

## 平成19年11月期 決算短信

上場会社名 パンフィックマネジメント株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8902 URL <http://www.pm-c.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高塚 優  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画本部担当取締役 (氏名) 香本 育良 TEL (03) 5251 - 8525  
 定時株主総会開催予定日 平成20年2月27日 配当支払開始予定日 平成20年2月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年2月28日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	127,707	△24.6	26,090	18.7	21,110	10.5	12,077	10.3
18年11月期	169,313	132.8	21,980	124.7	19,100	125.6	10,948	140.8

  

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年11月期	17,571	18	17,540	05	22.7	8.1	20.4
18年11月期	17,479	12	17,404	15	33.1	11.5	13.0

(参考) 持分法投資損益 19年11月期 △95百万円 18年11月期 △1百万円

#### (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	円	百万円	円	%	円	銭
19年11月期	324,549		69,305		20.9	97,125	90
18年11月期	195,464		39,106		19.7	61,439	97

(参考) 自己資本 19年11月期 67,973百万円 18年11月期 38,485百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	△64,704	△24,702	98,308	40,029
18年11月期	29,243	△35,481	24,410	31,324

### 2. 配当の状況

(基準日)	中間期末		期末		年間	配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	円	銭	円	銭				
18年11月期	0	00	1,700	00	1,700	1,064	9.7	1.8
19年11月期	0	00	1,800	00	1,800	1,259	10.2	2.3
20年11月期(予想)	0	00	1,800	00	1,800	—	10.3	—

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

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	108,500	84.9	16,100	89.9	12,200	98.0	6,600	60.5	9,400	00
通期	177,800	39.2	28,700	10.0	22,000	4.2	12,300	1.8	17,500	00

#### 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） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無

（注）詳細は、19ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」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11月期 699,846株 18年11月期 626,394株  
 ② 期末自己株式数 19年11月期 一株 18年11月期 一株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、37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11月期の個別業績（平成18年12月1日～平成19年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	19,647	△0.3	13,720	6.0	13,502	2.9	7,631	△2.1
18年11月期	19,697	115.5	12,949	132.2	13,120	122.2	7,796	129.5

  

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年11月期	11,101	99	11,082	32
18年11月期	12,447	71	12,394	32

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年11月期	211,953		57,598		27.2	82,257	23	
18年11月期	132,963		32,870		24.7	52,471	10	

（参考）自己資本 19年11月期 57,567百万円 18年11月期 32,867百万円

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

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	6,900	17.3	2,600	△29.3	2,100	△33.1	1,200	△32.9	1,700	00
通期	12,600	△35.9	5,200	△62.1	5,000	△63.0	2,800	△63.3	3,900	00

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1株当たり予想当期純利益は、平成20年11月期の予想期中平均株式数702,000株を用いて算出しております。上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### (当期の経営成績)

当連結会計年度における我が国の経済は、企業収益が改善する下で設備投資の増加、雇用情勢の改善、堅調な個人消費等により景気が順調に回復する一方、改正建築基準法の施行による新設住宅着工戸数の鈍化、原油・原材料価格の上昇及びサブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速懸念等により株式・金融市場の先行きに不透明さが広がっております。

当社グループの属する不動産投資市場におきましては、証券取引所が開設する不動産投資信託市場（J-REIT市場）における新規上場は2006年12月からの1年間で2銘柄にとどまり、下半期にサブプライムローン問題等の影響を受け、同市場の時価総額は上半期と比べ大きく落ち込み低調に推移しております。一方、賃貸オフィス・レジデンシャル市場においては、全般的な価格上昇は収束の傾向にあるものの、大型の開発案件の落札が相次ぎ、優良物件の獲得について競争の激化が続いております。

このような状況の下、当社では日本レジデンシャル投資法人及び日本コマース投資法人における物件取得を実施し、当社グループが運用する2つの投資法人の外部成長を促進させてまいりました。また、プライベートファンドにおいては、投資法人へのブリッジファンド、新規の流動化型ファンド及び追加取得型ファンドを組成し、自己勘定においてはバリューアップ案件を積極的に取得し、預り資産の積み上げを行った結果、当連結会計年度末における預り資産残高は前年同期比36.3%増の8,535億円（開発案件を除く）となりました。

一方、当連結会計年度においては、投資家及び社会から不動産投資ファンド運用会社としての信頼を獲得すべく内部統制の強化に着手し、その体制の整備を着実に進めてまいりました。

こうした施策の結果、当連結会計期間における経営成績は、売上高127,707百万円（前年同期比24.6%減）、経常利益21,110百万円（前年同期比10.5%増）、当期純利益12,077百万円（前年同期比10.3%増）となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績は以下のとおりです。

#### ① 不動産投資ファンド事業

不動産投資ファンド事業におきましては、日本レジデンシャル投資法人、日本コマース投資法人及び新規に組成したオポチュニティファンド等のプライベートファンドにおける預り資産の積み上げに伴いアクイジションフィー（物件取得報酬）を計上し、マネジメントフィー（投資顧問報酬）が増加いたしました。また、プライベートファンドにおいては、運用が好調であったことからインセンティブフィー（成功報酬）が増加いたしました。

以上の結果、売上高は12,340百万円（前年同期比30.8%増）、営業費用4,350百万円（同12.7%増）、営業利益18,494百万円（同26.0%増）となりました。

#### ② 不動産投資コンサルティングサービス事業

不動産投資コンサルティングサービス事業は、デューデリジェンス事業及アセットマネジメント事業から構成されております。

デューデリジェンス事業におきましては、国内金融機関等からの受注により収益を計上いたしました。また、アセットマネジメント事業においては、引き続き当社グループが運用する投資法人及び不動産投資ファンドへのサービス提供を行いましたが、前連結会計年度における日本コマース投資法人の上場のような大型ファンドの組成を当連結会計年度に行っていないことから、ファンドからの物件紹介手数料が減少いたしました。

以上の結果、売上高は3,710百万円（前年同期比38.6%減）、営業費用1,259百万円（同10.1%増）、営業利益2,869百万円（同44.3%減）となりました。

#### ③ 不動産投資事業

不動産投資事業におきましては、ファンドの投資方針に合致しない不動産を外部に売却し、ポートフォリオの質の向上に注力いたしました。一方、開発案件の不動産が竣工したことに伴い、当該不動産を当社グループが運用する不動産投資ファンドへ売却をおこないました。その結果、不動産販売高は94,060百万円となりました。

また、中長期保有目的の不動産及びファンド向けに先行取得した不動産等による保有期間中の賃貸収入は、7,747百万円となっております。

以上の結果、売上高は111,656百万円（前年同期比27.4%減）、営業費用104,795百万円（同27.7%減）、営業利益6,860百万円（同23.6%減）となりました。

### (2) 次期の見通し

今後の経済情勢につきましては、緩やかな景気回復基調は継続するものと思われませんが、サブプライム問題や改正建築基準法施行の影響を受け、下振れリスクが台頭しております。

サブプライム問題による金融市場の混乱や信用収縮の動きは今後も続き、不透明感が払拭するまでは相当厳しい資金調達環境が続くことが予想され、当社の属する不動産投資市場におきましても、資金調達環境の変化により、従来のような力強い外部成長が望めない状況下にあります。

一方、東京都心部を中心とした地価及び賃貸市場は一部下落傾向に転じる案件はあるものの、規模や立地の良い案件を中心に堅調に推移するものと思われます。また、外資系ファンドによる資産売却、外部成長力が鈍化しているJ-REITや新しい資金調達が出来ないプライベートファンドからの資産整理、公的セクターや事業会社からの不動産売却等、今後の不動産投資市場の潜在性を考えると、不動産取得の機会は従来にも増して多くなると考えられます。

当社グループでは、このような状況下にあっても、企業価値の極大化を図り、継続的成長を図ってまいります。そのために、当期におきましては、金融商品取引法への対応、コンプライアンス・内部統制の整備にいち早く取り組み、内部体制の構築を確立いたしました。次期におきましては中期計画（3. 経営方針参照）の実現と計画値の必達を目指して、大型のプライベートファンドを組成し、積極的に新規ビジネス機会を獲得し、業績の向上に取り組む所存であります。

なお、次期の当社グループの連結業績については、売上高177,800百万円、経常利益22,000百万円、当期純利益は12,300百万円を予定しております。

### （3）財政状態に関する分析

#### ① 貸借対照表

##### （流動資産）

流動資産は、前連結会計年度末に比べて123,801百万円増加し、254,234百万円となりました。主な要因としては、販売用不動産及び仕掛不動産がそれぞれ90,676百万円、16,077百万円増加したことによります。

##### （固定資産）

固定資産は、前連結会計年度末に比べて5,280百万円増加し、70,308百万円となりました。主な要因としては、一部の連結子会社が保有する不動産の保有目的を変更したことにより有形固定資産14,767百万円（建物及び構築物5,872百万円、土地8,863百万円他）を販売用不動産に振替えたものの、ゴルフ場子会社の取得により土地及びのれんがそれぞれ811百万円、7,194百万円増加したことによります。

##### （流動負債）

流動負債は、前連結会計年度末に比べて64,818百万円増加し、158,149百万円となりました。主な要因としては、短期借入金及び1年内償還予定社債がそれぞれ61,768百万円、4,900百万円増加したことによります。

##### （固定負債）

固定負債は、前連結会計年度末に比べて34,067百万円増加し、97,094百万円となりました。主な要因としては、社債及び長期借入金がそれぞれ8,800百万円、23,589百万円増加したことによります。

##### （純資産の部）

純資産の部は、前連結会計年度末に比べて30,198百万円増加し、69,305百万円となりました。主な要因としては、増資による資本金等の増加18,485百万円及び当連結会計年度における12,077百万円の当期純利益によるものです。

