

平成 16 年 11 月期

中間決算短信 (非連結)

平成 16 年 7 月 15 日

会 社 名東誠不動産株式会社

登録銘柄

コード番号 8923

本社所在都道府県

東京都

(URL <http://www.toseifudosan.co.jp>)

代 表 者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 山口 誠一郎

問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役

氏 名 平野 昇

T E L (03) 5256-3687

決算取締役会開催日 平成 16 年 7 月 15 日

中間配当制度の有無 有

単元株制度採用の有無 無

1. 16年11月中間期の業績 (平成15年12月1日～平成16年5月31日)

(1) 経営成績

(記載金額は百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年11月中間期	10,052	(55.2)	1,657	(103.2)	1,397	(117.8)
15年11月中間期	6,477	(45.5)	815	(67.7)	641	(82.7)
15年11月期	9,455		1,206		870	

	中間(当期)純利益		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	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年11月中間期	720	(120.2)	29,602	07	24,939	16
15年11月中間期	327	(23.1)	319	08	—	
15年11月期	441		21,494	08	—	

(注)①持分法投資損益 16年11月中間期 —百万円 15年11月中間期 —百万円 15年11月期 —百万円

②期中平均株式数 16年11月中間期 24,342株 15年11月中間期 1,025,417株 15年11月期 20,544株

③会計処理の方法の変更 無

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金		1株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年11月中間期	—	—	—	—
15年11月中間期	—	—	—	—
15年11月期	—	—	1,000	00

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
16年11月中間期	24,285	3,889	16.0	129,315	40
15年11月中間期	18,187	1,925	10.6	1,871	26
15年11月期	19,143	2,046	10.7	99,433	59

(注)①期末発行済株式数 16年11月中間期30,080株 15年11月中間期 1,029,000株 15年11月期 20,580株

②期末自己株式数 16年11月中間期 一株 15年11月中間期 一株 15年11月期 一株

(4) 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
16年11月中間期	△486	△1,877	4,321	4,049
15年11月中間期	1,003	58	△343	2,466
15年11月期	△12	△184	540	2,091

2. 16年11月期の業績予想(平成15年12月1日～平成16年11月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	期 末	期 末
通 期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	13,245	1,300	670	500 00	500 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 12,311円 13銭

なお、1株当たり年間配当金及び1株当たり予想当期利益につきましては、平成16年7月20日付にて株式分割(1:2)を行う予定になっており、当該分割が期首に行われたものとして調整した場合の金額を記載しております。

※ 上記の予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提にしております。実際の業績は今後様々な要因によって異なる可能性があります。

1. 企業集団の状況

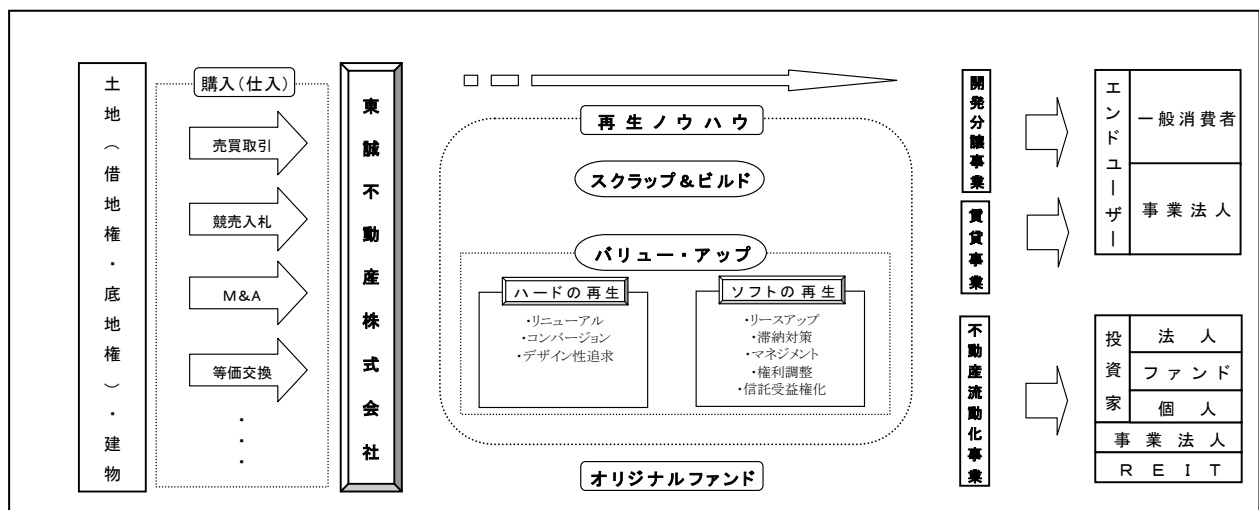
当社は、『不動産流動化』『住環境創造』『ビジネス環境支援』という3つの事業ドメインを持ち、主に東京都区部に在る不動産を所有者・利用者のニーズに合う不動産に再生する『都市再生』事業を行っております。

エンドユーザーに付加価値の高い都市型マンション・戸建住宅を一貫体制で供給する「開発分譲事業」、投資家向けに再生プランを施した不動産及び新築の不動産を供給するトレーディングビジネスと、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、ファンド組成・運営ノウハウの提供及び投資家への物件紹介等を行うフィービジネスからなる「不動産流動化事業」、利用者の利便性・機能性を最優先したオフィス・住居を賃貸する「賃貸事業」の3事業を、経験と専門知識を活かした「再生プラン」を利用し、各事業のシナジー効果の発揮できる事業を展開しております。

当社では通常売買による仕入の他、競売やM&A(*1)、等価交換など多彩な方法で物件を取得し、これまでに培った『再生ノウハウ』（スクラップ&ビルド(*2)、バリューアップ(*3))を活かして不動産の新築・再生（施工は建設業者に外注）を行います。

また、当社はオフィス系、住居系のいずれにも対応するノウハウを持ち、各々の物件特性・ニーズに応じた新築・再生を行うと同時に、当該物件を「販売する」「賃貸する」「ファンドに組み込む」など多様な出口戦略も有する「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」(*4)であります。

当社の事業系統図は以下のとおりであります。



(1) 開発分譲事業

「再生プラン」のうちのスクラップ&ビルドによりマンション、戸建住宅を新築し、「住む」ことを目的とするエンドユーザーに分譲する事業であり、平成16年5月31日までに25棟のマンション、37棟の戸建住宅を分譲しております。

① マンション

ファミリータイプ（主に3LDK）、DINKS(*5)・単身者向けタイプ（主に1LDK～2LDK）を当社ブランド『THEパームス』シリーズ・マンションとして分譲しております。

