

平成 19 年 7 月 31 日

各 位

会社名 サムティ株式会社  
所在地 大阪市淀川区西中島四丁目 3 番 24 号  
代表者名 代表取締役社長 森山 茂  
(コード番号：3244 大証ヘラクレス)  
問合せ先 取締役経営企画室長 小川 靖展  
電話番号 06-6383-3616 (代表)

### 大阪証券取引所ヘラクレス市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

サムティ株式会社は、本日、平成 19 年 7 月 31 日に株式会社大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」に上場いたしました。

今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

上場に伴い、当社の最近の決算情報等につきまして、別添のとおりお知らせいたします。

本報道発表文は、「大阪証券取引所ヘラクレス市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

## 平成19年11月期 中間決算短信

平成19年7月31日

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所 大証（ヘラクレス市場）  
 コード番号 3244 URL <http://www.samty.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 森山 茂  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長 (氏名) 小川靖展 TEL (06) 6838-3616

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成19年5月中間期の連結業績 (平成18年12月1日～平成19年5月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年5月中間期	16,563	—	5,061	—	4,074	—	2,389	—
18年5月中間期	—	—	—	—	—	—	—	—
18年11月期	16,933	—	5,345	—	3,827	—	1,933	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益
	円 銭	円 銭
19年5月中間期	22,669 63	— —
18年5月中間期	— —	— —
18年11月期	97,033 59	— —

(参考) 持分法投資損益 19年5月中間期 一百万円 18年5月中間期 一百万円 18年11月期 一百万円

## (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5月中間期	81,917	8,675	10.6	82,289 99
18年5月中間期	—	—	—	—
18年11月期	69,574	6,414	9.2	304,239 46

(参考) 自己資本 19年5月中間期 8,675百万円 18年5月中間期 一百万円 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5月中間期	6,639	△8,472	6,651	11,065
18年5月中間期	—	—	—	—
18年11月期	△2,621	△14,884	20,769	6,246

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
(基準日)	円 銭	円 銭	円 銭
18年11月期	—	5,500 00	5,500 00
19年11月期	—	—	—
19年11月期(予想)	—	2,200 00	2,200 00

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

(%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		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期	28,057	65.7	7,360	37.7	4,827	26.1	2,731	41.3	20,939	23

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有  
 新規 2社（社名：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）  
 除外 1社

(注) 詳細は、11 ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 中間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（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、28 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

- (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年5月中間期 105,425株 18年5月中間期 1株 18年11月期 21,085株  
 ② 期末自己株式数 19年5月中間期 1株 18年5月中間期 1株 18年11月期 1株

(注) 1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、47 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. 平成 19 年 5 月中間期の個別業績（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年5月中間期	16,202	—	4,899	—	4,132	—	2,467	—
18年5月中間期	—	—	—	—	—	—	—	—
18年11月期	16,543	—	5,197	—	3,946	—	2,060	—

	1株当たり中間 （当期）純利益	
	円	銭
19年5月中間期	23,409	69
18年5月中間期	—	—
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5月中間期	73,810	—	8,881	—	12.0	84,239	84	
18年5月中間期	—	—	—	—	—	—	—	
18年11月期	63,995	—	6,542	—	10.2	310,288	40	

(参考) 自己資本 19年5月中間期 8,881百万円 18年5月中間期 1百万円 18年11月期 6,542百万円

2. 19年11月期の個別業績予想（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）

(%表示は対前期増減率)

通 期	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
	27,196	64.4	7,058	35.8	4,948	25.4	2,889	40.2	22,150	66

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社グループが現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3 ページ「1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、世界経済の拡大による輸出の増加や企業収益の改善による設備投資の堅調な伸びがみられるなど、全般的には景気は回復基調を維持しました。

当社の属する不動産市場におきましては、三大都市圏の商業地地価が2年連続して上昇するなど、不動産投資の拡大を背景に不動産取引は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ストックビジネスによる安定性と、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成長性をもつ、バランスのとれた総合不動産会社を目指し、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高 16,563 百万円、営業利益 5,061 百万円、経常利益 4,074 百万円及び中間純利益 2,389 百万円となりました。

なお、当社グループは、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、前中間連結会計期間との対比は記載しておりません。(以下「キャッシュ・フロー」及び「生産、受注及び販売の状況」において同じ。)

### (通期の見通し)

通期の見通しにつきましては、都市部における商業地価の大幅な上昇及び低金利による運用難を背景とした投資不動産への資金流入等のより不動産市場は引き続き活況な状況が続くことが予想されます。

このような環境下、当社グループといたしましては創業以来、関西を中心に培ってきた「賃貸（リーシング）」と「開発（ディベロップメント）」の相乗効果によるバランスのとれた収益構造を構築していく方針であります。

当期業績の見通しにつきましては、売上高 28,057 百万円、経常利益は 4,827 百万円、当期利益は 2,731 百万円を見込んでおります。

### (2) 財政状態に関する分析

#### ①資産、負債及び純資産の状況

##### (資産の部)

当中間連結会計期間末の資産合計は前連結会計年度末と比べ、12,342 百万円増加し、81,917 百万円となりました。このうち流動資産は 3,700 百万円増加し、34,581 百万円となっており、固定資産は 8,627 百万円増加し、47,218 百万円となりました。流動資産の主な増加要因は、事業資金及び運転資金の調達による現金及び預金 4,689 百万円であります。固定資産の主な増加要因は、賃貸用不動産の取得による建物及び構築物 1,989 百万円、土地 3,975 百万円、信託建物（注）2,002 百万円、信託土地（注）1,058 百万円であります。

##### (注) 信託建物・信託土地

委託者から託された資産のうち不動産（建物・土地）を受託者の名義として、委託者が定めた一定の目的に従って運用を行う財産のことをいいます。

#### (負債の部)

当中間連結会計期間末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、10,081百万円増加し、73,241百万円となりました。このうち流動負債は7,456百万円増加し、27,566百万円となっており、固定負債は2,625百万円増加し、45,675百万円となりました。流動負債の主な増加要因は支払手形及び買掛金3,076百万円、1年以内返済予定の長期借入金6,565百万円であります。固定負債の主な増加要因は社債2,097百万円であります。これら負債の増加は開発用地、賃貸物件取得等に伴うものであります。

#### (純資産の部)

当中間連結会計期間末の純資産合計は前連結会計年度末と比べ、2,260百万円増加し、8,675百万円となりました。純資産の部の主な増加要因は、当期純利益の増加に伴う利益剰余金2,273百万円であります。

### ② キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により6,639百万円の増加、投資活動により8,472百万円減少、財務活動により6,651百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、4,819百万円増加し、当中間連結会計期間末には11,065百万円となりました。

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。

#### (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得た資金は、6,639百万円となりました。これは、当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益が4,089百万円、仕入債務の増加3,076百万円が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)

当中間連結会計期間における投資活動に使用した資金は、8,472百万円となりました。これは、有形固定資産の売却による収入409百万円があった一方で、賃料収入の増加を目的とした有形固定資産の取得による支出9,060百万円が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、6,651百万円となりました。これは、長期借入金による収入12,938百万円、短期借入金による収入7,789百万円、社債の発行による収入2,630百万円があった一方で、短期借入金の返済による支出7,523百万円及び長期借入金の返済による支出8,492百万円があったことが主な要因であります。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつとして位置づけ、財務基盤の強化及び競争力確保のために必要な内部留保を確保しつつ、業績に応じて安定した配当を継続して行うことを経営の基本方針としております。