#### ② キャッシュ・フロー計算書

当連結会計年度における営業活動の結果によって使用した資金は64,704百万円、投資活動の結果によって使用した資金は24,702百万円及び財務活動の結果により得られた資金は98,308百万円です。その結果、現金及び現金同等物は40,029百万円（前年同期比27.8%増）となりました。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果によって使用した資金は64,704百万円（前連結会計年度は29,243百万円の獲得）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益23,306百万円があったものの、販売用不動産及び仕掛不動産の増加額がそれぞれ48,245百万円、23,817百万円があったこと、また利息及び法人税等の支払額がそれぞれ3,876百万円、9,362百万円があったことによります。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果によって使用した資金は24,702百万円（前連結会計年度は35,481百万円の使用）となりました。これは主に有形固定資産の売却による収入5,870百万円、投資有価証券の売却による収入2,995百万円、その他の関係会社有価証券の払戻による収入2,293百万円があったものの、投資有価証券の取得2,033百万円、子会社株式の取得16,726百万円、長期事業目的有価証券の取得9,467百万円、その他の関係会社有価証券の取得1,492百万円及び貸付金の実行による支出4,071百万円があったことによります。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動の結果により得られた資金は98,308百万円（前連結会計年度は24,410百万円の獲得）となりました。これは主に借入金の返済による支出218,245百万円があったものの、借入による収入286,938百万円、新株の発行18,387百万円及び社債の発行による収入14,925百万円があったことによります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	第16期期末	第17期期末	第18期期末
自己資本比率 (%)	20.4	19.7	20.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	36.9	92.0	31.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	4.3	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	11.3	—

(注) 1. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

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
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	有利子負債／営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ	営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行株式数をベースに計算しております。
3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・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。

(4) 利益配分に関する基本方針

当社グループは、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実ならびに株主資本利益率(ROE)、配当性向等を総合的に勘案し決定する方針であります。配当につきましては、安定した配当を基本方針とし、各期の経営成績等を勘案し将来的に配当性向10%～30%を目標にしていきたいと考えております。

(5) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識し事業活動を行っておりますが、当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

① 不動産投資ファンド事業について

当社グループは不動産投資ファンド事業を中核事業として安定収益源と位置付け、重点的に経営資源の配分を行い、当該事業を中心としたサービス事業を展開していく方針であります。

不動産投資ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドの企画、組成(アレンジメント)を行い、更に投資家の投資資金を集めたファンドからその運用の委託を受け、投資家のために投資対象となる不動産の価値最大化を目的に、その不動産の運用と管理のサービスを提供する事業であります。

当該事業はこれまでの国内外の投資家との取引によって培ってきた不動産への投資判断力、管理及び運営能力を総合的に活かすことが可能であり、不動産投資コンサルティングサービス事業及び不動産投資事業との相乗効果を期待できる事業であります。

J-REIT市場において、既に42銘柄の不動産投資信託が上場(平成19年11月末現在)するなど、今後不動産投資ファンドに対する認知度が定着していくにつれ、個人、機関投資家及び企業年金基金等の様々な運用資金が不動産投資市場に流入し、更なる市場拡大が見込まれます。

一方、不動産投資ファンドの投資対象となる不動産は、経済環境や市場動向に影響を受けるものの個別性の強い資産であり、個々の不動産に対する正確な評価・投資判断能力が重要であります。

また、不動産市場における取引は相対交渉、入札形式が主流であり、不動産に関する情報が十分に開示、流通していないため、情報ネットワークの確保が必要不可欠であると考えております。

更に、不動産投資に関する高い専門能力や豊富な知識、経験をベースとした不動産に対する評価・分析能力、投資対象となる収益不動産を発掘する能力、不動産投資ファンドが所有する不動産の資産価値の向上を図りつつ、インカムゲイン(賃料収入等)を確実なものとするために、テナント新規契約・更新管理、賃貸借条件交渉、賃料集金管理、クレーム修繕管理及び管理会社の指示監督等を行うリーシング能力も重要なポイントとなっております。

このように不動産投資ファンドのパフォーマンスは、その運用、管理を委託されている不動産投資ファンド運用会社の能力と情報収集力に大きく影響すると考えております。

当該不動産投資ファンドは、出資金の元本や収益が投資家に保証されているものではなく、あくまでも投資家の自己責任原則が前提の投資商品であるため、ファンド運用成績が悪い場合であっても、当社が保証責任等を負うものではありませんが、不動産投資ファンド事業を遂行する上で、不動産投資ファンド運用会社としての当社の評価が下がるリスクがあり、その結果、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、当該事業において不動産投資ファンドを組成、運用するに当たり、金利動向、金融情勢等に影響を受ける可能性があり、金融商品としての魅力が低下することにより、不動産投資ファンドの投資家募集に影響を与え、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

## ② 不動産投資事業について

当社グループでは不動産投資事業として不動産投資ファンド事業における預り資産残高の成長を目的として当該ファンドに当社グループで保有する不動産を売却しております。このため当社グループの売上高には当該事業における当該投資不動産の売却による取引額が計上されるため、当社グループの総売上高は大きく変動する可能性があります。

また、当社グループが当該投資不動産の保有期間中に、地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴う不動産市場、不動産賃貸市場ならびに賃料水準が変動した場合に、当該不動産の収益性が低下し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

## ③ 連結の範囲について

当社グループは不動産投資ファンド事業の遂行上、不動産投資ファンドの組成完了までの間、収益性の高い不動産を先行確保することを目的として、SPV(※1)を設立し一時的に自己資金にて当該SPV(※1)に対して匿名組合出資(※3)の全額又は一部投資を行う場合があります。また、将来的に新たな種類の不動産を投資対象とする不動産投資ファンドを組成するに当たりトラックレコード(不動産投資運用実績)の積み上げと収益獲得能力、運用ノウハウの蓄積を図り、投資家に対しこれら実績を提示するために必要不可欠なSPV(※1)を設立する場合があります。

これらのSPV(※1)に対する連結の範囲につきましては、平成18年9月8日に企業会計基準委員会から「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」が発表され、これに準拠した処理を行っております。しかしながら、今後もファンドやSPV(※1)にかかる会計処理についての諸規則や実務上の取扱いが変更となり、当社の会計処理方法に変更が生じた場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、財政状態及び経営成績に大きな影響を与える可能性があります。

## ④ 有利子負債への依存度が高いことについて

当社グループは不動産投資事業として、今後計画されている不動産投資ファンドを組成するために、先行して投資不動産を確保しておりますが、当該不動産購入資金は主に金融機関からの借入金(ノンリコースローン(※2)を含む)及び社債の発行により調達しております。このため総資産に対する有利子負債残高比率は、平成17年11月期末65.8%、平成18年11月期末64.3%、平成19年11月期末69.3%と高い水準で推移しております。

また当社は、不動産投資ファンドの組成に先立ち、不動産を自ら先行確保し、その後に当該不動産を不動産投資ファンドのSPV(※1)へ譲渡することがあります。この際に、当社の当該SPV(※1)に対する匿名組合出資(※3)の比率によっては、当該取引が金融取引として会計処理される場合があります。この結果、当社グループの財政状態及び経営成績が大きく変動する可能性があります。

また、前述「③ 連結の範囲について」に記載したとおり、現在のところSPV(※1)毎に当社の匿名組合出資(※3)比率や、当該SPV(※1)に対する支配力等の影響度合いを鑑み、個別に子会社及び関連会社の範囲について決定しております。これに伴いSPV(※1)が調達しているノンリコースローン(※2)が連結貸借対照表に計上されるため、当社グループの財政状態が大きく変動する可能性があります。

(単位：百万円)

回次	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成16年11月期期末	平成17年11月期期末	平成18年11月期期末	平成19年11月期期末
短期借入金	20,563	33,225	70,669	132,437
(うち金融取引処理による残高)	(547)	—	—	—
(うちノンリコースローン)	—	(10,505)	(11,703)	(19,649)
長期借入金	15,068	51,187	31,820	55,409
(うち金融取引処理による残高)	—	—	—	(1,755)
(うちノンリコースローン)	(1,960)	(26,084)	(23,478)	(42,612)
社債	2,036	4,944	23,200	36,900
有利子負債合計①	37,668	89,356	125,689	224,747
有利子負債合計②	35,160	52,767	90,507	160,730
負債・純資産合計①	53,754	135,707	195,464	324,549
負債・純資産合計②	51,246	99,118	160,283	260,533
有利子負債残高比率①	70.0%	65.8%	64.3%	69.3%
有利子負債残高比率②	68.6%	53.2%	56.5%	61.7%

- (注) 1. 有利子負債合計②は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び短期・長期借入金に係るノンリコースローン(※2)を除いた合計値であります。
2. 負債・純資産合計②は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び短期・長期借入金に係るノンリコースローン(※2)を除いた合計値であります。
3. 有利子負債残高比率②は有利子負債合計②/負債・純資産合計②×100で計算した結果を記載しております。

#### ⑤ M&Aについて

当社グループでは、今後の事業規模の拡大を図る手段としてM&Aを重要な手法として位置づけております。M&Aを行う際は、その対象企業の財務内容や契約関係等について詳細なデューデリジェンスを行うことによって極力リスクの低減に努める所存であります。M&Aを行った後に、偶発債務や未認識債務が発生する場合等が考えられます。また、M&Aの対象会社が外部環境の変化等各種の要因により、当社の当初の期待どおりの成果をあげられない可能性もあります。これらの場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

#### ⑥ 利益相反取引について

当社グループは、日本レジデンシャル投資法人と日本コマーシャル投資法人の2つのJ-REIT及びオポチュニティファンドなどの不動産プライベートファンドの運用を行っております。各投資法人もしくはプライベートファンドが不動産の取得を行う場合において、当社グループとその取引を行う場合があります。当社グループでは、それぞれのファンド毎に、明確に異なる目標利回り及びプロダクトタイプ、規模などの投資基準を設定しており、また各投資法人の投資案件に対する不動産情報(当社グループが保有する不動産の売却案件も含む)については、当社とそれぞれの投資法人との間でサポートライン契約等締結し、当該案件にかかる優先交渉権を付与しております。

当社グループではこの仕組みを監視する制度として、社内における投資委員会にて取引内容の審査を行っており、当社グループと投資法人もしくはファンドとの間に利益相反が生じないように仕組みを構築し、運用しております。

しかしながら、今後の事業拡大とともに関連法規が厳格化され、各投資法人ならびにプライベートファンドの投資基準が高度化かつ複雑化し、またかかる関連法規の解釈や運用に変更が生じる可能性があります。当社グループではこのような事態に備えて、内部管理体制を整備し十分注視する所存であります。社内体制が構築できなかった場合には、誤って利益相反取引が生じる可能性があります。その結果投資家の信頼を損ない、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。

#### ⑦ 法的規制について

##### (イ) 投資信託及び投資法人に関する法律(改正投信法)について

平成12年11月末より「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「改正投信法」という)が施行され、主として有価証券と定められていた運用対象資産に不動産が加わり、幅広い資産への投資運用が可能となっております。また、投資法人において配当可能利益の90%以上を配当することにより、配当金を損金処理できるよう法人税の軽減措置が取られ、投資信託、投資法人(※4)が不動産で資産運用を行う不動産投資ファンドの組成が可能となりました。

