

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月26日
【事業年度】	第88期（自平成19年12月1日至平成20年11月30日）
【会社名】	イヌイ建物株式会社
【英訳名】	Inui Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 乾 康之
【本店の所在の場所】	東京都中央区勝どき一丁目13番6号
【電話番号】	東京（5548）8211（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経理部担当兼経理部長 控井 達夫
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区勝どき一丁目13番6号
【電話番号】	東京（5548）8211（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経理部担当兼経理部長 控井 達夫
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
営業収益 (百万円)	12,529	13,612	14,382	14,906	17,793
経常利益 (百万円)	1,445	2,482	2,235	2,548	4,700
当期純利益 (百万円)	763	709	1,163	1,383	807
純資産額 (百万円)	14,508	15,754	17,124	18,127	16,447
総資産額 (百万円)	34,557	36,734	35,714	38,468	42,092
1株当たり純資産額 (円)	840.17	914.38	950.83	1,008.84	1,030.53
1株当たり当期純利益金額 (円)	42.15	40.16	67.63	80.44	46.49
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.0	42.9	45.8	45.1	39.1
自己資本利益率 (%)	5.4	4.7	7.2	8.2	4.8
株価収益率 (倍)	14.1	40.6	21.1	18.9	11.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,653	3,335	2,892	2,097	4,831
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,524	3,223	553	3,983	7,857
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,060	104	2,465	1,530	4,960
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	2,677	2,894	2,767	2,421	4,365
従業員数 (人)	366	366	376	433	442
[外、平均臨時雇用者数]	[97]	[124]	[131]	[114]	[109]

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

- 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数により算出しております。なお、期中平均発行済株式総数は自己株式を控除した株式数を用いております。
- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。
- 第86期から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。
- 第86期から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。
- 第86期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。
- 第88期から特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益及び当該特別目的会社等が持分法適用会社に該当する場合の持分法による投資損益は、従来、営業外損益に計上してはりましたが、営業損益として計上する方法に変更しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
営業収益 (百万円)	7,133	7,989	7,910	7,986	11,212
経常利益 (百万円)	1,144	2,252	1,958	2,190	4,545
当期純利益 (百万円)	627	627	707	1,250	1,488
資本金 (百万円)	2,767	2,767	2,767	2,767	2,767
(発行済株式総数) (株)	(18,200,000)	(18,200,000)	(18,200,000)	(18,200,000)	(18,200,000)
純資産額 (百万円)	13,955	14,954	15,126	15,989	16,019
総資産額 (百万円)	29,806	32,425	31,032	34,033	40,553
1株当たり純資産額 (円)	808.47	868.05	879.28	929.45	1,003.71
1株当たり配当額 (円)	12.00	16.00	20.00	20.00	22.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	34.69	35.59	41.14	72.67	85.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	46.8	46.1	48.7	47.0	39.5
自己資本利益率 (%)	4.6	4.3	4.7	8.0	9.3
株価収益率 (倍)	17.2	45.8	34.8	20.9	6.2
配当性向 (%)	34.6	45.0	48.6	27.5	25.7
従業員数 (人)	93	87	82	89	88
[外、平均臨時雇用者数]	[34]	[45]	[41]	[28]	[32]

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 第85期の1株当たり配当額16円には、記念配当4円が含まれております。

3. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数により算出しております。なお、期中平均発行済株式総数は自己株式を控除した株式数を用いております。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

5. 第86期から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。

6. 第86期から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。

7. 第86期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

8. 第88期から特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、営業損益として計上する方法に変更しております。

2【沿革】

大正14年10月 資本金50万円をもって東京都に関東土地株式会社を創立し、不動産の賃貸借売買を主体に営業開始
昭和4年3月 商号を乾倉庫土地株式会社と改め、営業倉庫業を開始
昭和11年5月 商号を乾倉庫株式会社と改める
昭和36年10月 東京証券取引所市場第二部に上場
昭和37年11月 神奈川・山下埠頭営業所新設
昭和43年1月 イヌイ運送株式会社（現 連結子会社）を設立
昭和45年9月 東京・平和島営業所新設
11月 東京・東雲営業所新設
昭和46年11月 神奈川・本牧埠頭営業所新設
昭和47年2月 株式会社東京エースポウル（現 連結子会社）を設立
昭和48年8月 東京・板橋営業所新設
昭和52年5月 東京・足立営業所新設
昭和56年4月 プラザサービス株式会社（現 連結子会社）を設立
昭和57年7月 神奈川・大黒埠頭営業所新設
昭和58年9月 株式会社イヌイシステムズ（現 連結子会社）を設立
昭和60年6月 商号をイヌイ建物株式会社と改める
10月 東京・葛西営業所新設
昭和61年8月 大阪・大阪摂津営業所新設
昭和62年12月 賃貸マンション（プラザ勝どき）営業開始
平成元年12月 賃貸オフィスビル（イヌイビル・カチドキ）営業開始
平成15年2月 株式会社丸専（現 連結子会社 / 平成20年12月にイヌイ運送株と合併）の株式取得
3月 埼玉・川越営業所新設
平成16年3月 超高層賃貸マンション（プラザタワー勝どき）営業開始

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、物流事業、不動産事業を中心にレジャー事業、システム開発関連事業を営んでおります。

当社グループの事業に関わる位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

物流事業

（倉庫業）

顧客のために物品を倉庫に保管し、その対価として保管料を収受する事業であります。

普通倉庫業のほかに保税蔵置場の許可をうけ関税未納輸出入貨物の保管業務を行っている一方、国土交通省の認定を受けたトランクルームサービスも行っております。また、主に庫内作業を行っているのがイヌイ倉庫㈱であります。

（貨物運送業）

当社倉庫他の寄託貨物を運送する事業であります。また、主として当社倉庫の受寄物の自動車運送に係る業務や引越業務を行っているのが、イヌイ運送㈱と㈱丸専であります。なお、イヌイ運送㈱と㈱丸専および非連結子会社㈱イヌイ・エスアンドエスおよび運送物流リース㈱の4社は、平成20年12月1日付でイヌイ運送㈱を存続会社として合併をいたしております。

（物流不動産事業）

物流不動産の企画、開発、賃貸、仲介並びに建物管理他にこれに付随する事業であり、主にこれを行っているのがイヌイ倉庫開発(合)であります。

不動産事業

自らが所有する住宅及び事務所等を賃貸する施設賃貸業を行っております。主な所有建物は、オフィスビル「イヌイビル・カチドキ」、マンション「プラザタワー勝どき」・「プラザ勝どき」です。また、勝どきエリアを中心に賃貸、売買の仲介業を行っているのがプラザサービス㈱であります。

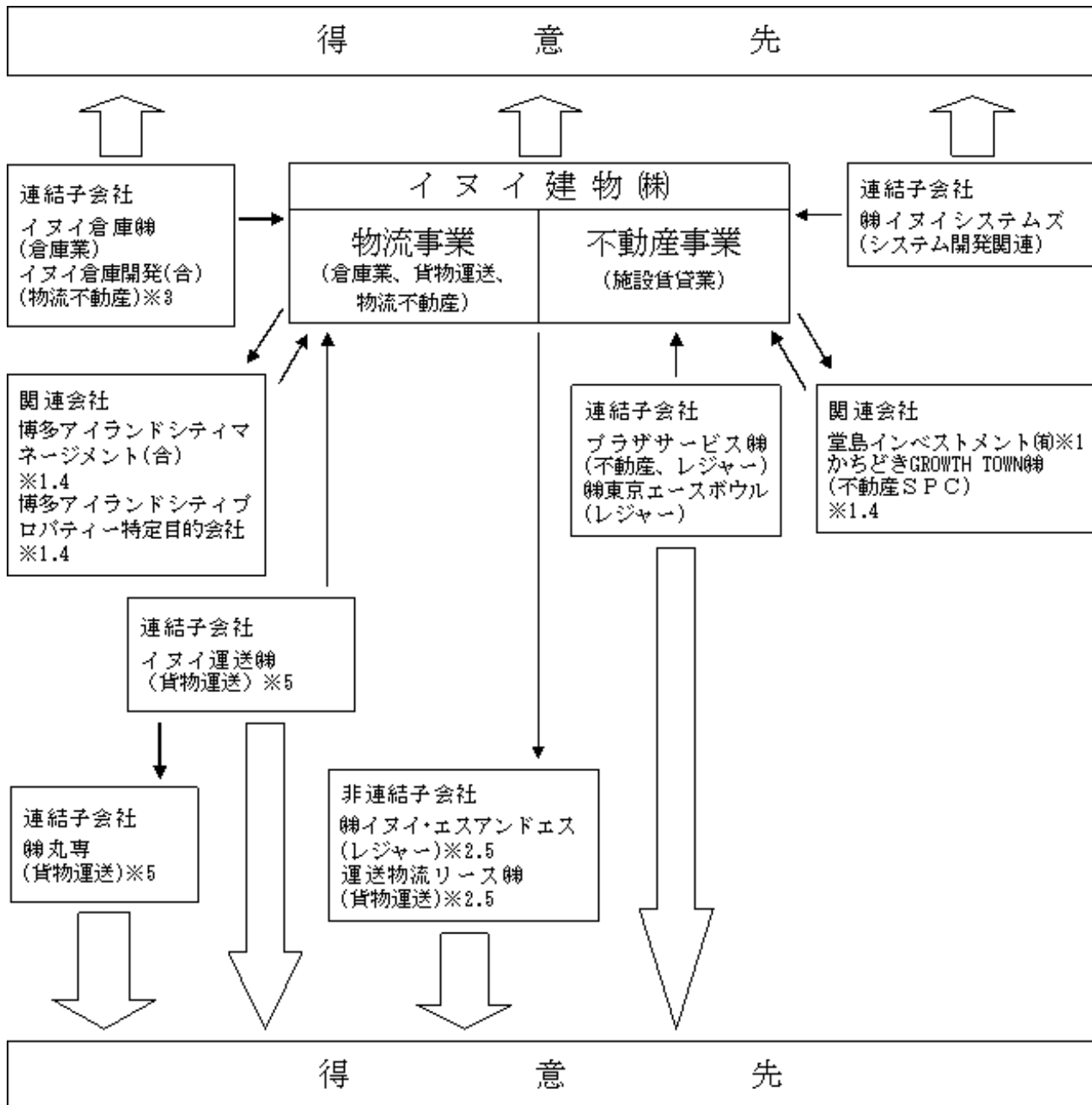
レジャー事業

ボウリング場等の運営を行っているのが、㈱東京エースポウルであります。

システム開発関連事業

ソフト開発・システム構築・軽作業請負に加え、システム技術者育成事業を営んでいるのが、㈱イヌイシステムズであります。

これを事業の種類別セグメントとの関連など事業系統図によって示すと次のとおりであります。



1. 持分法適用会社であります。
2. 持分法非適用会社であります。
3. 当連結会計年度からイヌイ倉庫開発(合)を連結子会社としております。
4. 当連結会計年度からかしどきGROWTH TOWN(株)、博多アイランドシティマネージメント(合)、博多アイランドシティプロパティ―特定目的会社を持分法適用会社としております。
5. 平成20年12月1日付で連結子会社であるイヌイ運送(株)を存続会社とし、(株)丸専、非連結子会社である運送物流リース(株)及び(株)イヌイ・エスアンドエスを消滅会社として吸収合併いたしました。

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
イヌイ運送株 * 1、2	東京都中央区	385	物流事業	100	業務委託契約に基づき当社の保管業務、貨物運送業務を行っております。 役員の兼任等……有
プラザサービス株 * 1	東京都中央区	320	不動産事業	100	当社所有物件の賃貸仲介を行っております。 役員の兼任等……有
株イヌイシステムズ * 2	東京都中央区	100	システム開発 関連事業	100	業務委託契約に基づき当社のシステム業務等を行っております。また、当社所有の不動産を賃借しております。 役員の兼任等……有
株東京エースポウル	東京都中央区	80	レジャー事業	100	当社所有施設を賃借しております。 役員の兼任等……無
株丸専	東京都葛飾区	40	物流事業	100 (100)	イヌイ運送株との業務委託契約に基づき、引越業務、貨物運送業務を行っております。 役員の兼任等……有
イヌイ倉庫株	東京都中央区	20	物流事業	100	業務委託契約に基づき、当社の保管業務、荷役業務、貨物運送業務を行っております。 役員の兼任等……無
イヌイ倉庫開発(合)	東京都中央区	10	物流事業	100	物流不動産の企画、開発、賃貸、仲介並びに建物管理他これに付随する事業を行っております。 役員の兼任等……有

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. * 1は特定子会社に該当しております。

3. * 2の会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

会社名	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	純資産額 (百万円)	総資産額 (百万円)
株イヌイ運送	1,808	48	18	2,170	2,556
株イヌイシステムズ	2,778	95	16	348	719

4. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内書しております。

5. 平成20年12月1日付でイヌイ運送株を存続会社とし、株丸専及び非連結子会社2社を消滅会社とした吸収合併を行っております。

(2) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合(%)	関係内容
堂島インベストメント(有)	東京都千代田区	13	不動産事業	32.41	匿名組合契約に基づく出資を行っている。
かちどき GROWTH TOWN(株) * 1	東京都中央区	2,200	不動産事業	36.00	出資者間協定書に基づく出資を行っている。
博多アイランドシティーマネジメント(合) * 1	東京都千代田区	1	物流事業	50.00	出資者間協定書に基づく出資を行っている。
博多アイランドシティープロパティ― 特定目的会社 * 1、2	東京都千代田区	6,001	物流事業	50.00	出資者間協定書に基づく出資を行っている。

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. * 1の会社については、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。

3. * 2の出資金6,001百万円のうち、6,000百万円は博多アイランドシティーマネジメント(合)の優先出資であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
物流事業	213(40)
不動産事業	32(4)
レジャー事業	46(63)
システム開発関連事業	127()
全社(共通)	24(2)
合計	442(109)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している
 ものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(千円)
88(32)	42才 5ヶ月	18年 11ヶ月	7,841

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

提出会社における労働組合はイヌイ建物従業員組合と称し、昭和29年1月本支店を統合した単一組合として発足し、平成20年11月30日現在の所属組合員数は117名であります。

労使関係は円満に推移しており、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

物流業界は顧客の物流コスト削減の取組みや業界再編の大きな流れもある中、入在庫量や保管残高も多少の変動はあるものの底堅い動きを見せております。また、不動産賃貸業界においては、東京23区オフィス空室率が上昇に転じ、今後の動向については予断を許さない状況になっております。

このような情勢下、当連結会計年度における当社グループの営業収益は持分法適用会社の堂島インベストメント(有)が保有する不動産の信託受益権売却に伴う損益分配等により17,793百万円で前期比19.4%の増収となりました。利益面では営業利益が4,813百万円で前期比86.6%の増益となり、経常利益は4,700百万円で前期比84.4%の増益となりました。

当期純利益は固定資産売却損の増加や減損損失の計上等により807百万円で前期比41.7%の減益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

物流事業（営業収益構成比35.2%、事業利益構成比1.9%）

倉庫部門において収益は横這いであったものの、引越部門においては景気悪化に伴う受注の減少等があり、営業収益は6,259百万円で前期比2.7%の減収、営業利益は109百万円で前期比70.8%の減益となりました。

不動産事業（営業収益構成比44.5%、事業利益構成比96.4%）

持分法適用会社の堂島インベストメント(有)が保有する不動産の信託受益権売却に伴う損益分配もあり、営業収益は7,918百万円で前期比63.3%の大幅な増収となりました。営業利益は5,609百万円で前期比103.7%の増益となりました。

レジャー事業（営業収益構成比5.3%、事業利益構成比0.1%）

営業収益は941百万円で前期比7.2%の減収、営業利益は6百万円で前期比91.7%の減益となりました。

システム開発関連事業（営業収益構成比15.0%、事業利益構成比1.6%）

営業収益は2,674百万円で前期比2.5%の増収、営業利益は95百万円で横這いとなりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローが4,831百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローが7,857百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローが4,960百万円の増加となりました。

この結果、前期末に比べ1,943百万円増加し、当連結会計年度末の現金及び現金同等物は4,365百万円となりました。

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として得られた資金は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、持分法適用会社の堂島インベストメント(有)が保有する不動産の信託受益権売却に伴う現金分配等により4,831百万円で前期比2,733百万円の増加となりました。

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として使用した資金は、固定資産売却による収入等があったものの、関係会社への貸付や固定資産の取得による支出等もあり7,857百万円で前期比3,874百万円の減少となりました。

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として得られた資金は、主として長期借入金の増加により4,960百万円で前期比3,430百万円の増加となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

セグメント別営業収益

当連結会計年度における営業収益を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益		
	収入金額（百万円）	構成比（％）	前年同期比（％）
物流事業	6,259	35.2	2.7
不動産事業	7,918	44.5	63.3
レジャー事業	941	5.3	7.2
システム開発関連事業	2,674	15.0	2.5
合計	17,793	100.0	19.4

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

会社の経営方針

当社グループは、経営に対する基本的な考えをより明確にするため平成19年7月1日付にて経営理念を「信用を基に社会に貢献する成長企業たれ」と制定いたしました。これからの改革・成長の期間と定め、永年に渡り築き上げた信用を礎に社会に貢献する企業であり続けたいと考えます。

会社の対処すべき課題

当社グループの主要な経営資源は80有余年の「倉庫業」と不動産事業の舞台である「勝どき」との認識から、中長期的な方向性として次の2点を掲げております。

- ・多様な物流ニーズに応える倉庫業を展開する
- ・都心のレジデンスゾーン勝どきを創る

この方向性に基づく全ての諸施策が課題であり経営戦略であります。また、これらの遂行により企業グループとして成長することを目標としております。

株式会社の支配に関する基本方針について

基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、当社の企業価値ひいては株主の皆様様の共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えております。

近時、わが国の資本市場においては、対象会社の取締役会の賛同を得ずに、一方的に株式の大量買付等を行う動きも顕在化しておりますが、当社は、このような株式の大量買付等であっても、当社の財務及び事業の内容や当社の企業価値の源泉を十分に理解し、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを一概に否定するものではありません。また、株式会社の支配権の移転を伴う大量買付等の買収提案についての判断は、最終的には株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大量買付等の中には、その目的等からみて企業価値ひいては株主共同の利益に明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が大量買付等の内容や条件等について十分検討し、あるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買付者の提示した条件よりも有利な条件を引き出すために買付者との交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

