

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成20年 8月18日

【中間会計期間】 第27期中(自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日)

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 森 山 茂

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西中島四丁目 3番24号

【電話番号】 06(6838)3616 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 小 川 靖 展

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目 3番24号

【電話番号】 06(6838)3616 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 小 川 靖 展

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目 8番16号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第25期中	第26期中	第27期中	第25期	第26期
会計期間	自 平成17年 12月1日 至 平成18年 5月31日	自 平成18年 12月1日 至 平成19年 5月31日	自 平成19年 12月1日 至 平成20年 5月31日	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
売上高 (千円)			7,412,399	16,933,756	27,835,861
経常利益 (千円)			612,529	3,827,452	5,560,050
中間(当期)純利益 (千円)			369,421	1,933,200	3,206,816
純資産額 (千円)			16,469,256	6,414,889	16,479,715
総資産額 (千円)			101,755,652	69,574,775	83,936,893
1株当たり純資産額 (円)			124,010.41	304,239.46	124,630.80
1株当たり中間(当期)純利益 (円)			2,784.59	97,033.59	28,158.87
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)			2,768.90		27,484.44
自己資本比率 (%)			16.2	9.2	19.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)			13,954,550	2,621,558	5,164,534
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)			4,838,838	14,884,140	9,871,872
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)			11,561,330	20,769,999	11,956,510
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)			6,262,379	6,246,087	13,495,087
従業員数(外、平均臨時雇用者数) (人)	( )	( )	86 (11)	66 (13)	79 (13)

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 当社は第27期中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

3 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、第25期は新株予約権の残高がありますが、第25期は当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

4 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は( )内に外書きで記載しております。

5 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期中	第26期中	第27期中	第25期	第26期
会計期間	自 平成17年 12月1日 至 平成18年 5月31日	自 平成18年 12月1日 至 平成19年 5月31日	自 平成19年 12月1日 至 平成20年 5月31日	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
売上高 (千円)			7,000,425	16,543,354	27,018,861
経常利益 (千円)			872,536	3,946,019	5,644,078
中間(当期)純利益 (千円)			556,691	2,060,715	3,330,951
資本金 (千円)			4,466,062	958,625	4,465,775
発行済株式総数 (株)			132,800	21,085	132,225
純資産額 (千円)			16,908,203	6,542,430	16,731,392
総資産額 (千円)			87,464,807	63,995,828	75,283,575
1株当たり純資産額 (円)			127,315.73	310,288.40	126,534.20
1株当たり中間(当期)純利益 (円)			4,196.19	103,435.42	29,248.89
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)			4,172.54		28,548.36
1株当たり配当額(うち1株当たり中間配当額) (円)	( )	( )	( )	5,500.00 ( )	3,000.00 ( )
自己資本比率 (%)			19.4	10.2	22.3
従業員数 (人)			70	49	65

- (注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。  
2 当社は第27期中間会計期間より中間財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。  
3 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、第25期は新株予約権の残高がありますが、第25期は当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。  
5 従業員数は就業人員数であります。  
6 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。

## 2 【事業の内容】

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

### 3 【関係会社の状況】

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

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
コロナ和泉合同会社 (注)2	東京都港区	1	不動産流動化 事業		当社が開発を受託。当社が資 金1,000百万円を貸付。
有限責任中間法人TSM フォーティワン	東京都港区	3	不動産流動化 事業		
合同会社SL Department (注)2	大阪市淀川区	1	不動産流動化 事業	50.0	当社が資金300百万円を貸 付。
有限責任中間法人SL Company 1(注)2	大阪市淀川区	3	不動産流動化 事業	50.0	当社が1.5百万円の基金を出 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 持分は、100分の50以下ではありますが、実質的な影響力を有しているため子会社としてお  
りません。

3 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4 特定子会社に該当する会社はありません。

#### 4 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成20年5月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	7(-)
不動産分譲事業	15(-)
不動産賃貸事業	16(-)
その他の事業	16(11)
全社(共通)	32(-)
合計	86(11)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、アルバイト)は、当中間連結会計期間の平均人員数を( )内に外書きで記載しております。
- 2 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

##### (2) 提出会社の状況

平成20年5月31日現在

従業員数(人)	70
---------	----

- (注) 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はありません。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当中間連結会計年度におけるわが国経済は、景気回復基調のもと、緩やかに成長を続けておりましたが、米国におけるサブプライムローン問題を背景とする金融資本市場の混乱、原油価格の高騰等の不安要因により、景気は足踏み状態にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましても、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮が、金融機関の不動産融資案件への審査を一層選別化させた結果、不動産ファンド会社の経営破綻が起きるといった不動産不況が表面化してまいりました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、販売先の資金調達の遅れによる不動産物件の売却中止または延期が生じました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は売上高は7,412百万円、営業利益は1,765百万円、経常利益は612百万円、中間純利益は369百万円となりました。

なお、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比との比較については記載しておりません。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

#### 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、開発流動化案件として自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売、再生流動化案件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。

当中間連結会計期間は、開発流動化案件として「S-RESIDENCE 西天満（大阪市北区）」を売却いたしました。また、再生流動化案件として「サムティ名古屋栄2丁目（名古屋市中区）」を売却いたしました。

加えて、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。

これらの結果、不動産流動化事業における売上高は2,757百万円、営業利益は776百万円となりました。

#### 不動産分譲事業

不動産分譲事業は、販売会社向け投資用マンション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。

当中間連結会計期間は、投資用マンションとして「アドバンス西梅田（大阪市北区）」及び「クレアートクラウン天王寺（大阪市阿倍野区）」等において計128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、「アンピエントフレア美章園（大阪市東住吉区）」、「アンピエントノイエ駒川中野（大阪市東住吉区）」等において計10戸を分譲いたしました。

これらの結果、不動産分譲事業における売上高は2,077百万円、営業利益は347百万円となりました。

## 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、商業施設、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

当中間連結会計期間は、賃料収入の増加を図る目的で、賃貸マンションとして「サムティ豊中緑丘（大阪府豊中市）」、オフィスビルとして「新大阪星野ビル（大阪市淀川区）」及び「本町グランドビル（大阪市中央区）」、商業施設として「サンパーク松阪（三重県松阪市）」の計4物件を新規に取得いたしました。