不動産投資ファンドにおいて投資信託委託業(※5)又は投資法人資産運用業(※6)のいずれかを営もうとする者(投資信託委託業者)は、内閣総理大臣の認可を受ける必要があるとともに宅地建物取引業法の免許及び一任取引(※7)を行うため国土交通大臣の認可取得が義務付けられております。

当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社及びパシフィック・コマース・インベストメント株式会社にて、投資信託委託業者の認可を取得しております。

(ロ) 信託業法の改正について

当社グループが運用する不動産投資ファンドは、実物不動産への投資ではなく、信託受益権への投資を行うスキームを活用しております。平成16年11月26日に「信託業法(平成16年法律第154号)」が成立し、信託業法が改正されたことにより、当社が運用する不動産投資ファンドの不動産信託受益権の販売等を行う場合には、説明義務が生じるなど、信託業法上の規制が加えられます。このため、当社は、「信託業法」第86条に基づき、信託受益権販売業者としての登録(登録番号：関東財務局長(売信)第6号)を行っております。

(ハ) 金融商品取引法について

当社グループが組成・運用する私募型の不動産投資ファンドにつきましては平成19年9月施行の金融商品取引法による規制を受けております。当社グループといたしましては、当該法令の施行による影響を最小限に抑えるために早くから対応を行っております。しかしながら、未だ施行間もないため、今後、その解釈によっては、追加の対応費用や追加のシステム投資が必要となる場合があります。当該法令のもと、私募型の不動産投資ファンドを組成・運用するために必要とされる投資運用業の申請を当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社にて行っておりますが、時間を要する場合には、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。また、当社グループが運用するJ-REITにつきましても同様の規制を受けておりますが、当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社及びパシフィック・コマース・インベストメント株式会社にて金融商品取引業の登録を既に終えております。

(ニ) その他

当社グループは不動産投資ファンド事業を中核事業としてこれに伴うサービスを提供する方針であります。不動産投資ファンドの組成において、「不動産特定共同事業法」、商法上の匿名組合、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」(SPC法)上のSPC等のうち、どの法令に基づくSPV(※1)を利用するかについては、それぞれのスキーム構築において適切と判断されるものを選択していく方針であります。

※1 SPV

Special Purpose Vehicle。証券化における媒介体。導管体役。証券化する時の資産を保有する器のこと。

※2 ノンリコースローン

返済資金として融資対象物件の賃貸収益や売却収入だけを充当するローンの形態であり、融資者の求償できる範囲は融資対象物件からの収入に限定され、債務者はそれ以上の返済義務がない。

※3 匿名組合出資

商法第535条に規定された、当事者の一方(匿名組合員)が、相手方(営業者)の営業のために出資をし、営業者がその営業から生じる利益の分配を匿名組合員に行うことを約する投資形態のこと。

※4 投資法人

資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として投資信託及び投資法人に関する法律に基づき設立される社団のこと。(同法第2条第19項)

※5 投資信託委託業

投資法人に代わって運用業務を行う事業のこと。

※6 投資法人資産運用業

会社型投資信託の投資法人から委託されて、投資法人のために資産の運用業務を行うこと。

※7 一任取引

投資家から投資判断の一任を受け、業者の裁量で運用する取引のこと。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成19年2月28日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、今後も下記に記載する経営理念に基づき、多様で魅力的な資産運用商品ならびに不動産投資・管理運営に関する総合的なサービスを提供することにより、不動産投資市場及び不動産流通市場の発展に寄与すべく事業展開していく方針であります。

このような事業展開を通じ、当社グループの発展と企業価値の拡大を実現させると共に、日本経済の活性化に貢献することを目指しております。

（経営理念）

- ・私たちは、不動産投資ファンドの運用を通じて、日本経済及び国民の生活基盤の安定に貢献します。
- ・私たちは、不動産・金融市場のリーディングカンパニーとして、常に新たな価値と技術を創造します。
- ・私たちは、全てのステークホルダーに対し、常にフェアに行動し、感謝と謙虚の気持ちを持ち続けます。

### (2) 目標とする経営指標

平成19年11月期 中間決算短信（平成19年7月12日開示）から重要な変更がないため開示を省略します。当社の決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.pm-c.co.jp/>

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

厳しい外部環境下にあっても、企業価値の極大化を図り、継続的成長を図ってまいります。

当社グループにおきましては、従来より掲げている中期事業目標(上記URL)に加え、

- ①「安定的収益を維持できる大型プライベートファンドの新規組成／大型オポチュニティファンドの組成」
  - ②「総合与信力の向上・資金調達力・多様化（グローバル化）」
- を重点経営課題として、事業に取り組んでまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

事業の種類別セグメントごとの対処すべき課題は以下のとおりであります。

#### ① 不動産投資ファンド事業

当該事業につきましては、以下のカテゴリーのファンド組成と運用を重点項目として取り組む方針であります。

（コアファンド（J-REIT）、ブリッジファンド、コアプラスファンド(プライベートファンド)）

平成18年9月に、オフィスビル及び商業施設を投資対象とする「日本コマーシャル投資法人」が、資産規模1,917億円株式会社東京証券取引所が開設するJ-REIT市場に上場いたしました。平成16年にJ-REIT市場へ上場した住宅特化型REITである「日本レジデンシャル投資法人」とあわせて、預り資産残高は合計で5,317億円(平成19年11月末時点)となり、当社グループにおけるプラットフォームを確立することができました。

しかしながら、今後はJ-REIT市場の外部環境は厳しいものと予想され、従来のような力強い成長が期待しにくい状況にあります。サポートライン契約等に基づき、当社グループが保有する物件や開発案件にかかる優先交渉権を与えることや、当社グループが入手した第三者からの物件の売却情報を優先的に提供することなどにより、これらのJ-REITの外部成長を積極的にサポートしていく方針であり、今後も継続して預り資産の増大を図ってまいります。また、物件の見直し等により質的向上を図り、内部成長を充実させるべく対応を並行して進めてまいります。

なお、当社グループにおきましては、当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社において、2つのJ-REITへの「ブリッジファンド」及び新たなプライベートファンドとして「コアプラスファンド」の組成を計画しています。「コアプラスファンド」は、国内投資家に加え海外投資家とのパイプを当社グループとして初めて構築していくものであります。

(オポチュニティファンド)

オポチュニティファンドにおきましては、「コアファンド」、「ブリッジファンド」及び「コアプラスファンド」の投資基準に合致しない不動産に対し投資を実行してまいります。

今後は、事業再編による企業が保有するノンコアアセットの売却に加え、金融商品取引法の施行により、不動産プライベートファンドの運用会社もJ-REITの運用会社に準じた運用体制を求められることが予測され、運用会社の淘汰が生じる可能性もあり、不動産投資ファンドの運用をノンコア事業として行っている会社からの不動産の拠出による不動産の取得機会は増加すると考えております。当社の連結子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社においては、「ブリッジファンド」及び「コアプラスファンド」の組成と並行して「オポチュニティファンド」の組成に注力し、シリーズ化を図りたいと考えております。

## ② 不動産投資コンサルティングサービス事業

(デューデリジェンス事業)

当社グループにおきましては、デューデリジェンス事業について、平成15年9月に会社分割を行い、当社の連結子会社であるビジネスアンドアセットソリューション株式会社に移管させております。

当該事業におきましては、従前のような不良債権処理及び事業再生等にかかる受注が減少しており、今後は、今までのデューデリジェンス業務のみならず、事業会社等に対してCRE（コーポレート・リアルエステート）戦略の提案等も積極的に行い、更なるサービス提供機会の拡大に努めていく方針であります。

(アセットマネジメント事業)

当社グループにおきましては、「運用力」を強化するために、平成17年12月にアセットマネジメントを支えるシステム会社としてスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社を当社の連結子会社として設立いたしました。同社は、「テナントからの家賃の集金」から「投資家への配当金の支払い」まで、一貫したシステム構築を目指す会社であります。このシステムを利用することにより効率化・コストダウンの実現を行うことにチャレンジしております。また、テナントに直接アクセスできる仕組みを作ることにより顧客ニーズの把握、付加価値の高いサービスの提供を実現、テナントの顧客満足度の向上を図ってまいります。これらにより当社グループが受託する不動産投資ファンドの内部成長力の強化を図ってまいります。

## ③ 不動産投資事業

当社グループが運用を受託する不動産投資ファンドへのブリッジ機能ならびに、新たな不動産投資ファンドを組成する際の不動産をストックする機能として、当社グループのバランスシートを有効活用し、不動産投資ならびに当社グループによるバリューアップ後の不動産ファンド等への売却を積極的に行ってまいります。

一方、昨今のサブプライムローン問題に伴う信用収縮により、金融機関からの資金調達環境が厳しくなることに鑑み、バランスシートの健全性を更に改善させる方針であります。そのためバランスシートにて保有している開発不動産、ゴルフ場運営ビジネスに関しては適切な条件の下、その売却等によりオフバランス化を推進し、収益不動産への投資に集中する意向であります。

## (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 連結財務諸表

### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金		31,324		40,329		9,005	
2. 受取手形及び売掛金	※10	1,316		3,047		1,730	
3. 有価証券		—		600		600	
4. 販売用不動産	※1, 2, 5, 7, 9	54,749		145,425		90,676	
5. 仕掛不動産	※1, 9	30,150		46,228		16,077	
6. 繰延税金資産		3,169		1,419		△1,750	
7. 未収消費税等		248		1,289		1,040	
8. その他	※1, 9	9,492		15,900		6,408	
9. 貸倒引当金		△19		△5		13	
流動資産合計		130,433	66.7	254,234	78.3	123,801	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
1. 建物及び構築物	※1, 5, 9	11,114		5,567			
減価償却累計額		1,579	9,535	1,804	3,763	△5,771	
2. 機械装置及び運搬具	※1, 5, 9	249		437			
減価償却累計額		157	92	298	138	46	
3. 工具器具備品	※1, 5, 9	238		434			
減価償却累計額		112	126	216	218	91	
4. 土地	※1, 5, 9		22,502		23,313	811	
5. その他	※1		1		263	262	
有形固定資産合計			32,257		27,697	8.5	△4,560
2 無形固定資産							
1. ソフトウェア			651		816	164	
2. のれん	※12		—		7,194	7,194	
3. その他			234		970	736	
無形固定資産合計			885		8,981	2.8	8,095
3 投資その他の資産							
1. 投資有価証券	※3		13,351		11,001	△2,349	
2. その他の関係会社有価証券			2,494		525	△1,968	
3. 長期事業目的有価証券	※6		7,960		14,939	6,979	
4. 出資金			192		287	95	
5. 長期貸付金			698		660	△37	
6. 繰延税金資産			410		669	258	
7. 差入敷金保証金			6,115		4,544	△1,571	
8. その他	※1, 9		715		1,083	368	
9. 貸倒引当金			△53		△83	△29	
投資その他の資産合計			31,884	16.3	33,629	10.4	1,744
固定資産合計			65,027	33.3	70,308	21.7	5,280
III 繰延資産							
1. その他			3		6	3	
繰延資産合計			3	0.0	6	0.0	3
資産合計			195,464	100.0	324,549	100.0	129,085