特に、当社及び当社の子会社・関連会社（以下「当グループ」という。）が事業の核とする物流事業・不動産事業は、公共性の高い業種であり、その社会的使命に基づき中長期的視点から計画的に設備投資を実施することが求められ、また投下資本の回収には相当の長期間を必要とする特徴があります。

永年に亘り経済のインフラを担ってきた倉庫業での経験及び実績と、地域社会との信頼関係を基にした勝どきにおける街づくりの経験及び実績に基づき、当グループの企業価値を確保・向上させるためには、倉庫業及び不動産業の公共性を十分に踏まえ、かつその社会的使命に基づき中長期的視点から計画的な設備投資を行うために必要なノウハウ、永年の経験及び実績により築き上げてきた地域社会からの信頼、並びに当グループの事業の特性を十分に理解し、物流事業・不動産事業に精通した従業員の存在が必要不可欠であります。

当社株式の大量買付等を行う者（以下「買収者」という。）が、当社の財務及び事業の内容を理解するのは勿論のこと、こうした当社の企業価値の源泉を理解した上で、これらの中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることとなります。また、外部者である買収者からの大量買付等の提案を受けた際に、株主の皆様が最善の選択を行うためには、当社の企業価値を構成する有形無形の要素を適切に把握するとともに、買収者の属性、大量買付等の目的、買収者の当社の事業や経営についての意向、従業員その他のステークホルダーに対する対応方針等の買収者に関する情報も把握した上で、当該大量買付等が当社の企業価値や株主共同の利益に及ぼす影響を判断する必要がある、かかる情報が明らかにされないまま大量買付等が強行される場合には、当社の企業価値・株主共同の利益が毀損される可能性があります。

当社は、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付等を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付等に対しては、必要かつ相当な対抗措置を採ることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えております。

取組みの具体的内容

1. 当社の財産の有効な活用、適切な企業集団の形成その他の基本方針の実現に資する特別な取組み

当グループは、倉庫業を核とする物流事業と、勝どきの賃貸住宅業を核とする不動産事業を中心に、長期にわたり経営基盤の強化と業績の安定・向上に努めてまいりました。

当グループは平成19年1月15日に、永年の実績を誇る倉庫業と勝どきという地所を見つめ直し、根本的な構造改革を推進するために、中長期経営ビジョン「Next-7」を策定し、発表いたしました。当社は、中長期の経営方針として、「多様な物流ニーズに応える倉庫業を展開する」、「都心のレジデンスゾーン勝どきを創る」という二つを使命とし、不動産事業によって産み出すキャッシュ・フローで経営基盤を支えるとともに、倉庫業の構造的改革により事業の拡大を図ることとしております。

また、戦略方針として、物流事業と不動産事業を当グループの主軸として、経営資源を効果的に投下して業績の向上に取組み、グループ経営効果の最大化を目指し、各社の再編を行うことで成長企業グループに相応しい経営基盤の再構築を推進することとしており、その方針に沿った事業展開を行い、同時にグループ企業の再編も行ってまいりました。

配当政策につきましては、物流業・不動産業ともに投資時に多額の資金を必要とするために内部留保の充実による財務体質の強化に配慮しつつ、安定配当に加えて業績や今後の収益予想等を充分考慮する積極的な配当政策を行っております。

当社は、以上のような諸施策を実行し、当社の企業価値ひいては株主共同の利益の確保・向上を図っていく所存であります。

2. 本基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、定款第51条および第52条の規定に基づき、平成20年2月28日に開催された第87回定時株主総会における株主の皆様のご承認を得て、本基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの一環として、当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）（以下「本プラン」という。）を導入いたしました。

本プランは、当社株式の大量買付等が行われる場合に、株主の皆様が適切な判断をするために必要・十分な情報と時間を確保するとともに、買収者との交渉の機会を確保すること等を通じて、当社の企業価値・株主共同の利益に反する買付等を抑制し、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させることを目的としております。

本プランは、当社株式等の20%以上を買収しようとする者が現れた際に、買収者に事前の情報提供を求める等、上記の目的を実現するために必要な手続を定めております。なお、買収者は、本プランに係る手続が開始された場合には、当社取締役会において対抗措置の発動をしない旨の決議がなされるまでの間、買付等を実行してはならないこととされております。

買収者が本プランにおいて定められた手続に従うことなく当社株式等の買付等を行う場合、当社の企業価値・株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれがある場合等には、当社は、会社法その他の法律及び当社定款が当社取締役会の権限として認める措置（以下「対抗措置」という。）をとり、当該買付等に対抗することがあります。当社取締役会は、具体的にいかなる対抗措置を講じるかについては、その時点で当社取締役会が最も適切と判断したものを選択することといたしますが、現時点における具体的な対抗措置としては、新株予約権の無償割当てを行うことを予定しており、その手段を選択する場合には、買収者等による権利行使は認められないとの行使条件及び当社が買収者等以外の者から当社株式等と引換えに新株予約権を取得できる旨の取得条項が付された新株予約権を、その時点の当社を除く全ての株主に対して、新株予約権無償割当ての方法により割当てることになっております。

なお、対抗措置発動の実施、不実施又は取得等の判断については、当社取締役会の恣意的判断を排するため、独立委員会規程に従い、当社の業務執行を行う経営陣から独立した（ ）当社社外取締役、（ ）当社社外監査役又は（ ）社外の有識者（実績ある会社経営者、官庁出身者、投資銀行業務に精通する者、弁護士、公認会計士及び学識経験者等）で、当社経営陣から独立した者のみから構成される独立委員会（以下「独立委員会」という。）の判断を経るとともに、適時に情報開示を行うことにより透明性を確保いたします。

仮に、本プランに従って本新株予約権の無償割当てがなされ、その行使又は当社による取得に伴って買収者等以外の株主の皆様が当社株式が交付された場合には、買収者等の有する当社の議決権割合は、最大50%まで希釈化される可能性があります。

上記各取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

1.本基本方針の実現に資する特別な取組み（上記 1.の取組み）について

上記 1.に記載した中長期経営ビジョンに基づく諸施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに本基本方針の実現に資するものです。

したがって、これらの各施策は、本基本方針に沿い、当社の株主共同の利益に合致するものであり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

2.本基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務および事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み（上記 2.の取組み）について

(1) 当該取組みが本基本方針に沿うものであること

本プランは、当社株式等に対する買付等がなされた際に、当該買付等に応じるべきか否かを株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提案するために必要な情報や時間を確保したり、株主の皆様のために買付者等と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保するための枠組みであり、本基本方針に沿うものです。

(2) 当該取組みが当社の株主共同の利益を損なうものではなく、また、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないこと

当社は、以下の理由により、本プランは、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと考えております。

買収防衛策に関する指針の要件を全て充足していること

本プランは、経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則）を全て充足しております。

株主共同の利益の確保・向上の目的をもって導入されていること

本プランは、当社株式に対する買付等がなされた際に、当該買付等に応じるべきか否かを株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提示するために必要な情報や期間を確保し、株主の皆様のために買付者等と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、向上させるという目的をもって導入されるものです。

株主意思を重視するものであること

本プランは、定款第53条の規定に基づき当該有効期間を約3年間とするいわゆるサンセット条項が付されております。また、その有効期間の満了前であっても、当社株主総会において、本プランの変更又は廃止の決議がなされた場合には、本プランも当該決議に従い変更又は廃止されることとなります。以上の意味において、本プランの消長及び内容は、当社株主総会の意思に基づくこととなっております。

独立性の高い社外者の判断の重視と情報開示

当社は、本プランの導入にあたり、当社取締役会の恣意的判断を排除し、株主の皆様のために対抗措置の発動等の運用に際しての実質的な判断を客観的に行う機関として独立委員会を設置します。

独立委員会は、当社の業務執行を行う経営陣から独立している委員3名以上により構成されます。

また、独立委員会の判断概要については必要に応じ情報開示をすることとし、当社の企業価値・株主共同の利益に資する範囲で本プランの透明な運営が行われる仕組みを確保しています。

合理的な客観的発動要件の設定

本プランは、予め定められた合理的客観的発動要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しております。

第三者専門家の意見の取得

独立委員会は、当社の費用で、独立した第三者（ファイナンシャル・アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家）の助言を得ることができることにより、独立委員会による判断の公正さ・客観性がより強く担保された仕組みとなっております。

デッドハンド型若しくはスローハンド型買収防衛策ではないこと

本プランは、当社の株主総会で選任された取締役で構成される取締役会により廃止することができることから、当社の株式等を大量に買い付けた者が、当社株主総会で取締役を指名し、かかる取締役で構成される取締役会により、本プランを廃止することが可能です。従って、本プランは、デッドハンド型買収防衛策（取締役会の構成員の過半数を交代させてもなお、発動を阻止できない買収防衛策）ではありません。

また、当社は取締役の任期を1年としているため、本プランはスローハンド型（取締役会の構成の交代を一度に行うことができないため、その発動を阻止するのに時間を要する買収防衛策）でもありません。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクは次のようなものがあります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1)経営環境の変化について

当社グループの主たる事業は、倉庫業を中核とする物流事業とマンションの賃貸を中心とする不動産事業ですが、ともに公共性の高い業種でもあり、計画的な設備投資や多様化する顧客ニーズに的確に応えられる企業体質を目指すことにより投資の効率化と収益の向上に努めておりますが、物流事業は、顧客の物流合理化や競争激化による影響等、不動産事業は、賃貸物件の需給バランスや市況動向等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(2)自然災害について

当社グループは自然災害、火災等に対応するべく、施設安全対策推進委員会を設置し、資産価値維持のための調査、対策検討を定期的に行っておりますが、主要な資産が首都圏に集中しており、大規模な地震等の災害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(3)資産価格の変動に関するリスク

当社グループが保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）について、経営環境等の動向により資産価値が著しく変動した場合、当該資産の売却等に伴う実現損益及び固定資産の減損会計に基づく会計処理等が、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4)各種規制・基準等の変更に係るリスク

当社グループは現時点における各種規制・基準等の下、事業を展開しております。従って、これら規制・基準等の変更ならびにそれらによって発生する事態が当社グループの業績及び、経営指標等に影響を及ぼす可能性があります。

(5)金利上昇によるリスク

当社グループは物流事業及び不動産事業を中核としており、共に中長期視点から計画的に設備投資を実施する事が求められます。必要な設備資金及び運転資金は、主に外部借入による安定的な資金調達のため固定金利を中心とし、また近年は不動産証券化手法も取り入れております。但し、変動金利にて調達している資金については金利上昇により当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6)共同事業者に関するリスク

様々な事業にて共同事業者を含む事業協力者と共に事業の遂行にあっておりますが、事業協力者の個別の事由で事業遂行に支障を来す場合には、当社グループの事業にも影響を及ぼす可能性があります。

(7)個人情報漏洩等に関するリスク

当社グループは全ての事業において個人情報を取り扱っております。当社グループでは個人情報保護方針及び関連諸規程を制定し、全ての役職員が教育等を通じてこれらを遵守することにより、個人情報の漏洩の予防に努めております。しかしながら、万一個人情報の流出により問題が発生した場合には当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

1．会社分割による子会社の一部事業の承継について

当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年6月1日を効力発生日として、当社100%子会社であるブラザサービス株式会社の資産管理部門に関する事業を会社分割により承継することを決議し、平成20年4月14日に分割契約を締結し、これを実行いたしました。

2．簡易株式交換によるイヌイ運送株式会社の完全子会社化について

当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年7月1日を効力発生日として、イヌイ運送株式会社を完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、平成20年4月14日に株式交換契約を締結し、これを実行いたしました。

3．当社の関連会社である堂島インベストメント有限会社における重要な契約について

当社が32.41%出資し当社の関連会社となっている堂島インベストメント有限会社において、当社が保有する信託受益権について下記の通り売買契約を締結し、これを実行いたしました。

(1) 内容

信託受益権売買

(2) 契約の相手先の名称

ジャパンリアルエステイト投資法人

(3) 契約の時期

契約日 平成20年8月8日

売却日 平成20年9月1日

(4) 売却価額

24,537百万円

(5) 契約の締結が営業活動等へ及ぼす重要な影響

本契約による売却金額を原資として堂島インベストメント有限会社から当社に対し分配が行われ、営業収益及び営業利益として3,397百万円計上しております。

4．当社の連結子会社であるイヌイ運送株式会社と連結子会社である株式会社丸専、非連結子会社である運送物流リース株式会社及び株式会社イヌイ・エスアンドエスの合併について

平成20年9月8日開催の取締役会において、平成20年12月1日を効力発生日として、当社の連結子会社であるイヌイ運送株式会社を存続会社とし、連結子会社である株式会社丸専、非連結子会社である運送物流リース株式会社及び株式会社イヌイ・エスアンドエスを消滅会社として吸収合併することを決議いたしました。

5．固定資産（信託受益権）の譲渡

平成20年4月14日に譲渡契約を締結した固定資産（信託受益権）について、竣工、決済及び引渡を平成21年2月27日に予定しております。

なお、1．会社分割による子会社の一部事業の承継についてと2．簡易株式交換によるイヌイ運送株式会社の完全子会社化についての詳細につきましては、『第5 経理の状況 1．連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）』及び『第5 経理の状況 2．財務諸表等（1）財務諸表 注記事項（企業結合等関係）』に記載の通りであります。

また、4．当社の連結子会社であるイヌイ運送株式会社と連結子会社である株式会社丸専、非連結子会社である運送物流リース株式会社及び株式会社イヌイ・エスアンドエスの合併についての詳細につきましては、『第5 経理の状況 1．連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）』に記載の通りであります。

5．固定資産（信託受益権）の譲渡についての詳細につきましては、『第5 経理の状況 1．連結財務諸表等（1）連結財務諸表 追加情報』及び『第5 経理の状況 2．財務諸表等（1）財務諸表 追加情報』に記載の通りであります。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1)当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末における総資産は42,092百万円で、前期末に比べ3,624百万円の増加となりました。
流動資産は7,758百万円増加し11,746百万円となり、固定資産は4,134百万円減少し30,346百万円となりました。

流動資産の増加の主な要因は、関係会社短期貸付金の発生や現預金の増加等によるものです。

固定資産の減少の主な要因は、投資有価証券の時価下落による評価益の減少や有形固定資産の売却等によるものです。

当連結会計年度末における負債は、前期末と比べ5,303百万円増加し、25,644百万円となりました。

流動負債は5,987百万円増加し19,649百万円となり、固定負債は683百万円減少し5,995百万円となりました。

流動負債の増加の主な要因は、物流不動産事業の事業資金を目的とした借入金の増加等によるものです。

固定負債の減少の主な要因は、受入保証金の減少や繰延税金負債の減少等によるものです。

当連結会計年度末の純資産は16,447百万円で、前期末と比べ1,679百万円の減少となりました。

純資産の減少の主な要因は、株価の下落に伴うその他有価証券評価差額金の減少や自己株式の取得等によるものです。

なお、キャッシュ・フローの分析については、『第2事業の状況』の『1業績等の概要(2)キャッシュ・フローの状況』に記載のとおりです。

(2)連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の営業収益は持分法適用会社の堂島インベストメント(有)が保有する不動産信託受益権売却に伴う損益分配等により17,793百万円で前期(14,906百万円)と比べ19.4%の増加となりました。

営業利益は前期に比べ86.6%増加の4,813百万円、経常利益も84.4%増加の4,700百万円となりました。

また、特別利益は固定資産売却益等に4百万円、特別損失は固定資産売却損の増加や減損損失の計上等により2,974百万円となりました。

上記の結果、当連結会計年度の当期純利益は807百万円となりました。

なお、売上高営業利益率は27.1%、総資産経常利益率は11.7%、自己資本当期純利益率は4.8%、1株当たり当期純利益は46円49銭となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループは、顧客ニーズに的確に応え、より高度なサービスを提供するため、物流事業、不動産事業を中心に3,415百万円（ソフトウェア153百万円を含む）の設備投資を行いました。

その内訳は、次のとおりであります。

物流事業	2,610百万円
不動産事業	656百万円
その他	148百万円

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

地区別 (所在地)	事業の種類別のセグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数 (名)
			建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都中央区ほか)	管理業務等	事務所等	67	-	3 (33)	51	122	22 (2)
東京地区 (東京都足立区ほか)	物流事業	倉庫設備	22	6	-	126	156	34 (13)
東京地区 (東京都中央区ほか)	不動産事業	賃貸設備	12,464	38	260 (30,096) [645]	57	12,821	21 (1)
埼玉地区 (埼玉県川越市)	物流事業	倉庫設備	-	4	-	-	4	1 (1)
神奈川地区 (横浜市中区ほか)	物流事業	倉庫設備	101	11	- [3,109]	6	119	8 (10)
神奈川地区 (横浜市中区)	不動産事業	賃貸設備	-	-	17 (17,289)	-	17	- (-)
大阪地区ほか (大阪府八尾市ほか)	物流事業	倉庫設備	77	4	4,966 (39,716)	2,229	7,278	2 (5)
大阪地区 (大阪府摂津市)	不動産事業	賃貸設備	37	3	545 (3,739)	4	590	- (-)

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア、ソフトウェア仮勘定であります。

2. [] は連結会社以外からの賃借面積で外書で示してあります。

3. 従業員数の()は臨時従業員数を外書で示してあります。

4. リース契約による主な設備は次のとおりであります。

名称	台数(台)	リース期間(年)	年間リース料 (百万円)	リース契約残高 (百万円)
電子計算機及び周辺機器 (リース契約)	231	3~5	50	112

(2) 国内子会社

会社名	地区別 (所在地)	事業の種類別のセグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数 (名)
				建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
イヌイ運送(株)	東京都中央区 ほか	物流事業	事務所等	67	17	151 (915)	19	256	58 (-)
プラザサービス(株)	東京都中央区 ほか	不動産事業	事務所等	11	-	1 (15)	1	13	20 (11)