また剰余金の配当につきましては、年1回の期末配当を行うことを経営の基本方針としており、この剰余金の決定機関は株主総会であります。

当期の配当につきましては、上記方針に基づき、配当性向10%を目安に、配当政策を実行する方針であります。

内部留保資金につきましては、長期的な視点で投資効率を考慮しながら成長機会に対する戦略的な投資への重点配分を行い、事業の拡大に努めてまいりたいと考えております。

#### (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、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

##### ① 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きましては、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。

##### ② 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。

##### ③ 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しております。今後においても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。

④ 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は高い水準にあります。

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行が困難となり、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、財政状態に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フロー及び有利子負債の状況は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成 18 年 11 月期)	当中間連結会計期間 (平成 19 年 11 月期中間)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,621,558	6,639,697
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,884,140	△8,472,030
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,769,999	6,651,929
短期借入金	5,948,800	3,714,600
1年以内返済予定の長期借入金	7,858,825	14,424,630
長期借入金	37,206,553	37,544,606
1年以内償還予定の社債	136,500	249,200
社債	3,061,250	5,158,300
有利子負債額 合計 A	54,211,929	61,091,336
総資産額 B	69,574,775	81,917,307
有利子負債依存度 A/B	77.9%	74.6%

⑤ 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あります。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、当中間連結会計期間末（平成19年5月31日）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3社であります。当該SPCの資産総額、当社グループの出資額及び当中間連結会計期間末（平成19年5月31日）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の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
8,445,952 (注)1	1,299,648 (注)2	分配金(注)3	1,330,215
		手数料(注)4	133,529

(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 当中間連結会計期間末における、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。また、分配金には、匿名組合契約終了時における物件売却にかかる損益分配も含まれております。

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。

#### ⑥ 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」を締結いたしました。

「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、組成等に関与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 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		
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	42.3



- (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。

⑦ 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 86.8%（当中間連結会計期間末簿価ベース）と高くなっており、また当中間連結会計期間の売上高のうち 90.0%（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。

⑧ 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発せられた場合には、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(7)第 25471 号	平成 20 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 (ロ)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
信託受益権販売業者登録	サムティ株式会社	近畿財務局長（売信）第 28 号	平成 20 年 7 月 31 日
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 2847 号	平成 25 年 5 月 31 日

#### イ 金融商品取引法の施行について

平成 18 年 6 月 7 日に「証券取引法等の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度の整備等、緊急性の高い項目から順次施行され、公布の日から起算して 1 年 6 ヶ月を超えない範囲内において政令で定める日から「金融商品取引法」として施行される予定であります。

信託受益権や匿名組合出資持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となります。今後予定される政令等については内容に従って適時適切な対応をまいります。

#### ロ 景観条例等による規制について

街並みや景観を保全するための市民運動や論争が起きていることを背景に、用途地域の見直しや、建築物の高さ及び屋外広告物等を規制する動きが、地方自治体の間で広がってきております。現時点においては条例等に沿って各プロジェクトを進めているため、事業に与える影響は少ないものと認識しておりますが、一方で、当社グループが現在保有する物件や今後取得する物件に関して新たな条例等が定められ、売却や建替え等の際に規制を受ける可能性があります。したがって、今後様々な社会的要請による都市計画の見直し、高さ規制の強化等が実施された場合には、当社グループの事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑨ 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。

#### ⑩ 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、万一、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。

#### ⑪ 外注先の影響について

当社グループは、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り、機動的な事業展開が可能な体制となっております。

外注・業務委託先の選定にあたっては、取引実績、品質、建築工期、販売力及びコスト等を勘案して決定しており、特定の取引先に依存しないように努めております。また、物件開発等に伴う建築工事に関しては、品質維持及び工期遅延防止のため、当社が定期的に現場視察を行い、外注先との定例会議を開催し、施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止または遅延、建築コストの上昇、販売計画の見直し等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑫ 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。その結果、これら物件について構造計算書が偽装された物件として本書提出日現在において国や自治体が公表している物件に該当するもの及び新聞報道等で関与が指摘されている建築設計事務所の関与する物件がないこと及び耐震強度に問題のないことを確認しております。

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感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与える可能性があります。

#### ⑬ 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。

#### ⑭ 関連当事者との取引について

当中間連結会計期間末時点において、当社と関連当事者（役員）との取引があります。当社は、銀行借入金に対して、代表取締役社長 森山茂、専務取締役 松下一郎より債務保証を受けております。当中間連結会計期間末日現在の被保証金額は森山茂 1,240,216 千円、松下一郎 1,240,216 千円であります。なお、保証料の支払は行っておりません。また、当該取引につきましては、平成 19 年 11 月 30 日までに解消する予定であります。

## 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運用・管理・投資を行う「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、「第 5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」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。

### （1）不動産流動化事業

#### ① 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 J-REIT、不動産投資ファンド及び一般事業法人等へ販売にすることによる売却益及び保有期間における安定した賃料収入の獲得を目的としております。

#### ② 再生流動化

当社グループが、建物の劣化状況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 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及び保有期間における安定した賃料収入の獲得を目的としております。

### ③ 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、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

### ① 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されます。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。

### ② 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・ビー、  
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

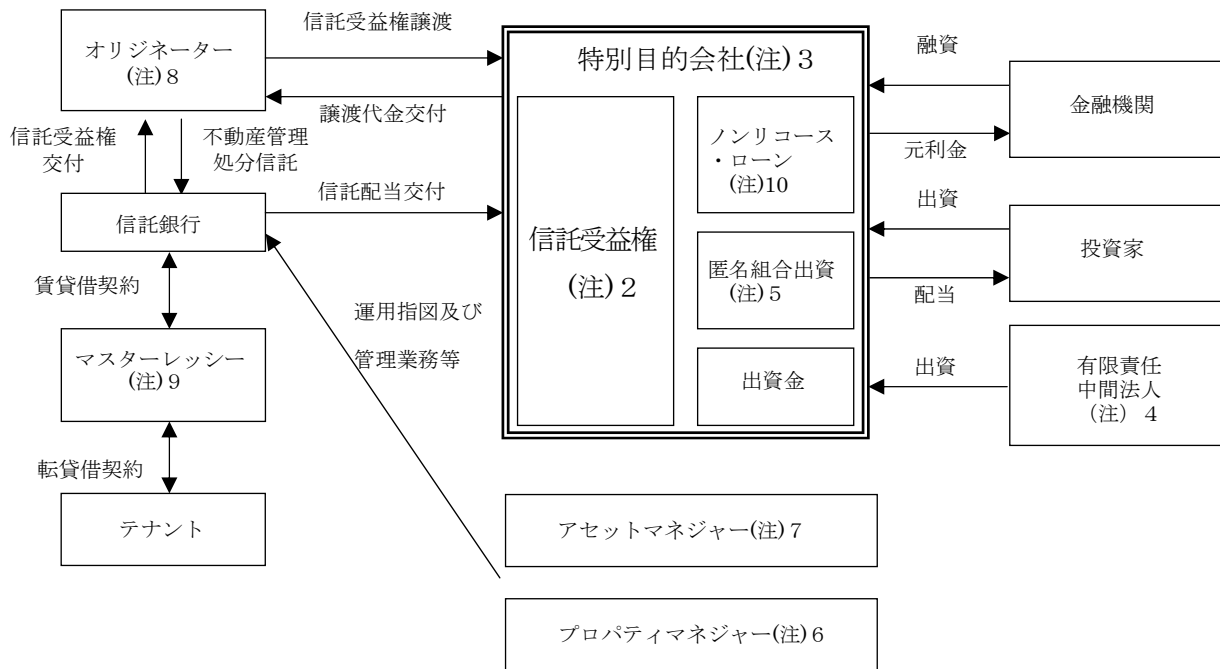
当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、株式会社中央ホテル及び北浜実業株式会社が、各々のホテルの運営を行っております。

