
土地	20,797,023千円																																																																																						
信託土地	3,149,844千円																																																																																						
投資有価証券	1,390,756千円																																																																																						
その他の関係会社有価証券	1,298,465千円																																																																																						
その他	1,650千円																																																																																						
合計	67,653,604千円																																																																																						
短期借入金	2,650,692千円																																																																																						
1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003千円																																																																																						
1年以内償還予定の社債	809,200千円																																																																																						
社債	4,473,700千円																																																																																						
長期借入金	35,203,547千円																																																																																						
合計	58,471,142千円																																																																																						
住宅ローン利用者(5名)	142,143千円																																																																																						
計	142,143千円																																																																																						
当座貸越限度額及び																																																																																							
コミットメントラインの総額	740,000千円																																																																																						
借入実行残高	322,692千円																																																																																						
差引額	417,308千円																																																																																						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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。	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。
(千円)	(千円)
販売手数料	販売手数料
97,710	137,371
広告宣伝費	広告宣伝費
107,573	241,500
役員報酬	賃貸仲介手数料
185,221	175,908
給与手当	役員報酬
142,388	183,900
賞与	給与手当
62,430	191,351
租税公課	賞与引当金繰入
282,268	69,691
減価償却費	貸倒引当金繰入額
43,849	2,693
支払手数料	租税公課
111,062	320,543
	減価償却費
	79,037
	支払手数料
	136,164
2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。	2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
376,551	62,898
土地	その他
<u>30,513</u>	558
407,064	土地
	<u>17,216</u>
	80,673
3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。	3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
17,802	28,882
土地	土地
<u>132,980</u>	<u>26,761</u>
150,783	55,643
4 固定資産除却損	4 固定資産除却損
(千円)	(千円)
工具器具備品	建物附属設備
455	8,245
	構築物
	1,210
	その他
	<u>1,147</u>
	10,603



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	19,900	1,185	-	21,085
合計	19,900	1,185	-	21,085

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成18年11月24日 第三者割当増資による新株発行 1,185株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当連結会計年度において配当は行われておりません。

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

平成19年2月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日定 時株主総会	普通株式	利益剰余金	115,967	5,500	平成18年11月30日	平成19年2月28日

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	21,085	111,140	-	132,225
合計	21,085	111,140	-	132,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

株式の分割による増加 84,340株

公募増資による増加 25,000株

新株予約権の行使による増加 1,800株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	115,967	5,500.00	平成18年11月30日	平成19年2月28日

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

決議	株式の種類	配当金の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																				
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,511,169</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;">265,082</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,246,087</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,511,169	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	265,082	現金及び現金同等物	6,246,087	<p>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19年11月30日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">13,830,010</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;">334,923</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,495,087</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	13,830,010	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	334,923	現金及び現金同等物	13,495,087								
現金及び預金勘定	6,511,169																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	265,082																				
現金及び現金同等物	6,246,087																				
現金及び預金勘定	13,830,010																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	334,923																				
現金及び現金同等物	13,495,087																				
<p>2 当連結会計年度に株式取得により新たに連結子会社となった(株)サン・トーアの資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。</p> <p>(株)サン・トーア他4社(注)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">167,943</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,605,525</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">88,744</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">89,779</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">617,025</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,197</td> </tr> <tr> <td>(株)サン・トーア株式取得価格</td> <td style="text-align: right;">1,156,605</td> </tr> <tr> <td>(株)サン・トーアの現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">134,589</td> </tr> <tr> <td>差引: (株)サン・トーア取得 のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,022,015</td> </tr> </table> <p>(注) (株)サン・トーア株式取得に伴い同社の連結子会社4社も含んでおります。</p>		(千円)	流動資産	167,943	固定資産	1,605,525	のれん	88,744	流動負債	89,779	固定負債	617,025	少数株主持分	1,197	(株)サン・トーア株式取得価格	1,156,605	(株)サン・トーアの現金及び現金同等物	134,589	差引: (株)サン・トーア取得 のための支出	1,022,015	2                    -
	(千円)																				
流動資産	167,943																				
固定資産	1,605,525																				
のれん	88,744																				
流動負債	89,779																				
固定負債	617,025																				
少数株主持分	1,197																				
(株)サン・トーア株式取得価格	1,156,605																				
(株)サン・トーアの現金及び現金同等物	134,589																				
差引: (株)サン・トーア取得 のための支出	1,022,015																				

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																
1. 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(借主側)	1. 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(借主側)																																
(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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具(有形固定資産「その他」)</td> <td>13,459</td> <td>7,914</td> <td>5,543</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産「その他」)</td> <td>53,124</td> <td>7,132</td> <td>45,991</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>66,583</td> <td>15,047</td> <td>51,535</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,459	7,914	5,543	ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	53,124	7,132	45,991	合計	66,583	15,047	51,535	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具(有形固定資産「その他」)</td> <td>13,269</td> <td>8,127</td> <td>5,141</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産「その他」)</td> <td>131,971</td> <td>29,536</td> <td>102,434</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,240</td> <td>37,664</td> <td>107,575</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,269	8,127	5,141	ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	29,536	102,434	合計	145,240	37,664	107,575
	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(有形固定資産「その他」)	13,459	7,914	5,543																														
ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	53,124	7,132	45,991																														
合計	66,583	15,047	51,535																														
	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(有形固定資産「その他」)	13,269	8,127	5,141																														
ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	29,536	102,434																														
合計	145,240	37,664	107,575																														
(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> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">13,165千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">38,835千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">52,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	13,165千円	1年超	38,835千円	合計	52,000千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">28,880千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">79,964千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">108,844千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	28,880千円	1年超	79,964千円	合計	108,844千円																				
1年内	13,165千円																																
1年超	38,835千円																																
合計	52,000千円																																
1年内	28,880千円																																
1年超	79,964千円																																
合計	108,844千円																																
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">9,223千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,653千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">701千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	9,223千円	減価償却費相当額	8,653千円	支払利息相当額	701千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">27,929千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">26,304千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,428千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	27,929千円	減価償却費相当額	26,304千円	支払利息相当額	2,428千円																				
支払リース料	9,223千円																																
減価償却費相当額	8,653千円																																
支払利息相当額	701千円																																
支払リース料	27,929千円																																
減価償却費相当額	26,304千円																																
支払利息相当額	2,428千円																																
(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																																
(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																																
(減損損失について)	(減損損失について)																																
リース資産に配分された減損損失はありません。	同左																																

