

平成19年11月期 決算短信

平成20年1月9日

上場会社名 スター・マイカ株式会社 上場取引所 大証ヘラクレス
 コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 水永 政志 TEL (03) 3568-1770
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室長 (氏名) 日浦 正貴 配当支払開始予定日 平成20年2月28日
 定時株主総会開催予定日 平成20年2月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年2月28日

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 19年11月期 | 12,809 | 58.2 | 1,866 | 21.9 | 1,235 | △6.8 | 656 | 62.7 |
| 18年11月期 | 8,095 | — | 1,531 | — | 1,325 | — | 403 | — |

| | 1株当たり 当期純利益 | | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|---------|----------------|----|-----------------------|----|----------------|--------------|--------------|
| | 円 | 銭 | 円 | 銭 | % | % | % |
| 19年11月期 | 9,866 | 84 | 8,534 | 75 | 12.0 | 4.9 | 14.6 |
| 18年11月期 | 7,237 | 97 | 6,013 | 63 | 10.6 | 5.9 | 18.9 |

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

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | | 純資産 | | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 | |
|---------|--------|---|-------|---|--------|----------|----|
| | 百万円 | 円 | 百万円 | 円 | % | 円 | 銭 |
| 19年11月期 | 28,472 | | 7,689 | | 25.2 | 88,048 | 80 |
| 18年11月期 | 22,394 | | 3,793 | | 16.9 | 58,279 | 18 |

(参考) 自己資本 19年11月期 7,183百万円 18年11月期 3,793百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 19年11月期 | △3,089 | △3,052 | 5,213 | 3,673 |
| 18年11月期 | △4,718 | △3,667 | 11,623 | 4,602 |

2. 配当の状況

| (基準日) | 1株当たり配当金 | | | | | 配当金総額 (年間) | 配当性向 (連結) | 純資産配当 率(連結) |
|-------------|----------|------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
| | 第1四半期末 | 中間期末 | 第3四半期末 | 期末 | 年間 | | | |
| 18年11月期 | — | — | — | — | 0 | — | — | — |
| 19年11月期 | — | — | — | 1,000 | 1,000 | 81 | 10.1 | 1.4 |
| 20年11月期(予想) | — | — | — | 1,000 | 1,000 | — | 8.9 | — |

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

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 | |
|-----|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|----------------|----|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 銭 |
| 中間期 | 8,166 | △3.8 | 1,208 | △1.0 | 920 | 0.2 | 534 | 12.0 | 6,554 | 22 |
| 通期 | 15,317 | 19.6 | 2,213 | 18.6 | 1,584 | 28.2 | 920 | 40.3 | 11,284 | 49 |

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、16ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」及び20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年11月期 81,581株 18年11月期 65,100株
- ② 期末自己株式数 19年11月期 ー株 18年11月期 ー株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、35ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

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

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 19年11月期 | 4,000 | 41.5 | 1,145 | 49.5 | 1,130 | 64.5 | 660 | 63.3 |
| 18年11月期 | 2,827 | 49.8 | 766 | 123.1 | 687 | 127.6 | 404 | 129.8 |

| | 1株当たり 当期純利益 | | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | |
|---------|----------------|----|-----------------------|----|
| | 円 | 銭 | 円 | 銭 |
| 19年11月期 | 9,937 | 12 | 8,595 | 54 |
| 18年11月期 | 7,263 | 68 | 6,034 | 99 |

(2) 個別財政状態

| | 総資産 | | 純資産 | | 自己資本比率 | | 1株当たり純資産 | |
|---------|--------|--|-------|--|--------|--------|----------|--|
| | 百万円 | | 百万円 | | % | 円 | 銭 | |
| 19年11月期 | 26,896 | | 7,198 | | 26.8 | 88,142 | 16 | |
| 18年11月期 | 8,164 | | 3,796 | | 46.5 | 58,324 | 39 | |

(参考) 自己資本 19年11月期 7,190百万円 18年11月期 3,796百万円

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

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 | |
|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|----------------|----|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 銭 |
| 中間期 | 3,518 | 28.6 | 915 | 11.2 | 904 | 11.9 | 525 | 10.2 | 6,437 | 77 |
| 通期 | 6,616 | 65.4 | 1,684 | 47.0 | 1,538 | 36.0 | 893 | 35.2 | 10,948 | 63 |

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. (1) 経営成績の分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における我が国経済は、原油・原材料価格の高騰やサブプライムローン問題等国際動向に懸念材料があるものの、依然として好調な企業業績に支えられて設備投資・雇用環境は底堅く推移し、緩やかな回復基調が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、今後の先行きには一部で不透明感が懸念されつつも、都市部の利便性の高い地域を中心に不動産取引が活発に行われ、良好な事業環境が継続いたしました。

このような環境の中で当社グループは、平成18年10月の大阪証券取引所ヘラクレス市場への上場による知名度・信頼性の高まりや、平成18年11月に開設した大阪支店の通年稼働を受け、取引量が大幅に増加いたしました。また、ファンドを巡る外部環境の変化に機敏かつ柔軟に対応するため、総額180億円のシンジケートローンによるリファイナンスによりファンドを償還し、従来の不動産ファンド運営事業をマンション流動化事業へと発展させました。一方、今後の成長資金を確保するために、第三者割当増資を実施し自己資本を充実いたしました。さらに、人材の採用・育成にも継続的に取り組むとともに、東京本社の移転を行い、業務システムを刷新する等、事業拡大の体制を強化いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高12,809,225千円（前年比58.2%増）、営業利益1,866,422千円（同21.9%増）、経常利益1,235,815千円（同6.8%減）、当期純利益656,074千円（同62.7%増）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

（マンション流動化事業）

マンション流動化事業におきましては、不動産情報の増加を受けて物件の取得が大幅に増大した一方で、売却活動も積極的に推進したことから不動産売却収入が大幅に増加いたしました。この結果、マンション流動化事業の売上高は9,965,136千円（前年比73.7%増）となりました。

次期につきましては、引き続きニッチなマーケットで財務基盤に配慮しつつも、積極的に取引量を拡大し、保有物件を積み上げる計画であります。

（インベストメント事業）

インベストメント事業におきましては、住居系不動産等の投資・売却が順調に推移いたしました。この結果、インベストメント事業の売上高は2,565,695千円（前年比23.5%増）となりました。

次期につきましては、新規案件の選別をより強め、残高の積み上げよりも既存保有物件の投資商品化に注力する計画であります。

（アドバイザー事業）

アドバイザー事業におきましては、引き続き、証券化業務での組成報酬や売却時の成功報酬の積み上げ、不動産仲介業務等を行いました。金融商品取引法の施行に伴い、一時的に証券化案件の受託スピードが鈍化いたしました。この結果、アドバイザー事業の売上高は278,393千円（前年比1.3%減）となりました。

次期につきましては、金融商品取引法に対応し体制をより強化するとともに、進化を続ける証券化市場の中で、より先端のノウハウを蓄積すべく、様々な案件の開拓に注力する計画であります。