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形及び買掛金	※1, 9, 11	1, 578	47. 7	1, 554	48. 7	△24
2. 短期借入金		70, 669		132, 437		61, 768
3. 1年以内償還予定社債		1, 300		6, 200		4, 900
4. 未払金		1, 638		2, 076		437
5. 未払費用		766		1, 214		447
6. 未払法人税等		8, 651		8, 567		△84
7. 繰延税金負債		117		—		△117
8. 預り敷金		1, 774		3, 065		1, 291
9. 役員賞与引当金		273		210		△62
10. 契約損失引当金		2, 600		—		△2, 600
11. その他		3, 960		2, 822		△1, 137
流動負債合計		93, 330		158, 149		64, 818
II 固定負債						
1. 社債	※1, 7, 9, 11	21, 900	32. 3	30, 700	29. 9	8, 800
2. 長期借入金		31, 820		55, 409		23, 589
3. 繰延税金負債		304		979		675
4. 役員退職慰労引当金		260		288		27
5. 退職給付引当金		132		230		98
6. 長期預り敷金		6, 936		7, 047		111
7. 匿名組合出資預り金		714		1, 093		378
8. その他	※8	958		1, 344		386
固定負債合計		63, 027		97, 094		34, 067
負債合計		156, 358	80. 0	255, 244	78. 6	98, 886
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		10, 042	5. 1	19, 285	5. 9	9, 242
2. 資本剰余金		9, 897	5. 1	19, 140	5. 9	9, 242
3. 利益剰余金		17, 928	9. 2	29, 278	9. 0	11, 349
株主資本合計		37, 868	19. 4	67, 703	20. 8	29, 835
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金		617	0. 3	269	0. 1	△347
評価・換算差額等合計		617	0. 3	269	0. 1	△347
III 新株予約権						
		2	0. 0	30	0. 0	27
IV 少数株主持分						
		618	0. 3	1, 301	0. 4	683
純資産合計		39, 106	20. 0	69, 305	21. 4	30, 198
負債純資産合計		195, 464	100. 0	324, 549	100. 0	129, 085

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高	※6		169,313	100.0	127,707	100.0	△41,605	
II 売上原価	※6,7		138,798	82.0	90,620	71.0	△48,178	
売上総利益			30,515	18.0	37,087	29.0	6,572	
III 販売費及び一般管理費								
1. 役員報酬		391			425			
2. 給与手当		1,535			1,989			
3. 賞与		963			777			
4. 役員賞与引当金繰入額		273			210			
5. 役員退職慰労引当金繰入額		61			50			
6. 租税公課		989			889			
7. 支払地代家賃		282			438			
8. 支払手数料		2,406			2,659			
9. のれん償却額		—			1,277			
10. その他		1,630	8,534	5.0	2,279	10,997	8.6	2,462
営業利益			21,980	13.0	26,090	20.4	4,109	
IV 営業外収益								
1. 受取利息		28			66			
2. 受取配当金		60			421			
3. 匿名組合投資利益		496			178			
4. 消費税等簡易課税差額 収益		261			—			
5. 負ののれん償却額		—			14			
6. その他		407	1,253	0.7	824	1,505	1.2	251
V 営業外費用								
1. 支払利息		2,654			4,187			
2. 株式交付費		1			97			
3. 借入事務手数料		1,178			1,432			
4. 貸倒引当金繰入額		10			—			
5. 持分法による投資損失		1			95			
6. その他		285	4,133	2.4	672	6,485	5.1	2,352
経常利益			19,100	11.3	21,110	16.5	2,009	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
VI 特別利益						
1. 前期損益修正益		118		—		
2. 固定資産売却益	※1	190		2,246		
3. 投資有価証券売却益	※4	86		1,066		
4. 役員退職慰労引当金戻 入益		—		22		
5. その他		11	407	—	3,335	2.6
2,928			0.2			
VII 特別損失						
1. 前期損益修正損		75		—		
2. 固定資産売却損	※2	—		651		
3. 固定資産除却損	※3	3		3		
4. 投資有価証券売却損	※5	21		26		
5. 投資有価証券評価損		—		491		
6. 貸倒引当金繰入額		40		15		
7. その他		24	165	33	1,222	0.9
1,056			0.1			
匿名組合損益分配前税金等調 整前当期純利益			19,342	11.4	23,223	18.2
匿名組合損益分配額			△31	△0.0	△82	△0.1
税金等調整前当期純利益			19,374	11.4	23,306	18.3
法人税、住民税及び事業税		10,538		9,289		
法人税等調整額		△2,408	8,130	4.7	1,072	10,362
8.1			2,232			
少数株主利益			296	0.2	866	0.7
570						
当期純利益			10,948	6.5	12,077	9.5
1,129						

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自平成17年12月1日 至平成18年11月30日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成17年11月30日残高 (百万円)	10,041	9,895	7,650	27,587
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	1	1	—	2
利益処分による配当	—	—	△438	△438
利益処分による役員賞与	—	—	△252	△252
当期純利益	—	—	10,948	10,948
連結子会社の除外による増加	—	—	21	21
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（百万円）	1	1	10,278	10,281
平成18年11月30日残高 (百万円)	10,042	9,897	17,928	37,868

	評価・換算差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金			
平成17年11月30日残高 (百万円)	91	—	263	27,942
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	2
利益処分による配当	—	—	—	△438
利益処分による役員賞与	—	—	—	△252
当期純利益	—	—	—	10,948
連結子会社の除外による増加	—	—	—	21
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	525	2	354	882
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	525	2	354	11,163
平成18年11月30日残高 (百万円)	617	2	618	39,106

当連結会計年度（自平成18年12月1日 至平成19年11月30日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高 （百万円）	10,042	9,897	17,928	37,868
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	9,242	9,242	—	18,485
剰余金の配当（注）	—	—	△1,064	△1,064
当期純利益	—	—	12,077	12,077
連結子会社の除外による増加	—	—	336	336
連結子会社の除外による減少	—	—	△0	△0
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（百万円）	9,242	9,242	11,349	29,835
平成19年11月30日残高 （百万円）	19,285	19,140	29,278	67,703

	評価・換算差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金			
平成18年11月30日残高 （百万円）	617	2	618	39,106
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	18,485
剰余金の配当（注）	—	—	—	△1,064
当期純利益	—	—	—	12,077
連結子会社の除外による増加	—	—	—	336
連結子会社の除外による減少	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 （純額）	△347	27	683	363
連結会計年度中の変動額 合計（百万円）	△347	27	683	30,198
平成19年11月30日残高 （百万円）	269	30	1,301	69,305

（注）平成19年2月27日定時株主総会における利益処分項目であります。

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前当期純利益		19,374	23,306
2. 減価償却費		790	1,369
3. のれん償却額		—	1,277
4. 負ののれん償却額		—	△14
5. 貸倒引当金の増加額		50	15
6. 役員賞与引当金の増減(△)額		273	△62
7. 契約損失引当金の増加額		2,600	—
8. 退職給付引当金の減少額		△3	△56
9. 役員退職慰労引当金の増加額		82	27
10. 受取利息及び受取配当金		△89	△488
11. 支払利息		2,654	4,187
12. 匿名組合投資損益(△)		△496	△69
13. 持分法による投資損失		1	95
14. 固定資産売却損益(△)		△189	△1,596
15. 投資有価証券売却損益(△)		—	△1,040
16. 固定資産除却損		3	3
17. 匿名組合損益分配額		△31	△82
18. 売上債権の増(△)減額		811	△1,805
19. 販売用不動産の増(△)減額		46,179	△48,245
20. 仕掛不動産の増加額		△33,736	△23,817
21. 仕入債務の増減(△)額		458	△38
22. 未収消費税等の増(△)減額		1,373	△993
23. 預り敷金の増減(△)額		△2,427	2,111
24. 役員賞与の支払額		△266	—
25. その他		△591	△6,036
小計		36,821	△51,953
26. 利息及び配当金の受取額		135	488
27. 利息の支払額		△2,579	△3,876
28. 法人税等の支払額		△5,132	△9,362
営業活動によるキャッシュ・フロー		29,243	△64,704

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 有形固定資産の取得による支出		△999	△1,390
2. 有形固定資産の売却による収入		1,126	5,870
3. 無形固定資産の取得による支出		△414	△966
4. 貸付金の実行による支出		△17,943	△4,071
5. 貸付金の回収による収入		10,515	244
6. 有価証券の取得による支出		—	△600
7. 投資有価証券の取得による支出		△10,375	△2,033
8. 投資有価証券の払戻による収入		806	144
9. 投資有価証券の売却による収入		139	2,995
10. その他の関係会社有価証券の取得による支出		△9,188	△384
11. その他の関係会社有価証券の払戻による収入		10,967	2,293
12. その他の関係会社有価証券の売却による収入		3,500	—
13. 長期事業目的有価証券の取得による支出		△10,325	△9,467
14. 長期事業目的有価証券の払戻による収入		650	1,499
15. 出資金の払込による支出		△55	△133
16. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△8,718	△16,726
17. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入		1,340	151
18. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出		△441	—
19. 連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出		△6,501	△1,107
20. 敷金保証金の差入による支出		△109	△117
21. 敷金保証金の払戻による収入		51	—
22. その他		491	△904
投資活動によるキャッシュ・フロー		△35,481	△24,702
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入による収入		180,762	228,160
2. 短期借入金の返済による支出		△146,385	△198,698
3. 長期借入による収入		12,960	58,777
4. 長期借入金の返済による支出		△40,716	△19,547
5. 社債の発行による収入		19,907	14,925
6. 社債の償還による支出		△1,744	△1,300
7. 株式の発行による収入		1	18,387
8. 匿名組合出資者からの払込による収入		1,417	460
9. 匿名組合出資者への払戻による支出		△150	—
10. 配当金の支払額		△445	△1,109
11. その他		△1,196	△1,748
財務活動によるキャッシュ・フロー		24,410	98,308
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		0	0
V 現金及び現金同等物の増加額		18,172	8,900
VI 現金及び現金同等物の期首残高		13,791	31,324
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		14	—
VIII 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		△653	△195
IX 現金及び現金同等物の期末残高	※	31,324	40,029