会社名	地区別 (所在地)	事業の種 類別のセ グメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業 員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬 具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)イヌイシス テムズ	東京都中央区 ほか	システム 開発関連 事業	備品等	2	-	1 (45)	1	5	127 (-)
(株)丸専	東京都葛飾区 ほか	物流事業	事務所等	89	17	4 (4,583)	7	410	76 (-)
(株)東京エース ポウル	東京都中央区 ほか	レジャー 事業	レジャー 施設	1	8	-	8	18	37 (55)

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は工具、器具及び備品並びにソフトウェアであります。
 2. 従業員数の()は臨時従業員数を外書で示しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設
 該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却
 該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	70,000,000
計	70,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成20年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	18,200,000	18,200,000	東京証券取引所 (市場第二部)	-
計	18,200,000	18,200,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減 額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成2年8月1日	4,200,000	18,200,000	2,067	2,767	2,067	2,238

(注) 有償

株主割当(1:0.3)	発行株数	4,187千株
	発行価格	980円
	資本組入額	490円
失権株等公募	発行株数	13千株
	発行価格	2,460円
	資本組入額	1,230円

(5) 【所有者別状況】

平成20年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	7	158	10	3	1,446	1,640	-
所有株式数(単元)	-	51,159	543	56,476	5,145	14	68,615	181,952	4,800
所有株式数の割合(%)	-	28.11	0.30	31.04	2.83	0.01	37.71	100.0	-

(注) 1. 自己株式2,240,410株は「個人その他」に22,404単元及び「単元未満株式の状況」に10株含めて記載しております。

なお、自己株式2,240,410株は株主名簿上の株式数であり、平成20年11月30日現在の実保有株式数は2,239,410株であります。

(6) 【大株主の状況】

平成20年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
松岡冷蔵株式会社	東京都港区港南5-3-23	1,002	5.51
乾 民治	東京都中央区	908	4.99
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲1-2-1	806	4.43
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1-2-1	793	4.36
ニッセイ同和損害保険株式会社	大阪府大阪市北区西天満4-15-10	780	4.29
王子製紙株式会社	東京都中央区銀座4-7-5	780	4.29
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1-1-2	666	3.66
乾汽船株式会社	東京都中央区日本橋本町1-7-4	629	3.46
三浦印刷株式会社	東京都墨田区千歳2-3-9	544	2.99
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿1-26-1	520	2.86
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1-6-6	520	2.86
計	-	7,949	43.68

(注) 1. 当社は自己株式2,239,410株を所有しておりますが、上記大株主から除外しております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,239,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,955,800	159,548	-
単元未満株式	普通株式 4,800	-	-
発行済株式総数	18,200,000	-	-
総株主の議決権	-	159,548	-

【自己株式等】

平成20年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) イヌイ建物株	東京都中央区勝どき 1-13-6	2,239,400	-	2,239,400	12.30
計	-	2,239,400	-	2,239,400	12.30

(注) 上記のほか株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が1,000株(議決権の数10個)あります。なお、当該株式は、「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含まれております。

(8)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年11月17日)での決議状況 (取得期間 平成20年11月18日～平成20年11月18日)	1,820,000	1,057,420,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,773,600	1,030,461,600
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

・取得の理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を実行するため。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第192条第1項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	878	699,547
当期間における取得自己株式	93	47,900

(注) 当期間における取得自己株式数には、平成21年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	531,778	213,439,735	-	-
その他 (単元未満株主の売渡請求による売渡)	93	37,371	-	-
保有自己株式数	2,239,410	-	2,239,503	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益の還元を経営の重要課題の一つと考えており、これまで安定配当に重点をおいた配当政策を行ってまいりました。事業を取り巻く経済環境は厳しい中ではございますが、更なる成長の実現への投資を行いつつ、引き続き従来どおりの安定配当にも十分考慮してまいる所存です。

また当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、前期より2円増配の1株につき配当金22円（うち中間配当金10円）とすることを決定しました。

当社は株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、「取締役会の決議により、毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当の株主総会または取締役会の決議年月日は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成20年7月14日 取締役会決議	172	10
平成21年2月26日 定時株主総会決議	191	12

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
最高（円）	671	1,650	1,890	2,370	1,494
最低（円）	413	592	1,175	1,330	474

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における相場であります。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月
最高（円）	969	909	900	869	700	591
最低（円）	877	837	860	668	474	516

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における相場であります。

5【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		乾 民治	昭和20年12月25日	昭和62年4月 当社に入社 " 63年2月 取締役・不動産事業本部長 平成元年2月 常務取締役・倉庫事業本部長 兼不動産事業本部長 " 3年2月 代表取締役・専務取締役 " 6年2月 イヌイ運送株式会社代表取締 役社長 " 8年2月 代表取締役社長 " 13年2月 代表取締役社長兼倉庫事業本 部長 " 16年2月 代表取締役会長・代表取締役 社長・物流本部長 " 17年2月 代表取締役会長・代表取締役 社長 " 18年2月 代表取締役会長(現在) " 19年2月 イヌイ運送株式会社取締役会 長(現在)	(注)2	908
取締役社長 (代表取締役)		乾 康之	昭和43年12月5日	平成16年4月 当社に入社 " 17年2月 執行役員不動産本部副本部長 " 17年12月 執行役員不動産本部副本部長 兼物流本部企画部長 " 18年2月 常務取締役・不動産本部長兼 物流本部企画部長 " 18年12月 常務取締役・不動産本部長兼 管理本部社長室長 " 19年2月 イヌイ運送株式会社代表取締 役社長(現在) " 19年12月 常務取締役・管理本部社長室 長 " 20年2月 株式会社イヌイシステムズ取 締役 " 20年2月 代表取締役・専務取締役 " 20年12月 代表取締役社長(現在)	(注)2	24

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	トランクルーム事業部担当兼総務部担当兼総務部長	児島 佳嗣	昭和22年1月1日	昭和53年12月 当社に入社 平成3年7月 社長室長 " 4年2月 取締役・管理本部社長室長 " 14年12月 取締役・倉庫事業本部営業部長兼管理本部社長室長 " 16年2月 取締役・物流本部副本部長兼東京営業部長兼トランクルーム営業部長兼管理本部社長室長 " 17年2月 取締役・物流本部長兼東京営業部長兼トランクルーム営業部長 " 17年7月 取締役・物流本部長兼東京営業部長 " 18年12月 取締役・物流本部長兼物流不動産事業部長 " 19年2月 プラザサービス株式会社取締役 " 19年7月 取締役・物流本部長 " 19年12月 取締役・物流本部長兼不動産本部長 " 20年2月 常務取締役・物流本部長兼不動産本部長 " 20年12月 常務取締役・トランクルーム事業部担当兼総務部担当兼総務部長(現在) " 21年2月 株式会社東京エースボウル取締役(現在)	(注)2	15
取締役	経理部担当兼経理部長	控井 達夫	昭和28年1月5日	昭和50年4月 当社に入社 平成13年3月 管理本部経理部長兼I R室課長 " 14年2月 執行役員管理本部経理部長兼I R室課長 " 16年2月 取締役・管理本部副本部長兼経理部長兼I R室長 " 17年2月 取締役・管理本部長兼経理部長 " 18年12月 取締役・管理本部長 " 20年2月 取締役・管理本部長兼社長室長 " 20年12月 取締役・経理部担当兼経理部長(現在)	(注)2	20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		寺井 謙二	昭和25年12月5日	昭和48年4月 当社に入社 平成11年7月 管理本部社長室秘書兼総務部 課長兼IR室課長 " 15年2月 監査役(現在)	(注)3	11
監査役		高橋 剛	昭和23年1月28日	昭和48年4月 弁護士登録 " 53年4月 高橋法律事務所開設(現在) 平成6年2月 当社監査役(現在)	(注)4	14
監査役		村井 峰夫	昭和14年11月27日	昭和38年4月 野村證券株式会社入社 " 62年12月 同社秘書室部長 平成7年6月 八木短資株式会社取締役 " 9年7月 同社常務取締役 " 12年7月 株式会社エグゼクティブ・ パートナーズ入社 " 15年8月 同社代表取締役社長 " 18年2月 当社監査役(現在) " 18年8月 株式会社エグゼクティブ・ パートナーズ理事 " 21年1月 株式会社エグゼクティブ・ パートナーズ代表取締役社長 (現在)	(注)5	0
計						996

(注) 1. 高橋 剛、村井峰夫の2名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 平成21年2月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年。
3. 平成20年2月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年。
4. 平成19年2月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年。
5. 平成18年2月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年。
6. 当社は、法令に定める監査役員の数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
齋藤 淑人	昭和19年12月18日	昭和38年4月 仙台国税局入局 平成14年7月 銚子税務署長 " 15年7月 荻窪税務署長 " 16年7月 同退官 " 16年8月 税理士登録(現在)	-

7. 当社では、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応するため、執行役員制度を導入しております。執行役員は次のとおり4名であります。

執行役員	赤松 秀幸	
執行役員	不動産事業部担当兼不動産事業部長	宮川 研一
執行役員	倉庫事業部担当兼倉庫事業部長	石川 憲次
執行役員	物流不動産事業部担当兼物流不動産事業部長	海保 毅

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

今日、企業は様々に変化する経営環境に迅速かつ的確に対応し、株主、顧客、従業員に対する責任はもとより社会的責任もより一層強く求められています。

また、経営の健全性・効率性を高め、コーポレート・ガバナンス体制を強化することは、経営のグローバル化の進むなかで、不可欠となっております。

このような観点から、執行役員制度を導入し、経営体制の強化を図るとともに、内部監査体制やリスク管理体制の整備及びディスクロージャーの充実に努めてまいります。

(2)コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

会社の機関の説明

当社は、監査役制度を採用しており、経営に関する機関として株主総会、取締役会、監査役会を設けております。

取締役会

取締役会は、取締役4名(有価証券報告書提出日現在)により構成され、監査役出席の下に、原則毎月1回以上、平成21年3月より、原則月2回(1回以上)定時に開催し、また必要に応じ臨時取締役会を開催し、経営上の審議、決定を適正に行っております。

なお、社外取締役は選任しておりません。

監査役会

監査役会は、常勤監査役1名、社外監査役2名(有価証券報告書提出日現在)で構成され、定期的に監査役会を開催するとともに、取締役会のほか重要な会議にも出席し意見を述べるほか内部監査部門や監査法人と積極的に意見交換を行い、取締役の職務遂行を監視できる体制となっております。

なお、社外監査役の2名のうち、高橋監査役は当社の顧問弁護士であり、その取引内容については、「関連当事者との取引」に記載しております。

他の社外監査役については、特別な利害関係はありません。

内部監査の状況

内部監査については、取締役会直属の機関として監査室(2名)を設置しており、社内諸業務の遂行状況をコンプライアンスの観点や経営方針や社内諸規程等に対する準拠性と企業倫理の視点から年度監査計画に基づく監査を実施するとともに、監査の報告や改善のための意見を取締役会に提供することにより更なる経営の合理化や能率向上を図ることを推進しております。

内部統制システムの整備の状況

当社は会社法及び会社法施行規則に基づき、以下のとおり業務の適正を確保するための体制を整備しております。

ア．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

コンプライアンス体制の整備及び維持を図ることを目的として「リスク・コンプライアンス委員会」を設置いたしました。

また、法令違反行為の予防措置、法令違反行為が発見された場合における対処方法、是正手段などを検討した結果、コンプライアンスの推進については「イヌイ建物グループコンプライアンス規程」を制定いたしました。

コンプライアンス規程を実効あらしめるために、次のとおり具体策を行っております。

- ()行動規範の制定
- ()内部監査部門として監査室を設置
- ()コンプライアンスに関する研修体制の整備
- ()監査室に公益通報及び相談窓口を設置

イ．取締役の職務の遂行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役・使用人の職務執行の状況を記録するための取締役会議事録及び稟議書等の文書の作成、保存(保存期間を含む。)、管理(管理する部署の指定を含む。)等については、「決裁規程」、「文書取扱規程」を定め、運用しております。

また、情報の管理については、「情報システム管理規程」、「個人情報保護規程」を定め、運用しております。

ウ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

事業の推進に伴って生じ得るすべてのリスクを詳細に把握・分析し、これに備えています。また、企業集団においても同様に考えております。

リスク管理全体を統括する組織として「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。

リスク管理体制の規範として「イヌイ建物グループリスク管理規程」を制定し、同規程に則ったリスク管理体制を構築していくものとします。不測の事態が発生した場合においては、社長を本部長とする「緊急対策本部」を設置し、損害の拡大を防止し、これを最小限に止める体制を整えております。

エ．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜開催するものとし、その審議を経て執行決定を行うものとしています。

平成20年12月より、経営会議を廃止し、当社各部門及び主要子会社の責任者と当社社長・総務部担当役員・経理部担当役員が出席する各部・各社ミーティングを月1回開催することといたしました。また、平成21年3月より、取締役会を原則月2回（1回以上）定時に開催することとしております。

取締役・使用人の役割分担、職務分掌、指揮命令関係等を通じた効率的な業務執行については「業務・職務分掌規程」を制定し、運用しております。

オ．当社並びに子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

グループ会社の業務の適正を確保するという目的から次のとおりの体制を確立しています。

- ()コンプライアンス体制、リスク管理体制については、グループ全体に適用あるものを構築し、定めております。
- ()取締役は、グループ会社において法令違反その他コンプライアンスに関する重要事項を発見した場合には、監査役に報告するものとします。監査役は意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができるものといたします。
- ()子会社は当社からの経営管理、経営指導内容が法令に違反し、その他、コンプライアンス上問題があると認められた場合には、監査役に報告するものとします。監査役は意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができるものといたします。

カ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及びその使用人の

取締役からの独立性に関する事項

現在、監査役の職務を補助すべき使用人（以下「補助使用人」という。）を置いておりませんが、必要に応じて、監査役の職務補助のため補助使用人を置くこととし、その人事に関しては、取締役と監査役が意見交換を行うこととします。また、補助使用人の監査役補助業務遂行について、取締役は、その独立性につき自ら認識するとともに、関係者にも徹底させるものといたします。

キ．取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役及び使用人は当社の業務または業績に影響を与える重要な事項について監査役に都度報告するものとします。監査役はいつでも必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることができることといたします。

社内通報に関する規程として「公益通報運用規程」を制定し、その適切な運用を維持することにより、法令違反その他のコンプライアンス上の問題について監査役への適切な報告体制を確保するものといたします。

監査役は、監査法人及び内部監査部門とそれぞれ定期的に意見交換を行い、緊密な連携を図っていくものといたします。

会計監査の状況

会計監査については、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しており、会計監査人は、年間会計監査計画に基づいて、当社及び連結子会社を対象に会社法及び金融商品取引法に基づく監査を行っております。なお、新日本有限責任監査法人は監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称を変更しております。

当連結会計年度において会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数は、以下のとおりであります。

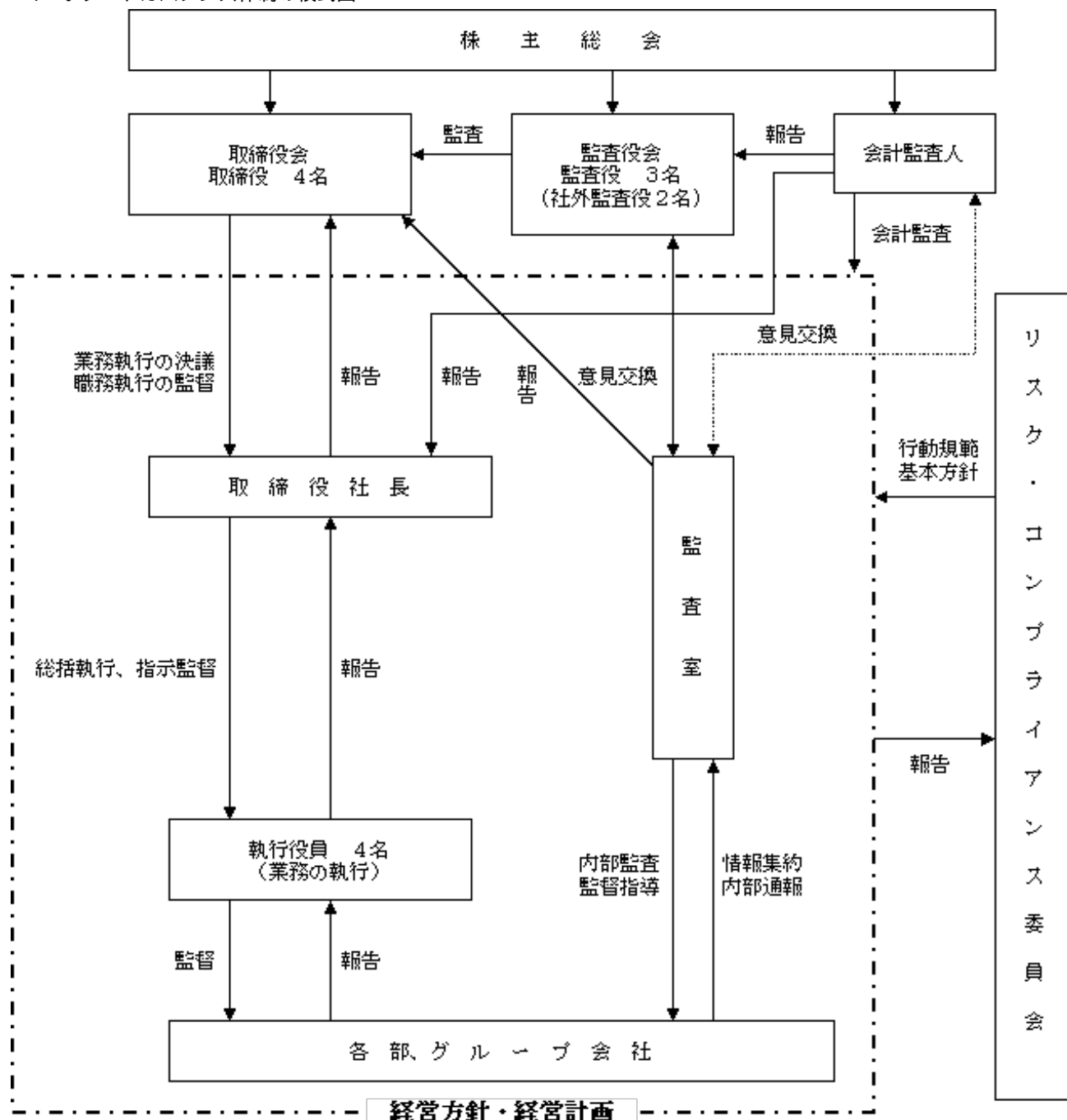
公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	斎藤一昭 星野正司 坂本邦夫	新日本有限責任監査法人