なお、当連結会計年度より、不動産ファンド運営事業からマンション流動化事業、不動産投資事業からインベストメント事業に名称変更しております。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループの当連結会計年度末における財政状態は、総資産28,472,648千円、純資産7,689,061千円、現金及び現金同等物期末残高は3,673,659千円となりました。

次期につきましては、事業の拡大と財務基盤強化のバランスを図り、概ね20%から25%程度の自己資本比率にて資金の運用・調達に取り組む計画であります。

（資産）

資産合計は28,472,648千円となりました。このうち、流動資産合計は23,090,007千円となり、前連結会計年度末に比べて5,225,286千円増加しました。これは主として、販売用不動産が6,079,114千円増加したことによるものであります。また、固定資産合計は5,364,455千円となり、前連結会計年度末に比べて863,893千円増加しました。これは主として、有形固定資産の増加373,308千円及び投資有価証券の増加312,142千円によるものであります。

（負債）

負債合計は20,783,586千円となりました。このうち、流動負債合計は9,564,241千円となり、前連結会計年度末に比べて7,191,140千円増加しました。これは主として、短期借入金が増加5,845,639千円によるものであります。また、固定負債合計は11,219,345千円となり、前連結会計年度末に比べて5,008,483千円減少しました。これは主として、ファンドの償還による匿名組合出資預り金の減少7,117,912千円によるものであります。

(純資産)

純資産合計は7,689,061千円となり、前連結会計年度末に比べて3,895,086千円増加しました。これは主として、連結純利益656,074千円のほか新株式発行に伴う資本金及び資本剰余金の増加2,733,060千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末の現金及び現金同等物期末残高は3,673,659千円となり、前連結会計年度末と比較して928,711千円減少しました。

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動に使用した資金は3,089,812千円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が1,122,460千円計上されたものの、販売用不動産の増加4,144,261千円があったことによるものであります。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動に使用した資金は3,052,375千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出2,692,565千円及び投資有価証券の取得による支出417,809千円があったことによるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は5,213,476千円となりました。これは主として、長期借入れによる収入14,182,500千円、株式の発行による収入2,714,124千円があった一方、長期借入金の返済による支出11,703,956千円及び匿名組合出資預り金の払戻による支出6,962,387千円があったことによるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

| | 平成18年11月期 | 平成19年11月期 |
|----------------------|-----------|-----------|
| 自己資本比率(%) | 16.9 | 25.2 |
| 時価ベースの自己資本比率(%) | 109.3 | 48.4 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年) | — | — |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍) | — | — |

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注)1. 当社は平成18年度11月期より連結決算を行なっておりますので、平成18年11月期より連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元と同様に、将来の事業展開と財務基盤の強化を経営の最重要課題と位置づけております。そこで、中長期的な目標配当性向(連結)を20%として、当社の財務基盤等に配慮しながら、業績に応じて継続的な利益配分を年1回期末配当として実施していくことを基本方針としております。また、当社の剰余金の配当の決定機関は取締役会であり、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。なお、内部留保資金につきましては、今後の成長に向けた投資資金として充当する方針であります。

当連結会計年度につきましては、前記の方針に基づいて、当社初となる配当を実施し、期末配当として1株当たり1,000円、配当総額81,581千円、配当性向は10.1%としております。なお、次期の期末配当予想につきましては、期末配当として1株当たり1,000円、配当性向は8.9%を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業展開上のリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは

当社グループの事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

下記文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成19年11月30日）現在において当社が判断したものであります。

①不動産市場環境の動向について

不動産市場は、金融機関による不良債権の処理の活発化、減損会計の導入に対応するための不動産の流動化、不動産投資信託やノンリコース・ローン等の新しいファイナンス手法の開発及び低金利を背景に、成長してまいりました。しかしながら、日本経済の急速な悪化や税制・金融政策の大幅な変更により、不動産市場が影響を受け、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループの事業構成においては、マンション流動化事業での投資対象である中古マンションの流通価格は、都市部の利便性の高い地域では上昇もみられますが全般的には概ね横ばい傾向にあり、安定的に収益を確保しやすい環境が継続していると考えております。インベストメント事業においては、不動産を金融の視点から分析し、その潜在的な収益機会に着目して不動産を投資商品化する事業等を行っており、価格上昇期待に基づいた投機目的の取引は行っておりませんが、主要な売却先となる投資家の不動産投資マインドが低迷することにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

②競合について

当社グループの中核であるマンション流動化事業では、ファミリータイプの中古マンションというニッチな市場を開拓しており、当社では、投資の規模の拡大よりも投資対象・投資手法の差別化を志向しております。また、インベストメント事業及びアドバイザー事業においては、不動産投資及び金融に関する高い専門能力と知識や経験が不可欠であり、経済的に採算性を確保できる規模を構築するための時間、人材及び投資家に対する投資収益のパフォーマンス実績を必要とするため、新規参入が困難であると考えられます。

しかしながら、不動産市場に大量の人材・資金が流入し、新規参入や既存会社による事業拡大が生じた場合には、当社グループの取引機会が減少し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③業歴が浅いことについて

当社の設立は平成13年5月であり、業歴の浅い会社であります。十分な期間にわたる過去の財務数値の推移が得られず、過年度の財政状態及び経営成績からでは、今後の当社グループの売上高・利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

④有利子負債への依存について

当社グループは、物件の取得に際して自己資金だけでなく金融機関からの借入資金を活用しており、物件取得の状況によってその残高も変動します。当社は、資本効率を高めた経営を志向しており、適正な規模での借入金の調達に努めておりますが、金融環境が変化した場合、支払利息の負担の増加や借入金の調達が困難になるなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤インベストメント事業について

インベストメント事業では、自己資金と借入資金を活用して不動産を取得し、一定期間保有することから、不動産市況の変化に伴う価格変動リスクを負います。このため、その取得・売却の時期や金額に応じて、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。また、不動産の売却による売上については、物件の売却価格が売上高として計上されるため、一取引当たりの金額は、アドバイザー事業における手数料収入に比較して大きなものとなり、当該事業の売上の状況により当社の売上高は大きく変動する可能性があります。

⑥キャッシュ・フロー計算書の記載について

インベストメント事業の投資物件は、売却時まで固定資産から販売用不動産に振り替えて売上計上しており、営業キャッシュ・フローのプラス（販売用不動産の減少）として記載されます。また、不動産の購入時には有形固定資産の購入としているため、投資キャッシュ・フローのマイナスとして記載されます。なお、上記会計処理については、重要な非資金取引として固定資産の販売用不動産への振替額を、連結財務諸表に注記しております。

⑦SPCに関する取り扱いについて

マンション流動化事業において、有限責任中間法人スター・プロパティーズ（以下「中間法人」という。）が100%出資している、有限会社スター・ファンド、有限会社スター・ファンド・アンバー及び有限会社スター・ローンの3社のSPC（特別目的会社）が存在します。平成18年9月8日に公表された「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号）の厳格な解釈に基づき、平成18年11月期より、中間法人及びSPC3社を連結範囲に含めた連結財務諸表を作成しております。