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成18年11月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	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	株式	27,312	78,890	51,577
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	17,960	17,064	896
合計		45,273	95,954	50,681

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
52,404	16,648	-

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(千円)
その他有価証券	
非上場株式	68,000
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	2,281,703
合計	2,349,703

当連結会計年度（平成 19 年 11 月 30 日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	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	株式	27,312	49,450	22,137
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	17,960	12,556	5,404
合計		45,273	62,006	16,732

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）

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(千円)
その他有価証券	
非上場株式	83,000
その他（匿名事業組合及び匿名組合出資金）	1,824,040
合計	1,907,040

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利オプション取引であります。</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、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、一部の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。 ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息 ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しています。ただし、特例処理によっているスワップについては、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 当社グループが利用している金利スワップ取引及び金利オプション取引は、将来の市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の金融機関に限定されているため、信用リスクはほとんどないもの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及び管理については、内部規程に従い、財務課が取締役会の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度（平成18年11月30日）				当連結会計年度（平成19年11月30日）			
		契約額等 （千円）	契約額等の うち1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）	契約額等 （千円）	契約額等の うち1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引								
	受取固定・支払変動	4,563,400	4,548,200	33,381	33,381	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762
	金利オプション取引								
	金利キャップ取引								
	買建	200,000	200,000	-	910				
	金利カラー取引								
	買建	200,000	200,000	-	906				
合計		4,963,400	4,948,200	33,381	35,198	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762

（注） ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

前連結会計年度	当連結会計年度
(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。	(注) 1 時価の算定方法 同左
2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。	2 同左

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,224千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,224千円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額21,184千円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,901千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,901千円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、3,437千円であります。</p>	退職給付債務	18,224千円	退職給付引当金	18,224千円	勤務費用	5,901千円	退職給付費用	5,901千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,754千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,754千円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額24,793千円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,564千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,564千円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、4,846千円であります。</p>	退職給付債務	22,754千円	退職給付引当金	22,754千円	勤務費用	10,564千円	退職給付費用	10,564千円
退職給付債務	18,224千円																
退職給付引当金	18,224千円																
勤務費用	5,901千円																
退職給付費用	5,901千円																
退職給付債務	22,754千円																
退職給付引当金	22,754千円																
勤務費用	10,564千円																
退職給付費用	10,564千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成 16 年 ストック・オプション	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 4 名 当社の従業員 6 名	当社の取締役 1 名 当社の従業員 19 名	当社の従業員 10 名
ストック・オプションの数 (注)	普通株式 460 株	普通株式 200 株	普通株式 36 株
付与日	平成 16 年 11 月 22 日	平成 17 年 11 月 28 日	平成 18 年 5 月 15 日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	同左	同左
権利行使期間	自 平成 18 年 11 月 23 日 至 平成 22 年 11 月 22 日	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 22 日	自 平成 20 年 5 月 16 日 至 平成 24 年 11 月 22 日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動の状況

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	460	200	-
付与	-	-	36
失効	-	-	-
権利確定	460	-	-
未確定残	-	200	36
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
権利確定	460	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	460	-	-

単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利行使価格(千円)	50	5	310
公正な評価単価(付与日) (千円)	-	-	310

(注) 平成16年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成16年12月15日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき10株の分割を行っております。

本源的価値情報

平成18年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(千円)		310
自社株式の評価単価(千円)		1,715
本源的価値(千円)		1,405
本源的価値合計(千円)		50,580

(注) 1 本源的価値情報は、平成18年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(36株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2. ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、非上場株式であり取引相場等は存在していないことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4. 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による損益への影響はありません。

当連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成 16 年 ストック・オプション	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数 (注 2)	当社の取締役 5 名 当社の従業員 4 名	当社の取締役 2 名 当社の従業員 18 名	当社の取締役 1 名 当社の従業員 8 名	当社の従業員 20 名
ストック・オプションの数 (注 1、2)	普通株式 1,800 株	普通株式 1,000 株	普通株式 175 株	普通株式 20 株
付与日	平成 16 年 11 月 22 日	平成 17 年 11 月 28 日	平成 18 年 5 月 15 日	平成 19 年 2 月 27 日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左	同左
対象勤務期間	定めておりません。	同左	同左	同左
権利行使期間	自 平成 18 年 11 月 23 日 至 平成 22 年 11 月 22 日	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 22 日	自 平成 20 年 5 月 16 日 至 平成 24 年 11 月 22 日	自 平成 21 年 2 月 28 日 至 平成 24 年 11 月 22 日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	1,000	180	-
付与	-	-	-	23
失効	-	-	5	3
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	1,000	175	20
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	2,300	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	1,800	-	-	-
失効	500	-	-	-
未行使残	0	-	-	-

(注)平成19年2月26日に株式1株につき5株の株式分割を行っております。

単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(千円)	50	5	310	290
権利行使時平均株価(千円)	-	-	310	343

(注)1.平成16年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成16年12月15日及び平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、それぞれ株式1株につき10株及び株式1株につき5株の分割を行っております。

2.平成17年及び平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。

3.平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(千円)		290
自社株式の評価単価(千円)		343
本源的価値(千円)		53
本源的価値合計(千円)		1,060

(注)1 本源的価値情報は、平成19年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2. ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4. 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による株式報酬費用 407千円