* 継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

* 同監査法人はすでに自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置をとっております。

また、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、会計士補等13名をもって構成されております。

コーポレートガバナンス体制の模式図



(3) 役員報酬及び監査報酬の内容

役員報酬

区分	人員	支給金額
取締役	5名	192百万円
監査役 (うち社外監査役)	4名 (3名)	25百万円 (8百万円)
計	9名	218百万円

- (注) 1. 上記には、平成20年2月28日開催の第87回定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名を含んでおります。
2. 上記には、平成21年2月26日開催の第88回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。
3. 上記のほか、使用人兼務取締役の使用人給与相当額(賞与を含む。)を20百万円支給しております。
4. 取締役の報酬限度額は、平成20年2月28日開催の第87回定時株主総会において年額2億円(但し、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。
5. 監査役の報酬限度額は、平成19年2月27日開催の第86回定時株主総会において年額4,000万円と決議いただいております。
6. 支給額には、以下のものが含まれております。
- ・当事業年度において計上した役員退職慰労引当金繰入額 14百万円
 - ・当事業年度において計上した役員賞与引当金繰入額 50百万円
7. 上記のほか、平成20年2月28日開催の第87回定時株主総会決議に基づき、社外監査役1名に対して役員退職慰労金2百万円を支給しております。

監査報酬

支払先	監査内容	金額
新日本有限責任 監査法人	公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	30百万円
	公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬等	2百万円
	合 計	33百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額		33百万円

- (注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記金額にはこれらの合計額を記載しております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役全員(2名)は、会社法第427条第1項の規程に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額としております。

取締役の定員

当社は、取締役の定員を7名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役を株主総会において議決権を行使できる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数によって選任する旨を定款に定めております。また取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行のため、取締役会決議により自己株式の買受けを行うことができるように、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条第1項に定める市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

また当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第87期事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第88期事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲げられる科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び第88期事業年度より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び第87期事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の連結財務諸表及び第87期事業年度（平成18年12月1日から平成19年11月30日まで）の財務諸表については新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の連結財務諸表並びに第88期事業年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人になっております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1.現金及び預金			2,430		4,365
2.受取手形及び営業未収金			1,083		1,030
3.有価証券	2		14		30
4.たな卸資産			249		11
5.繰延税金資産			59		81
6.関係会社短期貸付金			-		6,000
7.その他			151		233
8.貸倒引当金			2		5
流動資産合計			3,987	10.4	11,746
固定資産					
(1)有形固定資産	3				
1.建物及び構築物	2	31,570		31,554	
減価償却累計額		16,949	14,621	18,256	13,297
2.機械装置及び運搬具		1,258		1,468	
減価償却累計額		1,081	177	1,343	124
3.工具、器具及び備品		1,025		1,193	
減価償却累計額		722	302	898	294
4.土地	2		5,265		3,385
5.信託土地			3,774		3,935
6.建設仮勘定			66		2,222
有形固定資産合計			24,206	62.9	23,260
(2)無形固定資産					
1.借地権			217		41
2.のれん			20		-
3.その他			179		280
無形固定資産合計			417	1.1	321

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	1 2	7,998		5,170	
2. 長期貸付金		775		23	
3. 繰延税金資産		160		737	
4. その他		923		833	
5. 貸倒引当金		0		0	
投資その他の資産合計		9,856	25.6	6,763	16.1
固定資産合計		34,481	89.6	30,346	72.1
資産合計		38,468	100.0	42,092	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形及び営業未払 金		477		535	
2. 短期借入金	2	7,980		10,310	
3. 1年以内返済長期借入 金	2	3,045		6,794	
4. 未払費用		680		677	
5. 未払法人税等	4	532		189	
6. 繰延税金負債		0		0	
7. 役員賞与引当金		30		50	
8. 固定資産撤去費用引当金		-		204	
9. その他		916		886	
流動負債合計		13,662	35.5	19,649	46.7
固定負債					
1. 長期借入金	2	1,079		1,350	
2. 繰延税金負債		606		76	
3. 退職給付引当金		162		153	
4. 役員退職慰労引当金		154		158	
5. 受入保証金		4,675		4,130	
6. その他		-		126	
固定負債合計		6,679	17.4	5,995	14.2
負債合計		20,341	52.9	25,644	60.9

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		2,767	7.2	2,767	6.6
2. 資本剰余金		2,239	5.8	2,698	6.4
3. 利益剰余金		11,320	29.4	11,781	28.0
4. 自己株式		399	1.0	1,217	2.9
株主資本合計		15,927	41.4	16,029	38.1
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		1,427	3.7	417	1.0
評価・換算差額等合計		1,427	3.7	417	1.0
少数株主持分		771	2.0	-	-
純資産合計		18,127	47.1	16,447	39.1
負債・純資産合計		38,468	100.0	42,092	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			14,906	100.0		17,793	100.0
営業原価			10,897	73.1		11,462	64.4
営業総利益			4,009	26.9		6,330	35.6
販売費及び一般管理費	1		1,429	9.6		1,516	8.5
営業利益			2,579	17.3		4,813	27.1
営業外収益							
1. 受取利息		37			73		
2. 受取配当金		87			94		
3. 投資有価証券売却益		49			-		
4. その他		20	195	1.3	41	209	1.1
営業外費用							
1. 支払利息		182			275		
2. 投資有価証券売却損		3			-		
3. 持分法による投資損失		27			-		
4. デリバティブ評価損		-			32		
5. その他		12	226	1.5	14	322	1.8
経常利益			2,548	17.1		4,700	26.4
特別利益							
1. 固定資産売却益	2	93			3		
2. 投資有価証券売却益		21			0		
3. 貸倒引当金戻入益		0			0		
4. 保険解約返戻金		22	137	0.9	0	4	0.0
特別損失							
1. 減損損失	5	-			878		
2. 固定資産売却損	4	18			1,202		
3. 固定資産除却損	3	64			141		
4. 投資有価証券評価損		8			298		
5. 入会金返戻金		64			-		
6. 建物等臨時償却費		-			105		
7. 移転補償金		7			58		
8. 固定資産撤去費用引当 金繰入額		-			204		
9. その他		1	165	1.1	85	2,974	16.7
税金等調整前当期純利益			2,520	16.9		1,730	9.7
法人税、住民税及び事業税		999			1,298		
法人税等調整額		107	1,106	7.4	400	897	5.1
少数株主利益			30	0.2		25	0.1
当期純利益			1,383	9.3		807	4.5

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年11月30日 残高(百万円)	2,767	2,239	10,279	400	14,885
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			344		344
新規連結に伴う増加高			1		1
当期純利益			1,383		1,383
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		0		1	1
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）	-	0	1,040	0	1,041
平成19年11月30日 残高(百万円)	2,767	2,239	11,320	399	15,927

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年11月30日 残高(百万円)	1,471	1,471	767	17,124
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当				344
新規連結に伴う増加高				1
当期純利益				1,383
自己株式の取得				0
自己株式の処分				1
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	43	43	4	39
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	43	43	4	1,002
平成19年11月30日 残高(百万円)	1,427	1,427	771	18,127

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年11月30日 残高(百万円)	2,767	2,239	11,320	399	15,927
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			344		344
新規連結に伴う減少高			0		0
持分法適用会社増加に伴う減少高			1		1
当期純利益			807		807
自己株式の取得				1,031	1,031
自己株式の処分(株式交換を除く)		0		0	0
自己株式の処分(株式交換)		459		213	673
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）	-	458	461	817	102
平成20年11月30日 残高(百万円)	2,767	2,698	11,781	1,217	16,029

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年11月30日 残高(百万円)	1,427	1,427	771	18,127
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当				344
新規連結に伴う減少高				0
持分法適用会社増加に伴う 減少高				1
当期純利益				807
自己株式の取得				1,031
自己株式の処分(株式交換を除く)				0
自己株式の処分(株式交換)				673
株主資本以外の項目の連結会 計年度中の変動額(純額)	1,009	1,009	771	1,781
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	1,009	1,009	771	1,679
平成20年11月30日 残高(百万円)	417	417	-	16,447

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		2,520	1,730
減価償却費		1,034	1,064
減損損失		-	878
のれん償却額		65	20
固定資産撤去費用引当金の増減額(減少:)		-	204
退職給付引当金の増減額(減少:)		1	8
役員退職慰労引当金の増減額(減少:)		29	3
役員賞与引当金の増減額(減少:)		5	20
貸倒引当金の増減額(減少:)		0	2
受取利息及び受取配当金		125	167
支払利息		182	275
持分法による投資損失		27	4
投資有価証券売却益		70	0
投資有価証券売却損		5	3
投資有価証券評価損		8	298
固定資産除却損		64	141
固定資産売却益		93	3
固定資産売却損		18	1,202
建物等臨時償却費		-	105
売上債権の増減額(増加:)		85	53
仕入債務の増減額(減少:)		45	58
たな卸資産の増減額(増加:)		3	237
匿名組合出資金の減少額		-	962
未払消費税等の増減額(減少:)		9	1
受入保証金の増減額(減少:)		149	545
差入保証金の増減額(増加:)		14	1
その他		101	115
小計		3,316	6,662
利息及び配当金の受取額		134	115
利息の支払額		190	265
法人税等の支払額		1,162	1,681
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,097	4,831

		前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金払戻による収入		-	9
有価証券の償還及び売却による収入		-	15
固定資産の取得による支出		4,915	3,368
固定資産の処分等による支出		-	61
固定資産の売却による収入		156	1,013
投資有価証券の取得による支出		558	15
投資有価証券の償還及び売却による収入		910	10
会員権の取得による支出		1	-
関係会社株式等の取得による支出		4	612
貸付による支出		-	6,000
貸付金回収による収入		156	751
匿名組合出資返還による収入		271	406
その他		0	6
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,983	7,857
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入による収入		4,550	2,400
短期借入金返済による支出		960	70
長期借入による収入		-	7,100
長期借入金返済による支出		1,701	3,080
自己株式の売却による収入と取得による支出		0	1,031
配当金の支払額		343	343
少数株主への配当金の支払額		14	14
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,530	4,960
現金及び現金同等物の増減額		355	1,934
現金及び現金同等物の期首残高		2,767	2,421
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		8	9
現金及び現金同等物の期末残高		2,421	4,365

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20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 6社 連結子会社名は「第1. 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。 なお、イヌイ倉庫(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 (株)イヌイ・エスアンドエス (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社3社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(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であります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 7社 同 左</p> <p>なお、イヌイ倉庫開発(合)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 (株)イヌイ・エスアンドエス (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社2社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(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であります。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した関連会社の数及び名称 1社 堂島インベストメント(有)</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の数及び名称 4社(株)イヌイ・エスアンドエス、運送物流リース(株)、イヌイ倉庫開発(合)、かちどきGROWTH TOWN(株) (持分法を適用していない理由) 持分法非適用会社4社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法を適用した関連会社の数及び名称 4社 堂島インベストメント(有)、かちどきGROWTH TOWN(株)、博多アイランドシティマネージメント(合)、博多アイランドシティプロパティ-特定目的会社 なお、かちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。 また、当連結会計年度において、新たに出資した博多アイランドシティマネージメント(合)、博多アイランドシティプロパティ-特定目的会社を持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の数及び名称 2社 (株)イヌイ・エスアンドエス、運送物流リース(株) (持分法を適用していない理由) 持分法非適用会社2社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。</p>

	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
		(3) 持分法適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項 当連結会計年度より不動産投資事業に係る特別目的会社等の持分法適用による投資損益を営業損益の区分に計上することとしております。
3. 連結子会社等の事業年度等に関する事項	持分法適用会社の堂島インベストメント(有)につきましては、中間決算日の8月末日を決算日としたうえ連結財務諸表を作成しております。ただし、同決算日から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うこととしております。なお、それ以外の連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。	持分法適用会社の堂島インベストメント(有)につきましては、中間決算日の8月末日を決算日としたうえ連結財務諸表を作成しております。ただし、同決算日から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うこととしております。 また、持分法適用会社のうち、かちどきGROWTH TOWN(株)、博多アイランドシティマネージメント(合)、博多アイランドシティプロパティー特定目的会社の決算日は12月末日であります。連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 なお、それ以外の連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的債券償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの期末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しております。) 時価のないもの移動平均法による原価法 デリバティブ取引時価法 たな卸資産 販売用不動産個別法による原価法 その他のたな卸資産主に先入先出法による原価法	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的債券 同 左 子会社株式及び関連会社株式 同 左 その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 デリバティブ取引 同 左 たな卸資産 同 左

	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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(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。 なお、主な耐用年数は以下のと おりであります。 建物 3～47年 機械装置 3～17年</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部 を改正する法律 平成19年3月30日 法 律第6号) 及び(法人税法施行令の一部 を改正する政令 平成19年3月30日 政 令第83号)) に伴い、当連結会計年度か ら平成19年4月1日以降に取得した有 形固定資産について、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。 これによる損益に与える影響は軽微で あります。</p> <p>無形固定資産 ……定額法 ただし、自社利用のソフトウェ アについては、社内における利 用可能期間(5年)に基づく 定額法を採用しております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用 ……均等償却</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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(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。 なお、主な耐用年数は以下のと おりであります。 建物 3～47年 機械装置 3～17年</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月 31日以前に取得した資産については、改 正前の法人税法に基づく減価償却の方 法の適用により取得価額の5%に到達 した連結会計年度の翌連結会計年度よ り、取得価額の5%相当額と備忘価額と の差額を5年間にわたり均等償却し、減 価償却費に含めて計上しております。 これによる損益に与える影響は軽微で あります。</p> <p>無形固定資産 同 左</p> <p>投資その他の資産 同 左</p>

	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 ……債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 ……当社は役員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 ……従業員及び執行役員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を簡便法により計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 ……当社及び一部の連結子会社においては、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同 左</p> <p>役員賞与引当金 同 左</p> <p>退職給付引当金 同 左</p> <p>役員退職慰労引当金 同 左</p> <p>固定資産撤去費用引当金 ……将来の固定資産の撤去に伴う費用の発生に備えるため、過去の撤去実績等を勘案した見積額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同 左</p>

	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについて特例処理を採用しております。</p> <p>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 長期借入金</p> <p>ヘッジ方針 固定金利を市場の実勢金利に合わせて変動化する場合や将来の金利上昇リスクをヘッジするために変動金利を固定化する目的で、「金利スワップ取引」を利用しているのみであり、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>なお、取引の実行管理は経理部で行っており、リスク管理等については、月次取締役会に報告しております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。 ・金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 ・長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。 ・長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 ・金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理方法 ……税抜方式を採用しております。</p> <p>なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、期間費用として処理しております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>ヘッジ方針 同 左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理方法 同 左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価は、全面時価評価法によっております。	同 左

	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却については5年間の均等償却を行っております。ただし、金額的に重要性の低いのれん及び負ののれんについては発生年度に一括償却しております。	同 左
7. 連結キャッシュ・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かなりリスクを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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
	<p>特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益及び当該特別目的会社等が持分法適用会社に該当する場合の持分法による投資損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当連結会計年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、今後の事業展開の中で同投資事業の重要性が増すと考えられるためであり、また、平成20年2月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認決議され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は3,397百万円増加し、営業総利益及び営業利益はそれぞれ3,337百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載してあります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(連結貸借対照表) 連結財務諸表規則の改正に伴い、当連結会計年度より「連結調整勘定」は「のれん」と表記しております。	
(連結損益計算書) 前連結会計年度まで特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産売却益」は、特別利益の100分の10を超えることとなったため区分掲記することにいたしました。 なお、前連結会計年度における「固定資産売却益」の金額は1,270千円であります。	
(連結キャッシュ・フロー計算書) 連結財務諸表規則の改正に伴い、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「連結調整勘定償却額」は、「のれん償却額」と表記しております。	

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)														
	<p>固定資産（信託受益権）の譲渡 平成20年4月14日に譲渡契約を締結した固定資産（信託受益権）について、竣工、決済及び引渡を平成21年2月27日に予定しております。 なお、詳細は以下の通りであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>譲渡する資産</td> <td>土地および建物を信託財産とする 信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>32,807.72㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>76,106.95㎡</td> </tr> <tr> <td>譲渡価額</td> <td>11,100百万円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額</td> <td>10,522百万円</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>ローズヒップ・リアルティ合同会社</td> </tr> </table> <p>平成21年2月27日の引渡時点における帳簿価額の見込額であります。 なお、本件につきましては平成12年7月31日付「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」に基づき、金融取引として処理する予定であります。</p>	譲渡する資産	土地および建物を信託財産とする 信託受益権	所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号	敷地面積	32,807.72㎡	延床面積	76,106.95㎡	譲渡価額	11,100百万円	帳簿価額	10,522百万円	譲渡先	ローズヒップ・リアルティ合同会社
譲渡する資産	土地および建物を信託財産とする 信託受益権														
所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号														
敷地面積	32,807.72㎡														
延床面積	76,106.95㎡														
譲渡価額	11,100百万円														
帳簿価額	10,522百万円														
譲渡先	ローズヒップ・リアルティ合同会社														