⑧不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、不動産の欠陥・瑕疵等により予期せぬ損害を被る可能性がないよう、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって可能な限り第三者の専門家による調査を行い、慎重な対応に注力しております。不動産における、権利、構造、環境等に関する欠陥・瑕疵については、売主が原則として瑕疵担保責任を負いますが、通常「宅地建物取引業法」が定める最短期間である2年間に限定されており、また必ずしも瑕疵担保責任を追及できるとは限りません。その結果、取得した不動産に欠陥や瑕疵等があった場合には、瑕疵の修復のため追加費用等が生じることにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨不測の事故・自然災害による損害について

当社グループの不動産は、東京都心部及び周辺部だけではなく地方都市へ分散しておりますが、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故・自然災害が不動産物件の存在する地域で発生した場合には、投資対象不動産が滅失、劣化または毀損し、賃貸収入が激減し、突発的に修繕のための支出が必要となり、または将来の売却価値が著しく減少する可能性があります。また、不測の事故・自然災害により、不動産投資に対する投資マインドが冷え込み、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。これらの不測の事故・自然災害による損害リスクに対応するため、当社グループが取得する投資対象不動産に関して、原則として火災保険・施設賠償責任保険を付保（地震保険については、個々の物件の状況に応じて付保）しております。

しかしながら、投資対象不動産等の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害が発生する可能性または保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず、もしくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故・自然災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

⑩不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産をめぐることは、様々な権利義務が発生する可能性があります。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、当社グループが取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。このような事態に対して当社グループとしては、第三者から不動産に関する情報を可能な限り入手する等の対応を行っておりますが、現実にはこのような事態が発生した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪構造計算書偽装問題について

姉齒元一級建築士による構造計算書偽装問題の発覚後、当社は、当社グループの保有する物件及び売却済みの物件について以下の調査を実施いたしました。当社が調査を実施した限り、構造計算書の偽装が疑われている建築事務所の関与する物件はありませんでした。

調査の内容としては、構造計算書の偽装が疑われている建築事務所の関与の有無を確認するために、社内保管資料や取引先への質問により過去の取引物件について建築に関与した先（施工会社、設計者及び構造計算書作成者）に関する情報を収集し、また、国土交通省による構造計算書偽装問題の公表資料を元に、該当する物件がないか確認を行いました。さらに、1棟物件は、構造計算書の検証を第三者の専門家に依頼して実施いたしました。ただし、構造計算書については当時所有者に保存義務がなく、中古不動産を第三者から取得する場合には構造計算書の全部または一部が引き継がれない場合や、法令の保存期間を経過している場合など、追跡調査ができない場合があります。なお、第三者の専門家による構造計算書の検証ができなかった物件については、建物診断報告書や不動産鑑定報告書等において特段の指摘はなく、また国土交通省が公表している偽装物件は建築確認の時期が平成9年以降であることを考慮すると、最も新しい建築確認の時期が平成5年4月であり、偽装の可能性は低いものと当社では判断しております。また、平成17年12月1日以降の取得物件については、取得の際に建築に関与した先を調査し、1棟物件については構造計算書の検証を第三者の専門家に依頼しております。

しかしながら、構造計算書偽装問題は解決には至っておらず、建築物件に対する不信感は今後さらに広がる可能性があります。新たな偽装物件が発覚するなど社会的に問題が深刻化する可能性も否定できません。その場合、不動産及び住宅に対する不信感が高まり、不動産市場の冷え込みにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記のとおり、当社グループの保有する物件及び売却済みの物件について、当社は構造計算書が偽装されている可能性は低いと判断しておりますが、仮に構造計算書が偽装されていた場合には、当該不動産の価値が下落しあるいは追加的な補償等を行うことにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫法的規制について

当社グループは、現時点における法令を遵守して業務を行っておりますが、今後、関連する法令が新たに制定され、または既存の法令が改廃された場合には、当社グループの事業の一部が制約を受け、あるいは対応のために追加的な費用がかかるなど、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

当社は宅地建物取引業免許を取得し、不動産投資顧問業登録を受け事業を行っております。当社グループは法令を遵守して業務を行っておりますが、将来において法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消等

の処分を受けた場合、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループの事業に関連する主な法律は以下のとおりであります。

・宅地建物取引業法

当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者」として、宅地もしくは建物（建物の一部を含む）の売買もしくは交換、賃貸の代理もしくは媒介を行っております（国土交通大臣(1)第7407号 有効期限 平成23年12月28日）。宅地建物取引業は、宅地建物取引業法をはじめとして、それに関連する各種法令により規制を受けております。

・金融商品取引法

当社では、金融商品取引法が平成19年9月30日に施行されたことを機に、事業内容の確認を行いました。その結果、信託業法における信託受益権販売業は、金融商品取引法の第二種金融商品取引業に移行されましたが、同業の予定する事業は当社事業と関連性が低く、また募集等の業務は既に外部の金融商品取引業者を通じて行っているため、当社では同業の廃業を予定しております。また、当社は、ソフィエル投資事業有限責任組合の無限責任組合員であります。証券取引法等の一部を改正する法律附則第48条第4項の届出により、既存業務については適法に行うことができます。子会社においては、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社は、平成19年9月30日に投資助言葉を業務種別とする金融商品取引業の登録を受けたものとみなされており、施行日から3ヶ月以内に、関東財務局に所定の届出を行う必要がありましたが、平成19年11月16日にその届出を完了しております。スター・マイカ・ボレオ株式会社は、今後、投資助言葉及び投資運用業の登録、当社の不動産アセットマネジメント業務の移管を予定しております。

しかしながら、仮に、当社グループにおいて登録の取消事由等何らかの問題が生じた場合には、予定する登録が行えず、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

・中間法人法

当社がマンション流動化事業にて、設立している中間法人につきましては、中間法人法の適用を受けた法人であり、同法及びそれに関連する各種法令により規制を受けております。

・資産の流動化に関する法律（改正SPC法）

日本国内においてSPC法上の特定目的会社を設立して、資産流動化を行う場合には、資産の流動化に関する法律の規制を受けることとなります。

・不動産特定共同事業法

任意組合理型、匿名組合理型、共有持分による賃貸型で、複数の投資家から出資を募り、現物不動産への投資を行い共同で資産を運用し、当該事業から得られた収益を投資家に分配する事業を行う場合には、不動産特定共同事業法の規制を受けることとなります。

⑬特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である水永政志は最高経営責任者として当社グループの経営方針や経営戦略・事業戦略、投資判断、資金調達等をはじめ、事業推進上重要な役割を果たしております。この事実を認識し当社では過度に同氏へ依存しないよう、経営体制を整備して権限の委譲を進め人材の育成に努めております。また、現状において同氏が当社業務を離れる事態は想定しておりませんが、同氏が何らかの理由により業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの業績及び今後の事業推進に重大な影響を与える可能性があります。

⑭小規模組織であることについて

当社グループは、平成19年11月30日現在、取締役3名、監査役3名並びに従業員46名と組織が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑮人材の獲得について

当社グループは、マンション流動化事業、インベストメント事業及びアドバイザー事業を展開しており、これらの事業に関する高度な知識と組織力に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人員の確保及びその育成が不可欠となります。当社グループではこの認識のもとに、人材の採用・育成を継続して行っていく方針ですが、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合や当社グループの役職員が社外に流失した場合には、事業の推進に影響が生じる可能性があります。