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。

(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、売却等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スシー、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遡及型融資のことをいいます。



[事業系統図]



(注) 当社グループ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。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産が生み出すリターンに着目した、不動産業を行うことを目的として設立され、当社の設立以降、経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、大木たるより銘木を目指し、従来のディベロッパーという枠組みを超えて、豊かな都市生活環境を提供し、社会に貢献することをグループの企業理念としております。

安定した収益を生み出す不動産賃貸事業を軸に、従来の不動産事業にファイナンス企画力を融合した不動産流動事業、そして不動産分譲事業の三本の柱をさらに成長させるとともに、3事業のシナジー効果による更なる社業の発展を図ってまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

今期において株式公開を達成し、財務基盤・対外的な信用力を強化するとともに、賃貸収益を中心としたストックビジネスによる安定性と、開発流動化物件の売却を中心としたフロービジネスの成長性により、当社グループの企業価値を高めてまいります。

#### (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。今後はさらに関西に特化した事業展開を図り、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堀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、住宅地価の反転、都市部における商業地価の大幅な上昇及び低金利による運用難を背景とした投資不動産への資金流入等が予想されます。

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。

##### ①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。

## ②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。

## ③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・法務等の分野における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。

## ④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、会社の経営上の重要な事項

当該事項はありません。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 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19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年11月30日)			
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金	※2		11,200,562		6,511,169		
2. 売掛金			131,383		142,579		
3. たな卸資産	※2		22,436,326		22,740,252		
4. 繰延税金資産			190,144		115,775		
5. その他			629,093		1,382,925		
貸倒引当金			△5,628		△11,811		
流動資産合計			34,581,882	42.2	30,880,891	44.4	
II 固定資産							
1. 有形固定資産	※1						
(1) 建物及び構築物	※2	16,470,635		14,480,810			
(2) 信託建物	※2	4,190,100		2,187,350			
(3) 土地	※2	20,419,434		16,444,098			
(4) 信託土地	※2	3,149,844		2,090,979			
(5) その他		310,397	44,540,412	54.4	162,626	35,365,865	50.8
2. 無形固定資産			122,602	0.2	99,569	0.1	
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	※2	1,927,305		2,445,657			
(2) その他	※2	628,445		680,981			
貸倒引当金		△274	2,555,476	3.1	△646	3,125,993	4.5
固定資産合計			47,218,491	57.7	38,591,428	55.4	
III 繰延資産			116,932	0.1	102,456	0.2	
資産合計			81,917,307	100.0	69,574,775	100.0	

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び買掛金		6,462,849		3,386,683	
2. 短期借入金	※2	3,714,600		5,948,800	
3. 1年以内償還予定 の社債	※2	249,200		136,500	
4. 1年以内返済予定 の長期借入金	※2	14,424,630		7,858,825	
5. 未払法人税等		1,784,860		1,365,764	
6. その他		929,985		1,412,790	
流動負債合計		27,566,125	33.6	20,109,364	28.9
II 固定負債					
1. 社債	※2	5,158,300		3,061,250	
2. 長期借入金	※2	37,544,606		37,206,553	
3. 退職給付引当金		22,577		18,224	
4. 役員退職慰労引当金		341,208		481,686	
5. 繰延税金負債		206,424		179,809	
6. その他		2,402,499		2,102,998	
固定負債合計		45,675,616	55.8	43,050,522	61.9
負債合計		73,241,742	89.4	63,159,886	90.8

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		958,625	1.2	958,625	1.4
2. 資本剰余金		859,125	1.0	859,125	1.2
3. 利益剰余金		6,872,316	8.4	4,598,338	6.6
株主資本合計		8,690,066	10.6	6,416,088	9.2
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		24,076	0.0	30,085	0.0
2. 繰延ヘッジ損益		△38,721	△0.0	△31,284	△0.0
評価・換算差額等合計		△14,644	△0.0	△1,199	△0.0
III 新株予約権		142	0.0	—	0.0
純資産合計		8,675,565	10.6	6,414,889	9.2
負債純資産合計		81,917,307	100.0	69,574,775	100.0

## (2) 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18年12月1日 至 平成19年5月31日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	
I 売上高	※1		16,563,309	100.0		16,933,756	100.0	
II 売上原価			10,396,271	62.8		10,090,370	59.6	
売上総利益			6,167,037	37.2		6,843,386	40.4	
III 販売費及び一般管理費			1,105,879	6.7		1,498,270	8.8	
営業利益			5,061,158	30.5		5,345,115	31.6	
IV 営業外収益								
1. 受取利息			4,076			4,701		
2. 受取配当金			158			2,491		
3. 匿名組合投資利益			48,792			76,972		
4. 金利スワップ評価益			14,802			75,625		
5. その他			7,554	75,385	0.5	6,994	166,785	1.0
V 営業外費用								
1. 支払利息			867,150			1,306,350		
2. 株式交付費			1,151			11,413		
3. 社債発行費			79,717			91,224		
4. その他			114,217	1,062,236	6.4	275,459	1,684,448	10.0
経常利益				4,074,307	24.6		3,827,452	22.6

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		
		金額(千円)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	金額(千円)	百分比 (%)
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	※2	59,809			407,064		
2. 貸倒引当金戻入		5,895			—		
3. 投資有価証券売却益		—			16,526		
4. 保険解約益		28,146	93,851	0.5	—	423,590	2.5
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※3	—			150,783		
2. 固定資産除却損	※4	4,885			455		
3. 子会社整理損	※5	—			1,421		
4. 減損損失	※6	—			327,696		
5. 役員退職金		74,250	79,135	0.4	—	480,356	2.8
税金等調整前中間 (当期)純利益			4,089,023	24.7		3,770,686	22.3
法人税、住民税及び 事業税		1,741,818			1,931,196		
法人税等調整額		△42,740	1,699,077	10.3	△95,311	1,835,885	10.9
少数株主利益(控除)			—	0.0		△1,601	0.0
中間(当期)純利益			2,389,946	14.4		1,933,200	11.4



## (3) 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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 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 18 年 11 月 30 日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088
中間連結会計期間中の変動額				
剰余金の配当	—	—	△115,967	△115,967
中間純利益	—	—	2,389,946	2,389,946
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	—	—	2,273,978	2,273,978
平成 19 年 5 月 31 日残高(千円)	958,625	859,125	6,872,316	8,690,066

	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
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当	—	—	—	—	△115,967
中間純利益	—	—	—	—	2,389,946
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)	△6,008	△7,436	△13,445	142	△13,302
中間連結会計期間中の変動額合計	△6,008	△7,436	△13,445	142	2,260,676
平成 19 年 5 月 31 日残高 (千円)	24,076	△38,721	△14,644	142	8,675,565

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	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	△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