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>1. 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> <p>投資有価証券</p> <p>(株式) 50百万円</p> <p>(その他の有価証券) 1,328</p> <p>2. 担保に供している資産</p> <p>有価証券 14百万円</p> <p>建物及び構築物 3,441</p> <p>土地 1,978</p> <p>投資有価証券 146</p> <hr/> <p>計 5,581</p> <p>上記物件について、短期借入金450百万円、1年以内返済長期借入金1,498百万円、長期借入金736百万円の担保に供しております。</p> <p>なお、有価証券の14百万円は宅地建物取引の保証金として東京都に供託をしております。</p> <p>投資有価証券のうち14百万円は宅地建物取引の保証金に、2百万円は旅行業取引の保証金としてそれぞれ東京都に供託をしております。</p> <p>3. 国庫補助金等による圧縮記帳額</p> <p>建物 1,401百万円</p> <p>構築物 31</p> <p>機械装置 252</p> <p>工具、器具及び備品 9</p> <hr/> <p>計 1,695</p> <p>4.</p>	<p>1. 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> <p>投資有価証券</p> <p>(株式) 641百万円</p> <p>(その他の有価証券) 4</p> <p>2. 担保に供している資産</p> <p>建物及び構築物 3,078百万円</p> <p>土地 0</p> <p>投資有価証券 32</p> <hr/> <p>計 3,110</p> <p>上記物件について、1年以内返済長期借入金2,681百万円、長期借入金1,047百万円の担保に供しております。</p> <p>投資有価証券のうち29百万円は宅地建物取引の保証金に、2百万円は旅行業取引の保証金としてそれぞれ東京都に供託をしております。</p> <p>3. 国庫補助金等による圧縮記帳額</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>4. 未払法人税等</p> <p>未払法人税等のうち、親会社における未収法人税134百万円を相殺しております。</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																																																		
<p>1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">195百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">321</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">121</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> </table> <p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">93百万円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">93</td></tr> </table> <p>3. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">49百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>撤去・処分</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">64</td></tr> </table> <p>4. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18</td></tr> </table>	役員報酬	195百万円	給料手当	321	賞与	121	退職給付費用	8	役員退職慰労引当金繰入額	20	役員賞与引当金繰入額	30	土地	93百万円	車両運搬具	0	計	93	建物	49百万円	構築物	4	機械装置	0	車両運搬具	0	工具、器具及び備品	3	撤去・処分	6	計	64	建物	15百万円	車両運搬具	0	その他	2	計	18	<p>1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">271百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">328</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">124</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">50</td></tr> </table> <p>2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3</td></tr> </table> <p>3. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">63百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>撤去・処分</td><td style="text-align: right;">61</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">141</td></tr> </table> <p>4. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">252百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">924</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">25</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,202</td></tr> </table>	役員報酬	271百万円	給料手当	328	賞与	124	退職給付費用	49	役員退職慰労引当金繰入額	24	役員賞与引当金繰入額	50	建物	0百万円	車両運搬具	3	計	3	建物	63百万円	構築物	4	機械装置	1	車両運搬具	0	工具、器具及び備品	4	ソフトウェア	6	撤去・処分	61	計	141	建物	252百万円	土地	924	その他	25	計	1,202
役員報酬	195百万円																																																																																		
給料手当	321																																																																																		
賞与	121																																																																																		
退職給付費用	8																																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	20																																																																																		
役員賞与引当金繰入額	30																																																																																		
土地	93百万円																																																																																		
車両運搬具	0																																																																																		
計	93																																																																																		
建物	49百万円																																																																																		
構築物	4																																																																																		
機械装置	0																																																																																		
車両運搬具	0																																																																																		
工具、器具及び備品	3																																																																																		
撤去・処分	6																																																																																		
計	64																																																																																		
建物	15百万円																																																																																		
車両運搬具	0																																																																																		
その他	2																																																																																		
計	18																																																																																		
役員報酬	271百万円																																																																																		
給料手当	328																																																																																		
賞与	124																																																																																		
退職給付費用	49																																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	24																																																																																		
役員賞与引当金繰入額	50																																																																																		
建物	0百万円																																																																																		
車両運搬具	3																																																																																		
計	3																																																																																		
建物	63百万円																																																																																		
構築物	4																																																																																		
機械装置	1																																																																																		
車両運搬具	0																																																																																		
工具、器具及び備品	4																																																																																		
ソフトウェア	6																																																																																		
撤去・処分	61																																																																																		
計	141																																																																																		
建物	252百万円																																																																																		
土地	924																																																																																		
その他	25																																																																																		
計	1,202																																																																																		

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)												
5 .	<p>5 . 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="775 315 1422 573"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設</td> <td>建物及び構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア</td> <td>205百万円</td> </tr> <tr> <td>静岡県浜松市</td> <td>スポーツ施設</td> <td>土地、借地権</td> <td>672百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減損損失の算定にあたっては、事業所別の管理会計上の区分等を概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、資産のグルーピングを行っております。</p> <p>上記資産グループについては、施設の閉鎖や著しい時価の下落等が認められ、将来キャッシュ・フローによって当資産グループの帳簿価額を全額回収出来る可能性が低いと判断し、当資産グループに係る帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額878百万円を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、東京都中央区の賃貸マンション等については個別に見積もり算定した正味売却価額により測定しております。また静岡県浜松市のスポーツ施設については不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失	東京都中央区	賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設	建物及び構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア	205百万円	静岡県浜松市	スポーツ施設	土地、借地権	672百万円
場所	用途	種類	減損損失										
東京都中央区	賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設	建物及び構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア	205百万円										
静岡県浜松市	スポーツ施設	土地、借地権	672百万円										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	18,200,000			18,200,000
合計	18,200,000			18,200,000
自己株式				
普通株式(注)1、2	996,708	100	5	996,803
合計	996,708	100	5	996,803

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加100株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式数の減少5株は、単元未満株式の買増請求による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (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	172	10	平成18年11月30日	平成19年2月28日
平成19年7月9日 取締役会	普通株式	172	10	平成19年5月31日	平成19年8月10日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年2月28日 定時株主総会	普通株式	172	利益剰余金	10	平成19年11月30日	平成20年2月29日

当連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	18,200,000	-	-	18,200,000
合計	18,200,000	-	-	18,200,000
自己株式				
普通株式(注)1、2	996,803	1,774,478	531,824	2,239,457
合計	996,803	1,774,478	531,824	2,239,457

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,774,478株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加1,773,600株、単元未満株式の買取による増加878株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少531,824株は、簡易株式交換によるイヌイ運送(株)の完全子会社化による減少531,731株、単元未満株式の買増請求による減少93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

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (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28日 定時株主総会	普通株式	172	10	平成19年11月30日	平成20年2月29日
平成20年7月14日 取締役会	普通株式	172	10	平成20年5月31日	平成20年8月11日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年2月26日 定時株主総会	普通株式	191	利益剰余金	12	平成20年11月30日	平成21年2月27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18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
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20年11月30日現在)
現金及び預金勘定 2,430百万円	現金及び預金勘定 4,365百万円
預金期間が3ヵ月を超える定期 預金 9	預金期間が3ヵ月を超える定期 預金
現金及び現金同等物 2,421	現金及び現金同等物 4,365

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)				当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具	36	24	11	車両運搬具	19	7	11
工具、器具及び備品	138	56	82	工具、器具及び備品	158	76	82
ソフトウェア	139	31	108	ソフトウェア	133	62	71
合計	314	112	202	合計	311	145	165
(注)取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 67百万円 1年超 135 合計 202				同左 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 67百万円 1年超 97 合計 165			
(注)未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 支払リース料 54百万円 減価償却費相当額 54 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。				同左 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 支払リース料 77百万円 減価償却費相当額 77 減価償却費相当額の算定方法 同左			
2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年以内 8百万円 1年超 11 合計 20				2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年以内 8百万円 1年超 8 合計 17			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) 同左			

(有価証券関係)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成19年11月30日)			当連結会計年度(平成20年11月30日)		
		連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-	14	14	0
	(2) 社債	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	14	14	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	32	32	0	17	17	0
	(2) 社債	180	167	12	180	130	49
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	212	199	12	197	148	49
合計		212	199	12	212	163	49

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成19年11月30日)			当連結会計年度(平成20年11月30日)		
		取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,398	4,189	2,791	1,009	2,210	1,201
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	16	19	2	-	-	-	
小計		1,414	4,208	2,794	1,009	2,210	1,201
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,265	1,020	244	1,435	1,097	337
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	300	278	21	300	198	101
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	223	188	35	148	89	58	
小計		1,788	1,487	301	1,883	1,385	497
合計		3,203	5,696	2,493	2,892	3,596	703

(注) 1. 前連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損8百万円を計上しております。

2. 当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損298百万円を計上しております。

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
362	70	5	9	0	3

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券		
非上場株式	675	695
匿名組合出資	50	50

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度 (平成19年11月30日)				当連結会計年度 (平成20年11月30日)			
	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券								
(1) 国債・地方債等	14	17	-	-	-	32	-	-
(2) 社債	-	30	-	428	30	-	-	348
(3) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	14	47	-	428	30	32	-	348

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。また、一部デリバティブの手法が組み込まれている複合金融商品を利用しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社グループの金利スワップ取引は、金利上昇が支払利息に及ばず影響を一定の範囲に限定するため、投機的目的による取引は行わない方針であります。また、デリバティブが組み込まれている複合金融商品の運用については、一定の金額を限度として効率的な資金運用を図るために行っております。</p> <p>(3) 取引の利用目的 借入金の金利を固定化し、金融費用の安定化及び資金運用の効率化を目的としております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。しかし、市場金利が変動した場合、変動分の受取金利と支払借入金利は相殺されるために、実質的にはリスクはありません。複合金融商品は、為替等の動向により変動が発生いたします。 なお、これらの取引の相手は信用度の高い金融機関であるため、相手先の契約不履行によるリスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、取締役会の承認に基づき、取引の実行及び管理は経理部で行っており、契約状況・運用状況については、月次取締役会に報告しております。</p> <p>(6) その他 「取引の時価等に関する事項」における契約額又は想定元本額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引の利用目的 借入金の金利を固定化し、金融費用の安定化及び資金運用の効率化を目的としております。 また、複合金融商品関連では、余剰資金の長期運用目的で元本が保証されており、かつ預金利率がマイナスとされないデリバティブ内包型預金を行っております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。しかし、市場金利が変動した場合、変動分の受取金利と支払借入金利は相殺されるために、実質的にはリスクはありません。 また、デリバティブ内包型預金は、預金利率が為替相場に連動して決定される変動金利定期預金であるため、為替相場の動向によっては預金利率が市場金利を下回るリスクを有しているほか、当社グループから解約を申し入れた場合に別途清算金の支払義務が発生するリスクを有しております。 なお、これらの取引の相手は信用度の高い金融機関であるため、相手先の契約不履行によるリスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同 左</p> <p>(6) その他 同 左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成19年11月30日現在)

デリバティブについて全て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。

当連結会計年度(平成20年11月30日現在)

複合金融商品関連

区分	種類	当連結会計年度（平成20年11月30日）			
		契約額等 （百万円）	契約額等のうち1年超 （百万円）	時価 （百万円）	評価損益 （百万円）
市場取引以外の取引	デリバティブ内包型預金 （期限前解約特約・条件充足型預金）	200	200	32	32
合計		200	200	32	32

（注）1．時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

- 2．デリバティブ内包型預金の時価は、複合金融商品の組込デリバティブを区分したものであります。
- 3．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

（退職給付会計関係）

前連結会計年度 （自平成18年12月1日 至平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自平成19年12月1日 至平成20年11月30日）																																
<p>1．採用している退職給付制度の概要 当社は、確定給付型の制度として適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。連結子会社は同様に、退職一時金制度を設けております。</p> <p>2．退職給付債務に関する事項 （平成19年11月30日現在）</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>961百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産残高</td> <td>880</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額純額</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（ + ）</td> </tr> <tr> <td>前払年金費用</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金（ - ）</td> <td>162</td> </tr> </table> <p>（注）退職給付債務の算定にあたっては簡便法を採用しております。</p> <p>3．退職給付費用に関する事項 （自平成18年12月1日 至平成19年11月30日）</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>35百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>35</td> </tr> </table> <p>4．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 退職給付債務の算定方法として簡便法を採用しているため該当事項はありません。</p>	退職給付債務	961百万円	年金資産残高	880	連結貸借対照表計上額純額	80	（ + ）		前払年金費用	81	退職給付引当金（ - ）	162	勤務費用	35百万円	退職給付費用	35	<p>1．採用している退職給付制度の概要 同 左</p> <p>2．退職給付債務に関する事項 （平成20年11月30日現在）</p> <table> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>959百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産残高</td> <td>805</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額純額</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（ + ）</td> </tr> <tr> <td>前払年金費用</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金（ - ）</td> <td>153</td> </tr> </table> <p>同 左</p> <p>3．退職給付費用に関する事項 （自平成19年12月1日 至平成20年11月30日）</p> <table> <tr> <td>勤務費用</td> <td>155百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>155</td> </tr> </table> <p>4．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同 左</p>	退職給付債務	959百万円	年金資産残高	805	連結貸借対照表計上額純額	153	（ + ）		前払年金費用	-	退職給付引当金（ - ）	153	勤務費用	155百万円	退職給付費用	155
退職給付債務	961百万円																																
年金資産残高	880																																
連結貸借対照表計上額純額	80																																
（ + ）																																	
前払年金費用	81																																
退職給付引当金（ - ）	162																																
勤務費用	35百万円																																
退職給付費用	35																																
退職給付債務	959百万円																																
年金資産残高	805																																
連結貸借対照表計上額純額	153																																
（ + ）																																	
前払年金費用	-																																
退職給付引当金（ - ）	153																																
勤務費用	155百万円																																
退職給付費用	155																																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(単位 百万円)	(単位 百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税	未払事業税
退職給付引当金	退職給付引当金
役員退職慰労引当金	役員退職慰労引当金
会員権評価損	会員権評価損
固定資産等未実現利益	繰延控除対象外消費税
繰延控除対象外消費税	減損損失
減損損失	固定資産撤去費用引当金
販売用不動産評価損	建物等臨時償却費
その他	繰越欠損金
繰延税金資産小計	その他
評価性引当額	繰延税金資産小計
繰延税金資産合計	評価性引当額
繰延税金負債	繰延税金資産合計
前払年金費用	その他有価証券評価差額金
その他有価証券評価差額金	固定資産等未実現損失
固定資産等未実現損失	繰延税金負債合計
繰延税金負債合計	繰延税金資産の純額
繰延税金負債の純額	
繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産 - 繰延税金資産	流動資産 - 繰延税金資産
固定資産 - 繰延税金資産	固定資産 - 繰延税金資産
流動負債 - 繰延税金負債	流動負債 - 繰延税金負債
固定負債 - 繰延税金負債	固定負債 - 繰延税金負債
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の主な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
住民税均等割等	住民税均等割等
評価性引当額	評価性引当額
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
のれん償却	のれん償却
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>イヌイ建物グループは、中長期経営ビジョンの中で事業シナジーを勘案したグループ経営の効率化、グループ全体での資産ポートフォリオの最適化及び時代の要請に見合ったグループ経営統治を掲げております。</p> <p>資産ポートフォリオの最適化やグループ経営効率化を目的とした、会社分割による子会社の一部事業の承継、簡易株式交換による完全子会社化については下記のとおりであります。</p> <p>1. 会社分割による子会社の一部事業の承継について 当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年6月1日を効力発生日として、当社100%子会社であるプラザサービス株式会社の資産管理部門に関する事業を会社分割により承継することを決議し、平成20年6月1日にこれを実行いたしました。</p> <p>(1) 結合当事企業の名称と事業内容 承継会社 名称 イヌイ建物株式会社 事業内容 物流事業、不動産事業 分割会社 名称 プラザサービス株式会社 事業内容 不動産事業、レジャー事業</p> <p>(2) 会社分割の要旨 法的形式 プラザサービス株式会社を分割会社、当社を承継会社とする吸収分割方式であります。 本会社分割は、承継会社である当社においては会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割、また、分割会社であるプラザサービス株式会社においては同法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を満たすため、いずれも株主総会の承認決議を経ずに行いました。</p> <p>承継会社が承継する権利義務 当社は、本会社分割に関してプラザサービス株式会社が本件事業に関して有する資産、債務、契約上の地位及びこれらの契約に基づき発生する権利義務、並びに許認可等を承継いたしました。</p> <p>(3) 承継する事業部門の概要 承継する部門の事業内容 所有資産の賃貸借、管理及び諸設備の保守、営繕業務、有価証券の保有</p>

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																					
	<p>(4) 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p> <p>承継する資産、負債の項目及び金額</p> <table border="0"> <tr><td>流動資産</td><td>68百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>4,312百万円</td></tr> <tr><td>資産合計</td><td>4,380百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>689百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>2,632百万円</td></tr> <tr><td>負債合計</td><td>3,322百万円</td></tr> </table> <p>2. 簡易株式交換によるイヌイ運送株式会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年7月1日を効力発生日として、イヌイ運送株式会社を完全子会社化とする株式交換を行うことを決議し、平成20年7月1日にこれを実行いたしました。</p> <p>(1) 被取得企業の名称 イヌイ運送株式会社</p> <p>(2) 被取得企業の事業の内容 一般貨物自動車運送事業</p> <p>(3) 法的形式 株式交換 なお、本株式交換は、当社においては、会社法第79条第3項の規定に基づき簡易株式交換の手続きにより、株主総会の承認決議を経ずに行いました。</p> <p>(4) 結合後企業の名称 結合後企業の名称に変更はありません。</p> <p>(5) 株式交換に係る割当ての内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="774 1505 976 1615">会社名</th> <th data-bbox="976 1505 1193 1615">イヌイ建物株式会社 (完全親会社)</th> <th data-bbox="1193 1505 1410 1615">イヌイ運送株式会社 (完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="774 1615 976 1653">株式交換比率</td> <td data-bbox="976 1615 1193 1653">1</td> <td data-bbox="1193 1615 1410 1653">0.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="774 1653 976 1912">株式交換により交付する株式数</td> <td colspan="2" data-bbox="976 1653 1410 1912">普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充当いたします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。)</td> </tr> </tbody> </table>	流動資産	68百万円	固定資産	4,312百万円	資産合計	4,380百万円	流動負債	689百万円	固定負債	2,632百万円	負債合計	3,322百万円	会社名	イヌイ建物株式会社 (完全親会社)	イヌイ運送株式会社 (完全子会社)	株式交換比率	1	0.33	株式交換により交付する株式数	普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充当いたします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。)	
流動資産	68百万円																					
固定資産	4,312百万円																					
資産合計	4,380百万円																					
流動負債	689百万円																					
固定負債	2,632百万円																					
負債合計	3,322百万円																					
会社名	イヌイ建物株式会社 (完全親会社)	イヌイ運送株式会社 (完全子会社)																				
株式交換比率	1	0.33																				
株式交換により交付する株式数	普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充当いたします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。)																					