当社では、近年の購入者のニーズが利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部に限定するとともに、ホテルライクな快適性を備えた商品開発に努めております。ホテルロビー形式のフロント機能に加えて、インターネットに直結した専用端末を各戸に標準装備し、24時間対応のオンライン医療相談などのライフサービス機能を充実させる一方で、都会での生活に“癒しの空間”を提供すべく、「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ商品を開発しております。また、企画、設計、工事管理からアフターサービスに至る一連の品質管理システム（「パームス・クオリティ・チェック(PQC)システム」が品質管理システムの国際規格であるISO9001を取得）を導入しエンドユーザーが安心して購入・居住できる商品を提供しております。

② 戸建住宅

当社では、東京都区部特有の狭小土地を建物プランに適合させた地積に再区分するなど、最大限の事業用地の有効活用を図り、戸建住宅としての独立性を確保しながらも、マンションに近い価格帯でエンドユーザーに提供する都市型戸建住宅『パームスコート』シリーズを分譲しております。

(2) 不動産流動化事業

投資、資産運用を目的とした法人、不動産ファンド、個人に開発不動産、再生不動産を販売する「トレーディング売上」と、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、コンサルティング、物件仲介から得る「フィー売上」により構成されております。

① トレーディング売上

資産価値が劣化した物件や遊休土地を取得し、エリア特性やニーズに合わせた不動産「再生プラン」を検討、実施した後に投資家向けに売却しております。

「再生プラン」には、物件そのものに関わる「ハードの再生」と、物件の収益性、オーナーやユーザーの満足度を高める「ソフトの再生」があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「再生プラン」を実施します。当社が行う再生は、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“バリューアップ”の実現に努めております。

当社のハード再生プランの特徴は、オフィス系、住居系いずれのマーケットにも通じていること、新築・改築両面からの検討を行えるノウハウを有していること、賃貸・購入の両ニーズを把握していることであると認識しており、これらを活用し、最適なプランの採用に努めております。加えて、単にハードの再生にとどまらず、昨今社会問題化している建物の耐震性や「消防法」上の問題、セキュリティ対策などについても、ソリューションを提供しております。

ソフト面での再生では、空室のリーシングはもとより、賃料滞納の解消および滞納者に対する退室折衝、建物保守管理業者の選定、指導など総合的なマネジメントを実践し、不動産パフォーマンスの最大化を図っております。また、借地権付建物など複雑な権利関係を調整することも当社が提供するソリューションの一つであります。

② フィー売上

当社が組成するオリジナル不動産ファンドへの出資を投資家より募り、ファンドのインカムゲイン、キャピタルゲインを投資家に配当し、当社はそのフィーを得る事業を行っております。また、ファンド組成・運営ノウハウを提供するコンサルティング業務及び投資家に直に物件紹介を行いフィーを得る事業も行っております。

(3) 賃貸事業

東京都区部を中心に、平成16年5月31日現在、オフィスビル・マンション等計29棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。

当社自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速かつ正確に収集することができ、また外注の保守管理業者を当社のビル事業部が直接コントロールしているため、テナントからのクレームをダイレクトに把握できます。

さらに、当該ニーズの把握やクレームへの対応が、当社の「再生プラン」の一層の充実に結びついております。

*1 M&A

物件を取得する際に、物件を所有する会社そのものを買収し、吸収合併することにより物件を取得すること。

*2 スクラップ&ビルド

既存建物の再利用と建替えのコストパフォーマンスを比較検討し新築すること。

*3 バリューアップ

既存建物を利用するが、ハード、ソフト両面の「再生プラン」を施し、物件の価値を高めること。

ハードの再生では、

- ・リニューアル：建物の躯体以外の全面改装（内外装、設備）や耐震性、セキュリティ、通信インフラ整備、「消防法」対策など、補強・機能強化を図る
- ・コンバージョン：オフィスビルをマンションに変更する他、校舎を事務所に、居住用部分をオフィスに、管理人室を貸室にするなどにより物件の収益性を高める
- ・デザイン性アップ：地域、街並を意識し、建物のデザインやイメージの改善を図る

ソフトの再生では、

- ・リースアップ：周辺賃料相場や競合物件を定期的に調査し、空室の早期解消を果たす
- ・滞納対策：当社作成の「対策マニュアル」に則り、テナントとの話し合いにより、無理の無い滞納解消案を提案し、ケースによっては法的な対応による解消も行う
- ・マネジメント：個人オーナーなど経営管理が行き届かない所有者とサブリース契約を結び、オーナー業務の代行を行う
- ・権利調整：借地権付建物の場合では、地主との折衝により、建替え承諾（再建築を可能にする）、担保設定承諾（物件購入者が住宅ローンを利用できる）などを取得する

*4 不動産価値再生のポートフォリオマネージャー

物件特性（エリア、規模、用途制限など）、収益力、将来性などを的確に把握し、定量的な期待収益、定性的な満足度を最大限に引き上げることを目的に、新築か改築か、オフィスかレジデンシャルか、自用か賃貸か、保有か売却かなどの投資手法を様々な視点で企画、提案ができる能力をもつ集団のこと

*5 DINKS

共働きで子供のいない夫婦のこと

2. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社は「生活の基盤を担う企業として、あらゆる不動産シーンにおいて新しい価値を創造し提供する」ことを存在理念とし、不動産流動化、開発分譲、賃貸の3事業の相乗効果により、東京の不動産価値再生を行うことで社会に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する利益還元策を経営戦略上の重要な要素として認識すると同時に、株主の信頼に応えうる安定的な事業成長を導くために内部留保の充実についても重要な経営課題として考えております。各期の株主配当金につきましては、業績のトレンド、中長期の資金需要等を総合的に勘案しつつ、株主資本効率の最大化を目指すことを基本方針としております。

第55期につきましては、上記の基本方針を踏まえ、年間配当金は1株につき*500円を予定しております。なお、内部留保資金につきましては、今後の事業拡大並びに経営体質の強化に活用してまいります。

現状の基本的な考えとして、配当金額の増加による株主への利益還元ではなく、利益の事業への再投資による株主資本価値を向上させることに注力したいと考えております。

*年間配当金の金額は、平成16年7月20日付けにて普通株式1株を2株に分割を行う予定になっており、当該分割が行われたものとして調整した場合の金額となっております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性向上と投資家層の拡大を図るため、投資単位の引き下げを資本政策の重要課題と位置づけております。