これらの結果、売上高は2,369百万円、営業利益は1,225百万円となりました。

## その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区）」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

当中間連結会計期間の売上高は209百万円、営業利益は25百万円となりました。

## (2) キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により13,954百万円減少、投資活動により4,838百万円減少、財務活動により11,561百万円増加し、6,262百万円となりました。

当中間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。

なお、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比との比較については記載しておりません。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動により使用した資金は、13,954百万円となりました。これは、税金等調整前中間純利益787百万円の計上及び仕入債務の増加3,236百万円を、たな卸資産の増加による支出16,415百万円が上回ったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動により使用した資金は、4,838百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が5,383百万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)

当中間連結会計期間における財務活動により得た資金は、11,561百万円となりました。これは、短期借入れによる収入11,264百万円及び長期借入れによる収入12,263百万円が、短期借入金の返済による支出5,420百万円及び長期借入金の返済による支出5,564百万円を上回ったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	区分	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前年同期比(%)
		金額(千円)	
不動産流動化	開発流動化	1,986,130	
	再生流動化	644,659	
	アセットマネジメント	126,414	
	小計	2,757,204	
不動産分譲	投資分譲	1,788,727	
	住宅分譲	288,338	
	小計	2,077,065	
不動産賃貸	住居	1,175,053	
	オフィス	629,817	
	その他	564,212	
	小計	2,369,084	
その他		209,045	
合計		7,412,399	

- (注) 1 セグメント間の取引は、相殺消去しております。  
2 本表の金額に消費税等は含まれておりません。  
3 中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。なお、当社は当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比との比較については記載していません。

相手先	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)
ガイドー住販(株)	1,986,130	26.8

(注) 当社の取引先であるガイドー住販株式会社が、平成20年7月15日に民事再生手続開始の申立てを行っております。

当社とガイドー住販株式会社とは、資本的関係、人的関係、取引関係は現在ありません。  
なお、当中間連結会計期間中に行った取引に関しましては、物件の引渡、決済は終了しており、当社の業績に影響はありません。

### 3 【対処すべき課題】

今後の見通しにつきましては、米国におけるサブプライムローン問題を背景とする金融資本市場の混乱、原油価格の高騰による物価高騰懸念等、景気に減速感が強まっており先行きに予断を許さない状況が続くものと思われま

す。今後の不動産市場においては、不動産物件はその立地や収益性により、また不動産事業者はその開発力や資金調達力により、優勝劣敗の二極化がより鮮明になるものと予想され、引き続き不動産の流動性が著しく低下することが予想されます。

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、継続的な成長を図る方針であります。

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要請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、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。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

平成18年7月4日、当社とキャピタランド・ジャパン株式会社(関連会社を含む)は、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、並びに資本提携に関して覚書を締結しました。当覚書に定めた事項をより詳細に文書化するとともに、平成18年11月24日実施の第三者割当増資及び当社大株主からの株式譲渡による資本提携に併せて「共同投資事業契約」を締結しました。

相手先	契約名	契約の内容	契約期間
キャピタランド・ジャパン(株)	共同投資事業契約	主に関西地域の主要都市(大阪、京都及び神戸)において、共同で不動産の開発、取得、所有、経営及び管理を行う。 キャピタランド・ジャパンが経営に関与する不動産投資信託等への物件パイプライン契約。 一棟売却用に開発する居住物件プロジェクトにつき、キャピタランド・ジャパンに優先交渉権(毎年累計200億円に達するまで)を付与。	平成19年11月22日より1年間(期間満了の3ヶ月前までにいずれからも書面による解除通知がない場合は1年間延長、以後も同様とする。)

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

当中間連結会計期間に以下の設備を取得いたしました。

平成20年5月31現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物 及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
サムティ豊中緑 丘	不動産賃貸事業	賃貸マン ション	118	343 (2,043.97)		461	
新大阪星野ビル	不動産賃貸事業	オフィスビ ル	284	689 (4,242.46)		974	
本町グランドビ ル	不動産賃貸事業	オフィスビ ル	1,290	817 (2,210.44)		2,108	
サンパーク松阪	不動産賃貸事業	ホテルその 他	442	388 (8,898.51)		830	

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

##### (2) 国内子会社

当中間連結会計期間において、新たに当社グループの主要設備となったものはありません。

##### (3) 在外子会社

該当事項はありません。

## 2 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、賃料収入の増加を目的とした不動産賃貸事業用の土地・建物の新規取得及び既存物件の改修を中心に、投資効率等を総合的に勘案して策定しておりますが、現時点での具体的な新規取得物件は未定であります。なお、重要な設備の改修、売却の計画は以下のとおりであります。

### (1) 重要な設備の改修

会社名	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額 (百万円)		資金調達方法	着工及び 完成年月
			総額	既支払額		
提出会社	不動産賃貸事業	既存ビル・マンション	26		自己資金	平成20年8月 ～ 平成20年11月

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

### (2) 設備の売却

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	398,000
計	398,000

##### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成20年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年8月18日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	132,800	132,800	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	
計	132,800	132,800		

(注) 提出日現在の発行数には、平成20年8月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成17年2月25日定時株主総会決議及び平成17年11月25日臨時株主総会決議(平成17年11月25日取締役会決議)

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	85	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	425(注)4	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,000(注)4	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年12月1日 至平成22年11月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,000(注)4 資本組入額 500(注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みにに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

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

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

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。

4 平成19年2月26日付で1株を5株に分割したことに伴い、同日付にて、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格及び資本組入額はそれぞれ調整されております。

平成18年5月15日臨時株主総会決議(平成18年5月15日取締役会決議)

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	35(注)4	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	175(注)4、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	62,000(注)5	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月16日 至平成24年11月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 62,000(注)5 資本組入額 31,000(注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

- 2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により払込価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

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

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

- 3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

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。

- 4 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

- 5 平成19年2月26日付で1株を5株に分割したことに伴い、同日付にて、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格及び資本組入額はそれぞれ調整されております。

平成19年2月27日定時株主総会決議(平成19年2月27日取締役会決議)

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	19(注)4	18
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	19(注)4	18
新株予約権の行使時の払込金額(円)	288,220(注)5	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年2月28日 至平成24年11月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 288,220(注)5 資本組入額 144,110(注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