<p>前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>												
	<p>(6) 株式交換に係る割当て内容の算定根拠等 本株式交換に用いられる株式交換比率の算定の公正性を期すために、当社は第三者算定機関である株式会社スピアヘッド・アドバイザーズに株式交換比率の算定を依頼しました。 株式会社スピアヘッド・アドバイザーズは算定の根拠として、当社の株主価値については市場株価平均法により、イヌイ運送株式会社の株主価値については修正簿価純資産法とDCF法との折衷法により算定いたしました。</p> <p>(7) 取得の対価 イヌイ建物(株)株式 673百万円</p> <p>(8) 実施した会計処理の概要 「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p> <p style="text-align: center;">イヌイ運送株式会社の資産・負債の状況 (平成20年6月30日現在)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,431百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">2,694百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">419百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">473百万円</td> </tr> </table> <p>発生した負ののれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間</p> <p>1) 発生した負ののれんの金額 58百万円</p> <p>2) 発生原因 追加取得により減少する少数株主持分の金額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識するものです。</p> <p>3) 償却方法及び償却期間 5年間で均等償却</p>	流動資産	1,262百万円	固定資産	1,431百万円	資産合計	2,694百万円	流動負債	419百万円	固定負債	53百万円	負債合計	473百万円
流動資産	1,262百万円												
固定資産	1,431百万円												
資産合計	2,694百万円												
流動負債	419百万円												
固定負債	53百万円												
負債合計	473百万円												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	物流事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	レジャー事 業 (百万円)	システム開 発関連事業 (百万円)	計(百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
・営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	6,431	4,849	1,015	2,610	14,906	-	14,906
(2) セグメント間の営業収益又は 振替高	7	358	44	138	549	(549)	-
計	6,439	5,207	1,059	2,749	15,455	(549)	14,906
営業費用	6,065	2,453	983	2,653	12,156	170	12,326
営業利益	374	2,753	75	95	3,299	(719)	2,579
・資産、減価償却費、及び資本的支 出							
資産	8,704	14,847	4,532	756	28,840	9,627	38,468
減価償却費	120	821	85	2	1,030	4	1,034
資本的支出	3,989	885	34	-	4,909	95	5,004

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の種類、性質に応じて区分しております。

2. 各事業の主要内容

- (1) 物流事業.....倉庫、貨物運送、荷役、引越
- (2) 不動産事業.....不動産の賃貸、管理、売買、仲介
- (3) レジャー事業.....ボウリング場、レストラン、娯楽施設の運営
- (4) システム開発関連事業...技術者派遣、ソフト開発、システム構築、軽作業請負

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は719百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理本部に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は9,627百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の運用資金(現預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

	物流事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	レジャー事 業 (百万円)	システム開 発関連事業 (百万円)	計(百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
・営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する営業収益	6,259	7,918	941	2,674	17,793	-	17,793
(2) セグメント間の営業収益又は 振替高	3	360	12	104	480	(480)	-
計	6,262	8,278	953	2,778	18,273	(480)	17,793
営業費用	6,153	2,669	947	2,682	12,452	526	12,979
営業利益	109	5,609	6	95	5,820	(1,007)	4,813
・資産、減価償却費、減損損失及び 資本的支出							
資産	10,797	12,885	2,225	711	26,619	15,473	42,092
減価償却費	141	824	85	1	1,052	11	1,064
減損損失	0	34	843	-	878	-	878
資本的支出	2,610	656	6	-	3,273	141	3,415

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の種類、性質に応じて区分しております。

2. 各事業の主要内容

- (1) 物流事業.....倉庫、貨物運送、物流不動産の企画、開発、賃貸、仲介並びに建物管理他
荷役、引越

- (2) 不動産事業.....不動産の賃貸、管理、売買、仲介
 - (3) レジャー事業.....ボウリング場等の運営
 - (4) システム開発関連事業...ソフト開発、システム構築、軽作業請負、システム技術者育成事業
3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,007百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理本部に係る費用であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は15,473百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の運用資金（現預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
5. 会計処理の変更
- 「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」に記載のとおり、特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益及び当該特別目的会社等が持分法適用会社に該当する場合の持分法による投資損益は、従来、営業外損益に計上しておりましたが、当連結会計年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。
- この変更により不動産事業の営業収益は3,397百万円増加し、営業利益は3,378百万円増加しております。また物流事業の営業費用は41百万円増加し、営業利益は同額減少しております。

【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、在外連結子会社及び在外支店がないため開示しておりません。

【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開示しておりません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 （％）	関係内容		取引の内容	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
				役員の兼任 等	事業上の関 係				
役員	高橋 剛	当社 監査役	(被所有) 0.08	-	-	弁護士 報酬等	2	-	-

（注）上記の金額のうち、取引金額には消費税が含まれておりません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 （％）	関係内容		取引の内容	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
				役員の兼任 等	事業上の関 係				
役員	高橋 剛	当社 監査役	(被所有) 0.08	-	-	弁護士 報酬等	2	-	-

（注）上記の金額のうち、取引金額には消費税が含まれておりません。

子会社等

属性	企業等の 名称	住所	資本金又 は 出資金 （百万円）	事業の内 容又は職 業	議決権等 の所有 （被所 有）割合 （％）	関係内容		取引の内容	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
						役員の兼 任等	事業上の 関係				
関連会社	博多アイ ランドシ ティマ ネージメ ント(合)	東京都 千代田区	1	不動産の 賃貸及び 管理	(直接 所有) 50.0	-	資金の貸付	資金の 貸付	6,000	関係会社 短期貸付 金	6,000

（注）博多アイランドシティマネージメント(合)に対する資金の貸付利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,008.84円	1株当たり純資産額	1,030.53円
1株当たり当期純利益金額	80.44円	1株当たり当期純利益金額	46.49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、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	

（注）1．1株当たり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。

	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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)	1,383	807
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)	1,383	807
期中平均株式数 (株)	17,203,276	17,362,264

2．1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	18,127	16,447
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	771	
(うち少数株主持分)	(771)	
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	17,355	16,447
期末の普通株式の数(株)	17,203,197	15,960,543

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
<p>固定資産(土地)の取得</p> <p>当社は、平成19年12月10日の取締役会にて決議したうえで、同日付で福岡市と土地売買契約を締結いたしました。</p> <p>なお、本契約は、福岡市議会の議決を得た時に効力が生じる停止条件付の契約でありましたが、平成20年2月に福岡市議会の議決を得て効力が生じております。</p> <p>また、本契約は、所有権移転の前日までにおいて、福岡市の承認を得ることにより不動産証券化手法を用いる法人等に買主の地位の継承を行うことができます。</p> <p>当社は、当該土地を中長期経営ビジョンに掲げる「多様な物流ニーズに応える倉庫業を展開する」という事業の一環として、不動産証券化手法を用い、物流不動産事業を行っていくことを目的としております。</p> <p>当該土地の面積は43,803.89㎡、取得価額は5,650百万円、所在は福岡市東区香椎浜であります。</p>	<p>連結子会社及び非連結子会社の合併</p> <p>イヌイ建物グループは、中長期経営ビジョンの中で事業シナジーを勘案したグループ経営の効率化、グループ全体での資産ポートフォリオの最適化及び時代の要請に見合ったグループ経営統治を掲げております。</p> <p>グループ経営効率化の一環とした連結子会社及び非連結子会社の合併については下記のとおりであります。</p> <p>当社は、平成20年9月8日の取締役会決議に基づき、平成20年12月1日、当社の連結子会社であるイヌイ運送株式会社を存続会社とし、連結子会社である株式会社丸専、非連結子会社である運送物流リース株式会社及び株式会社イヌイ・エスアンドエスを消滅会社として吸収合併いたしました。</p>

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
	(1) 合併当事会社の概要 (平成20年11月30日現在)		
	1. 商号	イヌイ運送 株式会社 (合併会社)	株式会社丸専 (被合併会社)
	2. 主な事業内容	一般貨物自動車 運送事業	一般貨物自動車 運送事業
	3. 設立年月日	昭和43年 1月18日	昭和32年 3月29日
	4. 本店所在地	東京都中央区 勝どき一丁目 13番6号	東京都葛飾区 東新小岩二丁目 23番13号
	5. 代表者	代表取締役社長 乾 康之	代表取締役社長 野崎 孝
	6. 資本金	385百万円	40百万円
	7. 発行済株式 総数	4,860,000株	80,000株
	8. 純資産	2,170百万円 (単体)	161百万円 (単体)
	9. 総資産	2,556百万円 (単体)	847百万円 (単体)
	10. 決算期	11月30日	11月30日
	11. 従業員数	58名	76名
	12. 大株主及び 持株比率	イヌイ建物(株) 100%	イヌイ運送(株) 100%

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
	1. 商号	運送物流 リース 株式会社 (被合併会社)	株式会社 イヌイ・ エスアンドエス (被合併会社)
	2. 主な事業内 容	総合リース業	スポーツ施設 遊技場の運営 賃貸
	3. 設立年月日	平成4年 7月14日	平成4年 4月27日
	4. 本店所在地	東京都中央区 勝どき一丁目 13番6号	東京都中央区 勝どき一丁目 13番6号
	5. 代表者	代表取締役社長 澤村 友雄	代表取締役社長 澤村 友雄
	6. 資本金	30百万円	20百万円
	7. 発行済株式 総数	600株	400株
	8. 純資産	25百万円 (単体)	29百万円 (単体)
	9. 総資産	25百万円 (単体)	40百万円 (単体)
	10. 決算期	11月30日	11月30日
	11. 従業員数	0名	0名
	12. 大株主及び 持株比率	イヌイ運送(株) 100%	イヌイ建物(株) 40% イヌイ運送(株) 60%
(2) 合併方式			
イヌイ運送株式会社を存続会社とする吸収合併方式とし、株式会社丸専、運送物流リース株式会社及び株式会社イヌイ・エスアンドエスは解散いたしました。			
(3) 合併比率			
当社子会社同士の合併であるため、合併比率の取り決めはありません。また、合併による新株式の発行、資本金の増加はありません。			
(4) 実施する会計処理の概要			
「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。			

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%)	返済期限
短期借入金	7,980	10,310	1.20	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,045	6,794	1.13	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,079	1,350	1.47	平成22年12月～ 平成27年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債				
受入保証金	3,113	3,113	2.40	平成21年11月
合計	15,218	21,568	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	487	264	264	210

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1.現金及び預金			1,192		3,144
2.受取手形			0		-
3.営業未収金			422		452
4.有価証券	1		14		30
5.販売用不動産			223		-
6.前払費用			86		92
7.繰延税金資産			47		77
8.関係会社短期貸付金			-		6,000
9.その他			16		67
10.貸倒引当金			0		3
流動資産合計			2,003	5.9	9,860
固定資産					
(1)有形固定資産	2				
1.建物	1	28,143		28,765	
減価償却累計額		14,476	13,667	15,826	12,938
2.構築物		565		523	
減価償却累計額		406	159	378	145
3.機械装置		350		604	
減価償却累計額		286	64	541	62
4.車両運搬具		125		128	
減価償却累計額		97	27	108	19
5.工具、器具及び備品		615		815	
減価償却累計額		377	237	539	276
6.土地	1		2,060		2,965
7.信託土地			3,774		3,935
8.建設仮勘定			66		2,222
有形固定資産合計			20,058	58.9	22,565

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(2) 無形固定資産					
1. 借地権		-		41	
2. ソフトウェア		47		247	
3. ソフトウェア仮勘定		94		2	
4. 電話加入権		6		6	
無形固定資産合計		147	0.4	298	0.7
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	1	5,342		4,044	
2. 関係会社株式		1,234		2,209	
3. その他の関係会社有 価証券		1,328		15	
4. 出資金		23		3	
5. 長期貸付金		749		-	
6. 従業員に対する長期 貸付金		14		12	
7. 関係会社長期貸付金		2,380		120	
8. 長期前払費用		61		71	
9. 前払年金費用		81		-	
10. 差入保証金		314		309	
11. 保険積立金		60		60	
12. 会員権		32		30	
13. 繰延税金資産		-		751	
14. 長期性預金		200		200	
15. その他		0		1	
16. 貸倒引当金		1		0	
投資その他の資産合計		11,823	34.8	7,829	19.3
固定資産合計		32,029	94.1	30,693	75.7
資産合計		34,033	100.0	40,553	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 営業未払金		278		397	
2. 短期借入金		7,030		10,080	
3. 1年以内返済長期借入 金	1	3,029		6,794	
4. 未払金		278		260	
5. 未払費用		322		267	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
6. 未払法人税等	3		448		139	
7. 預り金			27		42	
8. 前受収益			488		439	
9. 仮受金			0		0	
10. 役員賞与引当金			30		50	
11. 固定資産撤去費用引当金			-		204	
12. その他			10		23	
流動負債合計			11,944	35.1	18,699	46.1
固定負債		1				
1. 長期借入金				1,079		1,350
2. 繰延税金負債				295		-
3. 退職給付引当金				-		17
4. 役員退職慰労引当金			139		151	
5. 受入保証金			4,584		4,282	
6. その他		-		32		
固定負債合計		6,099	17.9	5,834	14.4	
負債合計		18,043	53.0	24,533	60.5	
(純資産の部)						
株主資本						
1. 資本金			2,767	8.2	2,767	6.8
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		2,238		2,238		
(2) その他資本剰余金		1		461		
資本剰余金合計		2,239	6.6	2,699	6.7	
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		414		414		
(2) その他利益剰余金						
配当準備積立金		300		300		
別途積立金		8,200		8,900		
繰越利益剰余金		1,409		1,853		
利益剰余金合計		10,323	30.3	11,468	28.3	
4. 自己株式			399	1.2	1,217	3.0
株主資本合計			14,930	43.9	15,717	38.8
評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金			1,058	3.1	302	0.7
評価・換算差額等合計			1,058	3.1	302	0.7
純資産合計			15,989	47.0	16,019	39.5
負債・純資産合計			34,033	100.0	40,553	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
1. 物流部門収入					
(1) 保管料		1,344		-	
(2) 荷役料		490		-	
(3) 運送料		1,259		-	
(4) 貸庫料及び施設賃貸料		164		-	
(5) その他		37	3,296	(41.3)	3,323
2. 不動産部門収入					
(1) マンション収入		2,488		-	
(2) 施設賃貸料		1,991		-	
(3) 駐車業収入・その他		209	4,690	(58.7)	7,888
営業収益合計			7,986	100.0	11,212
営業原価	1				
1. 再保管料			92		-
2. 貨物保険料			2		-
3. 人件費					
(1) 給料手当		371		-	
(2) 賞与		169		-	
(3) 退職給付費用		9		-	
(4) 法定福利費		77		-	
人件費計			628		-
4. 支払運送費			996		-
5. 支払荷役費			497		-
6. 賃借料			694		-
7. 支払燻蒸費			0		-
8. 施設保険料			24		-
9. 施設修繕費			161		-
10. 施設固定資産税			275		-

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		当事業年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
11. 営業諸費					
(1) 消耗品費		1		-	
(2) 燃料動力費		104		-	
(3) 課金手数料		2		-	
(4) 交通費		7		-	
(5) 渉外費		10		-	
(6) 宣伝広告費		41		-	
(7) その他		198		-	
営業諸費計			366		-
12. 警備保障料			9		-
13. 業務運営委託費			304		-
14. 減価償却費			890		-
15. 事業所税			4		-
営業原価合計			4,946	61.9	5,591
営業総利益			3,039	38.1	5,620
販売費及び一般管理費	1				
1. 人件費					
(1) 役員報酬		138		-	
(2) 給料手当		143		-	
(3) 賞与		69		-	
(4) 退職給付費用		1		-	
(5) 役員退職慰労引当金繰入額		13		-	
(6) 役員賞与引当金繰入額		30		-	
(7) 法定福利費		31		-	
人件費計			425		-
2. 物件費					
(1) 事務用消耗品費		7		-	
(2) 水道光熱費		1		-	
(3) 修繕費		1		-	
(4) 図書印刷費		13		-	
物件費計			24		-

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
3. 諸経費					
(1) 旅費通信交通費		41		-	
(2) 租税公課		80		-	
(3) 諸会費		13		-	
(4) 保険料		38		-	
(5) 厚生費		22		-	
(6) 地代家賃		2		-	
(7) 宣伝広告費		8		-	
(8) 株式費		12		-	
(9) 接待費		11		-	
(10) 貸倒引当金繰入額		1		-	
(11) 貸倒損失		0		-	
(12) 雑費		180		-	
諸経費計			414		-
4. 減価償却費			6		-
販売費及び一般管理費 合計	2	869	10.9	995	8.9
営業利益			2,169		4,625
営業外収益					
1. 受取利息	1	51		87	
2. 有価証券利息		15		2	
3. 受取配当金	1	100		108	
4. 投資有価証券売却益		35		-	
5. 雑益	1	25		33	
営業外収益合計			227		232
営業外費用					
1. 支払利息		167		266	
2. 匿名組合投資損失		27		-	
3. デリバティブ評価損		-		32	
4. 雑損		11		12	
営業外費用合計			206		312
経常利益			2,190		4,545
			27.4		40.5

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1. 抱合株式消滅差益		-		561	
2. 固定資産売却益	3	50		0	
3. 保険解約等返戻金		20		-	
特別利益合計			71		562
					0.9
特別損失					
1. 減損損失	6	-		843	
2. 固定資産売却損	5	39		1,202	
3. 固定資産除却損	4	60		109	
4. 投資有価証券評価損		-		229	
5. 関係会社株式評価損		-		179	
6. 移転補償金		27		68	
7. 建物等臨時償却費		-		105	
8. 固定資産撤去費用引当 金繰入額		-		204	
9. その他		-		1	
特別損失合計			127		2,946
					1.6
税引前当期純利益			2,134		2,162
					26.7
法人税、住民税及び事業 税		852		1,233	
法人税等調整額		32	884	559	673
					6.0
当期純利益			1,250		1,488
					15.7

営業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 人件費		-	-	732	13.1
2. 荷役賃		-	-	331	5.9
3. 支払運送費		-	-	951	17.0
4. 業務委託費		-	-	503	9.0
5. 賃借費		-	-	667	11.9
6. 公租公課		-	-	347	6.2
7. 減価償却費		-	-	954	17.1
8. その他		-	-	1,103	19.8
営業原価合計		-	-	5,591	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