## (4) 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18年12月1日 至平成19年5月31日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・フロー計算書 (自平成17年12月1日 至平成18年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
I 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		4,089,023	3,770,686
減価償却費		352,751	537,822
減損損失		—	327,696
株式交付費		—	11,413
社債発行費		79,717	91,224
貸倒引当金の増減額(減少:△)		△6,240	11,486
退職給付引当金の増加額		4,352	2,463
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)		8,021	△527
受取利息及び受取配当金		△4,235	△7,192
支払利息		867,150	1,306,350
固定資産売却益		△59,809	△407,064
固定資産売却損		—	150,783
固定資産除却損		4,885	—
売上債権の増減額(増加:△)		11,196	△86,666
たな卸資産の増減額(増加:△)		303,926	△7,322,293
仕入債務の増加額		3,076,165	1,119,707
その他		290,952	840,892
小計		9,017,858	346,780
利息及び配当金の受取額		4,032	7,139
利息の支払額		△876,719	△1,427,154
役員退職金の支払額		△182,769	—
法人税等の支払額		△1,322,705	△1,548,324
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,639,697	△2,621,558

		当中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・フロー計算書 (自平成17年12月1日 至平成18年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金の払戻による収入		180,271	—
定期預金の預入による支出		△50,000	△90,000
有形固定資産の取得による支出		△9,060,617	△15,557,767
有形固定資産の売却による収入		409,566	1,528,686
無形固定資産の取得による支出		△10,137	△6,795
投資有価証券の取得による支出		—	△300,000
投資有価証券の売却による収入		57,842	559,888
子会社株式の取得による支出		—	△1,022,015
出資金の精算等による収入		—	7,632
貸付金の回収による収入		3,965	8,147
その他		△2,922	△11,917
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,472,030	△14,884,140
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入れによる収入		7,789,436	13,213,365
短期借入金の返済による支出		△7,523,636	△9,288,765
長期借入れによる収入		12,938,305	20,873,966
長期借入金の返済による支出		△8,492,483	△6,314,184
社債の発行による収入		2,630,282	2,158,775
社債の償還による支出		△500,263	△1,416,677
株式の発行による収入		—	1,706,836
配当金の支払額		△115,967	—
その他		△73,744	△163,315
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,651,929	20,769,999
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	△1,357
V 現金及び現金同等物の増加額		4,819,596	3,262,942
VI 現金及び現金同等物の期首残高		6,246,087	2,975,380
VII 新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高		—	7,764
VIII 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	※1	11,065,683	6,246,087

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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 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 ビルと有限責任中間法人プロジェクト・アイは、当中間連結会計期間において新たに設立されたため、連結の範囲に含めております。</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)                      (株)センターホテルシステムズ                      不二商事(株)                      (有)アンビ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)アンビ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日付をもって清算いたしました。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
	(2) 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。	(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)アンビ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、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、当期利益11,485千円がそれぞれ減少しております。  (2) 主要な非連結子会社の名称等 同左
2. 持分法の適用に関する事項	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。	持分法適用の関連会社数 同左
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	(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。 (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。同社については、中間連結財務諸表の作成に当たって、同決算日現在の財務諸表を使用しております。	(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(株)サン・トーア、(株)中央ホテル、北浜実業(株)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。 (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。

項目	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)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「(7)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。) (ロ)デリバティブ 時価法を採用しています。 (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。 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。 (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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年 (ロ)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。 (ハ)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 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 同左  (ロ)デリバティブ 同左 (ハ)たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 貯蔵品 同左 (イ)有形固定資産 同左  (ロ)無形固定資産 同左  (ハ)長期前払費用 同左</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p>	<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 style="text-align: center;">—</p> <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>(イ) 貸倒引当金 同左</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>(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> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">同左</p>



項目	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
(6)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>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
(7) 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>(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19年5月31日現在559,426千円となっており、中間連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。</p>	<p>(イ) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(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、連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。</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>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>

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)</p>
<p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによ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。 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>—————</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)を適用しています。 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>—————</p>	<p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 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>

表示方法の変更

<p>当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)</p>
<p>—————</p>	<p>(連結キャッシュフロー計算書) 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。 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

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (平成 18 年 11 月 30 日)																																																																														
<p>※ 1. 有形固定資産の減価償却累計額 3,885,547 千円</p> <p>※ 2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,121,100</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">20,859,810</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">16,265,834</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">4,190,100</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">20,270,997</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;">1,410,996</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">650</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">67,269,333</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,905,484</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定 の社債</td><td style="text-align: right;">247,768</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定 の長期借入金</td><td style="text-align: right;">14,374,230</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">5,158,300</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">37,099,606</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">59,785,388</td></tr> </table> <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(6名)</td> <td style="text-align: right;">173,175</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">173,175</td> <td style="text-align: center;">—</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ま す。</p>	現金及び預金	1,121,100	たな卸資産	20,859,810	建物及び構築物	16,265,834	信託建物	4,190,100	土地	20,270,997	信託土地	3,149,844	投資有価証券	1,410,996	その他	650	計	67,269,333	短期借入金	2,905,484	1年以内償還予定 の社債	247,768	1年以内返済予定 の長期借入金	14,374,230	社債	5,158,300	長期借入金	37,099,606	計	59,785,388	保証先	金額 (千円)	内容	住宅ローン利 用者(6名)	173,175	借入債務 (注)	計	173,175	—	<p>※ 1. 有形固定資産の減価償却累計額 3,578,050 千円</p> <p>※ 2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">764,808</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">20,871,054</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">14,220,795</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,187,350</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,333,720</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,090,979</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,420,196</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">479,201</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">58,368,106</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,327,702</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定 の社債</td><td style="text-align: right;">136,500</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</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">3,061,250</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">36,041,731</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">52,293,178</td></tr> </table> <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(6名)</td> <td style="text-align: right;">175,132</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">175,132</td> <td style="text-align: center;">—</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ま す。</p>	現金及び預金	764,808	たな卸資産	20,871,054	建物及び構築物	14,220,795	信託建物	2,187,350	土地	16,333,720	信託土地	2,090,979	投資有価証券	1,420,196	その他	479,201	計	58,368,106	短期借入金	5,327,702	1年以内償還予定 の社債	136,500	1年以内返済予定 の長期借入金	7,725,995	社債	3,061,250	長期借入金	36,041,731	計	52,293,178	保証先	金額 (千円)	内容	住宅ローン利 用者(6名)	175,132	借入債務 (注)	計	175,132	—
現金及び預金	1,121,100																																																																														
たな卸資産	20,859,810																																																																														
建物及び構築物	16,265,834																																																																														
信託建物	4,190,100																																																																														
土地	20,270,997																																																																														
信託土地	3,149,844																																																																														
投資有価証券	1,410,996																																																																														
その他	650																																																																														
計	67,269,333																																																																														
短期借入金	2,905,484																																																																														
1年以内償還予定 の社債	247,768																																																																														
1年以内返済予定 の長期借入金	14,374,230																																																																														
社債	5,158,300																																																																														
長期借入金	37,099,606																																																																														
計	59,785,388																																																																														
保証先	金額 (千円)	内容																																																																													
住宅ローン利 用者(6名)	173,175	借入債務 (注)																																																																													
計	173,175	—																																																																													
現金及び預金	764,808																																																																														
たな卸資産	20,871,054																																																																														
建物及び構築物	14,220,795																																																																														
信託建物	2,187,350																																																																														
土地	16,333,720																																																																														
信託土地	2,090,979																																																																														
投資有価証券	1,420,196																																																																														
その他	479,201																																																																														
計	58,368,106																																																																														
短期借入金	5,327,702																																																																														
1年以内償還予定 の社債	136,500																																																																														
1年以内返済予定 の長期借入金	7,725,995																																																																														
社債	3,061,250																																																																														
長期借入金	36,041,731																																																																														
計	52,293,178																																																																														
保証先	金額 (千円)	内容																																																																													
住宅ローン利 用者(6名)	175,132	借入債務 (注)																																																																													
計	175,132	—																																																																													
<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4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。 (千円)</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;">3,740,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">2,990,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">750,000</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	3,740,000	借入実行残高	2,990,000	差引額	750,000	<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。 (千円)</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;">3,440,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">3,059,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">381,000</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	3,440,000	借入実行残高	3,059,000	差引額	381,000																																																																		
当座貸越限度額 及びコミットメントラインの総額	3,740,000																																																																														
借入実行残高	2,990,000																																																																														
差引額	750,000																																																																														
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																																																																														
借入実行残高	3,059,000																																																																														
差引額	381,000																																																																														