- 2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により払込価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

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

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

- 3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

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。

- 4 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

- 5 行使価格を下回る1株当たりの払込金額での普通株式の発行を行ったことに伴い、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成19年12月1日～ 平成20年5月31日 (注)	575	132,800	287	4,466,062	287	4,366,562

(注) 新株予約権(ストックオプション)の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

平成20年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
森山 茂	大阪府豊中市	37,000	27.86
松下一郎	兵庫県宝塚市	25,500	19.20
有限会社剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	9,500	7.15
江口和志	大阪府吹田市	7,500	5.64
キャピタランドファンドインベ ストメントプライベートリミ テッド(常任代理人キャピタラ ンド・ジャパン株式会社)	39 Robinson Road, #18-01 Robinson Point, Singapore(東京都千代 田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディ ング)	5,750	4.32
谷口清春	大阪府豊中市	4,388	3.30
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	3,258	2.45
森山純子	大阪府豊中市	3,250	2.44
エイチエスピーシーファンド サービスズクライアントツアカ ウント500ピー(常任代理人 香 港上海銀行東京支店)	1 QUEEN ' S ROAD CENTRAL HONG KONG ( 東京都中央区日本橋3丁目11-1 )	1,884	1.41
資産管理サービス信託銀行株式 会社	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイラ ンドトリトンスクエアオフィスタワーZ 棟	1,706	1.28
計		99,736	75.10

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 3,258株  
資産管理サービス信託銀行株式会社 1,706株

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 132,800	132,800	
単元未満株式			
発行済株式総数	132,800		
総株主の議決権		132,800	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が12株(議決権12個)含まれており  
ます。

【自己株式等】

該当事項はありません。

## 2 【株価の推移】

### 【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成19年12月	平成20年 1 月	2 月	3 月	4 月	5 月
最高(円)	150,000	116,000	117,000	108,000	85,100	87,500
最低(円)	99,600	86,300	99,000	79,900	77,800	73,700

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」における株価を記載しております。

## 3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
- (3) 当半期報告書は、最初に提出するものでありますので、前年同期との対比は行っておりません。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)の中間連結財務諸表及び当中間会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)の中間財務諸表について、監査法人トーマツにより中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	2	6,567,444		13,830,010		
2 売掛金		74,089		129,753		
3 たな卸資産	2	39,609,445		20,750,483		
4 繰延税金資産		78,581		193,023		
5 その他		2,108,096		924,979		
貸倒引当金		4,288		8,174		
流動資産合計		48,433,370	47.6	35,820,076	42.7	
固定資産						
1. 有形固定資産	1					
(1) 建物及び構築物	2	18,093,147		16,178,428		
(2) 信託建物	2	4,170,887		4,128,071		
(3) 土地	2	23,243,384		20,863,185		
(4) 信託土地	2	3,150,360		3,149,844		
(5) 建設仮勘定		1,635,370		804,723		
(6) その他		84,491	50,377,641	82,976	45,207,229	53.9
2. 無形固定資産			118,674		120,933	0.1
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	2	2,002,892		1,969,046		
(2) その他	2	715,157		720,169		
貸倒引当金		2,586	2,715,462	6,263	2,682,952	3.2
固定資産合計			53,211,778		48,011,116	57.2
繰延資産			110,503		105,700	0.1
資産合計			101,755,652		83,936,893	100.0

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		5,035,678		1,799,375	
2 短期借入金	2	11,284,510		3,141,372	
3 1年以内償還予定の社債	2	549,200		809,200	
4 1年以内返済予定の 長期借入金	2	16,038,137		15,574,403	
5 未払法人税等		296,340		1,450,453	
6 その他		1,915,650		1,437,918	
流動負債合計		35,119,516	34.5	24,212,722	28.9
固定負債					
1 社債	2	4,349,100		4,473,700	
2 長期借入金	2	41,762,935		35,523,047	
3 退職給付引当金		27,077		22,754	
4 役員退職慰労引当金		359,972		347,128	
5 繰延税金負債		507,380		507,894	
6 その他		3,160,414		2,369,931	
固定負債合計		50,166,879	49.3	43,244,455	51.5
負債合計		85,286,396	83.8	67,457,178	80.4

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		4,466,062	4.4	4,465,775	5.3
2 資本剰余金		4,366,562	4.3	4,366,275	5.2
3 利益剰余金		7,661,933	7.5	7,689,186	9.2
株主資本合計		16,494,558	16.2	16,521,236	19.7
評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		7,975	0.0	9,933	0.0
2 繰延ヘッジ損益		33,950	0.0	51,862	0.1
評価・換算差額合計		25,975	0.0	41,929	0.1
新株予約権		672	0.0	407	0.0
純資産合計		16,469,256	16.2	16,479,715	19.6
負債純資産合計		101,755,652	100.0	83,936,893	100.0

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)			前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高	1		7,412,399	100.0		27,835,861	100.0
売上原価			4,560,088	61.6		18,176,811	65.3
売上総利益			2,852,311	38.4		9,659,050	34.7
販売費及び一般管理費			1,086,622	14.6		2,086,550	7.5
営業利益			1,765,688	23.8		7,572,500	27.2
営業外収益							
1 受取利息		12,434			13,309		
2 受取配当金		80			2,826		
3 匿名組合投資利益		61,025			103,937		
4 金利スワップ評価益		8,314			11,618		
5 その他		2,181	84,035	1.1	13,964	145,656	0.5
営業外費用							
1 支払利息		1,004,433			1,792,099		
2 株式交付費		316			49,737		
3 社債発行費					79,717		
4 融資手数料		196,800					
5 その他		35,644	1,237,194	16.7	236,552	2,158,106	7.7
経常利益			612,529	8.2		5,560,050	20.0
特別利益							
1 固定資産売却益	2					80,673	
2 投資有価証券売却益			44,150				
3 貸倒引当金戻入益			7,563			53	
4 保険解約益			47,654			28,146	
5 賠償金収入			93,302				
6 その他				192,669	2.6	381	109,254
特別損失							
1 固定資産売却損	3				55,643		
2 固定資産除却損	4	3,493			10,603		
3 役員退職慰労金					74,250		
4 投資有価証券評価損		14,251					
5 その他			17,745	0.2	620	141,117	0.5
税金等調整前 中間(当期)純利益			787,454	10.6		5,528,187	19.9
法人税、住民税及び 事業税		309,392			2,368,504		
法人税等調整額		112,944	422,336	5.7	47,133	2,321,371	8.4
少数株主利益(控除)			4,303	0.1			
中間(当期)純利益			369,421	5.0		3,206,816	11.5