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19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 (千円)	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 (千円)
(1) 流動資産	(1) 流動資産
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税	未払事業税
77,943	122,019
未払賞与否認	未払賞与否認
22,063	22,751
見積不動産取得税否認	見積不動産取得税否認
8,065	25,062
その他	その他
7,703	23,190
計	計
115,775	193,023
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
役員退職慰労引当金否認	役員退職慰労引当金否認
195,743	141,062
退職給付引当金損金算入限度 超過額	退職給付引当金損金算入限度 超過額
7,405	9,246
金利スワップ評価損否認	金利スワップ評価損否認
14,891	9,627
減損損失	減損損失
126,115	126,115
その他	その他
6,322	33,093
計	計
350,477	319,143
繰延税金負債と相殺	繰延税金負債と相殺
350,477	6,799
差引	差引
-	312,343
繰延税金負債	繰延税金負債
その他の有価証券評価差額金	その他の有価証券評価差額金
20,595	6,799
子会社の資産及び負債の時価 評価による評価差額	子会社の資産及び負債の時価 評価による評価差額
509,691	507,894
計	計
530,286	514,694
繰延税金負債と相殺	繰延税金負債と相殺
350,477	6,799
差引	差引
179,809	507,894
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 (%)	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	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
40.6	
(調整)	
交際費等損金に算入されない項目	
0.2	
留保金課税	
6.0	
住民税均等額	
0.1	
評価性引当金の増減	
0.1	
その他	
1.7	
小計	
8.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
48.7	

## (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 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

	不動産流動化 事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
. 売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する 売上高	7,728,010	5,760,636	3,299,194	145,914	16,933,756	-	16,933,756
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	108,759	-	12,102	32,800	153,662	(153,662)	-
計	7,836,770	5,760,636	3,311,296	178,714	17,087,418	(153,662)	16,933,756
営業費用	4,134,932	4,692,741	1,788,016	153,193	10,768,882	819,758	11,588,641
営業利益	3,701,838	1,067,895	1,523,280	25,521	6,318,536	(973,420)	5,345,115
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	23,037,866	7,747,985	35,785,068	1,881,777	68,452,698	1,122,077	69,574,775
減価償却費	280	-	494,439	12,961	507,681	30,132	537,813
減損損失	-	-	327,696	-	327,696	-	327,696
資本的支出	250	-	14,904,489	360	14,905,099	116,938	15,022,038

(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 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の 開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管 理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

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は 880,436 千円であり、その主なものは提出会社の一般  
管理部門に係る費用であります。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 7,972,208 千円であり、その主なものは提出会社の余資運  
用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）

	不動産流動化 事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
・売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する 売上高	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861	-	27,835,861
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861	-	27,835,861
営業費用	9,611,908	6,919,827	2,300,815	334,160	19,166,712	1,096,649	20,263,361
営業利益	5,013,468	1,414,431	2,157,804	83,444	8,669,149	(1,096,649)	7,572,500
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	20,607,769	5,576,370	41,769,628	1,899,601	69,853,370	14,083,523	83,936,893
減価償却費	50,385	-	638,923	39,619	728,929	34,972	763,902
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
資本的支出	3,147,147	-	8,219,674	107,736	11,474,557	119,286	11,593,844

(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 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の 開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管 理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

- 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は 1,096,649 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費用であります。
- 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 14,083,523 千円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

**【所在地別セグメント情報】**

前連結会計年度（自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日）及び当連結会計年度（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

**【海外売上高】**

前連結会計年度（自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日）及び当連結会計年度（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (関連当事者との取引)

前連結会計年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

属性	氏名	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 (被所有) 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 び個人 主要株 主	森山 茂	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接 37.5	-	-	当社銀行借 入金に対す る債務被保 証	23,374,370	-	-
								当社仕掛販 売用不動産 に係る手付 金に対する 債務被保証	122,600	-	-
								当社リース 取引に係る 未経過リース料 に対する 債務被保証	5,303	-	-
	松下一郎	-	-	当社 専務取締役	(被所有) 直接 26.1	-	-	当社銀行借 入金に対す る債務被保 証	21,494,796	-	-
								当社仕掛販 売用不動産 に係る手付 金に対する 債務被保証	122,600	-	-
	役員	谷口清春	-	-	当社 専務取締役	(被所有) 直接 5.1	-	-	当社銀行借 入金に対す る債務被保 証	21,494,796	-
当社仕掛販 売用不動産 に係る手付 金に対する 債務被保証									122,600	-	-

(注) 1 上記の取引金額に消費税等は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

- (1) 当社グループは、銀行借入金に対して、森山茂、松下一郎及び谷口清春より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年5月31日現在の被保証金額は森山茂1,140,742千円、松下一郎1,140,742千円であります。なお、平成19年3月23日で谷口清春に係る債務保証は全額解消されております。
- (2) 当社グループは、仕掛販売用不動産に係る顧客からの手付金について保証会社に対して手付金等保証委託契約により生ずる一切の債務につき森山茂、松下一郎及び谷口清春より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年1月5日付で当該債務保証は解消されております。
- (3) 当社グループは、当期末時点で契約しているリース取引に係る未経過リース料に対して、森山茂より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年1月24日付で当該債務保証は解消されております。

## 3 谷口清春は平成19年2月27日をもって取締役を退任しております。

当連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)									
1株当たり純資産額	304,239円46銭	1株当たり純資産額	124,630円80銭								
1株当たり当期純利益	97,033円59銭	1株当たり当期純利益	28,158円87銭								
		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	27,484円44銭								
<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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</p>		<p>平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。</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連結会計年度における1株当たり情報については下記のとおりです。</p>									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>60,879円89銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>19,406円71銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		前連結会計年度		1株当たり純資産額	60,879円89銭	1株当たり当期純利益	19,406円71銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
前連結会計年度											
1株当たり純資産額	60,879円89銭										
1株当たり当期純利益	19,406円71銭										
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益											

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	6,414,889	16,479,715
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	407
(うち新株予約権)(千円)	( - )	( 407 )
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,414,889	16,479,307
期末の普通株式の数(株)	21,085	132,225