（単位 百万円）

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
						配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年11月30日残高	2,767	2,238	1	2,239	414	300	7,850	853	9,417	399	14,025
事業年度中の変動額											
別途積立金の積立							350	350	-		-
剰余金の配当								344	344		344
当期純利益								1,250	1,250		1,250
自己株式の取得										0	0
自己株式の処分			0	0						0	0
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	-	-	0	0	-	-	350	556	906	0	905
平成19年11月30日残高	2,767	2,238	1	2,239	414	300	8,200	1,409	10,323	399	14,930

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年11月30日残高	1,101	1,101	15,126
事業年度中の変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			344
当期純利益			1,250
自己株式の取得			0
自己株式の処分			0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	42	42	42
事業年度中の変動額合計	42	42	862
平成19年11月30日残高	1,058	1,058	15,989

当事業年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

（単位 百万円）

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
						配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年11月30日残高	2,767	2,238	1	2,239	414	300	8,200	1,409	10,323	399	14,930
事業年度中の変動額											
剰余金の配当								344	344		344
別途積立金の積立							700	700	-		-
当期純利益								1,488	1,488		1,488
自己株式の取得										1,031	1,031
自己株式の処分（株式交換を除く）			0	0						0	0
自己株式の処分（株式交換）			459	459						213	673

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金				
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	-	-	459	459	-	-	700	444	1,144	817	786
平成20年11月30日残高	2,767	2,238	461	2,699	414	300	8,900	1,853	11,468	1,217	15,717

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年11月30日残高	1,058	1,058	15,989
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			344
別途積立金の積立			-
当期純利益			1,488
自己株式の取得			1,031
自己株式の処分(株式交換を除く)			0
自己株式の処分(株式交換)			673
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	756	756	756
事業年度中の変動額合計	756	756	30
平成20年11月30日残高	302	302	16,019

重要な会計方針

	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的債券 ……償却原価法(定額法) (2) 子会社株式及び関連会社株式 ……移動平均法による原価法 (3) その他有価証券 時価のあるもの ……期末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 により算定しております。) 時価のないもの ……移動平均法による原価法 (4) 匿名組合出資金 匿名組合損益のうち、当社に帰属す る持分相当損益を「営業外損益」に 計上するとともに、「その他の関係会 社有価証券」を加減する方法	(1) 満期保有目的債券 同 左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同 左 (3) その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 (4) 匿名組合出資金 匿名組合損益のうち、当社に帰属す る持分相当損益を「営業損益」に計 上するとともに、「その他の関係会社 有価証券」を加減する方法
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	時価法	同 左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産 ……個別法による原価法	販売用不動産 同 左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 ……定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得 した建物(建物附属設備を除く)に ついては、定額法を採用してありま す。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 3～47年 機械装置 3～17年 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部 を改正する法律 平成19年3月30日法 律第6号) 及び(法人税法施行令の一部 を改正する政令 平成19年3月30日 政 令第83号)) に伴い、当事業年度から 平成19年4月1日以降に取得した有形 固定資産について、改正後の法人税法 に基づく減価償却の方法に変更してあ ります。 これによる損益に与える影響は軽微 であります。	(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(建物附属設備を除く)に ついては、定額法を採用してありま す。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 3～47年 機械装置 3～17年

	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	(2) 無形固定資産 ……定額法 ただし、自社利用のソフトウェアにつ いては、社内における利用可能期間 (5年)に基づく定額法を採用して おります。 (3) 投資その他の資産 長期前払費用 ……均等償却	(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31 日以前に取得した資産については、改正前 の法人税法に基づく減価償却の方法の適 用により取得価額の5%に達した事業年 度の翌事業年度より、取得価額の5%相当 額と備忘価額との差額を5年間にわたり 均等償却し、減価償却費に含めて計上して おります。 これによる損益に与える影響は軽微であ ります。 (2) 無形固定資産 同 左 (3) 投資その他の資産 長期前払費用 同 左
5. 引当金の計上基準	(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検討 し回収不能見込額を計上してありま す。 (2) 役員賞与引当金 ……役員の賞与の支給に備えるため、 支給見込額の当事業年度負担額を計 上しております。 (3) 退職給付引当金 ……従業員及び執行役員の退職給付 に備えるため、当事業年度末における 退職給付債務及び年金資産の見込額 に基づき、当事業年度末において発生 していると認められる額を簡便法に より計上しております。 (4) 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、内規に基づく期末要支給額を 計上しております。	(1) 貸倒引当金 同 左 (2) 役員賞与引当金 同 左 (3) 退職給付引当金 同 左 (4) 役員退職慰労引当金 同 左 (5) 固定資産撤去費用引当金 ……将来の固定資産の撤去に伴う費 用の発生に備えるため、過去の撤去実 績等を勘案した見積額を計上してあ ります。

	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当事業年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
6.リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同 左
7.ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについて特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 長期借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 固定金利を市場の実勢金利に合わせて変動化する場合や将来の金利上昇リスクをヘッジするために変動金利を固定化する目的で、「金利スワップ取引」を利用しているのみであり、投機目的の取引は行っておりません。 なお、取引の実行管理は経理部で行っており、リスク管理等については、月次取締役役に報告しております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p>
8.その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 ……税抜方式を採用しております。 なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、期間費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同 左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当事業年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、今後の事業展開の中で同投資事業の重要性が増すと考えられるためであり、また、平成20年2月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益、営業総利益及び営業利益はそれぞれ3,397百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 営業収益は、前事業年度まで各費目毎に区分掲記していましたが、経理システムの変更を機に、損益計算書の一覧性と明瞭性を確保するため、当事業年度より部門毎に掲記する方法に変更いたしました。 営業原価は、前事業年度まで各費目毎に区分掲記していましたが、経理システムの変更を機に、損益計算書の一覧性と明瞭性を確保するため、当事業年度より営業原価明細表に掲記する方法に変更いたしました。 販売費及び一般管理費は、前事業年度まで各費目毎に区分掲記していましたが、経理システムの変更を機に、損益計算書の一覧性と明瞭性を確保するため、当事業年度より一括に掲記し、その主要な費目及び金額を注記する方法に変更いたしました。

追加情報

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)														
	<p>固定資産（信託受益権）の譲渡 平成20年4月14日に譲渡契約を締結した固定資産（信託受益権）について、竣工、決済及び引渡を平成21年2月27日に予定しております。</p> <p>なお、詳細は以下の通りであります。</p> <table border="1" data-bbox="774 421 1417 723"> <thead> <tr> <th>譲渡する資産</th> <th>土地および建物を信託財産とする信託受益権</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所在地</td> <td>兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>32,807.72㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>76,106.95㎡</td> </tr> <tr> <td>譲渡価額</td> <td>11,100百万円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額</td> <td>10,522百万円</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>ローズヒップ・リアルティ合同会社</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成21年2月27日の引渡時点における帳簿価額の見込額であります。</p> <p>なお、本件につきましては平成12年7月31日付「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」に基づき、金融取引として処理する予定であります。</p>	譲渡する資産	土地および建物を信託財産とする信託受益権	所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号	敷地面積	32,807.72㎡	延床面積	76,106.95㎡	譲渡価額	11,100百万円	帳簿価額	10,522百万円	譲渡先	ローズヒップ・リアルティ合同会社
譲渡する資産	土地および建物を信託財産とする信託受益権														
所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2番1号														
敷地面積	32,807.72㎡														
延床面積	76,106.95㎡														
譲渡価額	11,100百万円														
帳簿価額	10,522百万円														
譲渡先	ローズヒップ・リアルティ合同会社														

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度(平成19年11月30日)	当事業年度(平成20年11月30日)										
<p>1. このうち土地、建物の期末簿価3,043百万円は、1年以内に返済する長期借入金1,482百万円、長期借入金736百万円の担保に供しております。</p> <p>また、有価証券の14百万円は、宅地建物取引の保証金として東京都に差入れております。</p> <p>2. 国庫補助金等による圧縮記帳額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,401百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td style="text-align: right;">252</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,695</td> </tr> </table> <p>3.</p>	建物	1,401百万円	構築物	31	機械装置	252	工具、器具及び備品	9	計	1,695	<p>1. このうち土地、建物の期末簿価3,078百万円は、1年以内に返済する長期借入金2,681百万円、長期借入金1,047百万円の担保に供しております。</p> <p>また、投資有価証券の14百万円は、宅地建物取引の保証金として東京都に差入れております。</p> <p>2. 国庫補助金等による圧縮記帳額 同左</p> <p>3. 未払法人税等 未払法人税等のうち、未収法人税134百万円を相殺しております。</p>
建物	1,401百万円										
構築物	31										
機械装置	252										
工具、器具及び備品	9										
計	1,695										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当事業年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)																												
<p>1. 関係会社に対する取引額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業原価</td> <td style="text-align: right;">1,057百万円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,093</td> </tr> </table> <p>(営業外収益)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td>雑益</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72</td> </tr> </table>	営業原価	1,057百万円	販売費及び一般管理費	35	計	1,093	受取配当金	29百万円	受取利息	31	雑益	11	計	72	<p>1. 関係会社に対する取引額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業原価</td> <td style="text-align: right;">1,046百万円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,062</td> </tr> </table> <p>(営業外収益)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>雑益</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59</td> </tr> </table>	営業原価	1,046百万円	販売費及び一般管理費	16	計	1,062	受取配当金	29百万円	受取利息	18	雑益	11	計	59
営業原価	1,057百万円																												
販売費及び一般管理費	35																												
計	1,093																												
受取配当金	29百万円																												
受取利息	31																												
雑益	11																												
計	72																												
営業原価	1,046百万円																												
販売費及び一般管理費	16																												
計	1,062																												
受取配当金	29百万円																												
受取利息	18																												
雑益	11																												
計	59																												

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																														
2 . 3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50</td> </tr> </table>	土地	50百万円	車両運搬具	0	計	50	2 . 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。なお、販売費に属する費用のおおよその割合は1.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.8%であります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">153百万円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">154</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td style="text-align: right;">78</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">92</td> </tr> <tr> <td>雑費</td> <td style="text-align: right;">143</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table> 3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> </table>	役員報酬	153百万円	給料手当	154	賞与	78	退職給付費用	43	役員退職慰労引当金繰入額	14	役員賞与引当金繰入額	50	公租公課	92	雑費	143	減価償却費	10	建物	0百万円	車両運搬具	0	計	0
土地	50百万円																														
車両運搬具	0																														
計	50																														
役員報酬	153百万円																														
給料手当	154																														
賞与	78																														
退職給付費用	43																														
役員退職慰労引当金繰入額	14																														
役員賞与引当金繰入額	50																														
公租公課	92																														
雑費	143																														
減価償却費	10																														
建物	0百万円																														
車両運搬具	0																														
計	0																														

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																										
<p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">49百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>撤去・処分</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60</td></tr> </table> <p>5. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39</td></tr> </table> <p>6.</p>	建物	49百万円	構築物	4	車両運搬具	0	工具、器具及び備品	0	撤去・処分	6	計	60	建物	36百万円	その他	2	計	39	<p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">46百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>撤去・処分</td><td style="text-align: right;">54</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">109</td></tr> </table> <p>5. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">252百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">924</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,202</td></tr> </table> <p>6. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東京都中央区</td> <td>賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設</td> <td>建物、構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">205百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">静岡県浜松市</td> <td>スポーツ施設</td> <td>土地、借地権</td> <td style="text-align: right;">638百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減損損失の算定にあたっては、事業所別の管理会計上の区分等を概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、資産のグルーピングを行っております。</p> <p>上記資産グループについては、施設の閉鎖や著しい時価の下落等が認められ、将来キャッシュ・フローによって当資産グループの帳簿価額を全額回収出来る可能性が低いと判断し、当資産グループに係る帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額843百万円を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、東京都中央区の賃貸マンション等については個別に見積もり算定した正味売却価額により測定しております。また静岡県浜松市のスポーツ施設については使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを約3.4%で割り引いて算定しております。</p>	建物	46百万円	構築物	4	機械装置	0	車両運搬具	0	工具、器具及び備品	0	ソフトウェア	2	撤去・処分	54	計	109	建物	252百万円	機械装置	8	工具、器具及び備品	8	土地	924	その他	9	計	1,202	場所	用途	種類	減損損失	東京都中央区	賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設	建物、構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア	205百万円	静岡県浜松市	スポーツ施設	土地、借地権	638百万円
建物	49百万円																																																										
構築物	4																																																										
車両運搬具	0																																																										
工具、器具及び備品	0																																																										
撤去・処分	6																																																										
計	60																																																										
建物	36百万円																																																										
その他	2																																																										
計	39																																																										
建物	46百万円																																																										
構築物	4																																																										
機械装置	0																																																										
車両運搬具	0																																																										
工具、器具及び備品	0																																																										
ソフトウェア	2																																																										
撤去・処分	54																																																										
計	109																																																										
建物	252百万円																																																										
機械装置	8																																																										
工具、器具及び備品	8																																																										
土地	924																																																										
その他	9																																																										
計	1,202																																																										
場所	用途	種類	減損損失																																																								
東京都中央区	賃貸マンション、スポーツ施設、レジャー施設	建物、構築物、機械装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア	205百万円																																																								
静岡県浜松市	スポーツ施設	土地、借地権	638百万円																																																								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)1、2	996,708	100	5	996,803
合計	996,708	100	5	996,803

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加100株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
 2. 普通株式の自己株式の減少5株は、単元未満株式の買増請求による減少であります。

当事業年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)1、2	996,803	1,774,478	531,871	2,239,410
合計	996,803	1,774,478	531,871	2,239,410

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,774,478株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加1,773,600株、単元未満株式の買取りによる増加878株であります。
 2. 普通株式の自己株式の株式数の減少531,871株は、簡易株式交換によるイヌイ運送(株)の完全子会社化による減少531,778株、単元未満株式の買増請求による減少93株であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																
車両運搬具	2	1	0	車両運搬具	0	0	0																
工具、器具及び備品	103	38	65	工具、器具及び備品	121	53	68																
ソフトウェア	135	28	106	ソフトウェア	129	58	70																
合計	241	68	172	合計	251	112	138																
<p>(注)取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額等</p> <table border="1"> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>54百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>172</td> </tr> </table>				未経過リース料期末残高相当額		1年以内	54百万円	1年超	118	合計	172	<p>同 左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額等</p> <table border="1"> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>55百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>138</td> </tr> </table>				未経過リース料期末残高相当額		1年以内	55百万円	1年超	83	合計	138
未経過リース料期末残高相当額																							
1年以内	54百万円																						
1年超	118																						
合計	172																						
未経過リース料期末残高相当額																							
1年以内	55百万円																						
1年超	83																						
合計	138																						
<p>(注)未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>37</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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>				支払リース料	37百万円	減価償却費相当額	37	<p>同 左</p> <p>支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>57百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>57</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同 左</p>				支払リース料	57百万円	減価償却費相当額	57								
支払リース料	37百万円																						
減価償却費相当額	37																						
支払リース料	57百万円																						
減価償却費相当額	57																						
<p>2.オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tr> <td>1年以内</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7</td> </tr> </table>				1年以内	3百万円	1年超	3	合計	7	<p>2.オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tr> <td>1年以内</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7</td> </tr> </table>				1年以内	3百万円	1年超	3	合計	7				
1年以内	3百万円																						
1年超	3																						
合計	7																						
1年以内	3百万円																						
1年超	3																						
合計	7																						
<p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>				<p>(減損損失について)</p> <p>同 左</p>																			

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年11月30日現在)及び当事業年度(平成20年11月30日現在)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">56</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>繰延控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">274</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">57</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">508</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">723</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">756</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">248</td> </tr> </table>	未払事業税	36百万円	役員退職慰労引当金	56	会員権評価損	42	繰延控除対象外消費税	30	減損損失	274	販売用不動産評価損	57	その他	11	繰延税金資産合計	508	前払年金費用	33百万円	その他有価証券評価差額金	723	繰延税金負債合計	756	繰延税金負債の純額	248	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">63百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>繰延控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">611</td> </tr> <tr> <td>固定資産撤去費用引当金</td> <td style="text-align: right;">82</td> </tr> <tr> <td>建物等臨時償却費</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式評価損</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">33</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,035</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">206</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">828</td> </tr> </table>	未払事業税	63百万円	役員退職慰労引当金	61	会員権評価損	42	繰延控除対象外消費税	23	減損損失	611	固定資産撤去費用引当金	82	建物等臨時償却費	42	関係会社株式評価損	73	その他	33	繰延税金資産合計	1,035	その他有価証券評価差額金	206百万円	繰延税金負債合計	206	繰延税金資産の純額	828
未払事業税	36百万円																																																		
役員退職慰労引当金	56																																																		
会員権評価損	42																																																		
繰延控除対象外消費税	30																																																		
減損損失	274																																																		
販売用不動産評価損	57																																																		
その他	11																																																		
繰延税金資産合計	508																																																		
前払年金費用	33百万円																																																		
その他有価証券評価差額金	723																																																		
繰延税金負債合計	756																																																		
繰延税金負債の純額	248																																																		
未払事業税	63百万円																																																		
役員退職慰労引当金	61																																																		
会員権評価損	42																																																		
繰延控除対象外消費税	23																																																		
減損損失	611																																																		
固定資産撤去費用引当金	82																																																		
建物等臨時償却費	42																																																		
関係会社株式評価損	73																																																		
その他	33																																																		
繰延税金資産合計	1,035																																																		
その他有価証券評価差額金	206百万円																																																		
繰延税金負債合計	206																																																		
繰延税金資産の純額	828																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下のため記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.8%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.4%</td> </tr> <tr> <td>抱合株式消滅差益</td> <td style="text-align: right;">10.6%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.1%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31.2%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%	住民税均等割等	0.4%	抱合株式消滅差益	10.6%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.2%																																		
法定実効税率	40.6%																																																		
(調整)																																																			
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%																																																		
住民税均等割等	0.4%																																																		
抱合株式消滅差益	10.6%																																																		
その他	0.1%																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.2%																																																		