【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236
中間連結会計期間中の変動額				
新株の発行	287	287		575
剰余金の配当			396,675	396,675
中間純利益			369,421	369,421
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の 変動額(純額)				
中間連結会計期間中の 変動額合計(千円)	287	287	27,253	26,678
平成20年5月31日残高(千円)	4,466,062	4,366,562	7,661,933	16,494,558

	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19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行					575
剰余金の配当					396,675
中間純利益					369,421
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の 変動額(純額)	1,957	17,912	15,954	265	16,219
中間連結会計期間中の 変動額合計(千円)	1,957	17,912	15,954	265	10,458
平成20年5月31日残高(千円)	7,975	33,950	25,975	672	16,469,256

前連結会計年度(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

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益		787,454	5,528,187
減価償却費		423,160	763,902
株式交付費		316	49,737
のれん償却		2,542	5,601
社債発行費			79,717
貸倒引当金の増減額(減少: )		7,563	2,294
退職給付引当金の増減額(減少: )		4,323	4,530
役員退職慰労引当金の増減額(減少: )		12,843	13,941
受取利息及び受取配当金		12,515	16,136
支払利息		1,004,433	1,792,099
為替差損益(差益: )		648	172
固定資産売却益			80,673
投資有価証券売却益		44,150	
賠償金収入		93,302	
固定資産売却損			55,643
固定資産除却損		3,493	
投資有価証券評価損		14,251	
売上債権の増減額(増加: )		55,663	12,710
たな卸資産の増減額(増加: )		16,415,557	1,579,966
仕入債務の増減額(減少: )		3,236,303	1,587,308
預り敷金保証金の増減額(減少: )		146,024	337,834
その他		777,543	914,410
小計		11,659,172	9,456,634
利息及び配当金の受取額		12,473	15,830
利息の支払額		937,578	1,842,591
法人税等の支払額		1,463,575	2,282,568
その他		93,302	182,769
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,954,550	5,164,534

		当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出			50,000
定期預金の払戻による収入		30,016	180,271
有形固定資産の取得による支出		5,383,159	10,869,211
有形固定資産の売却による収入			955,590
無形固定資産の取得による支出		758	11,828
投資有価証券の取得による支出		626,859	165,000
投資有価証券の売却による収入		617,953	77,790
新規連結子会社の取得による支出	2	203,800	
出資金の清算等による収入			8,350
出資金の取得による支出		14,000	
貸付金の回収による収入		2,107	7,668
建設協力金の受入による収入		690,000	
その他		49,662	5,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,838,838	9,871,872

		当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(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		11,264,000	13,852,628
短期借入金の返済による支出		5,420,861	14,160,056
長期借入れによる収入		12,263,000	18,780,535
長期借入金の返済による支出		5,564,133	15,209,371
社債の発行による収入			2,630,282
社債の償還による支出		384,743	624,863
株式の発行による収入		575	7,014,300
配当金の支払額		396,675	115,967
その他		199,831	210,976
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,561,330	11,956,510
現金及び現金同等物に係る換算差額		648	172
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		7,232,707	7,248,999
現金及び現金同等物の期首残高		13,495,087	6,246,087
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	1	6,262,379	13,495,087

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (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 14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 (有)アンビ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 合同会社 S L D e p a r t m e n t 有限責任中間法人 S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 有限責任中間法人 T S M フォー ティーワン</p> <p>上記の合同会社 S L D e p a r t m e n t、有限責任中間法 人 S L C o m p a n y 1、コ リーナ和泉合同会社、有限責任 中間法人 T S M フォーティーワ ンは、当中間連結会計期間にお 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>(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) 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)アンビ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・トーアに吸収合併いたし ました。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事 項	<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>(1) 持分法適用の関連会社数 同左</p>
3 連結子会社の中間決算日 (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 中間決算日は、中間連結決算日と一 致しております。</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>



項目	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(3)重要な繰延資産の処理方法	<p>(追加情報)</p> <p>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、当中間連結会計期間から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(口)無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(ハ)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>(ニ)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>(会計方針の変更)</p> <p>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、当連結会計年度から平成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> <p>(口)無形固定資産 同左</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>(ニ)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>(イ)貸倒引当金 同左</p>

項目	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
	<p>(口)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中間連結会計期間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>(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中間連結会計期間末要支給額を計上しております。</p>	<p>(口)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>(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末要支給額を計上しております。</p>
(5)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、中間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。	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。
(6)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	<p>(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。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 当中間連結会計期間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。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(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。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(8)その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための重要な事項	<p>(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。</p>	<p>(イ)消費税等の会計処理 同左</p>