こうした認識に基づき、平成16年5月12日開催の取締役会において平成16年5月31日を基準日として、平成16年7月20日付けをもって普通株式1株を2株に分割することを決議いたしました。

(4) 目標とする経営指標

当社は株主価値の持続的な向上を重要な経営上の課題と位置付けております。収益性の観点からは株主資本利益率(ROE)と一人当たり経常利益の向上を目標とし、経営の安定性の観点からは自己資本比率の向上を目標といたしております。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

当社を取り巻く環境は、金融機関を中心とした不良債権処理、減損会計の導入による資産リストラの進展を背景に市場が拡大し、また、金融商品としての「不動産投資」はポートフォリオにおける価値を高めております。このような環境の中、中長期的に不動産流動化事業を成長戦略の中心に位置付け、バリューアップ型及び開発型による不動産流動化事業の収益額を維持しつつ、ファンド規模を拡大することで、ノンアセット型ビジネスによるフィー収益を増加させていきたいと考えております。

(6) 会社の対処すべき課題

① 自社ファンド組成

当社は、ファンド運営によりフィー収入を増加させる方針ですが、東京都区部を中心に事業展開をしてきた実績による「目利き」により、自社ファンドに組み入れる物件の取得に注力してまいります。

② バリューアップ能力の向上

当社は、不動産の価値再生を事業目的としており、物件の短期回転型転売ではなく付加価値創造による収益の獲得を目指しております。従いまして、「*バリューアップ能力」を当社の中核的能力と位置付け、同能力の向上に努めてまいります。

*バリューアップ能力

ハード（リニューアル、法的整備）、デザイン性、ソフト（リーシング）の三要素を総合した能力

③ 優秀な人材の確保と育成

当社は、一人ひとりが総合的かつ複眼的なソリューションを提供することが出来る「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」であることが重要であると考えております。急激に発展する不動産流動化市場においては最新の情報、知識、ノウハウの習得が必要となり、マルチな能力を持った優秀な人材を育成する方針です。

(7) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の意思決定と業務執行をより明確に分離することを重要な経営課題として位置づけております。当社組織は、非常に小規模な組織であることから、シンプルで効率的な経営組織・体系が構築されており、意思決定の迅速化と透明度の高い経営を実現しております。加えて、業務執行に係る重要な意思決定につきましては、取締役社長の諮問機関となる経営会議において慎重な討議・審査を行うとともに、法令、定款の定める重要事項につきましては、取締役会を機動的に開催し適正な決議を行っております。また、内部牽制機能として監査役の監査と経営企画部による内部監査がそれぞれ連携を取りながら、効率的な監査を実施することで、業務執行の適法性と社会倫理性を担保しております。

また、コーポレート・ガバナンスの強化を目的に商法等の改正をふまえ、平成16年7月1日付で「執行役員制度」を導入し、さらに現在、「社外取締役」の招聘を検討しております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 当中間会計期間の概況

当中間会計期間におけるわが国の経済は、輸出の増加を背景とした製造業の設備投資回復に加え、失業率の低下から消費マインドが改善することで個人消費が持ち直し、家計部門においても回復の兆しがみられます。また、国内景気の先行きについては、原油価格の動向や、為替レートの推移等が世界経済に与える影響には留意する必要があるものの、米国を中心とした世界経済の回復と継続的な国内企業の収益改善見通しから、国内の景気は着実な回復基調と見られる状況にあります。

当不動産業界においては、供給過剰と需要の一巡が懸念されたマンション販売が、個人消費の回復、住宅取得関連の税制優遇継続及びライフスタイルの変化に伴う都心回帰等により、高層大型物件を中心に依然順調に推移しております。一方、オフィス市場は全体として需要の回復感は乏しく、賃料の下落が続いているものの、空室率は平成16年4月時点で7.49%となり昨年8月(8.75%)以降8ヶ月連続で改善しております。また、不動産投資市場におきましても、低金利下、不動産関連投資商品への資金流入により、市場が拡大し流動性が高まる傾向にあります。反面、J-REIT、私募不動産ファンドを対象とする物件については積極的な投資が行われていることにより、マーケットの競合状況が激化してきております。

このような事業環境の中、当社は「TOKYO VALUE UP PARTNER」を企業スローガンに掲げ、東京都、特に都心に特化し、また、不動産流動化事業を中核に開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで収益構造の増強と安定化を図り、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。その結果、当中間会計期間の売上高は、10,052百万円(前年同期比55.2%増)となりました。利益につきましては、営業利益は1,657百万円(前年同期比103.2%増)、経常利益は1,397百万円(前年同期比117.8%増)、中間純利益は720百万円(前年同期比120.2%増)と増収増益となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(開発分譲事業)

当中間会計期間は、「THEパームス鷲ノ宮マイスターヴィラ」(東京都練馬区)他マンション1棟と完成物件(計20戸)を販売したことで開発分譲事業の収益は724百万円(前年同期比85.3%減)になりました。

(不動産流動化事業)

当中間会計期間は、「代々木上原二丁目」(東京都渋谷区)他「開発型流動化」(3物件)、「神田岩本町東誠ビル」(東京都千代田区)他「バリューアップトレーディング」(12物件)の売却及びアルゴ・ファンドからのエクイティ配当、平成15年11月設立のアポロン・ファンドからのフィー収入により営業収益は8,650百万円(前年同期比894.3%増)となりました。

(賃貸事業)

当中間会計期間は、平成15年12月に取得した「恵比寿東誠ビル」の家賃収入が寄与したものの、「神田岩本町東誠ビル」の売却等により賃貸事業の営業収益は677百万円(前年同期比0.1%減)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間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、税引前中間純利益1,397百万円(前年同期比122.4%増)を計上した他、株式発行及び新株予約権の行使により1,141百万円、金融機関からの借入金により8,189百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び開発分譲事業、賃貸事業の新規物件の取得が行われたことにより、前中間会計期間末に比べ1,582百万円増加(前年同期末比64.2%増)し、当中間会計年度末には4,049百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、486百万円(前年同期は1,003百万円の獲得)となりました。これは主に、不動産流動化事業拡大によるバリューアップトレーディング物件及び開発型流動化物件の新規取得によるたな卸資産の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、1,877百万円（前年同期は58百万円の獲得）となりました。これは主に、賃貸事業の充実を目的に「恵比寿東誠ビル」を取得したことに加え、新規ファンド設立に伴うエクイティ出資によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、4,321百万円（前年同期は、343百万円の使用）となりました。これは主に、新株式発行と新株予約権の行使による収入と開発分譲事業及び不動産流動化事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業拡大による新規物件取得等による借入増加によるものです。