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 36社                      連結子会社の名称                      パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社                      有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント                      有限会社スカイ・ライン (注1)                      有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティ                      有限会社パシフィック・グロース・リアルティ                      パシフィックリテールマネジメント株式会社                      ビジネスアンドアセットソリューション株式会社                      パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル                      有限会社サファイア・ライン                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー                      パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社                      スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社                      株式会社中川工務店                      コマーシャル・デベロップメント有限会社                      有限会社下目黒興産                      パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社                      ピーエスアール相武株式会社 (注2)                      有限会社ファイン・ストリート・ツー                      有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション                      他16社</p>	<p>(1) 連結子会社の数 42社                      連結子会社の名称                      パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社                      パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社                      パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社                      パシフィックリテールマネジメント株式会社                      ビジネスアンドアセットソリューション株式会社                      スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社                      パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社                      株式会社SMGパートナーズ                      株式会社中川工務店                      有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント                      有限会社パシフィック・グロース・リアルティ                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー                      合同会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・スリー                      有限会社下目黒興産                      有限会社ファイン・ストリート・ツー                      有限会社エフ・ビー・イー                      合同会社神戸HLホールディング                      合同会社サリス・デベロップメント                      ピーエスアール武蔵株式会社                      他22社</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>前連結会計年度末(平成17年11月30日)と比較して17社増加し、2社減少しました。</p> <p>(設立、取得による増加) 16社 スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社 株式会社中川工務店 コマーシャル・デベロップメント有限公司 有限会社下目黒興産 パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社 ピーエスアール相武株式会社 有限会社ファイン・ストリート・ツー 有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション 他8社 (重要性が増したことによる増加) 1社 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (匿名組合契約終了による減少) 1社 有限会社アンドロメダ・エンティティ (匿名組合出資持分減少による減少) 1社 有限会社アクティブ・ソニック・コーポレーション (注1) 南大塚プロパティーズ・コーポレーション有限公司は、平成18年6月13日をもって、有限会社スカイ・ラインに商号を変更しております。 (注2) 株式会社相武カントリー倶楽部は、平成18年9月28日をもって、ピーエスアール相武株式会社に商号を変更しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 有限会社アクティブ・インベストメント・ツー 合同会社クラブ</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 有限会社アクティブ・インベストメント・ツー及び合同会社クラブは、当社による財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められる子会社に該当するため連結の範囲から除いております。</p>	<p>前連結会計年度末(平成18年11月30日)と比較して12社増加し、6社減少しました。</p> <p>(設立、取得による増加) 11社 合同会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・スリー 合同会社神戸HLホールディング 合同会社サリス・デベロップメント ピーエスアール武蔵株式会社 他7社 (匿名組合持分買取による増加) 1社 有限会社ファイン・ストリート・スリー (清算による減少) 2社 有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート 有限会社ソラリス・エンティティ (匿名組合契約終了による減少) 4社 有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション 有限会社ゼルコバ・デベロップメント 有限会社ウィロー・デベロップメント 有限会社モーニング・グローリー・インベストメント</p> <p>(2) 非連結子会社の数 1社 非連結子会社の名称 パシフィックホテル・マネジメント株式会社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) パシフィックホテル・マネジメント株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 2社 持分法適用の関連会社の名称 タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社 特定目的会社PDみなどみらい 株式会社中川工務店は、株式の追加取得により、当連結会計年度より連結子会社となったため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用の非連結子会社の数 該当事項はありません。</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称 有限会社アクティブ・インベストメント・ツー 合同会社クラブ (持分法を適用しない理由) 有限会社アクティブ・インベストメント・ツー及び合同会社クラブは、当社による財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められる子会社に該当するため、持分法を適用しておりません。</p> <p>連結子会社のうちパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社他9社については、決算日が連結決算日と異なり決算日の差異が3ヶ月を超えることから、決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 2社 持分法適用の関連会社の名称 株式会社生活科学運営 特定目的会社PDみなどみらい タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社は、株式売却により、当連結会計年度より持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用の非連結子会社の数 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社の名称 パシフィックホテル・マネージメント株式会社 (持分法を適用しない理由) パシフィックホテル・マネージメント株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。</p> <p>決算日が連結決算日と異なる連結子会社の数は13社であります。パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社他10社は、連結決算日現在で決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しております。仮決算を行わない2社の決算日は9月30日であり、各社の決算日現在の財務諸表を使用しております。なお、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p>
<p>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>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)によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>ロ たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>仕掛不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>ハ デリバティブ取引 時価法によっております。</p> <p>イ 有形固定資産 定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備を除く）につきましては、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物：8～50年 機械装置及び車：6年 輻運搬具 工具器具備品：5～20年</p>	<p>ロ たな卸資産 販売用不動産 同左</p> <p>仕掛不動産 同左</p> <p>ハ デリバティブ取引 同左</p> <p>イ 有形固定資産 定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備を除く）につきましては、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物：8～50年 機械装置及び車：6年 輻運搬具 工具器具備品：5～20年</p> <p>(会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更が営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>ロ 無形固定資産 自社利用によるソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却によっております。</p> <p>イ 株式交付費 支出時に全額費用として処理してしております。</p> <p>ロ 社債発行費 支出時に全額費用として処理してしております。</p> <p>ハ その他 創立費及び開業費については、5年間で均等償却してしております。</p>	<p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 株式交付費 同左</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p> <p>ハ その他 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、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考慮の上、回収不能見積額を計上しております。</p> <p>ロ 役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、役員に対する賞与の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。</p> <p>ハ 契約損失引当金 売買契約等に基づき将来発生する可能性のある損失に備えるため、当連結会計年度末に必要と見込まれる損失発生見込額を計上しております。</p> <p>ニ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金支給基準に基づき期末要支給額を計上しております。</p> <p>ホ 退職給付引当金 一部の連結子会社は、従業員の退職金の支出に備えるため、「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（公認会計士協会会計制度委員会報告13号平成11年9月14日）に定める簡便法により、自己都合退職による期末要支給額の100%相当額を計上しております。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 役員賞与引当金 同左</p> <p>ハ —————</p> <p>ニ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>ホ 退職給付引当金 同左</p>
(5) 重要な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>
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には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 ヘッジ手段…金利スワップ取引等 ヘッジ対象…借入金利</p> <p>ハ ヘッジ方針 借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。</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 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>ニ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>主としてヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎として有効性を判定しております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、ヘッジ有効性判定を省略しております。</p> <p>イ 消費税等の会計処理</p> <p>消費税等の会計処理は税抜処理を採用しており、控除対象外の消費税等については、算定した税額を発生事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外の消費税等は、投資その他の資産のその他に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>ロ 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理</p> <p>匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理は、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額をそれぞれ有価証券及び収益・費用として計上しております。</p> <p>なお、匿名組合の純損益の持分相当額の計上については、投資有価証券に計上する事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は営業外損益に計上し、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上する事業目的の匿名組合出資に係る損益は売上高に計上しております。</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価方法については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>ニ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p> <p>イ 消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <p>ロ 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理</p> <p>匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理は、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額をそれぞれ有価証券及び収益・費用として計上しております。</p> <p>なお、匿名組合の純損益の持分相当額の計上については、投資有価証券に計上する事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は営業外損益に計上し、その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に計上する事業目的の匿名組合出資に係る損益は売上高又は売上原価に計上しております。</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
6 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>連結調整勘定の償却については、発生原因に応じ効果の発現する期間を合理的に見積り20年以内で均等償却しております。</p> <p>なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度において一括償却しております。</p>	<p>—————</p>
7 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>—————</p>	<p>のれん及び負ののれんの償却については、発生原因に応じ効果の発現する期間を合理的に見積り20年以内で均等償却しております。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度において一括償却しております。</p>
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>流動資産の「前払制作費」は、従来個別掲記しておりましたが、金額的重要性がなくなったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度は流動資産の「その他」に1百万円含まれております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において、営業外費用として表示しておりました「新株発行費」は、当連結会計年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)の適用により、「株式交付費」と表示することといたしました。</p> <p>2. 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「消費税等簡易課税差額収益」は、当連結会計年度において営業外収益の総額の100分の10を超えることとなったため区分掲記することといたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「消費税等簡易課税差額収益」の金額は、23百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「前払制作費の減少額」は、前連結会計年度において区分掲記しておりましたが、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「前払制作費の減少額」は1百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度において、旧有限会社法に規定する有限会社に対する当社持分の売却額は、投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金の売却による収入」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の売却による収入」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「投資有価証券の売却による収入」に含めた有限会社に対する持分の売却額は、18百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、無形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「営業権」145百万円は、当連結会計年度より「のれん」と表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「営業権償却額」33百万円は当連結会計年度より「のれん償却額」と表示しております。</p> <p>また、前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「連結調整勘定償却額」265百万円は、当連結会計年度より「負ののれん償却額」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において、「減価償却費」に含めて表示していた「営業権償却額」33百万円及び「その他」に含めて表示していた「連結調整勘定償却額」460百万円は、当連結会計年度より「のれん償却額」と表示しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)																																																
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">47,391百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">27,605百万円</td></tr> <tr><td>流動資産(その他)</td><td style="text-align: right;">2,730百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">8,091百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">11,153百万円</td></tr> <tr><td>投資その他の資産(その他)</td><td style="text-align: right;">51百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,057百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">51,369百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,342百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82,712百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記短期借入金及び長期借入金に含まれるノンリコースローン(責任財産限定型債務)は、11,703百万円及び23,478百万円であり、その対応する資産の金額は※9のとおりであります。</p> <p>(3) 上記の他、連結上消去された連結子会社の株式54百万円及びその他の関係会社有価証券3,190百万円が、短期借入金7,970百万円の担保として供されております。</p>	販売用不動産	47,391百万円	仕掛不動産	27,605百万円	流動資産(その他)	2,730百万円	建物及び構築物	8,091百万円	機械装置及び運搬具	29百万円	工具器具備品	5百万円	土地	11,153百万円	投資その他の資産(その他)	51百万円	合計	97,057百万円	短期借入金	51,369百万円	長期借入金	31,342百万円	合計	82,712百万円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">123,202百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">35,775百万円</td></tr> <tr><td>その他流動資産(信託留 保金等)</td><td style="text-align: right;">8,275百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">2,829百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">97百万円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">52百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">18,915百万円</td></tr> <tr><td>その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">210百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">189,359百万円</td></tr> </table> <p>上記の他、連結上消去した連結子会社の株式3,494百万円及びその他の関係会社有価証券9,615百万円を担保に供しております。</p> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">111,115百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">51,592百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">162,707百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記短期借入金及び長期借入金に含まれるノンリコースローン(責任財産限定型債務)は、それぞれ19,649百万円及び42,612百万円であり、その対応する資産の金額は※9のとおりであります。</p> <p>(3) _____</p>	販売用不動産	123,202百万円	仕掛不動産	35,775百万円	その他流動資産(信託留 保金等)	8,275百万円	建物及び構築物	2,829百万円	機械装置及び運搬具	97百万円	工具器具備品	52百万円	土地	18,915百万円	その他有形固定資産	210百万円	合計	189,359百万円	短期借入金	111,115百万円	長期借入金	51,592百万円	合計	162,707百万円
販売用不動産	47,391百万円																																																
仕掛不動産	27,605百万円																																																
流動資産(その他)	2,730百万円																																																
建物及び構築物	8,091百万円																																																
機械装置及び運搬具	29百万円																																																
工具器具備品	5百万円																																																
土地	11,153百万円																																																
投資その他の資産(その他)	51百万円																																																
合計	97,057百万円																																																
短期借入金	51,369百万円																																																
長期借入金	31,342百万円																																																
合計	82,712百万円																																																
販売用不動産	123,202百万円																																																
仕掛不動産	35,775百万円																																																
その他流動資産(信託留 保金等)	8,275百万円																																																
建物及び構築物	2,829百万円																																																
機械装置及び運搬具	97百万円																																																
工具器具備品	52百万円																																																
土地	18,915百万円																																																
その他有形固定資産	210百万円																																																
合計	189,359百万円																																																
短期借入金	111,115百万円																																																
長期借入金	51,592百万円																																																
合計	162,707百万円																																																
<p>※2 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: right;">36,001百万円</td></tr> <tr><td>1年超3年以内</td><td style="text-align: right;">18,392百万円</td></tr> <tr><td>3年超5年以内</td><td style="text-align: right;">356百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,749百万円</td></tr> </table>	1年以内	36,001百万円	1年超3年以内	18,392百万円	3年超5年以内	356百万円	合計	54,749百万円	<p>※2 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: right;">97,823百万円</td></tr> <tr><td>1年超3年以内</td><td style="text-align: right;">37,312百万円</td></tr> <tr><td>3年超5年以内</td><td style="text-align: right;">10,232百万円</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: right;">56百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">145,425百万円</td></tr> </table>	1年以内	97,823百万円	1年超3年以内	37,312百万円	3年超5年以内	10,232百万円	5年超	56百万円	合計	145,425百万円																														
1年以内	36,001百万円																																																
1年超3年以内	18,392百万円																																																
3年超5年以内	356百万円																																																
合計	54,749百万円																																																
1年以内	97,823百万円																																																
1年超3年以内	37,312百万円																																																
3年超5年以内	10,232百万円																																																
5年超	56百万円																																																
合計	145,425百万円																																																
<p>※3 投資有価証券</p> <p>非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券(株式)</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> </table>	投資有価証券(株式)	5百万円	<p>※3 投資有価証券</p> <p>非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券(株式)</td><td style="text-align: right;">611百万円</td></tr> </table>	投資有価証券(株式)	611百万円																																												
投資有価証券(株式)	5百万円																																																
投資有価証券(株式)	611百万円																																																