(注) 2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,933,200	3,206,816
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,933,200	3,206,816
普通株式の期中平均株式数(株)	19,923	113,883
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	<p>新株予約権 平成16年11月17日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 460株</p> <p>平成17年2月25日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 200株</p> <p>平成18年5月15日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 36株</p>	<p>新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 20株</p>

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

(株式分割について)

平成 19 年 1 月 15 日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成 19 年 2 月 26 日付をもって、普通株式 1 株につき 5 株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 84,340 株

(2) 分割方法

平成 19 年 2 月 23 日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を 1 株につき 5 株の割合をもって分割します。

当該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 株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

前事業年度	当事業年度
1 株当たり純資産額 28,146.26 円	1 株当たり純資産額 62,057.67 円
1 株当たり当期純利益金額 15,422.28 円	1 株当たり当期純利益金額 20,687.08 円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

(商業施設開発用地の取得について)

当社は平成19年12月19日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成20年11月期(平成19年12月1日~平成20年11月30日)より、同社及び有限責任中間法人TSMフォーティーンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

## 1. 連結子会社化する会社概要

### (1) 特別目的会社(SPC)

商号	コリーナ和泉合同会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者	野坂 照光
資本金の額	100万円
主な事業内容	商業施設の開発
決算期	11月

### (2) 有限責任中間法人

商号	有限責任中間法人TSMフォーティーン
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者	理事:野坂 照光 監事:山本 耕太郎
資本金の額	300万円
主な事業内容	資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等
決算期	11月

## 2. 金銭消費貸借契約の内容

### (1) コリーナ和泉合同会社(SPC)

借入人	コリーナ和泉合同会社(SPC)
貸付人	当社(貸付割合100%)
借入人が貸付を受け入れる目的	大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

### (2) 有限責任中間法人TSMフォーティーン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はございません。

## 3. 事業計画の内容

当該SPCは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

## 4. 子会社化について

SPCが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、SPC及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日~平成20年11月30日)よりSPC及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

## 5. 財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		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	2	5,173,468		12,534,537		7,361,068
2. 未収賃貸料		133,596		120,478		13,117
3. 販売用不動産	2	6,593,235		6,547,384		45,850
4. 仕掛販売用不動産	2	16,145,592		14,199,896		1,945,695
5. 貯蔵品		1,120		2,805		1,684
6. 前渡金		650,390		503,398		146,991
7. 前払費用		246,395		137,353		109,041
8. 一年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		-		5,000,000		5,000,000
9. 繰延税金資産		112,163		188,205		76,042
10. その他 貸倒引当金		365,860 11,757		184,939 8,174		180,921 3,583
流動資産合計		29,410,065	46.0	39,410,826	52.3	10,000,760
固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	2	16,507,857		18,619,050		
減価償却累計額		2,400,946	14,106,910	2,880,937	15,738,113	1,631,202
2. 構築物	2	120,064		130,506		
減価償却累計額		43,943	76,120	45,133	85,373	9,253
3. 車両及び運搬具		1,171		2,033		
減価償却累計額		133	1,037	1,189	844	193
4. 工具、器具及び備品		96,724		139,621		
減価償却累計額		32,126	64,598	66,388	73,232	8,633
5. 土地	2		11,035,795		15,454,661	4,418,866
6. 建設仮勘定			-		1,600	1,600
有形固定資産合計		25,284,462	39.5	31,353,824	41.7	6,069,362
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア		4,675		13,232		8,557
2. 電話加入権		1,879		1,895		15
無形固定資産合計		6,554	0.0	15,127	0.0	8,572
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券	2	1,480,338		1,039,046		441,291
2. 関係会社株式		1,156,605		1,172,854		16,249
3. その他の関係会社有 価証券	2	640,556		1,564,463		923,907
4. 出資金	2	53,110		44,760		8,350
5. 関係会社出資金		13,500		16,500		3,000
6. 長期貸付金		40,742		30,992		9,749
7. 関係会社長期貸付金		5,000,000		-		5,000,000
8. 長期前払費用		217,011		172,463		44,548
9. 繰延税金資産		329,721		312,210		17,511
10. その他		363,807		156,768		207,038

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
貸倒引当金			646		6,263	5,616
投資その他の資産合計			9,294,745	14.5	4,503,796	4,790,948
固定資産合計			34,585,763	54.0	35,872,749	1,286,986
資産合計			63,995,828	100.0	75,283,575	11,287,747

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
1. 支払手形		2,185,310		1,314,600		870,710
2. 買掛金		1,192,490		475,774		716,716
3. 短期借入金	2	5,948,800		3,141,372		2,807,428
4. 1年以内償還予定の 社債	2	136,500		809,200		672,700
5. 1年以内返済予定の 長期借入金	2	7,739,825		13,958,403		6,218,577
6. 未払金		103,596		260,316		156,719
7. 未払費用		201,685		255,075		53,390
8. 未払法人税等		1,360,000		1,435,000		75,000
9. 前受金		308,580		22,160		286,420
10. 預り金		128,584		106,172		22,412
11. 前受貸貸料		197,228		231,508		34,280
12. その他		381,368		36,504		344,864
流動負債合計		19,883,970	31.1	22,046,087	29.3	2,162,117
<b>固定負債</b>						
1. 社債	2	3,061,250		4,473,700		1,412,450
2. 長期借入金	2	32,147,803		29,748,047		2,399,756
3. 退職給付引当金		18,224		22,754		4,530
4. 役員退職慰労引当金		481,686		347,128		134,558
5. 長期未払金		608,218		535,090		73,127
6. 預り敷金保証金		1,187,578		1,312,483		124,904
7. 金利スワップ負債		64,666		66,891		2,225
固定負債合計		37,569,427	58.7	36,506,095	48.5	1,063,331
負債合計		57,453,397	89.8	58,552,183	77.8	1,098,785
<b>(純資産の部)</b>						
<b>株主資本</b>						
1. 資本金		958,625	1.5	4,465,775	5.9	3,507,150
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		859,125		4,366,275		
資本剰余金合計		859,125	1.3	4,366,275	5.8	3,507,150
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		21,000		21,000		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		2,644,107		2,644,107		
繰越利益剰余金		2,060,772		5,275,756		
利益剰余金合計		4,725,879	7.4	7,940,863	10.6	3,214,984
株主資本合計		6,543,629	10.2	16,772,913	22.3	10,229,284