当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成14年11月期		平成15年11月期		平成16年11月期
	中間	期末	中間	期末	中間
自己資本比率 (%)	10.4	10.1	10.6	10.7	16.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	—	125.6
債務償還年数 (年)	—	—	13.6	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	5.7	—	—

(注) 1. 各指標は、いずれも財務数値により算定しております。

・自己資本比率 : 自己資本／総資産

・時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

株式時価総額は、中間期末（期末）株価終値に中間期末（期末）発行済株式数を乗じて算定しております。なお、当社株式は、平成16年2月27日に日本証券業協会に店頭登録したため平成16年2月26日以前の株価については時価がないため、平成14年11月期及び平成15年11月期については記載しておりません。

・債務償還年数 : 有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

有利子負債は、（中間）貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。なお、中間期は債務償還年数を記載しておりません。

・インタレスト・カバレッジ・レシオ : 営業活動によるキャッシュ・フロー／利払い

営業活動によるキャッシュ・フローおよび利払いは、キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

2. 平成14年11月期は、連結決算を行っており単体のキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

3. 平成15年11月期および平成16年11月期中間会計期間は、キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがいずれもマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては記載しておりません。

(3) 通期の見通し

当社を取り巻く環境は、国内外とも景気回復基調の傾向にありますが、今後の金利、外国為替、原油価格動向等景気回復に影響を及ぼす不確定要素も多く存在し楽観視はできない状況にあります。また不動産業界においても、個人、法人向けの需要は比較的安定しておりますが、人々の住宅に対するニーズの多様化、不動産投資信託商品の増加など競合状況は一層激しいものになっております。しかしながら、「モノづくり」にこだわりを持ち、顧客満足を最重視する当社は、東京において不動産流動化、開発分譲、賃貸の3事業を展開することで、引き続き市場の様々なニーズにお応えすることができるものと考えております。特に不動産ファンド運営については、長年にわたる賃貸事業の運営経験を基盤としたノウハウが活用可能であり、堅調に利益を確保できるものと考えております。

このような状況の中、不動産流動化事業につきましては、「不動産価値再生のポートフォリオマネージャー」として、これまで開発分譲事業で培ったノウハウを利用した開発型賃貸用不動産の供給に加え、独自の仕様に基づくバリューアップ型の不動産流動化物件の供給、自社組成ファンドの資産運用残高の拡大によるフィー収入の増加に注力してまいります。また、開発分譲事業につきましては、市場における需給状況を勘案しながら、エンドユーザー向けに付加価値の高い都市型マンション及び戸建住宅を提供すべく、用地取得に注力いたします。賃貸事業に関しましては、保有不動産のハード及びソフト面の品質向上に努め稼働率を一層高めてまいりたいと考えております。

なお、今期の業績につきましては、不動産流動化事業において、当初予算に計上しておりませんでした当期購入、当期売却物件の収益が実現したこと、止むを得ない理由により一部案件の引渡が遅延すること等により売上高13,245百万円、経常利益1,300百万円、当期利益670百万円を見込んでおります。

中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

① 中間貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	前中間会計期間末 (平成15年5月31日)		当中間会計期間末 (平成16年5月31日)		対前中間期比 増 減	前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年11月30日)	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		金 額	構 成 比
	(資産の部)		%		%			%
I 流動資産								
1. 現金及び預金	※2	2,666,424		4,462,490			2,541,017	
2. 受取手形		692		1,568			—	
3. 売掛金		12,791		18,962			8,657	
4. 有価証券		40,000		40,000			40,000	
5. 販売用不動産	※2	3,740,650		4,869,610			7,388,528	
6. 仕掛販売用不動産	※2	3,524,109		7,375,781			3,617,145	
7. 貯蔵品		130		389			658	
8. その他	※3	63,201		222,664			141,052	
貸倒引当金		△1,076		△1,527			△1,173	
流動資産合計		10,046,924	55.2	16,989,940	70.0	6,943,015	13,735,887	71.8
II 固定資産								
1. 有形固定資産	※1,2							
(1) 建物		2,122,949		2,164,943			1,409,657	
(2) 構築物		2,073		1,725			1,883	
(3) 車両運搬具		4,863		3,311			3,940	
(4) 工具器具備品		9,681		7,722			9,079	
(5) 土地		5,696,111		4,710,919			3,691,111	
有形固定資産合計		7,835,678	43.1	6,888,623	28.4	△947,054	5,115,672	26.7
2. 無形固定資産		4,995	0.0	3,916	0.0	△1,078	4,429	0.0
3. 投資その他の資産	※2	300,398		392,655			287,531	
貸倒引当金		△33		△166			△42	
投資その他の資産合計		300,365	1.7	392,489	1.6	92,124	287,489	1.5
固定資産合計		8,141,039	44.8	7,285,030	30.0	△856,009	5,407,592	28.2
III 繰延資産		—		10,144	0.0	10,144	—	
資産合計		18,187,963	100.0	24,285,115	100.0	6,097,151	19,143,479	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別		前中間会計期間末 (平成15年5月31日)		当中間会計期間末 (平成16年5月31日)		対前中間期比 増 減	前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年11月30日)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比			
(負債の部)		%		%					%
I 流動負債									
1. 支払手形	857,520		281,400		724,650				
2. 買掛金	184,768		227,315		98,720				
3. 短期借入金 ※2	2,588,900		2,441,000		3,092,900				
4. 1年以内返済予定長期借入金 ※2	2,449,156		2,840,948		3,091,156				
5. 1年以内償還予定社債	150,000		—		—				
6. 前受金	65,280		287,300		195,780				
7. 賞与引当金	4,106		4,681		4,681				
8. その他 ※3	528,048		966,802		570,454				
流動負債合計	6,827,779	37.5	7,049,447	29.0	221,667		7,778,342	40.6	
II 固定負債									
1. 社債	—		250,000		—				
2. 長期借入金 ※2	8,426,625		12,167,793		8,314,407				
3. 預り敷金保証金	896,802		796,518		884,708				
4. 退職給付引当金	6,310		12,155		7,601				
5. 役員退職慰労引当金	104,919		119,393		112,076				
固定負債合計	9,434,657	51.9	13,345,860	55.0	3,911,202		9,318,793	48.7	
負債合計	16,262,437	89.4	20,395,307	84.0	4,132,870		17,097,136	89.3	
(資本の部)									
I 資本金	72,150	0.4	579,400	2.4	507,250		72,150	0.4	
II 資本剰余金									
1. 資本準備金	27,125		662,875		27,125				
資本剰余金合計	27,125	0.1	662,875	2.7	635,750		27,125	0.1	
III 利益剰余金									
1. 利益準備金	7,250		7,250		7,250				
2. 任意積立金	15,000		15,000		15,000				
3. 中間(当期)未処分利益	1,809,464		2,623,861		1,923,858				
利益剰余金合計	1,831,714	10.1	2,646,111	10.9	814,397		1,946,108	10.2	
IV その他有価証券評価差額金	△5,464	△0.0	1,420	0.0	6,884		958	0.0	
資本合計	1,925,526	10.6	3,889,807	16.0	1,964,281		2,046,343	10.7	
負債・資本合計	18,187,963	100.0	24,285,115	100.0	6,097,151		19,143,479	100.0	