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)																																														
<p>4 当社及び連結子会社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(1) 貸出コミットメント契約</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">88,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">24,889百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">63,311百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(2) 当座貸越契約</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">3,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,410百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> </table> <p>なお、これらの契約の一部につきましては、金融機関ごとに財務制限条項が付されております。(※11)</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 長期事業目的有価証券 子会社及び関連会社の範囲に含まれる組合その他これらに準ずる事業体を除く当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った投資事業組合等への出資（その他の関係会社有価証券を除く）のうち、転売による売却益の收受及び保有期間の配当収入の收受を目的とする出資を事業性の出資金とし、投資対象となった不動産又は当該出資金の長期保有を目的とした事業性の出資金を投資その他の資産の長期事業目的有価証券に計上しております。 なお、当該出資金に関わる損益は売上高として計上しております。</p> <p>※7 _____</p> <p>※8 固定負債の「その他」に含まれている連結調整勘定の残高は、140百万円であります。</p>	(1) 貸出コミットメント契約		貸出コミットメントの総額	88,200百万円	借入実行残高	24,889百万円	差引額	63,311百万円	(2) 当座貸越契約		当座貸越契約の総額	3,500百万円	借入実行残高	3,410百万円	差引額	90百万円	<p>4 当社及び連結子会社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(1) 貸出コミットメント契約</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">105,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">52,640百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">52,460百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(2) 当座貸越契約</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">6,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> </table> <p>なお、これらの契約の一部につきましては、金融機関ごとに財務制限条項が付されております。(※11)</p> <p>※5 有形固定資産の保有目的の変更 一部の連結子会社が保有する有形固定資産の保有目的を賃貸から転売へ変更したことに伴い、当連結会計年度において有形固定資産から販売用不動産に振替した金額は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,872百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">8,863百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right;">14,767百万円</td> </tr> </table> <p>※6 長期事業目的有価証券 子会社及び関連会社の範囲に含まれる組合その他これらに準ずる事業体を除く当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った投資事業組合等への出資（その他の関係会社有価証券を除く）のうち、転売による売却益の收受及び保有期間の配当収入の收受を目的とする出資を事業性の出資金とし、投資対象となった不動産又は当該出資金の長期保有を目的とした事業性の出資金を投資その他の資産の長期事業目的有価証券に計上しております。 なお、当該出資金に関わる損益は売上高及び売上原価として計上しております。</p> <p>※7 「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会第15号）に準じて、金融取引として会計処理いたしました当連結会計年度末の資産及び負債は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,690百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,755百万円</td> </tr> </table> <p>※8 _____</p>	(1) 貸出コミットメント契約		貸出コミットメントの総額	105,100百万円	借入実行残高	52,640百万円	差引額	52,460百万円	(2) 当座貸越契約		当座貸越契約の総額	6,300百万円	借入実行残高	6,100百万円	差引額	200百万円	建物及び構築物	5,872百万円	機械装置及び運搬具	19百万円	工具器具備品	13百万円	土地	8,863百万円	合計	14,767百万円	販売用不動産	1,690百万円	長期借入金	1,755百万円
(1) 貸出コミットメント契約																																															
貸出コミットメントの総額	88,200百万円																																														
借入実行残高	24,889百万円																																														
差引額	63,311百万円																																														
(2) 当座貸越契約																																															
当座貸越契約の総額	3,500百万円																																														
借入実行残高	3,410百万円																																														
差引額	90百万円																																														
(1) 貸出コミットメント契約																																															
貸出コミットメントの総額	105,100百万円																																														
借入実行残高	52,640百万円																																														
差引額	52,460百万円																																														
(2) 当座貸越契約																																															
当座貸越契約の総額	6,300百万円																																														
借入実行残高	6,100百万円																																														
差引額	200百万円																																														
建物及び構築物	5,872百万円																																														
機械装置及び運搬具	19百万円																																														
工具器具備品	13百万円																																														
土地	8,863百万円																																														
合計	14,767百万円																																														
販売用不動産	1,690百万円																																														
長期借入金	1,755百万円																																														

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)																								
<p>※9 ノンリコースローン</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、11,703百万円及び23,478百万円であります。</p> <p>当該ノンリコースローンは連結子会社である有限会社サファイア・ライン他6社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金であり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資とするものです。</p> <p>上記ノンリコースローンに対応する連結子会社の資産の金額は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="231 638 766 963"> <tr><td>販売用不動産</td><td>9,668百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td>13,617百万円</td></tr> <tr><td>その他流動資産（信託留保金）</td><td>2,367百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>8,091百万円</td></tr> <tr><td>その他有形固定資産（機械装置及び運搬具等）</td><td>34百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>11,153百万円</td></tr> <tr><td>その他投資その他の資産</td><td>51百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>44,984百万円</td></tr> </table> <p>※10 受取手形及び売掛金には、完成工事未収入金を含めております。</p> <p>※11 財務制限条項</p> <p>短期借入金の合計額のうち30,974百万円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（カッコ内は財務制限条項の対象となる借入金額。）</p> <p>なお、複数の財務制限条項が付されている借入金があるため、下記（1）から（4）までの合計は、30,974百万円を超えております。</p> <p>(1) 純資産維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末において、連結貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。各決算期末及び各中間決算期末において、単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。（3,400百万円）</p>	販売用不動産	9,668百万円	仕掛不動産	13,617百万円	その他流動資産（信託留保金）	2,367百万円	建物及び構築物	8,091百万円	その他有形固定資産（機械装置及び運搬具等）	34百万円	土地	11,153百万円	その他投資その他の資産	51百万円	合計	44,984百万円	<p>※9 ノンリコースローン</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、それぞれ19,649百万円及び42,612百万円であります。</p> <p>当該ノンリコースローンは連結子会社である有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル他8社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金であり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資とするものです。</p> <p>上記ノンリコースローンに対応する連結子会社の資産の金額は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="885 638 1420 806"> <tr><td>販売用不動産</td><td>51,402百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td>21,312百万円</td></tr> <tr><td>その他流動資産（信託留保金）</td><td>6,809百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>79,524百万円</td></tr> </table> <p>※10 受取手形及び売掛金には、完成工事未収入金を含めております。</p> <p>※11 財務制限条項</p> <p>短期借入金及び長期借入金の合計額のうち74,060百万円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。</p> <p>（カッコ内は財務制限条項の対象となる借入金額。）</p> <p>なお、複数の財務制限条項が付されている借入金があるため、下記（1）から（5）までの合計は、74,060百万円を超えております。</p> <p>(1) 純資産維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末において、連結貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。各決算期末及び各中間決算期末において、単体貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。（短期借入金のうち3,500百万円）</p>	販売用不動産	51,402百万円	仕掛不動産	21,312百万円	その他流動資産（信託留保金）	6,809百万円	合計	79,524百万円
販売用不動産	9,668百万円																								
仕掛不動産	13,617百万円																								
その他流動資産（信託留保金）	2,367百万円																								
建物及び構築物	8,091百万円																								
その他有形固定資産（機械装置及び運搬具等）	34百万円																								
土地	11,153百万円																								
その他投資その他の資産	51百万円																								
合計	44,984百万円																								
販売用不動産	51,402百万円																								
仕掛不動産	21,312百万円																								
その他流動資産（信託留保金）	6,809百万円																								
合計	79,524百万円																								