⑯潜在株式比率が高いことについて

当社は、取締役及び従業員に対して新株予約権を利用したストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、平成14年12月11日開催の臨時株主総会、平成16年2月27日開催の定時株主総会、平成17年5月26日開催の臨時株主総会、平成18年2月23日開催の定時株主総会及び会社法に基づく平成19年9月28日開催の取締役会において決議されたものであります。権利行使期間においてこれらの新株予約権が行使された場合、1株当たりの株式価値は希薄する可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社7社及び持分法非適用関連会社1社から構成されております。当社グループは、金融の視点から、不動産取引をより身近でシンプルなものにすることを通じて、活力ある社会の実現に貢献したいと考えており、(1) マンション流動化事業、(2) インベストメント事業、(3) アドバイザリー事業の3つの事業を行っております。その事業内容は次のとおりであります。

(1) マンション流動化事業

金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを1室単位から売買しております。

なお、当事業は当連結会計年度より、不動産ファンド運営事業からマンション流動化事業に名称変更しております。

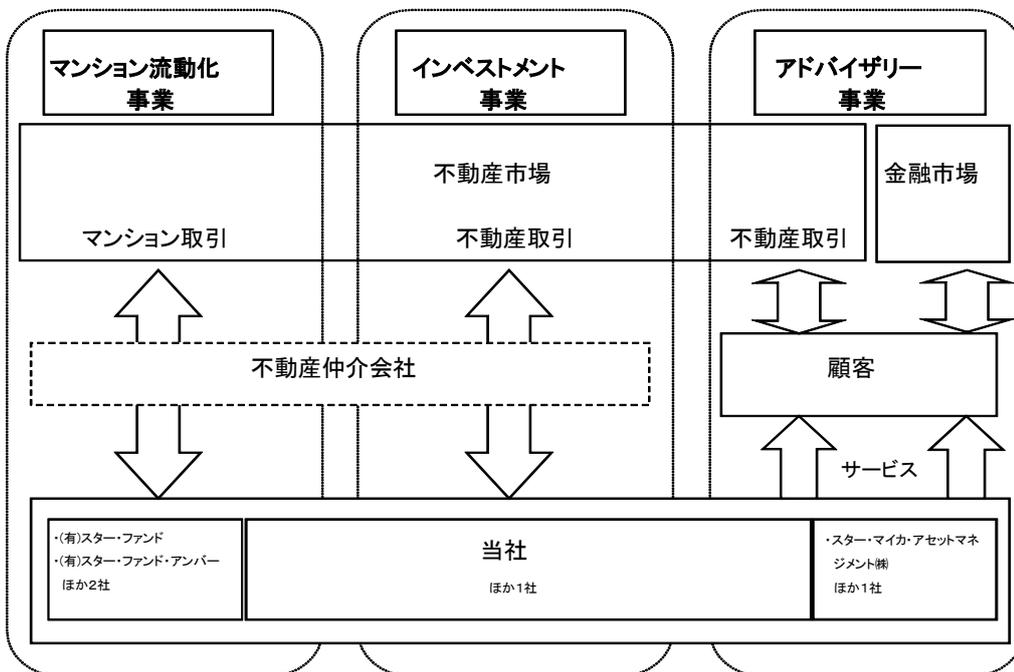
(2) インベストメント事業

マンションに限らず、幅広く住居系不動産等を中心に様々な投資を行っております。

なお、当事業は当連結会計年度より、不動産投資事業からインベストメント事業に名称変更しております。

(3) アドバイザリー事業

金融と不動産のノウハウを融合して、投資家、不動産保有者、開発業者等に対して様々なアドバイザリー・サービスを提供しております。



① マンション流動化事業

当社グループでは、主に賃貸中のファミリータイプのマンションを1室単位から売買しております。一般に金融市場では、プロの業者が「マーケットメイカー」として売り（オファー）と買い（ビッド）の価格を提示することで、市場に流動性を供給しております。当社グループは、金融市場に比べ成約率の劣るマンション流通市場において、マンションの分散投資によるポートフォリオ効果を享受しつつ、独自の査定手法に基づく「値付け」を行ない、「マーケットメイカー」としての役割を果たしております。なお、有限会社スター・ファンド、有限会社スター・ファンド・アンバー、有限会社スター・ローン及び有限責任中間法人スター・プロパティーズを連結子会社としております。

② インベストメント事業

当社グループでは、マンションに限らず、幅広く住居系不動産等を中心に様々な投資を行っております。金融市場と比較して不動産市場では、参加者の限定性、情報の非対称性、権利調整や物件管理、資金調達能力等から、市場特有の価格の歪み（ギャップ）が存在します。当社グループの投資の特徴は、不動産の値上がり期待や高付加価値化よりも、むしろこのような潜在的な収益機会を捉えることを重視しております。また、マンション流動化事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発といった戦略的投資の機能も有しています。なお、当連結会計年度より、ソフィエル投資事業有限責任組合を連結子会社としております。

③ アドバイザリー事業

当社グループでは、金融と不動産のノウハウを融合して、投資家、不動産保有者、開発業者等に対して様々なアドバイザリー・サービスを提供しております。たとえば、不動産証券化・流動化のアレンジといったストラクチャード・ファイナンス業務、個人富裕層に対する不動産投資のコンサルティング、不動産の売買仲介等を行っております。アドバイザリー事業は、いわゆる「フィー（手数料）ビジネス」であり、会社の資本効率を高めるだけでなく、様々な案件への

関与を通じて、ビジネスチャンスを拡大し、ノウハウを蓄積する点で、他の事業との相乗効果が期待されます。なお、当連結会計年度より、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・ボレオ株式会社を連結子会社としております。

(関係会社の状況)

| 名称 | 住所 | 資本金 (千円) | 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 |
|-----------------------------------|-------|-------------|------------|------------------------|---|
| (連結子会社) 有限会社スター・ローン | 東京都港区 | 5,000 | マンション流動化事業 | — | 役員の兼任あり。 |
| (連結子会社) 有限会社スター・ファンド | 東京都港区 | 3,000 | マンション流動化事業 | — | 当社に対しアセットマネジメント業務を委託。 金銭の貸付あり。 役員の兼任あり。 |
| (連結子会社) 有限会社スター・ファンド・アンバー | 東京都港区 | 3,000 | マンション流動化事業 | — | 当社に対しアセットマネジメント業務を委託。 金銭の貸付あり。 役員の兼任あり。 |
| (連結子会社) 有限責任中間法人スター・プロパティーズ | 東京都港区 | 20,000 | マンション流動化事業 | — | 役員の兼任あり。 |
| (連結子会社) ソフィエル投資事業有限責任組合 | 東京都港区 | — | インベストメント事業 | — | 当社が無限責任組合員。 |
| (連結子会社) スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 | 東京都港区 | 30,000 | アドバイザー事業 | 100 | 役員の兼任あり。 |
| (連結子会社) スター・マイカ・ボレオ株式会社 | 東京都港区 | 53,000 | アドバイザー事業 | 100 | 役員の兼任あり。 |