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価 差額金		30,085	0.0	9,933	0.0	20,152
2. 繰延ヘッジ損益		31,284	0.0	51,862	0.1	20,577
評価・換算差額等合計		1,199	0.0	41,929	0.1	40,730
新株予約権		-	-	407	0.0	407
純資産合計		6,542,430	10.2	16,731,392	22.2	10,188,961
負債純資産合計		63,995,828	100.0	75,283,575	100.0	11,287,747

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
売上高						
1. 不動産流動化事業収益		7,144,804		14,549,629		
2. 不動産分譲事業収益		5,741,445		8,334,258		
3. 不動産賃貸事業収益		3,657,104	16,543,354	4,134,973	27,018,861	100.0
売上原価						
1. 不動産流動化事業費用		3,843,570		9,290,361		
2. 不動産分譲事業費用		4,496,363		6,652,373		
3. 不動産賃貸事業費用		1,651,842	9,991,776	2,019,729	17,962,464	60.4
売上総利益			6,551,577		9,056,397	39.6
販売費及び一般管理費	1		1,354,210		1,832,082	8.2
営業利益			5,197,367		7,224,315	31.4
営業外収益						
1. 受取利息		61,111		162,330		
2. 受取配当金		2,491		2,725		
3. 匿名組合投資損益		76,972		103,937		
4. 金利スワップ評価益		75,625		11,618		
5. その他		1,413	217,613	12,086	292,699	1.3
営業外費用						
1. 支払利息		1,169,147		1,427,148		
2. 社債利息		71,972		122,538		
3. 株式交付費		11,413		49,737		
4. 社債発行費		91,224		79,717		
5. その他		125,202	1,468,961	193,794	1,872,935	8.9
経常利益			3,946,019		5,644,078	23.8
特別利益						
1. 固定資産売却益	2	407,064		80,673		
2. 投資有価証券売却益		3,195		-		
3. 保険解約益		-	410,259	28,146	108,820	2.5
特別損失						
1. 固定資産除却損		445		1,183		
2. 固定資産売却損	4	150,783		55,643		
3. 減損損失		327,696		-		
4. 役員退職慰労金		-	478,925	74,250	131,076	2.9
税引前当期純利益			3,877,353		5,621,822	23.4
法人税、住民税及び事業税		1,912,922		2,335,605		
法人税等調整額		96,284	1,816,637	44,735	2,290,870	11.0
当期純利益			2,060,715		3,330,951	12.4

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備 金	利益剰余金		利益剰余 金合計	
		資本準備金	資本剰余 金合計		その他利益剰余金			
				別途積立 金	繰越利益剰 余金			
平成17年11月30日残高 (千円)	99,500	-	-	21,000	1,109,107	1,535,056	2,655,164	2,764,664
事業年度中の変動額								
新株の発行	859,125	859,125	859,125					1,718,250
別途積立金の積立					1,535,000	1,535,000	-	-
当期純利益						2,060,715	2,060,715	2,060,715
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	859,125	859,125	859,125	-	1,535,000	525,715	2,060,715	3,778,965
平成18年11月30日残高 (千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
平成17年11月30日残高 (千円)	35,889	-	35,889	2,800,553
事業年度中の変動額				
新株の発行				1,718,250
別途積立金の積立				-
当期純利益				2,060,715
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	5,803	31,284	37,087	37,087
事業年度中の変動額合計 (千円)	5,803	31,284	37,087	3,741,878
平成18年11月30日残高 (千円)	30,085	31,284	1,199	6,542,430