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
<p>②各決算期末及び各中間決算期末において、単体及び連結貸借対照表における純資産の部の金額から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額を、平成17年11月末日の資本の部の金額もしくは直前各決算期末の純資産の部から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額のいずれかの金額の高い方の75%相当額以上に維持すること。(770百万円)</p> <p>③各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、平成17年11月末日における連結及び単体貸借対照表における資本の部のいずれか大きい方の75%の金額以上にそれぞれ維持すること。 (1,000百万円)</p> <p>④各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、それぞれ直前の中間期末、決算期末又は平成17年11月末日における連結及び単体貸借対照表における資本の部のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。(14,170百万円)</p> <p>⑤各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、それぞれ直前各決算期末の金額の60%以上に維持すること。(5,085百万円)</p> <p>⑥各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、平成17年11月末日における連結及び単体貸借対照表における資本の部の金額の70%以上に維持すること。(2,759百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものであります。)</p> <p>⑦各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における従来の資本の部の合計に相当する金額を、平成16年11月末日における連結及び単体貸借対照表における資本の部の金額の70%以上に維持すること。(3,790百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものであります。)</p>	<p>②各決算期末及び各中間決算期末において、単体及び連結貸借対照表における純資産の部の金額から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額を、平成18年11月末日の純資産の部の金額もしくは直前各決算期末の純資産の部から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額のいずれかの金額の高い方の75%相当額以上に維持すること。(短期借入金のうち12,650百万円)</p> <p>③各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月末日における連結及び単体貸借対照表における純資産の部のいずれか大きい方の75%の金額以上にそれぞれ維持すること。(短期借入金のうち1,600百万円)</p> <p>④各決算期末及び各中間決算期末において連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、それぞれ直前の中間期末、決算期末における連結及び単体貸借対照表の純資産の部のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。(短期借入金のうち36,490百万円)</p> <p>⑤各決算期末において単体貸借対照表の純資産の部の金額がマイナスにならないこと。(短期借入金のうち1,120百万円及び長期借入金のうち500百万円)</p> <p>⑥ _____</p> <p>⑦ _____</p>

前連結会計年度 (平成18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)						
<p>(2) 利益維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末における連結損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。各決算期末及び各中間決算期末における単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。(3,400百万円)</p> <p>②各決算期末において連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。(5,085百万円)</p> <p>③各決算期末及び中間決算期末において連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。(22,489百万円。なお、当該借入には貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものが含まれております。)</p> <p>④ _____</p> <p>(3) 連結子会社が有する信託不動産の評価価額の合計額から、財務制限条項の対象となる借入金の合計額を0.85で除した金額を控除した金額がマイナスにならないこと。(4,724百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものの一部であります。)</p> <p>(4) 連結子会社が有する信託不動産の評価価額の合計額から、財務制限条項の対象となる借入金の合計額を0.7で除した金額を控除した金額がマイナスにならないこと。(349百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものの一部であります。)</p> <p>(5) _____</p> <p>※12 _____</p> <p>13 受取手形割引高 19百万円</p>	<p>(2) 利益維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末における連結損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。各決算期末及び各中間決算期末における単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。(短期借入金のうち3,500百万円)</p> <p>② _____</p> <p>③各決算期末及び中間決算期末において連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。(短期借入金のうち50,740百万円)</p> <p>④各決算期末において単体損益計算書の営業損益又は経常損益のいずれかがマイナスにならないこと。(短期借入金のうち1,120百万円及び長期借入金のうち500百万円)</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) _____</p> <p>(5) ゴルフ場を保有する一部の連結子会社を対象として各四半期末において実施される償却前営業利益テストに合格すること。 平成19年10月1日から平成19年12月31日までのその保有するゴルフ場の実際の償却前営業利益の合計額がそれぞれ予定収支表に当該期間の予想として記載された償却前営業利益の85%に達している場合は合格とし、達していない場合は不合格となる(短期借入金のうち18,200百万円。なお、当該借入金額は連結子会社によってなされたものであります。)</p> <p>※12 のれん及び負ののれんの表示 のれん及び負ののれんは、相殺して無形固定資産の「のれん」と表示しております。相殺前の金額は、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="893 1848 1428 1960"> <tr> <td>のれん</td> <td>7,303百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>108百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>7,194百万円</td> </tr> </table> <p>13 _____</p>	のれん	7,303百万円	負ののれん	108百万円	差引額	7,194百万円
のれん	7,303百万円						
負ののれん	108百万円						
差引額	7,194百万円						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
※1	固定資産売却益 建物及び構築物 105百万円 機械装置及び運搬具 1百万円 工具器具備品 0百万円 土地 83百万円 合計 190百万円	※1	固定資産売却益 建物及び構築物 288百万円 機械装置及び運搬具 0百万円 土地 1,958百万円 合計 2,246百万円
※2	—————	※2	固定資産売却損 建物及び構築物 556百万円 機械装置及び運搬具 3百万円 工具器具備品 0百万円 土地 90百万円 合計 651百万円
※3	固定資産除却損 建物及び構築物 2百万円 機械装置及び運搬具 0百万円 工具器具備品 0百万円 合計 3百万円	※3	固定資産除却損 建物及び構築物 0百万円 機械装置及び運搬具 0百万円 工具器具備品 2百万円 合計 3百万円
※4	投資有価証券売却益の内訳は、次のとおりであります。 子会社株式及び関連会社株式 82百万円 その他有価証券 4百万円 合計 86百万円	※4	投資有価証券売却益の内訳は、次のとおりであります。 関連会社株式 4百万円 その他有価証券 1,062百万円 合計 1,066百万円
※5	投資有価証券売却損の内訳は、次のとおりであります。 子会社株式 7百万円 その他有価証券 13百万円 合計 21百万円	※5	投資有価証券売却損の内訳は、次のとおりであります。 子会社株式 24百万円 その他有価証券 2百万円 合計 26百万円
※6	その他の関係会社有価証券及び長期事業目的有価証券に係る匿名組合からの配当損益は、次のとおりであります。 その他の関係会社有価証券 2,174百万円 長期事業目的有価証券 1,006百万円 合計 3,180百万円	※6	売上高及び売上原価に含めた「その他の関係会社有価証券」及び「長期事業目的有価証券」に係る匿名組合からの配当損益は、次のとおりであります。 (1) 売上高 その他の関係会社有価証券 4百万円 長期事業目的有価証券 958百万円 合計 962百万円  (2) 売上原価 その他の関係会社有価証券 77百万円 長期事業目的有価証券 180百万円 合計 257百万円
※7	売買契約に基づく契約損失引当金繰入額2,600百万円が売上原価に含まれております。	※7	—————

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株) (注) 1, 2	208, 768	417, 626	—	626, 394

(変動事由の概要)

1. 株式分割(分割比率1:3)による増加は、417,536株であります。
2. 新株予約権の権利行使による増加は、90株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	2
合計		—	—	—	—	—	2

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年2月24日 定時株主総会	普通株式	438	2,100	平成17年11月30日	平成18年2月24日

(注) 平成18年1月20日付をもって普通株式1株を3株に分割しておりますが、上記1株当たり配当金額は分割考慮前のものとなっております。

(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次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,064	1,700	平成18年11月30日	平成19年2月28日

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株） （注）1, 2	626, 394	73, 452	—	699, 846

（変動事由の概要）

1. 公募増資による増加は、72,000株であります。
2. 新株予約権の権利行使による増加は、1,452株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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）				当連結会計年度末残高（百万円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	30
合計		—	—	—	—	—	30

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	1,064	1,700	平成18年11月30日	平成19年2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,259	1,800	平成19年11月30日	平成20年2月28日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
※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）	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年11月30日現在）
現金及び預金勘定 31,324百万円	現金及び預金勘定 40,329百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 ー百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △300百万円
現金及び現金同等物 31,324百万円	現金及び現金同等物 40,029百万円

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等、税効果会計に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサル ティン グサ ービス 事 業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	9,436	6,041	153,836	169,313	—	169,313
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,102	255	99	9,457	(9,457)	—
計	18,538	6,297	153,935	178,771	(9,457)	169,313
営業費用	3,859	1,143	144,956	149,959	(2,625)	147,333
営業利益	14,679	5,153	8,978	28,811	(6,831)	21,980
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	24,956	403	142,799	168,159	27,305	195,464
減価償却費	38	9	641	689	101	790
資本的支出	56	232	962	1,251	180	1,432

(注) 1 事業区分は、市場の類似性を考慮して区分しております。

## 2 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産投資ファンド事業	不動産投資ファンドのアレンジメント業務、マネジメント業務、不動産投資ファンドへの投資
不動産投資コンサルティングサービス事業	デューデリジェンス、アセットマネジメント
不動産投資事業	不動産投資（ゴルフ場投資事業を含む）

## 3 「消去又は全社」の項目に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	当連結会計年度	主な内容
消去又は全社の項目に 含めた配賦不能営業費 用の金額（百万円）	1,589	当社の管理部門に係る費用であります。
消去又は全社の項目に 含めた全社資産の金額 （百万円）	29,016	当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

4 会計処理の変更（役員賞与に関する会計基準）に記載のとおり、役員賞与については、当連結会計年度より発生時に販売費及び一般管理費として処理する方法に変更しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、不動産投資ファンド事業において営業費用が167百万円、不動産投資コンサルティングサービス事業において34百万円、不動産投資事業において1百万円、消去又は全社において69百万円それぞれ増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

5 会計処理の変更（ストック・オプション等に関する会計基準）に記載のとおり、当連結会計年度より同会計基準を適用しております。これによる各セグメントへの影響は軽微であります。

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサル ティング サービス事 業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	12,340	3,710	111,656	127,707	—	127,707
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	10,504	418	0	10,923	(10,923)	—
計	22,845	4,129	111,656	138,631	(10,923)	127,707
営業費用	4,350	1,259	104,795	110,405	(8,787)	101,617
営業利益	18,494	2,869	6,860	28,225	(2,135)	26,090
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	23,959	1,478	272,238	297,676	26,872	324,549
減価償却費	77	73	2,391	2,542	89	2,631
資本的支出	37	953	1,325	2,316	215	2,531