(注)スター・マイマ・ボレオ株式会社は、平成19年12月25日にスター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社に商号変更しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、金融の視点から、不動産取引をより身近でシンプルなものにするを通じて、活力ある社会の実現に貢献したいと考えております。市場参加者が不動産取引や資産活用を行うに当たって「信頼されるパートナー」を目指して、当社グループでは以下の行動指針を掲げております。

- ・ Smart Investment : 常に先進的ノウハウで最適な不動産投資を行います
- ・ Fair Trade : 顧客の長期利益を考慮して公正な取引を行います
- ・ Professionalism : 顧客のニーズにベストを尽くし責任をもって応えます

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、金利等の金融費用を加味した正常な収益を示す経常利益を当面の経営指標として考えております。但し、連結財務諸表においては、ファンドを連結した影響による外部出資者の帰属部分が含まれているため、これらを除いた指標である税引前当期純利益を重要な経営指標として考えております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

①マンション流動化事業

平成19年2月にファンドを償還いたしました。当社の上場による知名度・信用力の向上を背景に取引ボリュームが増加しており、財務基盤に配慮しつつ、首都圏及び関西圏の2拠点において効率的なオペレーションを徹底していきたいと考えております。

②インベストメント事業

投資対象の拡大や投資手法の多様化は、当社グループが競争を勝ち残るために必要不可欠であり、今後も必要な投資を実行し収益を得るとともに、その結果をビジネスモデル化することで新たな収益基盤の確立に取り組みます。

③アドバイザー事業

フィー（手数料）ビジネスとして会社の資本効率を高める位置付けであり、特に証券化のアレンジャー業務については、スキームやレンダーの自由度が高いという独立系企業としての特徴を生かし、積極的に取り組みます。当該事業は特に高度なスキルが要求される分野であり、人材を含め体制の強化に重点的に取り組みます。

(4) 会社の対処すべき課題

①人材の採用・育成

当社グループは、人材こそが企業競争力の源泉と考えております。当社グループの事業には、不動産、金融等に關する専門的な知識や経験が不可欠であり、会社の継続的な成長と企業価値の増大のためには、優秀な人材を確保する必要があります。そこで、今後も積極的に人材の採用・育成に取り組む方針であります。

②不動産市場の変化への対応

不動産の市場動向を継続して注視し、不動産価格下落リスクが高いものや、取得後保有期間が長期化しているものについては、財務健全性を優先して資金回収を優先するなどの的確な対応が必要であると考えております。そのためには、当社グループの事業規模に応じて適時に適切な判断を行えるよう、社内体制の一層の強化が必要と考えております。

③金融環境の変化への対応

当社グループにおいては、不動産を取得できるだけの資金調達力が必要不可欠であります。資金調達に支障が生じないようにするためには、特定の金融機関への過度な依存を避け、取引金融機関と良好な関係を構築する方針であります。また、金利上昇局面において借入コストが増加すると、収益の悪化が懸念されます。そこで、固定金利での調達または金利スワップの活用等により、影響をできる限り少なくする方針であります。

④関係法令・規則・会計基準等への対応

当社グループは、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動することが、継続的に企業価値を高めるために最も重要であると考えております。企業としての社会的責任を果たすために、法令等の最新の動向を常に把握・遵守して事業を行う方針であります。

⑤内部管理体制及びコーポレート・ガバナンス体制の強化

内部管理体制及びコーポレート・ガバナンス体制の強化は、事業拡大の中で一層重要なものとなっており、必要な人員の確保や社員への教育を今後も継続して実施し、経営管理体制の強化に努めてまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成18年11月30日) | | 構成比 (%) | 当連結会計年度 (平成19年11月30日) | | 対前年比 増減 (千円) |
|-------------|----------|--------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|--------------------|
| | | 金額 (千円) | | | 金額 (千円) | 構成比 (%) | |
| (資産の部) | | | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | | | |
| 1. 現金及び預金 | | | 4,602,371 | | 3,673,659 | | △928,711 |
| 2. 営業未収入金 | | | 24,804 | | 43,737 | | 18,933 |
| 3. 販売用不動産 | ※1, 2 | | 13,108,070 | | 19,187,185 | | 6,079,114 |
| 4. 繰延税金資産 | | | 34,679 | | 45,151 | | 10,471 |
| 5. その他 | | | 95,048 | | 147,060 | | 52,012 |
| 貸倒引当金 | | | △252 | | △6,788 | | △6,535 |
| 流動資産合計 | | | 17,864,720 | 79.8 | 23,090,007 | 81.1 | 5,225,286 |
| II 固定資産 | | | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | | | |
| (1) 建物及び構築物 | ※1, 2 | 1,481,749 | | | 1,802,795 | | |
| 減価償却累計額 | | 149,543 | 1,332,206 | | 380,989 | 1,421,805 | 89,599 |
| (2) 土地 | ※1, 2 | | 2,387,019 | | | 2,745,904 | 358,884 |
| (3) その他 | ※2 | 105,501 | | | 36,881 | | |
| 減価償却累計額 | | 7,534 | 97,967 | | 14,089 | 22,791 | △75,175 |
| 有形固定資産合計 | | | 3,817,192 | 17.1 | 4,190,501 | 14.7 | 373,308 |
| 2. 無形固定資産 | | | 4,946 | 0.0 | 9,166 | 0.0 | 4,220 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | | | |
| (1) 投資有価証券 | | | 564,500 | | 876,642 | | 312,142 |
| (2) 繰延税金資産 | | | 26,826 | | 34,341 | | 7,514 |
| (3) その他 | | | 87,096 | | 253,803 | | 166,707 |
| 投資その他の資産合計 | | | 678,422 | 3.0 | 1,164,787 | 4.1 | 486,364 |
| 固定資産合計 | | | 4,500,562 | 20.1 | 5,364,455 | 18.8 | 863,893 |
| III 繰延資産 | | | 29,621 | 0.1 | 18,185 | 0.1 | △11,435 |
| 資産合計 | | | 22,394,903 | 100.0 | 28,472,648 | 100.0 | 6,077,744 |