② 損益計算書

(単位：千円)

科 目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		対前中間期比 増 減	前会計年度の 要約損益計算書 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
I 売上高		%		%			
1. 開発分譲売上高	4,928,832		724,772			5,594,007	
2. 流動化売上高	869,932		8,650,122			2,504,101	
3. 賃貸売上高	678,577		677,621			1,357,509	
売上高合計	6,477,342	100.0	10,052,516	100.0	3,575,173	9,455,618	100.0
II 売上原価							
1. 開発分譲原価	4,436,692		684,555			5,153,606	
2. 流動化原価	633,507		7,008,202			1,915,185	
3. 賃貸原価	314,030		297,080			566,072	
売上原価合計	5,384,230	83.1	7,989,838	79.5	2,605,607	7,634,863	80.7
売上総利益	1,093,111	16.9	2,062,677	20.5	969,566	1,820,754	19.3
III 販売費及び一般管理費 ※1	277,493	4.3	405,388	4.0	127,894	613,928	6.5
営業利益	815,618	12.6	1,657,289	16.5	841,671	1,206,825	12.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息	362		246			610	
2. 受取配当金	665		394			1,652	
3. 解約手付金	2,953		—			4,053	
4. 匿名組合投資利益	4,869		—			8,820	
5. 雑収入	4,601		3,589			9,735	
営業外収益合計	13,452	0.2	4,230	0.0	△9,222	24,871	0.3
V 営業外費用							
1. 支払利息	184,970		262,332			355,335	
2. 社債利息	922		318			1,845	
3. 社債発行費償却	—		1,268			—	
4. 雑損失	1,503		0			3,536	
営業外費用合計	187,396	2.9	263,920	2.6	76,523	360,716	3.8
経常利益	641,674	9.9	1,397,600	13.9	755,925	870,980	9.3
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	114		—			114	
2. 投資有価証券売却益	—		—			7,058	
特別利益合計	114	0.0	—		△114	7,173	0.1
VII 特別損失							
1. 投資有価証券売却損	—		—			948	
2. 投資有価証券評価損	12,097		—			12,097	
3. 会員権評価損	1,220		—			1,220	
特別損失合計	13,317	0.2	—		△13,317	14,266	0.2
税引前中間(当期)純利益	628,472	9.7	1,397,600	13.9	769,128	863,888	9.2
法人税、住民税及び事業税	342,716	5.2	705,990	7.0	363,273	500,150	5.3
法人税等調整額	△41,431	△0.6	△28,972	△0.3	12,459	△77,842	△0.8
中間(当期)純利益	327,186	5.1	720,582	7.2	393,395	441,580	4.7
前期繰越利益	1,460,623		1,903,278			1,460,623	
合併に伴う未処分利益受入額	21,655		—			21,655	
中間(当期)未処分利益	1,809,464		2,623,861			1,923,858	

③ 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間会計期間 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日)	対前中間期比	前会計年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成14年12月 1 日 至 平成15年11月30日)
	金 額	金 額	増 減	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前中間(当期)純利益	628,472	1,397,600		863,888
減価償却費	61,391	66,857		122,625
引当金の増加額	9,306	12,348		18,436
受取利息及び受取配当金	△1,028	△640		△2,262
支払利息及び社債利息	185,892	262,650		357,180
匿名組合投資利益	△4,869	△7,857		△8,820
投資有価証券評価損	12,097	—		12,097
会員権評価損	1,220	—		1,220
投資有価証券売却損益	—	—		△6,109
有形固定資産除売却益	△114	—		△114
売上債権の(増)減額	3,762	△11,873		8,589
たな卸資産の増額	△226,049	△1,259,714		△1,282,942
仕入債務の増(減)額	786,142	△314,654		567,223
前受金の増(減)額	△313,728	91,520		△183,228
預り保証金の増(減)額	48,400	△88,190		36,307
その他	96,193	8,189		66,554
小計	1,287,088	156,234	△1,130,853	570,642
利息及び配当金の受取額	1,028	5,428		6,294
利息の支払額	△176,194	△300,249		△357,396
法人税等の支払額	△108,626	△347,846		△232,367
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,003,295	△486,431	△1,489,727	△12,826
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の(増)減額	△13,635	36,465		△263,649
有価証券の取得による支出	—	—		△40,000
有価証券の償還による収入	10,000	—		40,000
有形固定資産取得による支出	△8,284	△1,815,524		△30,112
有形固定資産の売却による収入	62,032	—		62,032
投資有価証券の売却による収入	—	—		38,266
投資有価証券の取得による支出	—	△228		—
投資有価証券の償還による支出	—	—		25,000
出資金の取得による支出	—	△144,444		△45,359
出資金の回収による収入	5,000	92,202		7,880
貸付金による支出	—	—		△2,700
貸付金の回収による収入	1,034	1,121		2,121
その他	2,370	△47,118		21,956
投資活動によるキャッシュ・フロー	58,516	△1,877,527	△1,936,044	△184,563
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増(減)額	297,500	△651,900		801,500
長期借入金による収入	2,851,800	8,189,000		3,818,000
長期借入金の返済による支出	△3,494,355	△4,585,822		△3,930,773
社債発行による収入	—	250,000		—
社債の償還による支出	—	—		△150,000
株式の発行による収入	6,800	1,141,200		6,800
配当金の支払額	△5,031	△20,580		△5,031
財務活動によるキャッシュ・フロー	△343,286	4,321,898	4,665,184	540,495
IV 現金及び現金同等物の増加額	718,525	1,957,938	1,239,413	343,105
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,473,711	2,091,322	617,611	1,473,711
VI 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	274,506	—	△274,506	274,506
VII 現金及び現金同等物の中間期末残高	2,466,743	4,049,261	1,582,518	2,091,322