(注) 1 事業区分は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産投資ファンド事業	不動産投資ファンドのアレンジメント業務、マネジメント業務、不動産投資ファンドへの投資
不動産投資コンサルティングサービス事業	デューデリジェンス、アセットマネジメント
不動産投資事業	不動産投資（ゴルフ場投資事業を含む）

3 「消去又は全社」の項目に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	当連結会計年度	主な内容
消去又は全社の項目に 含めた配賦不能営業費 用の金額（百万円）	2,132	当社の管理部門に係る費用であります。
消去又は全社の項目に 含めた全社資産の金額 （百万円）	26,872	当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、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。

c. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	61,439円97銭	1株当たり純資産額	97,125円90銭
1株当たり当期純利益	17,479円12銭	1株当たり当期純利益	17,571円18銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17,404円15銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17,540円05銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	10,948	12,077
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,948	12,077
普通株式の期中平均株式数(株)	626,357	687,355
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	2,698	1,220
(うち新株予約権(株))	(2,698)	(1,220)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 1,406株 なお、この他に連結子会社の有する潜在株式として新株予約権2種類がある。	平成18年2月24日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 1,207株 なお、この他に連結子会社の有する潜在株式として新株予約権2種類がある。

## 2. 株式分割について

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>当社は、平成18年1月20日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。</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1株当たり情報については、以下のとおりとなっています。</p> <p>(前連結会計年度)</p> <p>1株当たり純資産額 43,830円27銭</p> <p>1株当たり当期純利益 7,565円59銭</p> <p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 7,545円79銭</p>	—————

## 5. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		15,394		19,624		4,229	
2 売掛金		456		5,365		4,909	
3 販売用不動産		265		265		—	
4 前渡金		1,766		2,082		315	
5 前払費用		194		309		114	
6 繰延税金資産		2,511		871		△1,639	
7 関係会社短期貸付金		64,360		97,610		33,250	
8 立替金		120		150		30	
9 その他		1,173		1,794		620	
10 貸倒引当金		△6		△12		△6	
流動資産合計		86,235	64.9	128,060	60.4	41,824	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物		87		95			
減価償却累計額		14	73	18	76	2	
(2) 車輛運搬具		30		28			
減価償却累計額		12	18	12	15	△3	
(3) 工具器具備品		115		188			
減価償却累計額		53	61	73	115	53	
有形固定資産合計			154	0.1	207	0.1	53
2 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			302		296	△6	
(2) その他			1		34	33	
無形固定資産合計			304	0.2	331	0.2	27
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券			10,972		9,731	△1,241	
(2) 関係会社株式			1,166		2,428	1,262	
(3) その他の関係会社有 価証券			19,978		24,467	4,488	
(4) 長期事業目的有価証 券			7,960		14,940	6,980	
(5) 出資金			181		267	86	
(6) 関係会社長期貸付金			—		26,117	26,117	
(7) 長期前払費用			133		62	△71	
(8) 繰延税金資産			—		168	168	
(9) 差入敷金保証金			5,841		4,961	△879	
(10) 長期前払消費税等			5		—	△5	
(11) その他			29		209	180	
投資その他の資産合計			46,269	34.8	83,354	39.3	37,084
固定資産合計			46,728	35.1	83,893	39.6	37,165
資産合計			132,963	100.0	211,953	100.0	78,989

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1	買掛金	27		19		△7
2	短期借入金	40,875		79,860		38,985
3	1年以内返済予定長期 借入金	9,851		15,648		5,797
4	1年以内償還予定社債	1,300		6,200		4,900
5	未払金	552		496		△55
6	未払費用	341		572		231
7	未払法人税等	6,514		3,964		△2,549
8	未払消費税等	276		128		△147
9	預り金	899		286		△613
10	役員賞与引当金	193		113		△79
11	契約損失引当金	2,600		—		△2,600
12	その他	561		560		△0
	流動負債合計	63,991	48.1	107,850	50.9	43,859
II 固定負債						
1	社債	21,900		30,700		8,800
2	長期借入金	8,072		10,890		2,818
3	繰延税金負債	292		—		△292
4	役員退職慰労引当金	215		251		35
5	長期預り敷金	5,621		4,645		△975
6	その他	—		17		17
	固定負債合計	36,101	27.2	46,504	21.9	10,402
	負債合計	100,093	75.3	154,355	72.8	54,262
(純資産の部)						
I 株主資本						
1	資本金	10,042	7.6	19,285	9.1	9,242
2	資本剰余金					
	資本準備金	9,897		19,140		9,242
	資本剰余金合計	9,897	7.4	19,140	9.0	9,242
3	利益剰余金					
	(1) 利益準備金	2		2		—
	(2) その他利益剰余金					
	繰越利益剰余金	12,288		18,854		6,566
	利益剰余金合計	12,290	9.2	18,856	8.9	6,566
	株主資本合計	32,230	24.2	57,282	27.0	25,051
II 評価・換算差額等						
	その他有価証券評価差 額金	637		285		△351
	評価・換算差額等合計	637	0.5	285	0.2	△351
III 新株予約権						
	新株予約権	2	0.0	30	0.0	27
	純資産合計	32,870	24.7	57,598	27.2	24,727
	負債純資産合計	132,963	100.0	211,953	100.0	78,989

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	増減 (百万円)	
I 売上高							
1 不動産投資ファンド事業収入		13,816		16,092			
2 不動産投資コンサルティングサービス事業収入		5,870		3,503			
3 不動産投資事業収入		10	19,697	51	19,647	100.0	△50
II 売上原価							
1 不動産投資ファンド事業原価		312		1,322			
2 不動産投資コンサルティングサービス事業原価		264		451			
3 不動産投資事業原価		2,600	3,176	—	1,774	9.0	△1,401
売上総利益			16,521		17,872	91.0	1,351
III 販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		261		213			
2 給与手当		736		849			
3 賞与		650		461			
4 役員賞与引当金繰入額		193		113			
5 役員退職慰労引当金繰入額		45		35			
6 法定福利費		137		118			
7 福利厚生費		6		6			
8 採用費		67		106			
9 接待交際費		58		88			
10 旅費交通費		99		108			
11 通信費		11		16			
12 消耗品費		59		88			
13 租税公課		211		210			
14 減価償却費		104		131			
15 地代家賃		159		209			
16 リース料		16		17			
17 支払手数料		533		1,095			
18 貸倒引当金繰入額		—		6			
19 その他		218	3,572	273	4,152	21.2	580
営業利益			12,949		13,720	69.8	771

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		
IV 営業外収益							
1 受取利息		1,822		3,091			
2 受取配当金		231		391			
3 匿名組合投資利益		496		178			
4 デリバティブ評価益		29		—			
5 その他		79		160			
			2,659	13.5	3,822	19.5	1,162
V 営業外費用							
1 支払利息		1,301		1,856			
2 社債利息		391		775			
3 社債発行費		92		74			
4 株式交付費		1		97			
5 借入事務手数料		646		819			
6 貸倒引当金繰入額		1		—			
7 その他		53		415			
経常利益			2,488	12.6	4,039	20.6	1,551
			13,120	66.6	13,502	68.7	382
VI 特別利益							
1 前期損益修正益		118		—			
2 関係会社株式売却益		15		9			
3 その他		9		—			
			143	0.7	9	0.1	△134
VII 特別損失							
1 前期損益修正損		75		—			
2 固定資産売却損		—		0			
3 固定資産除却損		—		1			
4 投資有価証券売却損		13		2			
5 投資有価証券評価損		—		491			
6 長期事業目的有価証券 清算損		15		—			
7 その他		9		33			
			113	0.5	529	2.7	415
税引前当期純利益			13,150	66.8	12,983	66.1	△167
法人税、住民税及び事 業税		7,698		3,932			
法人税等調整額		△2,344		1,419			
			5,353	27.2	5,352	27.3	△1
当期純利益			7,796	39.6	7,631	38.8	△165

売上原価明細書

(1) 不動産投資ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
匿名組合分配原価		—	—	1,297	98.1
調査委託費		19	6.2	25	1.9
その他の経費		292	93.8	—	—
合計		312	100.0	1,322	100.0

(注) 1. 前事業年度の「その他の経費」はその他の関係会社有価証券評価損であります。

(2) 不動産投資コンサルティングサービス事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
業務委託費		209	79.5	444	98.6
支払仲介料		54	20.5	6	1.4
合計		264	100.0	451	100.0

(3) 不動産投資事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
販売用不動産期首たな卸高		56		265	
当期販売用不動産仕入高		208		—	
合計		265		265	
販売用不動産期末たな卸高		265		265	
差引販売用不動産原価		—	—	—	—
その他の経費		2,600	100.0	—	—
合計		2,600	100.0	—	—

(注) 前事業年度の「その他の経費」は売買契約に基づく契約損失引当金繰入額であります。

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
平成17年11月30日残高（百万円）	10,041	9,895	2	5,140	5,142	25,079
事業年度中の変動額						
新株の発行	1	1	—	—	—	2
利益処分による配当	—	—	—	△438	△438	△438
利益処分による役員賞与	—	—	—	△210	△210	△210
当期純利益	—	—	—	7,796	7,796	7,796
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（百万円）	1	1	—	7,148	7,148	7,150
平成18年11月30日残高（百万円）	10,042	9,897	2	12,288	12,290	32,230

	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		
平成17年11月30日残高（百万円）	79	—	25,158
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	2
利益処分による配当	—	—	△438
利益処分による役員賞与	—	—	△210
当期純利益	—	—	7,796
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	558	2	560
事業年度中の変動額合計（百万円）	558	2	7,711
平成18年11月30日残高（百万円）	637	2	32,870

当事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
平成18年11月30日残高（百万円）	10,042	9,897	2	12,288	12,290	32,230
事業年度中の変動額						
新株の発行	9,242	9,242	—	—	—	18,485
剰余金の配当（注）	—	—	—	△1,064	△1,064	△1,064
当期純利益	—	—	—	7,631	7,631	7,631
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（百万円）	9,242	9,242	—	6,566	6,566	25,051
平成19年11月30日残高（百万円）	19,285	19,140	2	18,854	18,856	57,282

	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		
平成18年11月30日残高（百万円）	637	2	32,870
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	18,485
剰余金の配当（注）	—	—	△1,064
当期純利益	—	—	7,631
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△351	27	△324
事業年度中の変動額合計（百万円）	△351	27	24,727
平成19年11月30日残高（百万円）	285	30	57,598

（注）平成19年2月27日定時株主総会における利益処分項目であります。