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成18年11月30日) | | 当連結会計年度 (平成19年11月30日) | | 対前年比 |
|---------------------|----------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 増減 (千円) |
| (負債の部) | | | | | | |
| I 流動負債 | | | | | | |
| 1. 営業未払金 | | 112,815 | | 126,431 | | 13,616 |
| 2. 短期借入金 | ※1 | 1,669,878 | | 7,515,517 | | 5,845,639 |
| 3. 1年内返済予定長期 借入金 | ※1 | — | | 384,518 | | 384,518 |
| 4. 1年内償還予定社債 | | — | | 700,000 | | 700,000 |
| 5. 未払法人税等 | | 230,065 | | 322,020 | | 91,954 |
| 6. その他 | | 360,341 | | 515,754 | | 155,412 |
| 流動負債合計 | | 2,373,100 | 10.6 | 9,564,241 | 33.6 | 7,191,140 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 1. 社債 | | 1,400,000 | | 1,300,000 | | △100,000 |
| 2. 長期借入金 | ※1 | 7,615,892 | | 9,847,474 | | 2,231,582 |
| 3. 匿名組合出資預り金 | | 7,117,912 | | — | | △7,117,912 |
| 4. その他 | | 94,024 | | 71,871 | | △22,152 |
| 固定負債合計 | | 16,227,828 | 72.5 | 11,219,345 | 39.4 | △5,008,483 |
| 負債合計 | | 18,600,929 | 83.1 | 20,783,586 | 73.0 | 2,182,657 |
| (純資産の部) | | | | | | |
| I 株主資本 | | | | | | |
| 1. 資本金 | | 1,549,147 | 6.9 | 2,915,677 | 10.2 | 1,366,530 |
| 2. 資本剰余金 | | 1,517,587 | 6.8 | 2,884,117 | 10.1 | 1,366,530 |
| 3. 利益剰余金 | | 727,239 | 3.2 | 1,383,314 | 4.9 | 656,074 |
| 株主資本合計 | | 3,793,974 | 16.9 | 7,183,109 | 25.2 | 3,389,134 |
| II 新株予約権 | | — | — | 7,889 | 0.0 | 7,889 |
| III 少数株主持分 | | — | — | 498,061 | 1.8 | 498,061 |
| 純資産合計 | | 3,793,974 | 16.9 | 7,689,061 | 27.0 | 3,895,086 |
| 負債純資産合計 | | 22,394,903 | 100.0 | 28,472,648 | 100.0 | 6,077,744 |

(2) 連結損益計算書

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | 対前年比 増減 (千円) | | |
|--------------------------|----------|--|------------|--|------------|--------------------|-----------|---------|
| | | 金額 (千円) | 百分比 (%) | 金額 (千円) | 百分比 (%) | | | |
| I 売上高 | | | 8,095,858 | 100.0 | 12,809,225 | 100.0 | 4,713,367 | |
| II 売上原価 | | | 6,032,419 | 74.5 | 10,144,099 | 79.2 | 4,111,680 | |
| 売上総利益 | | | 2,063,439 | 25.5 | 2,665,126 | 20.8 | 601,687 | |
| III 販売費及び一般管理費 | ※1 | | 532,140 | 6.6 | 798,703 | 6.2 | 266,563 | |
| 営業利益 | | | 1,531,298 | 18.9 | 1,866,422 | 14.6 | 335,123 | |
| IV 営業外収益 | | | | | | | | |
| 1. 受取利息 | | 2,119 | | | 5,331 | | | |
| 2. その他 | | 425 | 2,544 | 0.1 | 375 | 5,707 | 0.0 | 3,163 |
| V 営業外費用 | | | | | | | | |
| 1. 支払利息 | | 127,040 | | | 407,147 | | | |
| 2. 支払手数料 | | 43,137 | | | 198,795 | | | |
| 3. その他 | | 37,940 | 208,118 | 2.6 | 30,370 | 636,314 | 5.0 | 428,195 |
| 経常利益 | | | 1,325,724 | 16.4 | | 1,235,815 | 9.6 | △89,909 |
| VI 特別損失 | | | | | | | | |
| 1. 固定資産除却損 | ※2 | 603 | 603 | 0.0 | 3,935 | 3,935 | 0.0 | 3,331 |
| 匿名組合損益分配前 税金等調整前当期純利益 | | | 1,325,120 | 16.4 | | 1,231,880 | 9.6 | △93,240 |
| 匿名組合損益分配額 | | | △638,875 | △7.9 | | △109,419 | △0.8 | 529,456 |
| 税金等調整前当期純利益 | | | 686,245 | 8.5 | | 1,122,460 | 8.8 | 436,215 |
| 法人税、住民税及び事 業税 | | 315,995 | | | 486,311 | | | |
| 法人税等調整額 | | △33,006 | 282,989 | 3.5 | △17,986 | 468,324 | 3.7 | 185,334 |
| 少数株主損失 | | | — | — | | 1,938 | 0.0 | 1,938 |
| 当期純利益 | | | 403,255 | 5.0 | | 656,074 | 5.1 | 252,818 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

| | 株主資本 | | | | 純資産合計 |
|------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 株主資本合計 | |
| 平成17年11月30日 残高 (千円) | 822,397 | 790,837 | 325,493 | 1,938,728 | 1,938,728 |
| 連結会計年度中の変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 726,750 | 726,750 | — | 1,453,500 | 1,453,500 |
| 当期純利益 | — | — | 403,255 | 403,255 | 403,255 |
| 連結範囲の変更による減少額 | — | — | △1,510 | △1,510 | △1,510 |
| 連結会計年度中の変動額合計 (千円) | 726,750 | 726,750 | 401,745 | 1,855,245 | 1,855,245 |
| 平成18年11月30日 残高 (千円) | 1,549,147 | 1,517,587 | 727,239 | 3,793,974 | 3,793,974 |