項目	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
	<p>(口)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、出資額を中間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、当中間連結会計期間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20年5月31日現在443,255千円となっており、固定負債の「その他」として中間連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(口)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>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<p>中間連結キャッシュ・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>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>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)																																																																				
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">4,585,301千円</p> <p>2 担保提供資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,219,036</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">35,225,363</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">17,856,587</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">4,170,887</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,075,506</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">3,150,360</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,410,996</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,650</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">86,110,388</td> </tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,372,246千円を担保に提供しております。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,256,160</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">549,200</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,849,149</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">4,349,100</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">41,719,935</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,723,545</td> </tr> </table>	(千円)		現金及び預金	1,219,036	たな卸資産	35,225,363	建物及び構築物	17,856,587	信託建物	4,170,887	土地	23,075,506	信託土地	3,150,360	投資有価証券	1,410,996	その他	1,650	計	86,110,388	(千円)		短期借入金	10,256,160	1年以内償還予定の社債	549,200	1年以内返済予定の長期借入金	14,849,149	社債	4,349,100	長期借入金	41,719,935	計	71,723,545	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">4,216,293千円</p> <p>2 担保提供資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,156,389</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">19,805,051</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15,926,352</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">4,128,071</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">20,797,023</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">3,149,844</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,390,756</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,650</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,355,139</td> </tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,298,465千円を担保に提供しております。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,650,692</td> </tr> <tr> <td>1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">809,200</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</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">4,473,700</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,203,547</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,471,142</td> </tr> </table>	(千円)		現金及び預金	1,156,389	たな卸資産	19,805,051	建物及び構築物	15,926,352	信託建物	4,128,071	土地	20,797,023	信託土地	3,149,844	投資有価証券	1,390,756	その他	1,650	計	66,355,139	(千円)		短期借入金	2,650,692	1年以内償還予定の社債	809,200	1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003	社債	4,473,700	長期借入金	35,203,547	計	58,471,142
(千円)																																																																					
現金及び預金	1,219,036																																																																				
たな卸資産	35,225,363																																																																				
建物及び構築物	17,856,587																																																																				
信託建物	4,170,887																																																																				
土地	23,075,506																																																																				
信託土地	3,150,360																																																																				
投資有価証券	1,410,996																																																																				
その他	1,650																																																																				
計	86,110,388																																																																				
(千円)																																																																					
短期借入金	10,256,160																																																																				
1年以内償還予定の社債	549,200																																																																				
1年以内返済予定の長期借入金	14,849,149																																																																				
社債	4,349,100																																																																				
長期借入金	41,719,935																																																																				
計	71,723,545																																																																				
(千円)																																																																					
現金及び預金	1,156,389																																																																				
たな卸資産	19,805,051																																																																				
建物及び構築物	15,926,352																																																																				
信託建物	4,128,071																																																																				
土地	20,797,023																																																																				
信託土地	3,149,844																																																																				
投資有価証券	1,390,756																																																																				
その他	1,650																																																																				
計	66,355,139																																																																				
(千円)																																																																					
短期借入金	2,650,692																																																																				
1年以内償還予定の社債	809,200																																																																				
1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003																																																																				
社債	4,473,700																																																																				
長期借入金	35,203,547																																																																				
計	58,471,142																																																																				
<p>3 偶発債務 債務保証 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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> <th style="text-align: center;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(2名)</td> <td style="text-align: center;">55,808</td> <td>借入債務(注)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">55,808</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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>	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者(2名)	55,808	借入債務(注)	計	55,808		<p>3 偶発債務 債務保証 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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> <th style="text-align: center;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(5名)</td> <td style="text-align: center;">142,143</td> <td>借入債務(注)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">142,143</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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>	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者(5名)	142,143	借入債務(注)	計	142,143																																																			
保証先	金額(千円)	内容																																																																			
住宅ローン利用者(2名)	55,808	借入債務(注)																																																																			
計	55,808																																																																				
保証先	金額(千円)	内容																																																																			
住宅ローン利用者(5名)	142,143	借入債務(注)																																																																			
計	142,143																																																																				
<p>4 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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当座貸越限度額及びコミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">7,140,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,340,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,800,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及びコミットメントラインの総額	7,140,000千円	借入実行残高	3,340,000千円	差引額	3,800,000千円	<p>4 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>当座貸越限度額及び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>	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																																																								
当座貸越限度額及びコミットメントラインの総額	7,140,000千円																																																																				
借入実行残高	3,340,000千円																																																																				
差引額	3,800,000千円																																																																				
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																																																																				

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)																												
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">24,804</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">146,539</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">103,677</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">105,510</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">135,243</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">142,954</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">68,113</td></tr> </table>	販売手数料	24,804	広告宣伝費	146,539	賃貸仲介手数料	103,677	役員報酬	105,510	給与手当	135,243	租税公課	142,954	支払手数料	68,113	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(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;">241,500</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;">183,900</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">191,351</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">320,543</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">136,164</td></tr> </table>	販売手数料	137,371	広告宣伝費	241,500	賃貸仲介手数料	175,908	役員報酬	183,900	給与手当	191,351	租税公課	320,543	支払手数料	136,164
販売手数料	24,804																												
広告宣伝費	146,539																												
賃貸仲介手数料	103,677																												
役員報酬	105,510																												
給与手当	135,243																												
租税公課	142,954																												
支払手数料	68,113																												
販売手数料	137,371																												
広告宣伝費	241,500																												
賃貸仲介手数料	175,908																												
役員報酬	183,900																												
給与手当	191,351																												
租税公課	320,543																												
支払手数料	136,164																												
<p>2</p>	<p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">62,898</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;">558</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,673</td></tr> </table>	建物	62,898	土地	17,216	その他	558		80,673																				
建物	62,898																												
土地	17,216																												
その他	558																												
	80,673																												
<p>3</p>	<p>3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(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;">26,761</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,643</td></tr> </table>	建物	28,882	土地	26,761		55,643																						
建物	28,882																												
土地	26,761																												
	55,643																												
<p>4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,385</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">108</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,493</td></tr> </table>	建物附属設備	3,385	工具器具備品	108		3,493	<p>4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属明細</td><td style="text-align: right;">8,245</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,210</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,147</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,603</td></tr> </table>	建物附属明細	8,245	構築物	1,210	その他	1,147		10,603														
建物附属設備	3,385																												
工具器具備品	108																												
	3,493																												
建物附属明細	8,245																												
構築物	1,210																												
その他	1,147																												
	10,603																												

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (株)	当中間連結会計期間 末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	132,225	575		132,800
合計	132,225	575		132,800

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次の通りであります。  
新株予約権の行使による増加 575株

2 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(千株)				当中間会計 期間末残高 (千円)
		前連結会計 年度末	当中間連結 会計期間増 加	当中間連結 会計期間減 少	当中間 会計期間末	
ストックオプションと しての新株予約権	普通株式					672

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20年2月27日 定時株主総会	普通株式	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

前連結会計年度(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

株式の種類	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式数				
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 新株予約権等に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末 残高 (千円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとし ての新株予約権	普通株式					407