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629
事業年度中の変動額								
新株の発行	3,507,150	3,507,150	3,507,150					7,014,300
剰余金の配当						115,967	115,967	115,967
当期純利益						3,330,951	3,330,951	3,330,951
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,507,150	-	-	3,214,984	3,214,984	10,229,284
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199	-	6,542,430
事業年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,330,951
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
事業年度中の変動額合計(千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,188,961
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1)関係会社株式及び関係会社出資金 移動平均法による原価法を採用しております。 (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よる時価法 (評価差額は全部純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)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。	(1)関係会社株式及び関係会社出資金 同左 (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. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。	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) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 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 定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～48年 構築物 3～41年 車両運搬具 2年 工具器具備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。 (3) 長期前払費用 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 (3) 長期前払費用 同左
5. 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております (2) 株式交付費 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) 株式交付費 同左
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
7. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度未要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(3) 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、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 同左</p>
8. 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>
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、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、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 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。 ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</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> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10. 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 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>           帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成18年11月30日現在608,218千円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。         </p>	<p>           帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成19年11月30日現在504,280千円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。         </p>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税引前当期純利益は327,696千円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は6,573,715千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	
<p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。</p>	
	<p>(会計方針の変更) 当事業年度より、法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号」)に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)																																																																
<p>1 担保提供資産及び担保付債務</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;">420,636千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,725,599千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,145,455千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">13,936,184千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">63,348千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,925,417千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">490,196千円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">320,765千円</td> </tr> <tr> <td>出資金</td> <td style="text-align: right;">650千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,028,254千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,827,702千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,506,995千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">136,500千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">3,061,250千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,407,981千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,940,428千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	420,636千円	販売用不動産	4,725,599千円	仕掛販売用不動産	16,145,455千円	建物	13,936,184千円	構築物	63,348千円	土地	10,925,417千円	投資有価証券	490,196千円	その他の関係会社有価証券	320,765千円	出資金	650千円	合計	47,028,254千円	短期借入金	2,827,702千円	1年以内返済予定の長期借入金	7,506,995千円	1年以内償還予定の社債	136,500千円	社債	3,061,250千円	長期借入金	30,407,981千円	合計	43,940,428千円	<p>1 担保提供資産及び担保付債務</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;">471,041千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,955,711千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">13,849,340千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">15,524,169千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">62,527千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,423,700千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">460,756千円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,298,465千円</td> </tr> <tr> <td>出資金</td> <td style="text-align: right;">650千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,046,362千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,550,692千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,212,691千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">809,200千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">4,473,700千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,923,547千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,969,830千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	471,041千円	販売用不動産	5,955,711千円	仕掛販売用不動産	13,849,340千円	建物	15,524,169千円	構築物	62,527千円	土地	15,423,700千円	投資有価証券	460,756千円	その他の関係会社有価証券	1,298,465千円	出資金	650千円	合計	53,046,362千円	短期借入金	2,550,692千円	1年以内返済予定の長期借入金	11,212,691千円	1年以内償還予定の社債	809,200千円	社債	4,473,700千円	長期借入金	28,923,547千円	合計	47,969,830千円
現金及び預金	420,636千円																																																																
販売用不動産	4,725,599千円																																																																
仕掛販売用不動産	16,145,455千円																																																																
建物	13,936,184千円																																																																
構築物	63,348千円																																																																
土地	10,925,417千円																																																																
投資有価証券	490,196千円																																																																
その他の関係会社有価証券	320,765千円																																																																
出資金	650千円																																																																
合計	47,028,254千円																																																																
短期借入金	2,827,702千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	7,506,995千円																																																																
1年以内償還予定の社債	136,500千円																																																																
社債	3,061,250千円																																																																
長期借入金	30,407,981千円																																																																
合計	43,940,428千円																																																																
現金及び預金	471,041千円																																																																
販売用不動産	5,955,711千円																																																																
仕掛販売用不動産	13,849,340千円																																																																
建物	15,524,169千円																																																																
構築物	62,527千円																																																																
土地	15,423,700千円																																																																
投資有価証券	460,756千円																																																																
その他の関係会社有価証券	1,298,465千円																																																																
出資金	650千円																																																																
合計	53,046,362千円																																																																
短期借入金	2,550,692千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	11,212,691千円																																																																
1年以内償還予定の社債	809,200千円																																																																
社債	4,473,700千円																																																																
長期借入金	28,923,547千円																																																																
合計	47,969,830千円																																																																
<p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)サン・トーア</td> <td style="text-align: right;">119,000千円</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td style="text-align: right;">390,000千円</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者(6名)</td> <td style="text-align: right;">175,132千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">684,132千円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行株からの119,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスのダイヤモンドリース株からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p>	(株)サン・トーア	119,000千円	(有)エス・ロジスティックス	390,000千円	住宅ローン利用者(6名)	175,132千円	計	684,132千円	<p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)サン・トーア</td> <td style="text-align: right;">75,000千円</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td style="text-align: right;">390,000千円</td> </tr> <tr> <td>(有)彦根エス・シー</td> <td style="text-align: right;">1,155,000千円</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者(5名)</td> <td style="text-align: right;">142,143千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,762,143千円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行株からの75,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース株(旧ダイヤモンドリース株)からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組との間の工事請負契約に係る(有)彦根エス・シーの支払債務に対して債務保証を行っております。</p>	(株)サン・トーア	75,000千円	(有)エス・ロジスティックス	390,000千円	(有)彦根エス・シー	1,155,000千円	住宅ローン利用者(5名)	142,143千円	計	1,762,143千円																																														
(株)サン・トーア	119,000千円																																																																
(有)エス・ロジスティックス	390,000千円																																																																
住宅ローン利用者(6名)	175,132千円																																																																
計	684,132千円																																																																
(株)サン・トーア	75,000千円																																																																
(有)エス・ロジスティックス	390,000千円																																																																
(有)彦根エス・シー	1,155,000千円																																																																
住宅ローン利用者(5名)	142,143千円																																																																
計	1,762,143千円																																																																

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)												
<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら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> <p>当座貸越限度額及び</p> <table data-bbox="191 470 718 582"> <tr> <td>貸出コミットメントラインの総額</td> <td>3,440,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td><u>3,059,000千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>381,000千円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントラインの総額	3,440,000千円	借入実行残高	<u>3,059,000千円</u>	差引額	381,000千円	<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら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> <p>当座貸越限度額及び</p> <table data-bbox="839 470 1366 582"> <tr> <td>貸出コミットメントラインの総額</td> <td>740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td><u>322,692千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>417,308千円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントラインの総額	740,000千円	借入実行残高	<u>322,692千円</u>	差引額	417,308千円
貸出コミットメントラインの総額	3,440,000千円												
借入実行残高	<u>3,059,000千円</u>												
差引額	381,000千円												
貸出コミットメントラインの総額	740,000千円												
借入実行残高	<u>322,692千円</u>												
差引額	417,308千円												