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

| | 株主資本 | | | | 新株予約権 | 少数株主持分 | 純資産合計 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|---------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 株主資本合計 | | | |
| 平成18年11月30日 残高 (千円) | 1,549,147 | 1,517,587 | 727,239 | 3,793,974 | — | — | 3,793,974 |
| 連結会計年度中の変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 1,366,530 | 1,366,530 | — | 2,733,060 | — | — | 2,733,060 |
| 当期純利益 | — | — | 656,074 | 656,074 | — | — | 656,074 |
| 株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額) | — | — | — | — | 7,889 | 498,061 | 505,951 |
| 連結会計年度中の変動額合計 (千円) | 1,366,530 | 1,366,530 | 656,074 | 3,389,134 | 7,889 | 498,061 | 3,895,086 |
| 平成19年11月30日 残高 (千円) | 2,915,677 | 2,884,117 | 1,383,314 | 7,183,109 | 7,889 | 498,061 | 7,689,061 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | 対前年比 |
|------------------------------------|----------|--|--|-------------|
| | | 金額 (千円) | 金額 (千円) | 増減 (千円) |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 1. 税金等調整前当期純利益 | | 686,245 | 1,122,460 | 436,215 |
| 2. 匿名組合損益分配額 | | 638,875 | 109,419 | △529,456 |
| 3. 減価償却費 | | 128,875 | 382,248 | 253,373 |
| 4. 株式報酬費用 | | — | 7,889 | 7,889 |
| 5. 貸倒引当金の増加額(△減少額) | | △423 | 6,535 | 6,958 |
| 6. 受取利息 | | △2,119 | △5,331 | △3,212 |
| 7. 支払利息 | | 127,040 | 407,147 | 280,107 |
| 8. 株式交付費 | | 16,436 | 18,935 | 2,498 |
| 9. 社債発行費償却 | | 8,801 | 11,435 | 2,634 |
| 10. 固定資産除却損 | | 603 | 3,935 | 3,331 |
| 11. 営業未収入金の減少額(△増加額) | | 33,515 | △18,933 | △52,449 |
| 12. 販売用不動産の増加額 | | △5,482,158 | △4,144,261 | 1,337,896 |
| 13. 営業未払金の増加額 | | 29,662 | 13,616 | △16,045 |
| 14. その他 | | 33,994 | 29,572 | △4,421 |
| 小計 | | △3,780,649 | △2,055,330 | 1,725,319 |
| 15. 利息の受取額 | | 2,067 | 5,331 | 3,264 |
| 16. 利息の支払額 | | △141,067 | △375,501 | △234,433 |
| 17. 匿名組合損益の支払額 | | △601,454 | △264,944 | 336,510 |
| 18. 法人税等の支払額 | | △197,280 | △399,368 | △202,087 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | △4,718,385 | △3,089,812 | 1,628,573 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 1. 有形固定資産の取得による支出 | | △3,088,925 | △2,692,565 | 396,359 |
| 2. 無形固定資産の取得による支出 | | △3,900 | △6,000 | △2,100 |
| 3. 投資有価証券の取得による支出 | | △801,500 | △417,809 | 383,690 |
| 4. 投資有価証券の払戻による収入 | | 237,000 | 63,500 | △173,500 |
| 5. 出資金の払戻による収入 | | — | 1,500 | 1,500 |
| 6. 出資金の払込による支出 | | △10,010 | △1,000 | 9,010 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △3,667,335 | △3,052,375 | 614,960 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 1. 短期借入金の純増額(△純減額) | | △1,320,658 | 5,983,195 | 7,303,853 |
| 2. 長期借入れによる収入 | | 8,570,000 | 14,182,500 | 5,612,500 |
| 3. 長期借入金の返済による支出 | | △1,424,752 | △11,703,956 | △10,279,204 |
| 4. 社債の発行による収入 | | 1,461,577 | 1,300,000 | △161,577 |
| 5. 社債の償還による支出 | | — | △800,000 | △800,000 |
| 6. 匿名組合出資預り金による収入 | | 2,900,000 | — | △2,900,000 |
| 7. 匿名組合出資預り金の払戻による支出 | | — | △6,962,387 | △6,962,387 |
| 8. 株式の発行による収入 | | 1,437,063 | 2,714,124 | 1,277,061 |
| 9. 少数株主の出資金払込による収入 | | — | 500,000 | 500,000 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 11,623,231 | 5,213,476 | △6,409,754 |
| IV 現金及び現金同等物に係る換算差額 | | — | — | — |
| V 現金及び現金同等物の増加額 | | 3,237,510 | △928,711 | △4,166,221 |
| VI 現金及び現金同等物の期首残高 | | 560,621 | 4,602,371 | 4,041,749 |
| VII 連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加額 | | 804,239 | — | △804,239 |
| VIII 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 4,602,371 | 3,673,659 | △928,711 |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|----------------------|--|---|
| 1. 連結の範囲に関する事項 | <p>(1)連結子会社の数 4社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第20号)を適用しております。これにより上記4社を当連結会計年度より連結しております。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p> | <p>(1)連結子会社の数 7社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・ボレオ株式会社 ソフィエル投資事業有限責任組合 スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・ボレオ株式会社、ソフィエル投資事業有限責任組合については当連結会計年度に設立したため、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)非連結子会社の名称等 同左</p> |
| 2. 持分法の適用に関する事項 | <p>—————</p> | <p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。</p> |
| 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 | <p>連結子会社である有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限会社スター・ファンド・アンバー、有限責任中間法人スター・プロパティーズの決算日は、7月31日であります。</p> <p>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10月31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。ただし、連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> | <p>連結子会社である有限会社スター・ファンド・アンバーの決算日は、2月28日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、この会社については11月30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。</p> <p>連結子会社の有限会社スター・ファンド・アンバーは当連結会計年度より決算日を2月28日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。</p> <p>連結子会社の有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限責任中間法人スター・プロパティーズは、当連結会計年度より決算日を2月28日に変更し、その後11月30日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | |
|---|---|--|-------|-----|-------|--|---------|-------|-----|-------|
| <p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> | <p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p> <p>イ 有形固定資産 定率法によっております。 ただし、建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>ロ 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。</p> <p>ハ 長期前払費用 定額法によっております。</p> | 建物及び構築物 | 2～50年 | その他 | 3～20年 | <p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産 (1) 建物（建物附属設備を除く） 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定額法 (2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>（会計方針の変更） 当社は、当連結会計年度より、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、平成19年4月1日以降に取得したのものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> | 建物及び構築物 | 2～50年 | その他 | 3～20年 |
| 建物及び構築物 | 2～50年 | | | | | | | | | |
| その他 | 3～20年 | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 2～50年 | | | | | | | | | |
| その他 | 3～20年 | | | | | | | | | |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|-------------------|---|---|
| (3) 重要な繰延資産の処理方法 | イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 ロ 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。 | イ 株式交付費 同左 ロ 社債発行費 同左 |
| (4) 重要な引当金の計上基準 | 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 | 貸倒引当金 同左 |
| (5) 重要なリース取引の処理方法 | リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 | 同左 |
| (6) 重要なヘッジ会計の方法 | イ ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息 ハ ヘッジ方針 変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。 ニ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の判定を省略しております。 | イ ヘッジ会計の方法 同左 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ハ ヘッジ方針 同左 ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左 |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|----------------------------|--|--|
| (7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 | <p>イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込処理によっております。</p> <p>ロ 匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社である有限会社スター・ローンは匿名組合の営業者としての業務を受託しております。 匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受け入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p> | <p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 匿名組合出資預り金の会計処理 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については、全面時価評価法を採用しております。 | 同左 |
| 6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 | 該当する事項はありません。 | 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少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 | 同左 |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

| <p>前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p> | <p>当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p> |
|---|--|
| <p>(1) _____</p> | <p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は7,889千円減少しております。 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おります。</p> |
| <p>(2) _____</p> | <p>(2) 不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入することといたしました。 この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。 この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。 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おります。</p> |

表示方法の変更

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|---|
| | (貸借対照表) (1)前連結会計年度において流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「1年内返済予定長期借入金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「短期借入金」に含まれている「1年内返済予定長期借入金」は137,556千円であります。 (2)前連結会計年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「1年内償還予定社債」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「1年内償還予定社債」は100,000千円であります。 |

追加情報

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|--|
| | (有形固定資産の保有目的の変更) 当社において、当連結会計年度よりマンション流動化事業を行うこととなりました。それに伴い、当連結会計年度において有形固定資産として保有していた建物及び構築物(267,171千円)及び土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「販売用不動産」に振替えております。 |