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (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中間期末残高と中間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20年5月31日現在) (千円)</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;">6,567,444</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;">305,064</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,262,379</td> </tr> </table> <p>2 新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに(合同会社S L Department、有限責任中間法人S L Company 1、コリーナ和泉合同会社、有限責任中間法人T S Mフォーティワン)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに子会社取得価額と子会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,634,850</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">9,838</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">257</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,638,627</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">4,303</td> </tr> <tr> <td>株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">1,500</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">97,699</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日における貸付額</td> <td style="text-align: right;">300,000</td> </tr> <tr> <td>差引：新規連結子会社の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">203,800</td> </tr> </table>	現金及び預金	6,567,444	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	305,064	現金及び現金同等物	6,262,379	流動資産	2,634,850	繰延資産	9,838	のれん	257	流動負債	2,638,627	少数株主持分	4,303	株式の取得価額	1,500	現金及び現金同等物	97,699	みなし取得日における貸付額	300,000	差引：新規連結子会社の取得による支出	203,800	<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</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	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	6,567,444																														
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	305,064																														
現金及び現金同等物	6,262,379																														
流動資産	2,634,850																														
繰延資産	9,838																														
のれん	257																														
流動負債	2,638,627																														
少数株主持分	4,303																														
株式の取得価額	1,500																														
現金及び現金同等物	97,699																														
みなし取得日における貸付額	300,000																														
差引：新規連結子会社の取得による支出	203,800																														
現金及び預金	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																														

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)				前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引(借主側)				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 額及び中間期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期末 残高相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具及 び工具器具備 品(有形固定資 産「その他」)	13,518	6,589	6,928	車両運搬具及 び工具器具備 品(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)	131,971	42,733	89,237	ソフトウェア (無形固定資 産)	131,971	29,536	102,434
合計	145,489	49,323	96,166	合計	145,240	37,664	107,575
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			29,179千円	1年内			28,880千円
1年超			68,612千円	1年超			79,964千円
合計			97,791千円	合計			108,844千円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額			
支払リース料			15,673千円	支払リース料			27,929千円
減価償却費相当額			15,540千円	減価償却費相当額			26,304千円
支払利息相当額			1,489千円	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)

当中間連結会計期間(平成20年5月31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)	中間連結貸借 対照表計上額(千円)	差額 (千円)
(1) 株式	133,018	146,453	13,434
(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他			
(3) その他			
合計	133,018	146,453	13,434

2 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	44,362
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	1,812,076
計	1,856,438

(注)表中の「中間連結貸借対照表計上額」は減損処理後の帳簿価格であります。なお、当中間連結会計期間において減損処理を行い投資有価証券評価損14,251千円を計上しております。

前連結会計年度(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)
(1) 株式	45,273	62,006	16,732
(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他			
(3) その他			
合計	45,273	62,006	16,732

2 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
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
計	1,907,040

(デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

区分	種類	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)			前連結会計年度末 (平成19年11月30日)		
		契約額等 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (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 受取変動・支払固定	4,540,600	13,448	13,448	4,548,200	21,762	21,762
	合計	4,540,600	13,448	13,448	4,548,200	21,762	21,762

(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。

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。

(ストック・オプション等関係)

当中間連結会計期間(自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)

1. 当該中間連結会計期間における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費における給与手当 265千円

前連結会計年度(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)

1. 当該連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費における給与手当 407千円

2 スtock・オプションの内容

	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1,000株	普通株式 175株	普通株式 20株
付与日	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	<p>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。</p>	同左	<p>権利者は、権利行使時においても当社、当社子会社または当社関連会社の従業員、取締役または監査役であることを要する。但し、取締役会の決議により特に行使を認められた場合はこの限りでない。</p> <p>権利者につき、次のいずれかに該当する事由が発生した場合、本新株予約権の行使は認められない。</p> <p>ア．権利者が会社の就業規則に規定する懲戒事由に該当した場合</p> <p>イ．権利者が取締役としての忠実義務等会社に対する義務に違反した場合</p> <p>ウ．権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合</p> <p>エ．権利者が会社と競合する業務を営む会社を直接もしくは間接に設立し、またはその役員もしくは使用人に就任するなど、名目を問わず会社と競業した場合。但し、会社の書面による事前の承認を得た場合を除く。</p> <p>オ．権利者が法令違反その他不正行為により会社の信用を損ねた場合</p>

	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
			<p>カ．権利者が差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは競売の申立を受け、または公租公課の滞納処分を受けた場合</p> <p>キ．権利者が支払停止もしくは支払不能となり、または振り出しもしくは引き受けた手形もしくは小切手が不渡りとなった場合</p> <p>ク．権利者につき破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立があった場合</p> <p>ケ．権利者が本要項または本新株予約権に関して会社と締結した契約に違反した場合</p> <p>本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。</p> <p>新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を相続できないものとする。</p> <p>その他の条件は当社取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」にて定める。</p>
対象勤務期間	定めておりません。	同左	自平成19年2月27日 至平成21年2月27日
権利行使期間	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
権利行使価格 (千円)	5	310	290
公正な評価単価 (付与日)(千円)			53

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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							
(1) 外部顧客に対する 売上高	2,757,204	2,077,065	2,369,084	209,045	7,412,399		7,412,399
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高							
計	2,757,204	2,077,065	2,369,084	209,045	7,412,399		7,412,399
営業費用	1,981,140	1,792,779	1,143,641	183,201	5,037,762	608,948	5,646,711
営業利益	776,064	347,286	1,225,442	25,843	2,374,636	(608,948)	1,765,688

(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608,948千円であり、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。

前連結会計年度(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							
(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	27,815,861		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

(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。

(1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前連結会計年度 (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	124,010円41銭	1株当たり純資産額	124,630円80銭
1株当たり中間純利益	2,784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株当たり中間純利益	2,768円90銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	27,484円44銭

(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。

	当中間連結会計期間 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,469,256	16,479,715
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	672	407
(うち新株予約権)(千円)	(672)	(407)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(千円)	16,468,584	16,479,307
中間期末(期末)の普通株式の数(株)	132,800	132,225

(注) 2 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益		
中間(当期)純利益(千円)	369,421	3,206,816
普通株式に帰属しない金額(千円)		
普通株主に係る中間(当期)純利益(千円)	369,421	3,206,816
普通株式の期中平均株式数(株)	132,666	113,883
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に用いられた中間(当期)純利益調整額の主要な内訳(千円)		
中間(当期)純利益調整額(千円)		
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	266	2,795
普通株式増加数(株)	266	2,795
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	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 19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)

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成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フォーティーワ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(S P C)

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フォーティーワン

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(S P C)