## (中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)																																																				
<p>※ 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す。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">105,248</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">136,936</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">92,850</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">121,799</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">114,266</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">132,164</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。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">42,548</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>17,216</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">59,809</td></tr> </table> <p>※ 3 —</p> <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%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,801</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;"><u>84</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">4,885</td></tr> </table>	販売手数料	105,248	広告宣伝費	136,936	役員報酬	92,850	賃貸仲介手数料	121,799	給与手当	114,266	租税公課	132,164	建物	42,548	工具器具備品	45	土地	<u>17,216</u>	合計	59,809	建物	4,801	工具器具備品	<u>84</u>	合計	4,885	<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す。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%;"> <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;">107,573</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">185,221</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">142,388</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">62,430</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">282,268</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。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%;"> <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>合計</td><td style="text-align: right;">407,064</td></tr> </table> <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%;"> <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>合計</td><td style="text-align: right;">150,783</td></tr> </table> <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%;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">455</td></tr> </table>	販売手数料	97,710	広告宣伝費	107,573	役員報酬	185,221	給与手当	142,388	賞与	62,430	租税公課	282,268	建物	376,551	土地	<u>30,513</u>	合計	407,064	建物	17,802	土地	<u>132,980</u>	合計	150,783	工具器具備品	455
販売手数料	105,248																																																				
広告宣伝費	136,936																																																				
役員報酬	92,850																																																				
賃貸仲介手数料	121,799																																																				
給与手当	114,266																																																				
租税公課	132,164																																																				
建物	42,548																																																				
工具器具備品	45																																																				
土地	<u>17,216</u>																																																				
合計	59,809																																																				
建物	4,801																																																				
工具器具備品	<u>84</u>																																																				
合計	4,885																																																				
販売手数料	97,710																																																				
広告宣伝費	107,573																																																				
役員報酬	185,221																																																				
給与手当	142,388																																																				
賞与	62,430																																																				
租税公課	282,268																																																				
建物	376,551																																																				
土地	<u>30,513</u>																																																				
合計	407,064																																																				
建物	17,802																																																				
土地	<u>132,980</u>																																																				
合計	150,783																																																				
工具器具備品	455																																																				

<p style="text-align: center;">当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)</p>	<p style="text-align: center;">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>※5 —</p> <p>※6 —</p>	<p>※5 子会社整理損 (株)センターホテルシステムズと不二商事(株)の清算終了に伴うものであります。</p> <p>※6 減損損失 当連結会計年度において、当社グループ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" data-bbox="860 548 1318 757"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>大阪市 北九州市 別府市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、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> <p>①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="860 1108 1318 1279"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>260,625千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>67,070千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>327,696千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>②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く正味売却価額により測定しております。</p>	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	種類	金額	建物	260,625千円	土地	67,070千円	計	327,696千円
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													
種類	金額														
建物	260,625千円														
土地	67,070千円														
計	327,696千円														

(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 18 年 12 月 1 日 至平成 19 年 5 月 31 日)

1. 発行済株式の種類及び総数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	21,085	84,340	—	105,425
合計	21,085	84,340	—	105,425

(注) 普通株式の発行済株式数の増加の内訳は次のとおりであります。

平成 19 年 2 月 26 日 1 株につき 5 株の分割 84,340 株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当中間連 結会計期 間末残高 (千円)
		前連結会計 年度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結 会計期間末	
ストックオプション としての新株予 約権	普通株式	—	—	—	—	142

3. 配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1 株当 たり配当額	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 千円	5,500 円	平成 18 年 11 月 30 日	平成 19 年 2 月 28 日

前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）

1. 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)	当連結会計年度末 増加株式数 (株)	当連結会計年度末 減少株式数 (株)	当連結会計年度 末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	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の発行 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	1株当たり 配当額	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	115,967千円	5,500円	平成18年 11月30日	平成19年 2月28日



(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)																																				
<p>※1 現金及び現金同等物の中間会計期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19年5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">11, 200, 562</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;"><u>△134, 878</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">11, 065, 683</td> </tr> </table> <p>※2 —</p>		(千円)	現金及び預金	11, 200, 562	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△134, 878</u>	現金及び現金同等物	11, 065, 683	<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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</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;"><u>△265, 082</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">6, 246, 087</td> </tr> </table> <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。 (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;"><u>1, 197</u></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;"><u>△134, 589</u></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;"><u>1, 022, 015</u></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)	現金及び預金	6, 511, 169	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△265, 082</u>	現金及び現金同等物	6, 246, 087		(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	<u>1, 197</u>	(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	<u>△134, 589</u>	差引：(株)サン・トーア取得のための支出	<u>1, 022, 015</u>
	(千円)																																				
現金及び預金	11, 200, 562																																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△134, 878</u>																																				
現金及び現金同等物	11, 065, 683																																				
	(千円)																																				
現金及び預金	6, 511, 169																																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△265, 082</u>																																				
現金及び現金同等物	6, 246, 087																																				
	(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	<u>1, 197</u>																																				
(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	<u>△134, 589</u>																																				
差引：(株)サン・トーア取得のための支出	<u>1, 022, 015</u>																																				

## (リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)																																																								
<p>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中間期末残高相当額</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>中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具及び工具器具備品(有形固定資産「その他」)</td> <td style="text-align: right;">13,269</td> <td style="text-align: right;">6,179</td> <td style="text-align: right;">7,088</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">111,546</td> <td style="text-align: right;">16,339</td> <td style="text-align: right;">95,206</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">124,815</td> <td style="text-align: right;">22,520</td> <td style="text-align: right;">102,295</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">25,352千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">77,731千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">103,084千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、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 style="text-align: right;">11,850千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11,159千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,015千円</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。 (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)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具及び工具器具備品(有形固定資産「その他」)	13,269	6,179	7,088	ソフトウェア(無形固定資産)	111,546	16,339	95,206	合計	124,815	22,520	102,295	1年内	25,352千円	1年超	77,731千円	合計	103,084千円	支払リース料	11,850千円	減価償却費相当額	11,159千円	支払利息相当額	1,015千円	<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>車両運搬具及び工具器具備品(有形固定資産「その他」)</td> <td style="text-align: right;">13,459</td> <td style="text-align: right;">7,914</td> <td style="text-align: right;">5,543</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">53,124</td> <td style="text-align: right;">7,132</td> <td style="text-align: right;">45,991</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">66,583</td> <td style="text-align: right;">15,047</td> <td style="text-align: right;">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 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> <p>(3) 支払リース料、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 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> <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) 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)	車両運搬具及び工具器具備品(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)	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)	中間期末残高相当額 (千円)																																																						
車両運搬具及び工具器具備品(有形固定資産「その他」)	13,269	6,179	7,088																																																						
ソフトウェア(無形固定資産)	111,546	16,339	95,206																																																						
合計	124,815	22,520	102,295																																																						
1年内	25,352千円																																																								
1年超	77,731千円																																																								
合計	103,084千円																																																								
支払リース料	11,850千円																																																								
減価償却費相当額	11,159千円																																																								
支払利息相当額	1,015千円																																																								
	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」)	13,459	7,914	5,543																																																						
ソフトウェア(無形固定資産)	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																																																								