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 子会社株式及び関連会社株式 —————</p> <p>その他有価証券 ① 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ —————</p> <p>(3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>② 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>② 貯蔵品 同左</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式及び関連会社株式 —————</p> <p>その他有価証券 ① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>② 貯蔵品 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数 建物 15～50年 構築物 10～20年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見積利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
3. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当中間期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退職慰労金規程に基づく中間期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当事業年度末における役員退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>
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左	同左
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
	(3) _____ (4) _____	(3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。	(3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 中間キャッシュ・フロー計算書（キャッシュ・フロー計算書）における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左	同左
7. 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	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは長期前払費用として計上（5年償却）し、それ以外は発生年度の期間費用としております。 (2) _____	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) _____	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当事業年度より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を全面的に適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 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資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

項目	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
	(3) _____	(3) _____	(3) 1株当たり情報 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

(追加情報)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
(1) _____	(1) _____	(1) 販売用不動産 従来、賃貸物件として保有していた賃貸ビル(建物:641,318千円、土地:2,005,000千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。
(2) 自己株式及び法定準備金取崩等会計 当中間会計期間から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当中間会計期間の損益に与える影響はありません。 なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の資本の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。	(2) _____	(2) _____

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成15年5月31日現在)	当中間会計期間末 (平成16年5月31日現在)	前事業年度末 (平成15年11月30日現在)																																																																				
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、704,820千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>15,028千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>2,880,959</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>3,524,109</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,906,123</td></tr> <tr><td>土地</td><td>5,383,584</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>9,320</td></tr> <tr><td>計</td><td>13,719,126</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,812,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>2,449,156</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,426,625</td></tr> <tr><td>計</td><td>12,687,784</td></tr> </table> <p>※3. 消費税の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>※4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr><td>個人</td><td>1,798千円</td></tr> </table>	現金及び預金	15,028千円	販売用不動産	2,880,959	仕掛販売用不動産	3,524,109	建物	1,906,123	土地	5,383,584	投資有価証券	9,320	計	13,719,126	短期借入金	1,812,000千円	1年以内返済予定長期借入金	2,449,156	長期借入金	8,426,625	計	12,687,784	個人	1,798千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、715,534千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>35,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>4,873,240</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>7,320,101</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,990,942</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,361,362</td></tr> <tr><td>計</td><td>18,580,646</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>2,323,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>2,732,948</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>11,573,793</td></tr> <tr><td>計</td><td>16,629,741</td></tr> </table> <p>※3. 消費税の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺して流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>※4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr><td>個人</td><td>15,982千円</td></tr> </table>	現金及び預金	35,000千円	販売用不動産	4,873,240	仕掛販売用不動産	7,320,101	建物	1,990,942	土地	4,361,362	計	18,580,646	短期借入金	2,323,000千円	1年以内返済予定長期借入金	2,732,948	長期借入金	11,573,793	計	16,629,741	個人	15,982千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、672,960千円であります。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>60,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>7,175,011</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>3,617,145</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,236,718</td></tr> <tr><td>土地</td><td>3,378,584</td></tr> <tr><td>計</td><td>15,467,460</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>2,042,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>3,091,156</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,314,407</td></tr> <tr><td>計</td><td>13,447,563</td></tr> </table> <p>※3. _____</p> <p>※4. 偶発債務 下記の当社販売物件購入者について、(株)アルカからの借入れに対し債務保証を行っております。</p> <table> <tr><td>個人</td><td>8,334千円</td></tr> </table>	現金及び預金	60,000千円	販売用不動産	7,175,011	仕掛販売用不動産	3,617,145	建物	1,236,718	土地	3,378,584	計	15,467,460	短期借入金	2,042,000千円	1年以内返済予定長期借入金	3,091,156	長期借入金	8,314,407	計	13,447,563	個人	8,334千円
現金及び預金	15,028千円																																																																					
販売用不動産	2,880,959																																																																					
仕掛販売用不動産	3,524,109																																																																					
建物	1,906,123																																																																					
土地	5,383,584																																																																					
投資有価証券	9,320																																																																					
計	13,719,126																																																																					
短期借入金	1,812,000千円																																																																					
1年以内返済予定長期借入金	2,449,156																																																																					
長期借入金	8,426,625																																																																					
計	12,687,784																																																																					
個人	1,798千円																																																																					
現金及び預金	35,000千円																																																																					
販売用不動産	4,873,240																																																																					
仕掛販売用不動産	7,320,101																																																																					
建物	1,990,942																																																																					
土地	4,361,362																																																																					
計	18,580,646																																																																					
短期借入金	2,323,000千円																																																																					
1年以内返済予定長期借入金	2,732,948																																																																					
長期借入金	11,573,793																																																																					
計	16,629,741																																																																					
個人	15,982千円																																																																					
現金及び預金	60,000千円																																																																					
販売用不動産	7,175,011																																																																					
仕掛販売用不動産	3,617,145																																																																					
建物	1,236,718																																																																					
土地	3,378,584																																																																					
計	15,467,460																																																																					
短期借入金	2,042,000千円																																																																					
1年以内返済予定長期借入金	3,091,156																																																																					
長期借入金	8,314,407																																																																					
計	13,447,563																																																																					
個人	8,334千円																																																																					

当中間期の発行済株式数の増加

発行年月日	発行形態	発行済株式数 (株)	発行価格 (円)	資本組入額 (円)
平成16年2月27日	新株発行	3,000	187,000	280,500,000
平成16年3月30日	新株発行	500	187,000	46,750,000
平成16年3月31日	新株予約権の行使	6,000	60,000	180,000,000

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 6,401千円 貸倒引当金繰入額 649 役員報酬 44,005 給与手当 113,887 賞与引当金繰入額 4,106 退職給付費用 2,300 役員退職慰労引当金繰入額 6,933 法定福利費 15,414 福利厚生費 1,497 租税公課 19,648 地代家賃 780 減価償却費 2,918 支払報酬 3,906 ※2. 減価償却実施額 有形固定資産 47,341千円 無形固定資産 489千円	※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あります。 広告宣伝費 31,275千円 貸倒引当金繰入額 997 役員報酬 46,875 給与手当 123,373 賞与引当金繰入額 4,681 退職給付費用 4,700 役員退職慰労引当金繰入額 7,317 法定福利費 18,593 福利厚生費 2,350 租税公課 28,126 地代家賃 780 減価償却費 3,397 支払報酬 6,370 ※2. 減価償却実施額 有形固定資産 42,573千円 無形固定資産 513千円	※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あります。 広告宣伝費 29,192千円 貸倒引当金繰入額 1,175 役員報酬 89,230 給与手当 235,855 賞与引当金繰入額 4,681 退職給付費用 3,590 役員退職慰労引当金繰入額 14,090 法定福利費 36,631 福利厚生費 10,778 租税公課 37,362 地代家賃 1,560 減価償却費 6,687 支払報酬 11,741 貸倒損失 1,461 ※2. 減価償却実施額 有形固定資産 90,853千円 無形固定資産 996千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成15年5月31日現在) 現金及び預金勘定 2,666,424千円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △199,680 現金及び現金同等物 2,466,743	※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成16年5月31日現在) 現金及び預金勘定 4,462,490千円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △413,228 現金及び現金同等物 4,049,261	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 (平成16年5月31日現在) 現金及び預金勘定 2,541,017千円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △449,694 現金及び現金同等物 2,091,322