借 入 人 コリーナ和泉合同会社

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フォーティーワン

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ありません。

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。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	2	4,922,759		12,534,537	
2 未収賃貸料		63,684		120,478	
3 たな卸資産	2	33,718,676		20,750,086	
4 繰延税金資産		75,315		188,205	
5 1年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		5,000,000		5,000,000	
6 その他		2,420,249		825,692	
貸倒引当金		4,288		8,174	
流動資産合計			46,196,398		39,410,826
固定資産					
1 有形固定資産	1				
(1) 建物	2	17,737,627		15,823,486	
(2) 土地	2	17,816,104		15,454,661	
(3) 建設仮勘定		31,185		1,600	
(4) その他	2	68,054		74,076	
有形固定資産合計		35,652,971	40.8	31,353,824	41.7
2 無形固定資産		15,723	0.0	15,127	0.0

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	2	1,072,892		1,039,046	
(2) 関係会社株式		1,172,854		1,172,854	
(3) その他の関係会社 有価証券	2	1,639,802		1,564,463	
(4) 関係会社長期貸付金		1,000,000			
(5) 繰延税金資産		314,943		312,210	
(6) その他	2	401,807		421,484	
貸倒引当金		2,586		6,263	
投資その他の資産合計		5,599,714	6.4	4,503,796	6.0
固定資産合計		41,268,409	47.2	35,872,749	47.7
資産合計		87,464,807	100.0	75,283,575	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		4,907,280		1,314,600	
2 買掛金		120,899		475,774	
3 短期借入金	2	6,243,000		3,141,372	
4 1年以内償還予定の社債	2	549,200		809,200	
5 1年以内返済予定の 長期借入金	2	14,872,137		13,958,403	
6 未払金法人税等		286,000		1,435,000	
7 その他		1,229,633		911,737	
流動負債合計		28,208,150	32.2	22,046,087	29.3

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
固定負債					
1 社債	2	4,349,100		4,473,700	
2 長期借入金	2	35,605,935		29,748,047	
3 退職給付引当金		27,077		22,754	
4 役員退職慰労引当金		359,695		347,128	
5 その他		2,006,645		1,914,465	
固定負債合計		42,348,454	48.4	36,506,095	48.5
負債合計		70,556,604	80.6	58,552,183	77.8
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		4,466,062	5.1	4,465,775	5.9
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		4,366,562		4,366,275	
資本剰余金合計		4,366,562	5.0	4,366,275	5.8
3 利益剰余金		21,000		21,000	
(1) 利益準備金					
(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		5,435,772		5,275,756	
利益剰余金合計		8,100,880	9.3	7,940,863	10.6
株主資本合計		16,933,505	19.4	16,772,913	22.3
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		7,975	0.0	9,933	0.0
2 繰延ヘッジ損益		33,950	0.0	51,862	0.1
評価・換算差額等合計		25,975	0.0	41,929	0.1
新株予約権		672	0.0	407	0.0
純資産合計		16,908,203	19.4	16,731,392	22.2
負債純資産合計		87,464,807	100.0	75,283,575	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前事業年度 要約損益計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
売上高			7,000,425	100.0	27,018,861	100.0	
売上原価			4,422,034	63.2	17,962,464	66.5	
売上総利益			2,578,390	36.8	9,056,397	33.5	
販売費及び一般管理費	1		933,480	13.3	1,832,082	6.8	
営業利益			1,644,910	23.5	7,224,315	26.7	
営業外収益	2		195,037	2.8	292,699	1.1	
営業外費用	3		967,411	13.8	1,872,935	6.9	
経常利益			872,536	12.5	5,644,078	20.9	
特別利益	4		99,367	1.4	108,820	0.4	
特別損失			16,592	0.2	131,076	0.5	
税引前中間(当期)純利益			955,311	13.7	5,621,822	20.8	
法人税、住民税及び事業税		287,123			2,335,605		
法人税等調整額		111,496	398,620	5.7	44,735	2,290,870	8.5
中間(当期)純利益			556,691	8.0	3,330,951	12.3	

【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				株主資本 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
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
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	287	287	287					575
剰余金の配当						396,675	396,675	396,675
中間純利益						556,691	556,691	556,691
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	287	287	287			160,016	160,016	160,591
平成20年5月31日残高(千円)	4,466,062	4,366,562	4,366,562	21,000	2,644,107	5,435,772	8,100,880	16,933,505

	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19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392
中間会計期間中の変動額					
新株の発行					575
剰余金の配当					396,675
中間純利益					556,691
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	1,957	17,912	15,954	265	16,219
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	1,957	17,912	15,954	265	176,810
平成20年5月31日残高(千円)	7,975	33,950	25,975	672	16,908,203

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本							
	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	株主資本 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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (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 中間決算日の市場価格等による時価法(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。	(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 決算日の市場価格等による時価法(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 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	(1) 有形固定資産 同左  (会計方針の変更) 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、当事業年度から平成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。

項目	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>(追加情報)</p> <p>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、当中間会計期間から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>

項目	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
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、中間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。	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。
7 引当金の計上基準	(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。 (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中間会計期間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。 (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中間期末要支給額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (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。 (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。
8 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
9 ヘッジ会計の方法	(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。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当中間会計期間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	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (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

項目	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<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>(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>
<p>10 その他中間財務諸表(財務諸表)作成のための基本となる重要な事項</p>	<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、出資額を中間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、当中間会計期間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20年5月31日現在443,255千円となっており、固定負債の「その他」として中間貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合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「その他」として貸借対照表に計上しております。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間 (平成20年5月31日)		前事業年度 (平成19年11月30日)	
1 有形固定資産の減価償却累計額	3,296,499千円	1 有形固定資産の減価償却累計額	2,993,649千円
2 担保提供資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。		2 担保提供資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。	
	(千円)		(千円)
現金及び預金	471,417	現金及び預金	471,041
たな卸資産	29,334,793	たな卸資産	19,805,051
建物	17,453,978	建物	15,524,169
土地	17,580,598	土地	15,423,700
構築物(有形固定資産「その他」)	62,405	構築物(有形固定資産「その他」)	62,527
投資有価証券	480,996	投資有価証券	460,756
その他の関係会社有価証券	1,372,246	その他の関係会社有価証券	1,298,465
出資金(投資その他の資産「その他」)	650	出資金(投資その他の資産「その他」)	650
合計	66,757,085	合計	53,046,362
担保付債務は次のとおりであります。		担保付債務は次のとおりであります。	
	(千円)		(千円)
短期借入金	5,364,649	短期借入金	2,550,692
1年以内償還予定の社債	549,200	1年以内償還予定の社債	809,200
1年以内返済予定の長期借入金	11,534,321	1年以内返済予定の長期借入金	11,212,691
社債	4,349,100	社債	4,473,700
長期借入金	34,837,935	長期借入金	28,923,547
合計	56,635,206	合計	47,969,830