## ( 損益計算書関係 )

前事業年度 (自 平成17年12月 1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日)																																																																										
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">97,710</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">110,669</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">104,947</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">12,065</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">182,241</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">121,861</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">52,983</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">8,020</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">248,801</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">30,888</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">376,551</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>30,513</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">407,064</td></tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">445</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">17,802</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>132,980</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">150,783</td></tr> </table> <p>5 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">建物及び 土地</td> <td style="text-align: center;">大阪市 北九州市 別府市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(327,696千円)として特別損失に計上しております。</p>	販売手数料	97,710	広告宣伝費	110,669	賃貸仲介手数料	104,947	貸倒引当金繰入額	12,065	役員報酬	182,241	給与手当	121,861	賞与	52,983	役員退職慰労引当金繰入額	8,020	租税公課	248,801	減価償却費	30,888	建物	376,551	土地	<u>30,513</u>		407,064	工具器具備品	445	建物	17,802	土地	<u>132,980</u>		150,783	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物及び 土地	大阪市 北九州市 別府市	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">137,371</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">246,297</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">175,908</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">183,750</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">168,772</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">13,941</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">39,417</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">292,915</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">125,138</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,693</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">62,853</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">17,216</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>603</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">80,673</td></tr> </table> <p>3</p> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,882</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>26,761</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">55,643</td></tr> </table> <p>5</p>	販売手数料	137,371	広告宣伝費	246,297	賃貸仲介手数料	175,908	役員報酬	183,750	給与手当	168,772	役員退職慰労引当金繰入額	13,941	減価償却費	39,417	租税公課	292,915	支払手数料	125,138	貸倒引当金繰入額	2,693	建物	62,853	土地	17,216	その他	<u>603</u>		80,673	建物	28,882	土地	<u>26,761</u>		55,643
販売手数料	97,710																																																																										
広告宣伝費	110,669																																																																										
賃貸仲介手数料	104,947																																																																										
貸倒引当金繰入額	12,065																																																																										
役員報酬	182,241																																																																										
給与手当	121,861																																																																										
賞与	52,983																																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	8,020																																																																										
租税公課	248,801																																																																										
減価償却費	30,888																																																																										
建物	376,551																																																																										
土地	<u>30,513</u>																																																																										
	407,064																																																																										
工具器具備品	445																																																																										
建物	17,802																																																																										
土地	<u>132,980</u>																																																																										
	150,783																																																																										
主な用途	種類	場所																																																																									
賃貸用不動産	建物及び 土地	大阪市 北九州市 別府市																																																																									
販売手数料	137,371																																																																										
広告宣伝費	246,297																																																																										
賃貸仲介手数料	175,908																																																																										
役員報酬	183,750																																																																										
給与手当	168,772																																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	13,941																																																																										
減価償却費	39,417																																																																										
租税公課	292,915																																																																										
支払手数料	125,138																																																																										
貸倒引当金繰入額	2,693																																																																										
建物	62,853																																																																										
土地	17,216																																																																										
その他	<u>603</u>																																																																										
	80,673																																																																										
建物	28,882																																																																										
土地	<u>26,761</u>																																																																										
	55,643																																																																										

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>								
<p>その内訳は下記のとおりであります。 (減損損失の金額)</p> <table border="1" data-bbox="188 376 743 551"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 類</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: center;">260,625千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土 地</td> <td style="text-align: center;">67,070千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">327,696千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づき正味売却価額により測定しております。</p>	種 類	金 額	建 物	260,625千円	土 地	67,070千円	計	327,696千円	
種 類	金 額								
建 物	260,625千円								
土 地	67,070千円								
計	327,696千円								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得または保有している自己株式はありません。

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得または保有している自己株式はありません。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																																																																
<p>1. 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(借主側)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>10,685</td> <td>6,792</td> <td>3,892</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,774</td> <td>1,122</td> <td>1,651</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>53,124</td> <td>7,132</td> <td>45,991</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>66,583</td> <td>15,047</td> <td>51,535</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,165千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>38,835千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>52,000千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>9,223千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>8,653千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>701千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(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。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		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	10,685	6,792	3,892	工具器具備品	2,774	1,122	1,651	ソフトウェア	53,124	7,132	45,991	合計	66,583	15,047	51,535	1年内	13,165千円	1年超	38,835千円	合計	52,000千円	支払リース料	9,223千円	減価償却費相当額	8,653千円	支払利息相当額	701千円	<p>1. 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(借主側)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>10,495</td> <td>6,608</td> <td>3,886</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,774</td> <td>1,519</td> <td>1,254</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>131,971</td> <td>29,536</td> <td>102,434</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,240</td> <td>37,664</td> <td>107,575</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>28,880千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>79,964千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>108,844千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>27,929千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>26,304千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>2,428千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>		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	10,495	6,608	3,886	工具器具備品	2,774	1,519	1,254	ソフトウェア	131,971	29,536	102,434	合計	145,240	37,664	107,575	1年内	28,880千円	1年超	79,964千円	合計	108,844千円	支払リース料	27,929千円	減価償却費相当額	26,304千円	支払利息相当額	2,428千円
	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	10,685	6,792	3,892																																																														
工具器具備品	2,774	1,122	1,651																																																														
ソフトウェア	53,124	7,132	45,991																																																														
合計	66,583	15,047	51,535																																																														
1年内	13,165千円																																																																
1年超	38,835千円																																																																
合計	52,000千円																																																																
支払リース料	9,223千円																																																																
減価償却費相当額	8,653千円																																																																
支払利息相当額	701千円																																																																
	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	10,495	6,608	3,886																																																														
工具器具備品	2,774	1,519	1,254																																																														
ソフトウェア	131,971	29,536	102,434																																																														
合計	145,240	37,664	107,575																																																														
1年内	28,880千円																																																																
1年超	79,964千円																																																																
合計	108,844千円																																																																
支払リース料	27,929千円																																																																
減価償却費相当額	26,304千円																																																																
支払利息相当額	2,428千円																																																																

(有価証券関係)

前事業年度(平成18年11月30日)

- 1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの  
当事業年度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。

当事業年度(平成19年11月30日)

- 1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの  
当事業年度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)