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)																																																																																										
<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</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</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>中間期末残高相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>千円</th> <th>千円</th> <th>千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,522</td> <td>1,826</td> <td>695</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>11,505</td> <td>8,245</td> <td>3,259</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,028</td> <td>10,072</td> <td>3,955</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>2,805千円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>1,149千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,955千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,402千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,402千円</td> </tr> </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り算定しております。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額		千円	千円	千円	工具器具備品	2,522	1,826	695	ソフトウェア	11,505	8,245	3,259	合計	14,028	10,072	3,955	1年内	2,805千円	<u>1年超</u>	<u>1,149千円</u>	合計	3,955千円	支払リース料	1,402千円	減価償却費相当額	1,402千円	<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</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</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>中間期末残高相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>千円</th> <th>千円</th> <th>千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>1,152</td> <td>1,075</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>21,687</td> <td>1,805</td> <td>19,881</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,839</td> <td>2,880</td> <td>19,958</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>4,617千円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>15,340千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19,958千円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,354千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,354千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額		千円	千円	千円	工具器具備品	1,152	1,075	76	ソフトウェア	21,687	1,805	19,881	合計	22,839	2,880	19,958	1年内	4,617千円	<u>1年超</u>	<u>15,340千円</u>	合計	19,958千円	支払リース料	2,354千円	減価償却費相当額	2,354千円	<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</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</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>千円</th> <th>千円</th> <th>千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,522</td> <td>2,079</td> <td>443</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>23,070</td> <td>9,606</td> <td>13,464</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,593</td> <td>11,685</td> <td>13,908</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>5,069千円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>8,838千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,908千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>3,015千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>3,015千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		千円	千円	千円	工具器具備品	2,522	2,079	443	ソフトウェア	23,070	9,606	13,464	合計	25,593	11,685	13,908	1年内	5,069千円	<u>1年超</u>	<u>8,838千円</u>	合計	13,908千円	支払リース料	3,015千円	減価償却費相当額	3,015千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																									
	千円	千円	千円																																																																																									
工具器具備品	2,522	1,826	695																																																																																									
ソフトウェア	11,505	8,245	3,259																																																																																									
合計	14,028	10,072	3,955																																																																																									
1年内	2,805千円																																																																																											
<u>1年超</u>	<u>1,149千円</u>																																																																																											
合計	3,955千円																																																																																											
支払リース料	1,402千円																																																																																											
減価償却費相当額	1,402千円																																																																																											
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																									
	千円	千円	千円																																																																																									
工具器具備品	1,152	1,075	76																																																																																									
ソフトウェア	21,687	1,805	19,881																																																																																									
合計	22,839	2,880	19,958																																																																																									
1年内	4,617千円																																																																																											
<u>1年超</u>	<u>15,340千円</u>																																																																																											
合計	19,958千円																																																																																											
支払リース料	2,354千円																																																																																											
減価償却費相当額	2,354千円																																																																																											
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																																									
	千円	千円	千円																																																																																									
工具器具備品	2,522	2,079	443																																																																																									
ソフトウェア	23,070	9,606	13,464																																																																																									
合計	25,593	11,685	13,908																																																																																									
1年内	5,069千円																																																																																											
<u>1年超</u>	<u>8,838千円</u>																																																																																											
合計	13,908千円																																																																																											
支払リース料	3,015千円																																																																																											
減価償却費相当額	3,015千円																																																																																											

(有価証券関係)

前中間会計期間末 (平成15年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位: 千円)

種類	取得原価	中間貸借対照表計上額	差額
(1) 株式	44,222	35,000	△9,221
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	625	663	38
合計	44,847	35,663	△9,183

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

(単位: 千円)

	中間貸借対照表計上額	摘要
その他有価証券		
金融債	40,000	
投資信託	15,000	

当中間会計期間末 (平成16年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位: 千円)

種類	取得原価	中間貸借対照表計上額	差額
(1) 株式	12,293	14,511	2,217
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	625	799	174
小計	12,918	15,310	2,391

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

(単位: 千円)

	中間貸借対照表計上額	摘要
その他有価証券		
金融債	40,000	

前事業年度末 (平成15年11月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位: 千円)

種類	取得原価	貸借対照表計上額	差額
(1) 株式	12,065	13,613	1,547
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	625	689	64
小計	12,690	14,302	1,611

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	摘要
その他有価証券 金融債	40,000	

(デリバティブ取引関係)

前中間会計期間（自平成14年12月1日 至平成15年5月31日）

該当事項はありません。

当中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

前事業年度（自平成14年12月1日 至平成15年11月30日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

(持分法損益等)

前中間会計期間（自平成14年12月1日 至平成15年5月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当中間会計期間（自平成15年12月1日 至平成16年5月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

前事業年度（自平成14年12月1日 至平成15年11月30日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株あたり情報)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
1株当たり純資産額 1,871円26銭 1株当たりの中間純利益 319円08銭 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、新株予約権残高を有しておりますが当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。 (追加情報) 当中間会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。	1株当たり純資産額 129,315円40銭 1株当たりの中間純利益 29,602円07銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 24,939円16銭 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、新株予約権残高を有しておりますが当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。 (追加情報) 当中間会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。	1株当たり純資産額 99,433円59銭 1株当たりの当期純利益 21,494円08銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株引受権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。 当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。 当社は、平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。 なお、当該株式併合が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株あたり情報については、以下のとおりとなります。 1株当たり純資産額 76,672.45円 1株当たり当期純利益金額 10,473.62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、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。

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

	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	327,186	720,582	441,580
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)	327,186	720,582	441,580
期中平均株式数(株)	1,025	24,342	20,544