(企業結合等関係)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
	<p>イヌイ建物グループは、中長期経営ビジョンの中で事業シナジーを勘案したグループ経営の効率化、グループ全体での資産ポートフォリオの最適化及び時代の要請に見合ったグループ経営統治を掲げております。</p> <p>資産ポートフォリオの最適化やグループ経営効率化を目的とした、会社分割による子会社の一部事業の承継、簡易株式交換による完全子会社化については下記のとおりであります。</p> <p>1. 会社分割による子会社の一部事業の承継について 当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年6月1日を効力発生日として当社100%子会社であるプラザサービス株式会社の資産管理部門に関する事業を会社分割により承継することを決議し、平成20年6月1日にこれを実行いたしました。</p> <p>(1) 結合当事企業の名称と事業内容 承継会社 名称 イヌイ建物株式会社 事業内容 物流事業、不動産事業 分割会社 名称 プラザサービス株式会社 事業内容 不動産事業、レジャー事業</p> <p>(2) 会社分割の要旨 法的形式 プラザサービス株式会社を分割会社、当社を承継会社とする吸収分割方式です。 本会社分割は、承継会社である当社においては会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割、また、分割会社であるプラザサービス株式会社においては同法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を満たすため、いずれも株主総会の承認決議を経ずに行いました。 承継会社が承継する権利義務 当社は、本会社分割に関してプラザサービス株式会社が本件事業に関して有する資産、債務、契約上の地位及びこれらの契約に基づき発生する権利義務、並びに許認可等を承継いたしました。</p> <p>(3) 承継する事業部門の概要 承継する部門の事業内容 所有資産の賃貸借、管理及び諸設備の保守、営繕業務、有価証券の保有</p>

<p>前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>												
	<p>(4) 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p> <p>承継する資産、負債の項目及び金額</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td>68百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>4,312百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>4,380百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>689百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>2,632百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>3,322百万円</td> </tr> </table> <p>効力発生日(平成20年6月1日)におけるプラザサービス株式会社から受け入れた株主資本相当額と当社が保有する同社株式の帳簿価額(分割に係る抱合せ株式の適正な帳簿価額のうち、受け入れた資産及び負債と引き換えられたものとみなされる額)との差額である561百万円を特別利益の「抱合株式消滅差益」として計上いたしました。</p> <p>2. 簡易株式交換によるイヌイ運送株式会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成20年4月14日開催の取締役会において、平成20年7月1日を効力発生日として、イヌイ運送株式会社を完全子会社化とする株式交換を行うことを決議し、平成20年7月1日にこれを実行いたしました。</p> <p>(1) 被取得企業の名称 イヌイ運送株式会社</p> <p>(2) 被取得企業の事業の内容 一般貨物自動車運送事業</p> <p>(3) 法的形式 株式交換 なお、本株式交換は、当社においては、会社法第796条第3項の規定に基づき簡易株式交換の手続きにより、株主総会の承認決議を経ずに行いました。</p> <p>(4) 結合後企業の名称 結合後企業の名称に変更はありません。</p>	流動資産	68百万円	固定資産	4,312百万円	資産合計	4,380百万円	流動負債	689百万円	固定負債	2,632百万円	負債合計	3,322百万円
流動資産	68百万円												
固定資産	4,312百万円												
資産合計	4,380百万円												
流動負債	689百万円												
固定負債	2,632百万円												
負債合計	3,322百万円												

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																					
	<p>(5) 株式交換に係る割当ての内容</p> <table border="1" data-bbox="774 241 1410 645"> <thead> <tr> <th data-bbox="774 241 976 349">会社名</th> <th data-bbox="976 241 1195 349">イヌイ建物株式会社 (完全親会社)</th> <th data-bbox="1195 241 1410 349">イヌイ運送株式会社 (完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="774 349 976 389">株式交換比率</td> <td data-bbox="976 349 1195 389">1</td> <td data-bbox="1195 349 1410 389">0.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="774 389 976 645">株式交換により交付する株式数</td> <td colspan="2" data-bbox="976 389 1410 645"> 普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充てたいします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。) </td> </tr> </tbody> </table> <p>(6) 株式交換に係る割当て内容の算定根拠等 本株式交換に用いられる株式交換比率の算定の公正性を期すために、当社は第三者算定機関である株式会社スピアヘッド・アドバイザーズに株式交換比率の算定を依頼しました。 株式会社スピアヘッド・アドバイザーズは算定の根拠として、当社の株主価値については市場株価平均法により、イヌイ運送株式会社の株主価値については修正簿価純資産法とDCF法との折衷法により算定いたしました。</p> <p>(7) 取得の対価 イヌイ建物(株)株式 673百万円</p> <p>(8) 実施した会計処理の概要 「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p> <p>イヌイ運送株式会社の資産・負債の状況 (平成20年6月30日現在)</p> <table data-bbox="858 1518 1305 1729"> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>1,262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,431百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>2,694百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>419百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>53百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>473百万円</td> </tr> </tbody> </table>	会社名	イヌイ建物株式会社 (完全親会社)	イヌイ運送株式会社 (完全子会社)	株式交換比率	1	0.33	株式交換により交付する株式数	普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充てたいします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。)		流動資産	1,262百万円	固定資産	1,431百万円	資産合計	2,694百万円	流動負債	419百万円	固定負債	53百万円	負債合計	473百万円
会社名	イヌイ建物株式会社 (完全親会社)	イヌイ運送株式会社 (完全子会社)																				
株式交換比率	1	0.33																				
株式交換により交付する株式数	普通株式：531,778株 (当社は、その保有する自己株式531,778株を株式交換による割当てに充てたいします。ただし、当社が保有するイヌイ運送株式3,248,550株については、株式交換による株式の割当ては行いません。)																					
流動資産	1,262百万円																					
固定資産	1,431百万円																					
資産合計	2,694百万円																					
流動負債	419百万円																					
固定負債	53百万円																					
負債合計	473百万円																					

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	
1 株当たり純資産額	929.45円	1 株当たり純資産額	1,003.71円
1 株当たり当期純利益金額	72.67円	1 株当たり当期純利益金額	85.74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、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1. 1 株当たり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。

	前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)
当期純利益 (百万円)	1,250	1,488
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)	1,250	1,488
期中平均株式数 (株)	17,203,276	17,362,264

2. 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額 (百万円)	15,989	16,019
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	15,989	16,019
期末の普通株式の数 (株)	17,203,197	15,960,590

(重要な後発事象)

<p>前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>固定資産(土地)の取得</p> <p>当社は、平成19年12月10日の取締役会にて決議したうえで、同日付で福岡市と土地売買契約を締結いたしました。</p> <p>なお、本契約は、福岡市議会の議決を得た時に効力が生じる停止条件付の契約でありましたが、平成20年2月に福岡市議会の議決を得て効力が生じております。</p> <p>また、本契約は、所有権移転の前日までにおいて、福岡市の承認を得ることにより不動産証券化手法を用いる法人等に買主の地位の継承を行うことができます。</p> <p>当社は、当該土地を中長期経営ビジョンに掲げる「多様な物流ニーズに応える倉庫業を展開する」という事業の一環として、不動産証券化手法を用い、物流不動産事業を行っていくことを目的としております。</p> <p>当該土地の面積は43,803.89㎡、取得価額は5,650百万円、所在は福岡市東区香椎浜であります。</p>	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	ユニ・チャーム(株)	80,000	525	
		東京団地倉庫(株)	1,102	324	
		(株)中央倉庫	268,788	243	
		澁澤倉庫(株)	473,000	233	
		安田倉庫(株)	250,000	225	
		王子製紙(株)	442,000	203	
		(株)みずほフィナンシャルグループ (第11回第11種優先株式)	200	200	
		(株)日本製紙グループ本社	486	154	
		(株)乾汽船	240,000	150	
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	384	132	
		(株)石井鐵工所	691,000	116	
		(株)ヤマタネ	984,000	95	
		大崎電気工業(株)	171,000	92	
		(株)奥村組	225,000	86	
		大黒埠頭倉庫(株)	242	75	
		みずほ信託銀行(株)	610,178	67	
		(株)損害保険ジャパン	115,000	63	
		(株)みずほフィナンシャルグループ	247	61	
		(株)ユーシン	109,000	55	
		京葉瓦斯(株)	115,000	48	
		(株)横浜銀行	96,196	47	
		(株)寺岡製作所	82,000	38	
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	72,990	38	
		東京海上ホールディングス(株)	16,315	37	
		本牧埠頭倉庫(株)	253	31	
		日立工機(株)	42,000	29	
		水戸証券(株)	94,126	27	
		三浦印刷(株)	103,060	25	
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	62,706	22	
		東京建物(株)	67,000	20	
		その他35銘柄	743,259	189	
			計	6,156,533	3,663

【債券】

有価証券	満期保有 目的の 債券	銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
		サマン・キャピタル・リミテッド・シリーズ2	30	30
投資有価証券	満期保有 目的の 債券	第70回利付国債	15	14
		ドイツ銀行トリガー型225連動デジタル債	100	100
		小計	115	114
	その他 有価証券	マルチコーラブル日経平均リンク債	100	64
		S G Aトリガー型225連動デジタル債	100	67
		C S トリガー型225連動デジタル債	100	66
		小計	300	198
計		445	342	

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	投資口数(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
		匿名組合出資 東京建物インベスト・プラス	10	50
投資有価証券	その他 有価証券	日本レジデンシャル投資法人	80	4
		阪急リート投資法人	20	7
		J - R E I T オープン	10,000,000	6
		計	10,000,110	68

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円) (資産承継)	当期減少額 (百万円) (減損損失)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	28,143	2,746 (2,117)	2,125 (189)	28,765	15,826	825	12,938
構築物	565	48 (15)	90 (1)	523	378	17	145
機械装置	350	445 (445)	192 (8)	604	541	16	62
車両運搬具	125	7 (-)	4 (-)	128	108	15	19
工具、器具及び備品	615	302 (239)	102 (4)	815	539	50	276
土地	2,060	2,750 (2,750)	1,844 (462)	2,965	-	-	2,965
信託土地	3,774	160 (-)	- (-)	3,935	-	-	3,935
建設仮勘定	66	2,328 (-)	172 (-)	2,222	-	-	2,222
有形固定資産計	35,703	8,789 (5,567)	4,532 (667)	39,960	17,395	924	22,565
無形固定資産							
借地権	-	217 (217)	176 (176)	41	-	-	41
ソフトウェア	220	245 (1)	7 (0)	459	211	40	247
ソフトウェア仮勘定	94	132 (-)	224 (-)	2	-	-	2
電話加入権	8	- (-)	- (-)	8	1	0	6
無形固定資産計	323	595 (218)	407 (176)	511	212	40	298
長期前払費用	61 [38]	28 [26]	18 [15]	71 [48]	1 [-]	0 [-]	71 [48]
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増減額の主なものは次のとおりであります。

(増加) 土地	ブラザサービス㈱より資産承継	2,750百万円
建設仮勘定	神戸市灘区倉庫建設着手金	2,155百万円
建物	ブラザ勝どき改修工事	400百万円
建物	ブラザサービス㈱より資産承継	2,117百万円
機械装置	ブラザサービス㈱より資産承継	445百万円
(減少) 建物	横浜市中区建物(商業施設)売却	675百万円
建物	東京都中央区賃貸マンション等減損損失	189百万円
建物	東京都中央区賃貸マンション等臨時償却	105百万円
建物	兵庫エースレーン売却	515百万円
土地	イヌイビルホリタ売却	610百万円
土地	兵庫エースレーン売却	513百万円
土地	銚子エースレーン売却	177百万円
土地	浜松エースレーン減損損失	462百万円

2. 圧縮記帳については、注記事項（貸借対照表関係 2）参照。
3. 「当期増加額」欄の（ ）内は内書きで、会社分割によるプラザサービス㈱からの資産承継に伴う計上額であります。
4. 「当期減少額」欄の（ ）内は内書きで、減損損失の計上額であります。
5. 電話加入権のうちには、電信電話専用施設利用権が含まれております。
6. 長期前払費用の[]内は内書きで、保険料の期間配分に係るもの等であり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額及び当期償却額には含めておりません。
7. 当期償却額の内訳は次のとおりであります。

資産の種類	営業原価 (百万円)	販売費及び一般管理費 (百万円)	計 (百万円)
有形固定資産	922	2	924
無形固定資産	32	7	40
合計	954	10	965

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1	3	-	1	3
役員退職慰労引当金	139	14	2	-	151
役員賞与引当金	30	50	30	-	50
固定資産撤去費用引当金	-	204	-	-	204

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ．流動資産

(a) 現金及び預金

区分	現金 (百万円)	預金						合計 (百万円)
		当座預金 (百万円)	普通預金 (百万円)	通知預金 (百万円)	定期預金 (百万円)	別段預金 (百万円)	小計 (百万円)	
金額	6	30	2	3,096	-	9	3,138	3,144

(b) 受取手形

1) 相手先別内訳

該当事項はありません。

2) 期日別内訳

該当事項はありません。

(c) 営業未収金

1) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
日本製紙物流(株)	217
新興海陸運輸(株)	15
日本紙通商(株)	13
日本カーゴサービス(株)	12
(株)am/pmジャパン	8
その他	184
合計	452

2) 営業未収金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 366
422	3,175	3,146	452	87.4	50.4

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用していますが、上記金額には消費税等が含まれております。

(d) 関係会社短期貸付金

区分	金額(百万円)
博多アイランドシティマネージメント(合)	6,000
合計	6,000

ロ．固定資産

(a) 関係会社長期貸付金

相手先	金額(百万円)
(株)イヌイシステムズ	120

相手先	金額(百万円)
合計	120

(b)関係会社株式

区分	金額(百万円)
イヌイ運送(株)	1,405
かちどき GROWTH TOWN(株)	612
(株)イヌイシステムズ	149
イヌイ倉庫(株)	22
プラザサービス(株)	12
(株)イヌイ・エスアンドエス	8
(株)東京エースポウル	0
合計	2,209

負債の部

イ.流動負債

(a)営業未払金

相手先	金額(百万円)
イヌイ運送(株)	86
イヌイ倉庫(株)	19
(株)渡辺本家倉庫	15
国永紙業(株)	14
親和運輸(株)	13
その他	247
合計	397

(b)短期借入金

借入先	金額(百万円)	用途
(株)三井住友銀行	2,550	運転資金・設備資金
(株)みずほ銀行	2,240	"
(株)横浜銀行	1,320	"
みずほ信託銀行(株)	1,300	"
(株)三菱東京UFJ銀行	1,300	"
その他	1,370	"
合計	10,080	-

(c)1年以内返済長期借入金

借入先	金額(百万円)	用途
(株)みずほ銀行	3,151	設備資金
(株)三井住友銀行	3,135	"
日本生命(相)	105	"

借入先	金額(百万円)	用途
みずほ信託銀行㈱	101	〃
その他	300	〃
合計	6,794	-

ロ. 固定負債

(a) 受入保証金

区分	金額(百万円)
不動産関連	4,144
物流関連	138
合計	4,282

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類(注)2	1株券 25株券 50株券 100株券 500株券 1,000株券 5,000株券 10,000株券 100株未満表示株券
剰余金の配当の基準日	11月30日、5月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え(注)2	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	1枚につき印紙税相当額
株券喪失登録	
株券喪失登録申請料	1件につき10,500円(消費税含む)
株券登録料	株券1枚につき525円(消費税含む)
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.inui.co.jp/
株主に対する特典	優待方法 100株以上の株主の所有株式数に応じ、当社オリジナルデザインのクオカード(1枚1,000円)を贈呈。 株主優待の確定日 11月30日 割当方法 所有株数 枚数 100株 ~ 999株 1枚 1,000株 ~ 4,999株 3枚 5,000株以上 5枚

(注)1. 当社の株主は、定款の定めによりその有する単元未満株式について、次に掲げる以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

2. 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」
（平成16年法律第88号）の施行に伴い、平成20年10月14日開催の取締役会決議により平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規則の改正を行い、該当事項はなくなっております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第87期）（自平成18年12月1日至平成19年11月30日）平成20年2月28日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第88期中）（自平成19年12月1日至平成20年5月31日）平成20年8月19日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成20年4月14日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

平成20年4月14日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号の規定に基づく臨時報告書であります。

(4) 臨時報告書の訂正報告書

平成20年7月23日関東財務局長に提出

平成20年4月14日提出の臨時報告書（吸収分割）に係る訂正報告書であります。

平成20年9月3日関東財務局長に提出

平成20年4月14日提出の臨時報告（株式交換）に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月28日

イヌイ建物株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 星野 正司 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 坂本 邦夫 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているイヌイ建物株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イヌイ建物株式会社及び連結子会社の平成19年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年12月10日開催の取締役会決議に基づき、土地の取得に関する契約を締結している。

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

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年2月26日

イヌイ建物株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 星野 正司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂本 邦夫 印

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

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イヌイ建物株式会社及び連結子会社の平成20年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 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のとおり、会社は、特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益及び当該特別目的会社等が持分法適用会社に該当する場合の持分法による投資損益を、従来、営業外損益として計上していたが、当連結会計年度より営業損益として計上する方法に変更している。
2. 追加情報に記載のとおり、会社は、平成20年4月14日に譲渡契約を締結した固定資産（信託受益権）について、竣工、決済及び引渡を平成21年2月27日に予定しているが、当該取引について金融取引として処理する予定である。

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

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月28日

イヌイ建物株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 星野 正司 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 坂本 邦夫 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているイヌイ建物株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの第87期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イヌイ建物株式会社の平成19年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年12月10日開催の取締役会決議に基づき、土地の取得に関する契約を締結している。

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

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年2月26日

イヌイ建物株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 星野 正司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂本 邦夫 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているイヌイ建物株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの第88期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イヌイ建物株式会社の平成20年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理方法の変更に記載のとおり、会社は、特別目的会社等を利用した不動産投資事業に係る損益を、従来、営業外損益として計上していたが、当事業年度より営業損益として計上する方法に変更している。
2. 追加情報に記載のとおり、会社は、平成20年4月14日に譲渡契約を締結した固定資産（信託受益権）について、竣工、決済及び引渡を平成21年2月27日に予定しているが、当該取引について金融取引として処理する予定である。

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

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。