前事業年度 (平成18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)																																																								
<p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">77,456</td></tr> <tr><td>未払賞与否認</td><td style="text-align: right;">19,595</td></tr> <tr><td>見積不動産取得税否認</td><td style="text-align: right;">8,065</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">7,046</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">112,163</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td style="text-align: right;">195,743</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">7,405</td></tr> <tr><td>金利スワップ評価損否認</td><td style="text-align: right;">14,891</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">126,115</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,161</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">350,316</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">20,595</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,595</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right;">329,720</td></tr> </table>	未払事業税	77,456	未払賞与否認	19,595	見積不動産取得税否認	8,065	その他	7,046	計	112,163	役員退職慰労引当金否認	195,743	退職給付引当金損金算入限度超過額	7,405	金利スワップ評価損否認	14,891	減損損失	126,115	その他	6,161	計	350,316	その他有価証券評価差額金	20,595	計	20,595	差引	329,720	<p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">122,019</td></tr> <tr><td>未払賞与否認</td><td style="text-align: right;">22,751</td></tr> <tr><td>見積不動産取得税否認</td><td style="text-align: right;">25,062</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">18,372</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">188,205</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td style="text-align: right;">141,062</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">9,246</td></tr> <tr><td>金利スワップ評価損否認</td><td style="text-align: right;">9,627</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">126,115</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">32,957</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">319,010</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">6,799</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,799</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right;">312,210</td></tr> </table>	未払事業税	122,019	未払賞与否認	22,751	見積不動産取得税否認	25,062	その他	18,372	計	188,205	役員退職慰労引当金否認	141,062	退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246	金利スワップ評価損否認	9,627	減損損失	126,115	その他	32,957	計	319,010	その他有価証券評価差額金	6,799	計	6,799	差引	312,210
未払事業税	77,456																																																								
未払賞与否認	19,595																																																								
見積不動産取得税否認	8,065																																																								
その他	7,046																																																								
計	112,163																																																								
役員退職慰労引当金否認	195,743																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	7,405																																																								
金利スワップ評価損否認	14,891																																																								
減損損失	126,115																																																								
その他	6,161																																																								
計	350,316																																																								
その他有価証券評価差額金	20,595																																																								
計	20,595																																																								
差引	329,720																																																								
未払事業税	122,019																																																								
未払賞与否認	22,751																																																								
見積不動産取得税否認	25,062																																																								
その他	18,372																																																								
計	188,205																																																								
役員退職慰労引当金否認	141,062																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246																																																								
金利スワップ評価損否認	9,627																																																								
減損損失	126,115																																																								
その他	32,957																																																								
計	319,010																																																								
その他有価証券評価差額金	6,799																																																								
計	6,799																																																								
差引	312,210																																																								
<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;">40.64</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.18</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">5.87</td></tr> <tr><td>住民税均等額</td><td style="text-align: right;">0.07</td></tr> <tr><td>評価性引当金の増減</td><td style="text-align: right;">0.11</td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td style="text-align: right;">0.13</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.14</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;">46.85</td></tr> </table>	法定実効税率	40.64	(調整)		交際費等損金に算入されない項目	0.18	留保金課税	5.87	住民税均等額	0.07	評価性引当金の増減	0.11	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.13	その他	0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.85	<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> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>																																						
法定実効税率	40.64																																																								
(調整)																																																									
交際費等損金に算入されない項目	0.18																																																								
留保金課税	5.87																																																								
住民税均等額	0.07																																																								
評価性引当金の増減	0.11																																																								
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.13																																																								
その他	0.14																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.85																																																								

## ( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)								
1株当たり純資産額 310,288円40銭 1株当たり当期純利益 103,435円42銭	1株当たり純資産額 126,534円20銭 1株当たり当期純利益 29,248円89銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 28,548円36銭								
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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。 尚、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下記のとおりです。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>62,057円67銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>20,687円08銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度		1株当たり純資産額	62,057円67銭	1株当たり当期純利益	20,687円08銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
前事業年度									
1株当たり純資産額	62,057円67銭								
1株当たり当期純利益	20,687円08銭								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益									

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	6,542,430	16,731,392
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	407
(うち新株予約権)(千円)	( - )	( 407 )
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,542,430	16,730,984
期末の普通株式の数(株)	21,085	132,225

(注) 2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	2,060,715	3,330,951
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,060,715	3,330,951
普通株式の期中平均株式数(株)	19,923	113,883
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	新株予約権 平成16年11月17日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 460株 平成17年2月25日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 200株 平成18年5月15日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 36株	新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 20株

(重要な後発事象)

前会計年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

(株式分割について)

平成 19 年 1 月 15 日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成 19 年 2 月 26 日付をもって、普通株式 1 株につき 5 株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 84,340 株

(2) 分割方法

平成 19 年 2 月 23 日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を 1 株につき 5 株の割合をもって分割します。

当該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 株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

前事業年度	当事業年度
1 株当たり純資産額 28,146.26 円	1 株当たり純資産額 62,057.67 円
1 株当たり当期純利益金額 15,422.28 円	1 株当たり当期純利益金額 20,687.08 円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

当会計年度（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）

（商業施設開発用地の取得について）

当社は平成 19 年 12 月 19 日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34 億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成 20 年 11 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）より、同社及び有限責任中間法人 T S M フォーティーンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

## 1. 連結子会社化する会社概要

### （1）特別目的会社（SPC）

商号	コリーナ和泉合同会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者	野坂 照光
資本金の額	100 万円
主な事業内容	商業施設の開発
決算期	11 月

### （2）有限責任中間法人

商号	有限責任中間法人 T S M フォーティーン
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者	理事：野坂 照光 監事：山本 耕太郎
資本金の額	300 万円
主な事業内容	資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等
決算期	11 月

## 2. 金銭消費貸借契約の内容

### （1）コリーナ和泉合同会社（SPC）

借入人	コリーナ和泉合同会社（SPC）
貸付人	当社（貸付割合 100%）
借入人が貸付を受け入れる目的	大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

### （2）有限責任中間法人 T S M フォーティーン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はございません。

## 3. 事業計画の内容

当該 S P C は大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社（グループ会社を含む。）と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

## 4. 子会社化について

S P C が土地を取得するため、当社が 34 億円（シニアローン 34 億円）の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、S P C 及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成 20 年 11 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）より S P C 及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

## 6. 役員の変動

### (1) 代表者の変動

該当事項はありません。

### (2) その他の役員の変動（平成20年2月27日付予定）

新任取締役候補

該当事項はありません。

退任予定取締役

該当事項はありません。

新任監査役候補

監査役 佐藤 信昭（現 弁護士）

退任予定監査役

該当事項はありません。

（注）新任監査役候補者 佐藤 信昭は社外監査役候補者であります。