	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額			
中間(当期)純利益調整額	—	—	—
普通株式数増加額(株)	—	4,551	—
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	新株引受権1種類(新株引受権300,000株)及び新株予約権1種類(新株予約権の数55,500個)	—————	新株引受権1種類(新株引受権6,000株)及び新株予約権1種類(新株予約権の数55,400個)

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)									
<p>株式併合</p> <p>平成15年5月27日開催の臨時株主総会の決議に基づき、次のように株式併合を行いました。</p> <p>(1) 併合により減少する株式数 普通株式 1,008,420株</p> <p>(2) 併合方法 平成15年6月29日付をもって、普通株式50株を1株に併合する。</p> <p>当該株式併合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中間会計期間における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります</p> <table border="1" data-bbox="172 1339 571 1590"> <thead> <tr> <th></th> <th>第53期 事業年度</th> <th>第54期 中間会計期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>76,672円45銭</td> <td>93,562円99銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期(中間)純利益</td> <td>10,473円62銭</td> <td>15,954円09銭</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期(中間)純利益金額については、新株予約権残高を有しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、記載しておりません。</p>		第53期 事業年度	第54期 中間会計期間	1株当たり純資産額	76,672円45銭	93,562円99銭	1株当たり当期(中間)純利益	10,473円62銭	15,954円09銭	<p>株式分割(無償交付)の件</p> <p>平成16年5月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成16年7月20日をもって普通株式1株を2株に分割いたします。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 30,080株</p> <p>(2) 分割方法 平成16年5月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割する。</p> <p>(3) 配当起算日 平成16年6月1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間及び前事業年度における1株当たり情報、並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間会計期間における1株当たり情報は以下のとおりとなります。なお、前中間会計期間における1株当たり情報は、前期首に平成15年6月29日に行われた株式併合(50株を1株に併合)が行われたと仮定して算定しております。</p>	<p>(公募増資の件)</p> <p>当社株式は、平成16年2月27日に日本証券業協会登録銘柄に登録されました。</p> <p>店頭登録に当たり、平成16年1月26日及び平成16年2月9日開催の取締役会において、次のとおり公募増資を決議し、平成16年2月27日付で発行株式総数及び資本金の額は次のとおり増加しております。</p> <p>発行株式数 普通株式 3,000株</p> <p>募集の方法 ブックビルディング方式</p> <p>発行価額 1株につき 187,000円 発行価格の総額 561,000千円 引受価額 1株につき 223,200円 払込金額の総額 669,600千円 資本組入額 1株につき 93,500円 資本組入額の総額 280,500千円 払込期日 平成16年2月26日 配当起算日 平成15年12月1日 資金の用途 今後組成する不動産投資ファンドのエクイティ、開発分譲事業及び不動産流動化事業の物件購入資金等の運転資金に充当する予定であります。</p> <p>増資後の発行済株式総数及び資本金 発行済株式総数 23,580株 資本金 352,650千円</p>
	第53期 事業年度	第54期 中間会計期間									
1株当たり純資産額	76,672円45銭	93,562円99銭									
1株当たり当期(中間)純利益	10,473円62銭	15,954円09銭									

前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)			前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)										
	<table border="1" data-bbox="555 250 1038 1294"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 250 715 331">前中間会計期間</th> <th data-bbox="715 250 885 331">当中間会計期間</th> <th data-bbox="885 250 1038 331">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 331 715 488">1株当たり純資産額 46,781円 49銭</td> <td data-bbox="715 331 885 488">1株当たり純資産額 64,657円 70銭</td> <td data-bbox="885 331 1038 488">1株当たり純資産額 49,716円 80銭</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 488 715 645">1株当たり中間純利益 7,976円 91銭</td> <td data-bbox="715 488 885 645">1株当たり中間純利益 14,801円 03銭</td> <td data-bbox="885 488 1038 645">1株当たり当期純利益 10,747円 04銭</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 645 715 1294">潜在株調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td> <td data-bbox="715 645 885 1294">潜在株調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭</td> <td data-bbox="885 645 1038 1294">潜在株調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</td> </tr> </tbody> </table>	前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度	1株当たり純資産額 46,781円 49銭	1株当たり純資産額 64,657円 70銭	1株当たり純資産額 49,716円 80銭	1株当たり中間純利益 7,976円 91銭	1株当たり中間純利益 14,801円 03銭	1株当たり当期純利益 10,747円 04銭	潜在株調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭	潜在株調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	
前中間会計期間	当中間会計期間	前事業年度												
1株当たり純資産額 46,781円 49銭	1株当たり純資産額 64,657円 70銭	1株当たり純資産額 49,716円 80銭												
1株当たり中間純利益 7,976円 91銭	1株当たり中間純利益 14,801円 03銭	1株当たり当期純利益 10,747円 04銭												
潜在株調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	潜在株調整後1株当たり中間純利益 12,469円 58銭	潜在株調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を有しておりますが、非上場でありかつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。												

(2) その他

該当事項はありません。

5. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社は、開発分譲事業、不動産流動化事業、賃貸事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

区 別	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
開発分譲事業	4,928,832	76.1	724,772	7.2	5,594,007	59.2
不動産流動化事業	869,932	13.4	8,650,122	86.1	2,504,101	26.5
賃貸事業	678,577	10.5	677,621	6.7	1,357,509	14.3
合計	6,477,342	100.0	10,052,516	100.0	9,455,618	100.0

(注) 1. 当事業年度の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の名称	区別	前中間会計期間 (自 平成14年12月1日 至 平成15年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		前事業年度 (自 平成14年12月1日 至 平成15年11月30日)	
		件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額
開発分譲事業	(マンション)	105	4,412,920	20	724,772	124	4,991,074
	(戸建)	8	515,912	—	—	10	602,933
	小計	113	4,928,832	20	724,772	134	5,594,007
不動産流動化事業	(トレーディング)	3	853,300	15	8,551,890	11	2,485,468
	(フィー収入)	2	16,632	10	98,231	3	18,632
	小計	5	869,932	25	8,650,122	14	2,504,101
賃貸事業	(オフィス)	181	570,789	211	587,108	173	1,174,279
	(マンション)	146	77,512	161	75,450	131	131,751
	(その他)	18	30,275	21	15,062	20	51,477
	小計	345	678,577	393	677,621	324	1,357,509
合計	—	6,477,342	—	10,052,516	—	9,455,618	

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記に表示されている件数は、開発分譲事業におきましては、「マンション」は戸数、「戸建」は棟数、不動産流動化事業におきましては、「トレーディング」・「フィー収入」は取引件数、賃貸事業におきましては、「オフィス」・「マンション」は賃貸戸数、「その他」は区画及び棟数であります。