(有価証券関係)

当中間連結会計期間末 (平成 19 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	45,273	85,832	40,558
(2) 債券			
①国債・地方債等	—	—	—
②社債	—	—	—
③その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	45,273	85,832	40,558

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	68,000
その他 (投資事業組合出資金)	1,773,473

前連結会計年度末 (平成 18 年 11 月 30 日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	45,273	95,954	50,681
(2) 債券			
①国債・地方債等	—	—	—
②社債	—	—	—
③その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	45,273	95,954	50,681

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	68,000
その他 (投資事業組合出資金)	2,281,703

## (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19年5月31日)			前連結会計年度 (平成18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	4,555,800	△18,578	△18,578	4,563,400	△33,381	△33,381
	金利オプション取引						
	金利キャップ取引 買建	—	—	—	200,000	—	△910
	金利カラー取引 買建	—	—	—	200,000	—	△906
	合計	4,555,800	△18,578	△18,578	4,963,400	4,948,200	△33,381

(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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)

1. スtock・オプションに係る当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 142千円

2. 当中間連結会計期間において付与したストック・オプションの内容

	平成19年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の従業員 23名
株式の種類別のストック・オプションの付与数 (注)	普通株式 23株
付与日	平成19年2月27日
権利確定条件	<p>①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>②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> <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>③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>④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>

	⑤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。
対象勤務期間	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 21 年 2 月 28 日 至 平成 24 年 11 月 22 日
権利行使価格 (円)	290,000
付与日における公正な評価単価 (円)	343,000

(注) 株式数に換算して記載しております。

(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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)

	不動産流動化 事業 (千円)	不動産分譲 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	10,137,686	4,438,055	1,790,100	197,467	16,563,309	-	16,563,309
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	72,707	-	16,697	48,171	137,577	(137,577)	-
計	10,210,394	4,438,055	1,806,797	245,638	16,700,886	(137,577)	16,563,309
営業費用	6,216,584	3,659,700	1,003,735	204,823	11,084,844	417,306	11,502,150
営業利益	3,993,809	778,354	803,062	40,815	5,616,041	(554,883)	5,061,158

(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 各事業の主な内容

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 524,136 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							
(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

(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 各事業の主な内容

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。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）及び前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当中間連結会計期間（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）及び前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)			
<p>1株当たり純資産額 82,289.99円 1株当たり中間純利益金額 22,669.63円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり中間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>当社は、平成19年2月26日付で、株式1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額 60,847.89円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益金額 19,406.71円</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度	1株当たり純資産額 60,847.89円	1株当たり当期純利益金額 19,406.71円	<p>1株当たり純資産額 304,239.46円 1株当たり当期純利益金額 97,033.59円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権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>
前連結会計年度				
1株当たり純資産額 60,847.89円				
1株当たり当期純利益金額 19,406.71円				

## (注) 1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎

	当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前連結会計年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
中間(当期)純利益(千円)	2,389,946	1,933,200
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	2,389,946	1,933,200
期中平均株式数(株)	105,425	19,923
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権(新株予約権の数293個)。詳細は、「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権(新株予約権の数282個)。詳細は、「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。



(重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

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

(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。

前連結会計年度	当連結会計年度
1 株当たり純資産額 28,145.99 円	1 株当たり純資産額 60,847.89 円
1 株当たり当期純利益金額 15,422.01 円	1 株当たり当期純利益金額 19,406.71 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。

(2) その他

該当事項はありません。

5. 中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※2	9,620,304		5,173,468		
2. 未収賃貸料		122,148		133,596		
3. たな卸資産	※2	22,435,833		22,739,947		
4. 繰延税金資産		186,919		112,163		
5. 一年内回収予定の 関係会社長期貸付金		5,000,000		—		
6. その他		562,779		1,262,648		
貸倒引当金		△5,572		△11,757		
流動資産合計			37,922,413	51.4	29,410,065	46.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産	※1					
(1) 建物	※2	16,101,074		14,106,910		
(2) 土地	※2	15,010,921		11,035,795		
(3) その他	※2	143,354		141,757		
有形固定資産合計		31,255,350		25,284,462	39.5	
2. 無形固定資産		15,785		6,554	0.0	
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※2	997,305		1,480,338		
(2) 関係会社株式		1,172,854		1,156,605		
(3) その他の関係会社 有価証券	※2	1,505,731		640,556		
(4) 関係会社長期 貸付金		—		5,000,000		
(5) 繰延税金資産		302,221		329,721		
(6) その他	※2	639,584		688,171		
貸倒引当金		△274		△646		
投資その他の資産合計		4,617,422		9,294,745	14.5	
固定資産合計			35,888,558	48.6	34,585,763	54.0
資産合計			73,810,971	100.0	63,995,828	100.0

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形		5,911,710		2,185,310		
2. 買掛金		429,462		1,192,490		
3. 短期借入金	※2	3,714,600		5,948,800		
4. 1年以内償還予定 の社債	※2	249,200		136,500		
5. 1年以内返済予定 の長期借入金	※2	12,898,630		7,739,825		
6. 未払法人税等		1,770,000		1,360,000		
7. その他		848,878		1,321,045		
流動負債合計			25,822,481	35.0	19,883,970	31.1
II 固定負債						
1. 社債	※2	5,158,300		3,061,250		
2. 長期借入金	※2	31,611,606		32,147,803		
3. 退職給付引当金		22,577		18,224		
4. 役員退職慰労引当金		341,208		481,686		
5. その他		1,973,669		1,860,464		
固定負債合計			39,107,361	53.0	37,569,427	58.7
負債合計			64,929,843	88.0	57,453,397	89.8

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年5月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			958,625	1.3	958,625	1.5
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		859,125			859,125	
資本剰余金合計			859,125	1.2	859,125	1.3
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		4,412,772			2,060,772	
利益剰余金合計			7,077,879	9.5	4,725,879	7.4
株主資本合計			8,895,629	12.0	6,543,629	10.2
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価 差額金			24,076	0.0	30,085	0.0
2. 繰延ヘッジ損益			△38,721	△0.0	△31,284	△0.0
評価・換算差額等合計			△14,644	△0.0	△1,199	△0.0
III 新株予約権			142	0.0	—	—
純資産合計			8,881,128	12.0	6,542,430	10.2
負債純資産合計			73,810,971	100.0	63,995,828	100.0