当中間会計期間 (平成20年5月31日)			前事業年度 (平成19年11月30日)		
<b>3 偶発債務</b> <b>債務保証</b> 次の関係会社等について、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。			<b>3 偶発債務</b> <b>債務保証</b> 次の関係会社等について、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。		
保証先	金額(千円)	内容	保証先	金額(千円)	内容
(株)サン・トーア	53,000	借入債務 (注)1	(株)サン・トーア	75,000	借入債務 (注)1
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注)2	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注)2
コリーナ和泉 合同会社	2,750,000	借入債務 (注)4	(有)彦根エス・シー	1,155,000	(注)4
合同会社S L Department	1,000,000	借入債務 (注)5	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)3
住宅ローン利用者 (2名)	55,808	借入債務 (注)3	計	1,762,143	
計	4,248,808				
(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの53,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。			(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。		
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。			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。		
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。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。			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。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。		
4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。			4 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組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。		
5 合同会社S L Departmentのオリックス(株)からの2,000,000千円の借入金の内、1,000,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。					
4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。			4 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。		
当座貸越限度額及び貸出コミットメントラインの総額		2,140,000千円	当座貸越限度額及び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		590,000千円	借入実行残高		322,692千円
差引額		1,550,000千円	差引額		417,308千円

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)	前事業年度 (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
24,808	137,371
広告宣伝費	広告宣伝費
148,123	246,297
賃貸仲介手数料	賃貸仲介手数料
103,677	175,908
役員報酬	貸倒引当金繰入額
98,880	2,693
給与手当	役員報酬
96,692	183,750
賞与	給与手当
43,182	168,772
役員退職慰労引当金繰入額	賞与
12,567	66,016
租税公課	役員退職慰労引当金繰入額
126,767	13,941
減価償却費	租税公課
22,533	292,915
	減価償却費
39,417	
2 営業外収益の主要項目	2 営業外収益の主要項目
(千円)	(千円)
受取利息	受取利息
125,159	162,330
匿名組合投資利益	匿名組合投資利益
61,025	103,937
金利スワップ評価益	金利スワップ評価益
8,314	11,618
3 営業外費用の主要項目	3 営業外費用の主要項目
(千円)	(千円)
支払利息	支払利息
774,609	1,427,148
社債利息	社債発行費
68,157	79,717
融資手数料	社債利息
101,327	122,538
4 特別利益の主要項目	4 特別利益の主要項目
(千円)	(千円)
保険解約益	固定資産売却益(建物、土地及び有形固定資産「その他」)
47,654	80,673
投資有価証券売却益	保険解約益
44,150	28,146
5 減価償却実施額	5 減価償却実施額
(千円)	(千円)
有形固定資産	有形固定資産
330,029	602,067
無形固定資産	無形固定資産
2,662	2,647

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当中間会計期間未までに、取得または保有している自己株式はありません。

前事業年度(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

当事業年度未までに、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)

当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)				前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引(借主側)				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 額及び中間期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期末 残高相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具及 び工具器具備 品(有形固定 資産「その 他」)	13,518	6,589	6,928	車両運搬具及 び工具器具備 品(有形固定 資産「その 他」)	13,269	8,127	5,140
ソフトウェア (無形固定資 産)	131,971	42,733	89,237	ソフトウェア (無形固定資 産)	131,971	29,536	102,434
合計	145,489	49,323	96,166	合計	145,240	37,664	107,575
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			29,179千円	1年内			28,880千円
1年超			68,612千円	1年超			79,964千円
合計			97,791千円	合計			108,844千円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額			
支払リース料			15,673千円	支払リース料			27,929千円
減価償却費相当額			15,540千円	減価償却費相当額			26,304千円
支払利息相当額			1,489千円	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)

当中間会計期間末(平成20年5月31日)

当中間会計期間末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。

前会計年度末(平成19年11月30日)

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。

(1株当たり情報)

当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前事業年度 (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	127,315円73銭	1株当たり純資産額	126,534円20銭
1株当たり中間純利益	4,196円19銭	1株当たり当期純利益	29,248円89銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	4,172円54銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	28,548円36銭

(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。

	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,908,203	16,731,392
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	672	407
(うち新株予約権)(千円)	(672)	(407)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額 (千円)	16,907,530	16,730,984
中間期末(期末)の普通株式の数(株)	132,800	132,225

(注)2 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間会計期間末 (自平成19年12月1日 至平成20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株当たり中間(当期)純利益		
中間(当期)純利益(千円)	556,691	3,330,951
普通株式に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	556,691	3,330,951
普通株式の期中平均株式数(株)	132,666	113,883
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 の算定に用いられた中間(当期)純利益調整額 の主要な内訳(千円)		
中間(当期)純利益調整額(千円)		
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の 算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)(千円)	266	2,795
普通株式増加数(株)	266	2,795
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在 株式の概要	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 19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)

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

該当事項はありません。

前事業年度(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フォーティーワ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( S P C )

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フォーティーワン

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( S P C )

借 入 人 コリーナ和泉合同会社

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フォーティーワン

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ありません。

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。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

平成20年2月29日 近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年2月29日 近畿財務局長に提出。

平成19年6月27日提出の有価証券届出書及び平成19年7月11日提出の有価証券届出書の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

(3) 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年5月16日 近畿財務局長に提出。

平成20年2月29日提出の第26期(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成20年8月14日

サムティ株式会社  
取締役会 御中

### 監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なわないような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は、分析的手続等を中心とした監査手続きに必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成20年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以上

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は半期報告書提出会社が別途保管している。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成20年8月14日

サムティ株式会社  
取締役会 御中

### 監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの第27期事業年度の中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、サムティ株式会社の平成20年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以上

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は半期報告書提出会社が別途保管している。