## (2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	当中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
I 売上高			16,202,666	100.0	16,543,354	100.0	
II 売上原価			10,327,369	63.7	9,991,776	60.4	
売上総利益			5,875,297	36.3	6,551,577	39.6	
III 販売費及び一般管理費	※1		975,346	6.0	1,354,210	8.2	
営業利益			4,899,951	30.3	5,197,367	31.4	
IV 営業外収益	※2		148,375	0.9	217,613	1.3	
V 営業外費用	※3		916,244	5.7	1,468,961	8.9	
経常利益			4,132,083	25.5	3,946,019	23.8	
VI 特別利益	※4		93,853	0.6	410,259	2.5	
VII 特別損失	※6		74,250	0.5	478,925	2.9	
税金等調整前中間 (当期)純利益			4,151,686	25.6	3,877,353	23.4	
法人税、住民税及び 事業税		1,726,861			1,912,922		
法人税等調整額		△43,142	1,683,719	10.4	△96,284	1,816,638	11.0
中間(当期)純利益			2,467,967	15.2	2,060,715	12.4	

## (3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（平成18年12月1日～平成19年5月31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
		資本準備金	資本剰余金 合計		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
中間会計期間中の変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△115,967	△115,967
中間純利益	—	—	—	—	—	2,467,967	2,467,967
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	—	—	—	—	—	2,352,000	2,352,000
平成19年5月31日残高（千円）	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	4,412,772	7,077,879

	株主資本	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	株主資本 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）	6,543,629	30,085	△31,284	△1,199	—	6,542,430
中間会計期間中の変動額						
剰余金の配当	△115,967	—	—	—	—	△115,967
中間純利益	2,467,967	—	—	—	—	2,467,967
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	—	△6,008	△7,436	△13,445	142	△13,302
中間会計期間中の変動額合計	2,352,000	△6,008	△7,436	△13,445	142	2,338,697
平成19年5月31日残高（千円）	8,895,629	24,076	△38,721	△14,644	142	8,881,128

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						
	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	2,665,164
事業年度中の変動額							
新株の発行	859,125	859,125	859,125	—	—	—	—
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
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	859,125	859,125	859,125	—	1,535,000	525,715	2,060,715
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

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	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)	2,764,664	35,889	—	35,889	2,800,553
事業年度中の変動額					
新株の発行	1,718,250	—	—	—	1,718,250
別途積立金の積立	—	—	—	—	—
当期純利益	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)	—	△5,803	△31,284	△37,087	△37,087
事業年度中の変動額合計	3,778,965	△5,803	△31,284	△37,087	3,741,878
平成 18 年 11 月 30 日残高(千円)	6,543,629	30,085	△31,284	△1,199	6,542,430

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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
1. 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 (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。



項目	当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
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。</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当中間会計期間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 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。</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>
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</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います。</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 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 同左</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
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>(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 19 年 5 月 31 日現在 559,426 千円となっております。中間貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。</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 18 年 11 月 30 日現在 608,218 千円となっております。貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)</p>	<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>—</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>—</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)を適用しています。 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>—</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>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度末 (平成 18 年 11 月 30 日)																																																												
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 2,724,212 千円</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 (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;">470,794</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">20,859,809</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">15,930,944</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,897,893</td></tr> <tr><td>構築物(有形固定資産「その他」)</td><td style="text-align: right;">52,895</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">480,996</td></tr> <tr><td>その他関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">1,278,341</td></tr> <tr><td>出資金(投資その他の資産「その他」)</td><td style="text-align: right;"><u>650</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">53,972,326</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,905,484</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">247,768</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,394,549</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">5,158,300</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;"><u>30,641,606</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">48,347,707</td></tr> </table>	現金及び預金	470,794	たな卸資産	20,859,809	建物	15,930,944	土地	14,897,893	構築物(有形固定資産「その他」)	52,895	投資有価証券	480,996	その他関係会社有価証券	1,278,341	出資金(投資その他の資産「その他」)	<u>650</u>	計	53,972,326	短期借入金	2,905,484	1年以内償還予定の社債	247,768	1年以内返済予定の長期借入金	9,394,549	社債	5,158,300	長期借入金	<u>30,641,606</u>	計	48,347,707	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 2,477,150 千円</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 (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;">420,636</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">20,871,054</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">13,936,184</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">10,925,417</td></tr> <tr><td>構築物(有形固定資産「その他」)</td><td style="text-align: right;">63,348</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">490,196</td></tr> <tr><td>その他関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">320,765</td></tr> <tr><td>出資金(投資その他の資産「その他」)</td><td style="text-align: right;"><u>650</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">47,028,254</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,827,702</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">136,500</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</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">3,061,250</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;"><u>30,407,981</u></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">43,940,428</td></tr> </table>	現金及び預金	420,636	たな卸資産	20,871,054	建物	13,936,184	土地	10,925,417	構築物(有形固定資産「その他」)	63,348	投資有価証券	490,196	その他関係会社有価証券	320,765	出資金(投資その他の資産「その他」)	<u>650</u>	計	47,028,254	短期借入金	2,827,702	1年以内償還予定の社債	136,500	1年以内返済予定の長期借入金	7,506,995	社債	3,061,250	長期借入金	<u>30,407,981</u>	計	43,940,428
現金及び預金	470,794																																																												
たな卸資産	20,859,809																																																												
建物	15,930,944																																																												
土地	14,897,893																																																												
構築物(有形固定資産「その他」)	52,895																																																												
投資有価証券	480,996																																																												
その他関係会社有価証券	1,278,341																																																												
出資金(投資その他の資産「その他」)	<u>650</u>																																																												
計	53,972,326																																																												
短期借入金	2,905,484																																																												
1年以内償還予定の社債	247,768																																																												
1年以内返済予定の長期借入金	9,394,549																																																												
社債	5,158,300																																																												
長期借入金	<u>30,641,606</u>																																																												
計	48,347,707																																																												
現金及び預金	420,636																																																												
たな卸資産	20,871,054																																																												
建物	13,936,184																																																												
土地	10,925,417																																																												
構築物(有形固定資産「その他」)	63,348																																																												
投資有価証券	490,196																																																												
その他関係会社有価証券	320,765																																																												
出資金(投資その他の資産「その他」)	<u>650</u>																																																												
計	47,028,254																																																												
短期借入金	2,827,702																																																												
1年以内償還予定の社債	136,500																																																												
1年以内返済予定の長期借入金	7,506,995																																																												
社債	3,061,250																																																												
長期借入金	<u>30,407,981</u>																																																												
計	43,940,428																																																												

当中間会計期間末 (平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度末 (平成 18 年 11 月 30 日)																																													
<p>3 偶発債務 債務保証 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額 (千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱サン・トーア</td> <td style="text-align: center;">97,000</td> <td>借入債務 (注) 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td style="text-align: center;">390,000</td> <td>(注) 2</td> </tr> <tr> <td>(有)彦根エス・シー</td> <td style="text-align: center;">1,365,000</td> <td>(注) 4</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者 (6名)</td> <td style="text-align: center;">173,175</td> <td>借入債務 (注) 3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">2,025,175</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1. ㈱サン・トーアのみずほ信託銀行㈱からの97,000千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ダイヤモンドリース㈱からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月28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。  4. (有)彦根エス・シーと㈱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。</p> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4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。</p> <table> <tr> <td>当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">3,740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u>2,990,000千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">750,000千円</td> </tr> </table>	保証先	金額 (千円)	内容	㈱サン・トーア	97,000	借入債務 (注) 1	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2	(有)彦根エス・シー	1,365,000	(注) 4	住宅ローン利用者 (6名)	173,175	借入債務 (注) 3	計	2,025,175	—	当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	3,740,000千円	借入実行残高	<u>2,990,000千円</u>	差引額	750,000千円	<p>3 偶発債務 債務保証 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額 (千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱サン・トーア</td> <td style="text-align: center;">119,000</td> <td>借入債務 (注) 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td style="text-align: center;">390,000</td> <td>(注) 2</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者 (6名)</td> <td style="text-align: center;">175,132</td> <td>借入債務 (注) 3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">684,132</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1. ㈱サン・トーアのみずほ信託銀行㈱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。  2. (有)エス・ロジスティックスのダイヤモンドリース㈱からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月28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。</p> <p>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度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越限度額及び貸出 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;"><u>3,059,000千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">381,000千円</td> </tr> </table>	保証先	金額 (千円)	内容	㈱サン・トーア	119,000	借入債務 (注) 1	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2	住宅ローン利用者 (6名)	175,132	借入債務 (注) 3	計	684,132	—	当座貸越限度額及び貸出 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
保証先	金額 (千円)	内容																																												
㈱サン・トーア	97,000	借入債務 (注) 1																																												
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2																																												
(有)彦根エス・シー	1,365,000	(注) 4																																												
住宅ローン利用者 (6名)	173,175	借入債務 (注) 3																																												
計	2,025,175	—																																												
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	3,740,000千円																																													
借入実行残高	<u>2,990,000千円</u>																																													
差引額	750,000千円																																													
保証先	金額 (千円)	内容																																												
㈱サン・トーア	119,000	借入債務 (注) 1																																												
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2																																												
住宅ローン利用者 (6名)	175,132	借入債務 (注) 3																																												
計	684,132	—																																												
当座貸越限度額及び貸出 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																																													

## (中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
※ 1 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す。 (千円)	※ 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す。 (千円)
販売手数料 105,248	販売手数料 97,710
広告宣伝費 139,074	広告宣伝費 110,669
賃貸仲介手数料 121,799	賃貸仲介手数料 104,947
役員報酬 92,550	貸倒引当金繰入額 12,065
給与手当 74,109	役員報酬 182,241
賞与 32,297	給与手当 121,861
役員退職慰労引当金	賞与 52,983
繰入額 8,021	役員退職慰労引当金
租税公課 119,824	繰入額 8,020
減価償却費 16,872	租税公課 248,801
支払手数料 53,060	減価償却費 30,888
※ 2 営業外収益の主要項目 (千円)	※ 2 営業外収益の主要項目 (千円)
受取利息 78,763	匿名組合投資利益 76,972
匿名組合投資利益 48,792	金利スワップ評価益 75,625
金利スワップ評価益 14,802	受取利息 61,111
※ 3 営業外費用の主要項目 (千円)	※ 3 営業外費用の主要項目 (千円)
支払利息 697,835	支払利息 1,169,147
社債発行費 79,717	社債発行費 91,224
社債利息 56,345	社債利息 71,972
※ 4 特別利益の主要項目 (千円)	※ 4 特別利益の主要項目 (千円)
固定資産売却益 (建物) 42,548	固定資産売却益 (建物) 376,551
保険解約益 28,146	
5 減価償却実施額 (千円)	5 減価償却実施額 (千円)
有形固定資産 279,090	有形固定資産 457,044
無形固定資産 906	無形固定資産 944

当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)														
※6 減損損失 <div style="text-align: center;">—</div>	※6 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。 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <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> <p>①その内訳は下記のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">(減損損失の金額)</p> <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <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>②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く正味売却価額により測定しております。</p>	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	種 類	金 額	建 物	260,625千円	土 地	67,070千円	計	327,696千円
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													
種 類	金 額														
建 物	260,625千円														
土 地	67,070千円														
計	327,696千円														

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間 (自平成 18 年 12 月 1 日 至平成 19 年 5 月 31 日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
普通株式	—	—	—	—

前事業年度 (自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度末増加株式数 (株)	当事業年度末減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	—	—	—	—

## (リース取引関係)

当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)																																
1. 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																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品及び車両運搬具 (有形固定資産「その他」)</td> <td style="text-align: center;">13,269</td> <td style="text-align: center;">6,179</td> <td style="text-align: center;">7,088</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア (無形固定資産)</td> <td style="text-align: center;">111,546</td> <td style="text-align: center;">16,339</td> <td style="text-align: center;">95,206</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">124,815</td> <td style="text-align: center;">22,520</td> <td style="text-align: center;">102,295</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期末 残高相当額 (千円)	工具器具備品及び車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13,269	6,179	7,088	ソフトウェア (無形固定資産)	111,546	16,339	95,206	合計	124,815	22,520	102,295	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品及び車両運搬具 (有形固定資産「その他」)</td> <td style="text-align: center;">13,459</td> <td style="text-align: center;">7,914</td> <td style="text-align: center;">5,543</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア (無形固定資産)</td> <td style="text-align: center;">53,124</td> <td style="text-align: center;">7,132</td> <td style="text-align: center;">45,991</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">66,583</td> <td style="text-align: center;">15,047</td> <td style="text-align: center;">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)	工具器具備品及び車両運搬具 (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)	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)	中間期末 残高相当額 (千円)																														
工具器具備品及び車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13,269	6,179	7,088																														
ソフトウェア (無形固定資産)	111,546	16,339	95,206																														
合計	124,815	22,520	102,295																														
	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)																														
工具器具備品及び車両運搬具 (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)	53,124	7,132	45,991																														
合計	66,583	15,047	51,535																														
(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																																
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">25,352千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">77,731千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">103,084千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	25,352千円	1年超	77,731千円	合計	103,084千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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																				
1年内	25,352千円																																
1年超	77,731千円																																
合計	103,084千円																																
1年内	13,165千円																																
1年超	38,835千円																																
合計	52,000千円																																
(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																																
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,850千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11,159千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,015千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	11,850千円	減価償却費相当額	11,159千円	支払利息相当額	1,015千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">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																				
支払リース料	11,850千円																																
減価償却費相当額	11,159千円																																
支払利息相当額	1,015千円																																
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																																
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																
(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。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																																
(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。	(減損損失について) 同左																																



(有価証券関係)

前事業年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)及び当中間会計年度(自平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)		前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)							
1株当たり純資産額	84,239.84円	1株当たり純資産額	310,288.40円						
1株当たり 中間純利益金額	23,409.69円	1株当たり 当期純利益金額	103,435.42円						
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり中間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>当社は、平成 19 年 2 月 26 日付で株式 1 株につき 5 株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の 1 株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権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>							
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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 style="text-align: right;">62,057.67 円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: right;">20,687.08 円</td> </tr> </tbody> </table>		前事業年度		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	20,687.08 円		
前事業年度									
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	20,687.08 円								

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎

	当中間会計期間 (自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)	前事業年度 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)
中間(当期)純利益(千円)	2,467,967	2,060,715
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	2,467,967	2,060,715
普通株式の期中平均株式数(株)	105,425	19,923
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(新株予約権の数293個)詳細は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権(新株予約権の数282個)詳細は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

当中間会計期間(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

前事業年度(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

(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。

(2) その他

該当事項はありません。

## 6. 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18年12月1日 至 平成19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	7,309,549	—
	再生流動化	1,364,081	—
	アセットマネジメン ト	1,464,055	—
	小計	10,137,686	—
不動産分譲	投資分譲	2,439,902	—
	住宅分譲	1,998,152	—
	小計	4,438,055	—
不動産賃貸	住居	855,335	—
	オフィス	552,909	—
	その他	381,854	—
	小計	1,790,100	—
その他		197,467	—
合計		16,563,309	—

(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、前中間連結会計期間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18年12月1日 至 平成19年5月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)
(有)FGPI	7,000,000	42.3