注記事項

(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度 (平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-------------|---------|------------------|---|-------------|---|-----------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|--------------------|---|--------|-----------|---------|-------------|----|-------------|---|--------------------|-------|-------------|--------------|-----------|-------|-------------|---|--------------------|
| <p>※1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,701,122千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">773,097千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,790,062千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>10,264,281千円</u></td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,489,878千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,615,892千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>9,105,770千円</u></td> </tr> </table> | 販売用不動産 | 7,701,122千円 | 建物及び構築物 | 773,097千円 | 土地 | 1,790,062千円 | 計 | <u>10,264,281千円</u> | 短期借入金 | 1,489,878千円 | 長期借入金 | 7,615,892千円 | 計 | <u>9,105,770千円</u> | <p>※1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">711,574千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,168,534千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>4,360,633千円</u></td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">324,518千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;"><u>3,367,709千円</u></td> </tr> </table> | 販売用不動産 | 711,574千円 | 建物及び構築物 | 1,168,534千円 | 土地 | 2,480,524千円 | 計 | <u>4,360,633千円</u> | 短期借入金 | 1,515,517千円 | 1年内返済予定長期借入金 | 324,518千円 | 長期借入金 | 1,527,674千円 | 計 | <u>3,367,709千円</u> |
| 販売用不動産 | 7,701,122千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 773,097千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 1,790,062千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | <u>10,264,281千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,489,878千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 7,615,892千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | <u>9,105,770千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 711,574千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 1,168,534千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,480,524千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | <u>4,360,633千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,515,517千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定長期借入金 | 324,518千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 1,527,674千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | <u>3,367,709千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">446,587千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">860,700千円</td> </tr> </table> | 建物及び構築物 | 446,587千円 | 土地 | 860,700千円 | <p>※2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">549,614千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">827千円</td> </tr> </table> | 建物及び構築物 | 549,614千円 | 土地 | 1,384,411千円 | その他 | 827千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 446,587千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 860,700千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 549,614千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 1,384,411千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 827千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">880,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u>512,322千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">367,678千円</td> </tr> </table> | 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 880,000千円 | 借入実行残高 | <u>512,322千円</u> | 差引額 | 367,678千円 | <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u>6,482,712千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,097,288千円</td> </tr> </table> | 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 7,580,000千円 | 借入実行残高 | <u>6,482,712千円</u> | 差引額 | 1,097,288千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 880,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | <u>512,322千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差引額 | 367,678千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 7,580,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | <u>6,482,712千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差引額 | 1,097,288千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------|--|-----------|---------|-----------|----------|-------|---|------|----------|---------|-----------|------|-----------|----------|---------|
| <p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">54,671千円</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与手当</td> <td style="text-align: right;">126,286千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">140,628千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">220千円</td> </tr> </table> | 役員報酬 | 54,671千円 | 給与・賞与手当 | 126,286千円 | 租税公課 | 140,628千円 | 貸倒引当金繰入額 | 220千円 | <p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">46,362千円</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与手当</td> <td style="text-align: right;">265,775千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">169,134千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">6,535千円</td> </tr> </table> | 役員報酬 | 46,362千円 | 給与・賞与手当 | 265,775千円 | 租税公課 | 169,134千円 | 貸倒引当金繰入額 | 6,535千円 |
| 役員報酬 | 54,671千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 給与・賞与手当 | 126,286千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 租税公課 | 140,628千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金繰入額 | 220千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 役員報酬 | 46,362千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 給与・賞与手当 | 265,775千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 租税公課 | 169,134千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金繰入額 | 6,535千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">603千円</td> </tr> </table> | 建物 | 603千円 | <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,899千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: right;">35千円</td> </tr> </table> | 建物 | 3,899千円 | 器具備品 | 35千円 | | | | | | | | | | |
| 建物 | 603千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 3,899千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 器具備品 | 35千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

| | 前連結会計年度末 株式数(株) | 当連結会計年度増加 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 | 53,000 | 12,100 | — | 65,100 |
| 合計 | 53,000 | 12,100 | — | 65,100 |

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加12,100株は、新株予約権の権利行使による新株発行による増加2,100株、公募による新株発行による増加10,000株であります。

2. 自己株式については、該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式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 | 65,100 | 16,481 | — | 81,581 |
| 合計 | 65,100 | 16,481 | — | 81,581 |

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加16,481株は、新株予約権の権利行使による新株発行による増加881株、第三者割当による新株発行による増加15,600株であります。

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分 | 新株予約権の内訳 | 新株予約権の目的となる株式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数(株) | | | | 当連結会計年度末残高(千円) |
|-----------|---------------------|------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|----------------|
| | | | 前連結会計年度末 | 当連結会計年度増加 | 当連結会計年度減少 | 当連結会計年度末 | |
| 提出会社(親会社) | ストック・オプションとしての新株予約権 | — | — | — | — | — | 7,889 |

3. 配当に関する事項

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(千円) | 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1月9日取締役会 | 普通株式 | 81,581 | 利益剰余金 | 1,000 | 平成19年11月30日 | 平成20年2月28日 |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------|--|----------|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------|
| <p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成18年11月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">4,602,371千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">4,602,371千円</td> </tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産の販売用不動産振替額</td> <td style="text-align: right;">1,307,287千円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定 | 4,602,371千円 | 現金及び現金同等物 | 4,602,371千円 | 固定資産の販売用不動産振替額 | 1,307,287千円 | <p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成19年11月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,673,659千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">3,673,659千円</td> </tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産の販売用不動産振替額</td> <td style="text-align: right;">1,934,853千円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定 | 3,673,659千円 | 現金及び現金同等物 | 3,673,659千円 | 固定資産の販売用不動産振替額 | 1,934,853千円 |
| 現金及び預金勘定 | 4,602,371千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 4,602,371千円 | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産の販売用不動産振替額 | 1,307,287千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金勘定 | 3,673,659千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 3,673,659千円 | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産の販売用不動産振替額 | 1,934,853千円 | | | | | | | | | | | | |

(リース取引関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|--|
| <p>会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、連結財務諸表規則第15条の3の規定に基づき記載を省略しております。</p> | 同左 |

(有価証券関係)

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18年11月30日) | 当連結会計年度 (平成19年11月30日) |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 連結貸借対照表計上額 (千円) | 連結貸借対照表計上額 (千円) |
| (1) その他有価証券 | | |
| 非上場株式 | 0 | 0 |
| 匿名組合出資金 | 257,000 | 279,142 |
| 優先出資証券 | 307,500 | 307,500 |
| (2) その他関係会社有価証券 | | |
| 優先出資証券 | — | 290,000 |

(デリバティブ取引関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|---|---|
| <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 当社グループは、デリバティブ取引を金利変動リスクをヘッジする目的で利用しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 変動金利による借入金利を固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</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。なお取引の契約先は信用度の高い国内の銀行であるため、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 デリバティブ取引の取り組みにおいては、取締役会の承認を得るものとしており、取引の実行及び管理は経営管理部が行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 当連結会計年度において金利スワップ取引を行っておりますが、全てヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。</p> | <p>1. 取引の状況に関する事項</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 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p> |

(退職給付関係)

| | |
|--|--|
| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
| 当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。 | 同左 |

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|--------------|---|------------------------------------|--|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社の代表取締役 1名 | 当社の代表取締役 1名 | 当社の代表取締役 1名 当社の取締役 2名 当社の監査役 2名 当社の従業員 11名 当社の顧問 2名 当社の取引先 8名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 5,000株 | 普通株式 13,000株 | 普通株式 4,130株 |
| 付与日 | 平成14年12月28日 | 平成16年3月11日 | 平成17年7月1日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準ずる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 |
| 対象勤務期間 | 定めておりません。 | 定めておりません。 | 平成17年7月1日 ～平成19年7月1日 |
| 権利行使期間 | 平成15年1月1日 ～平成34年12月31日 | 平成16年3月11日 ～平成26年2月27日 | 平成19年7月2日 ～平成27年5月26日 |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社従業員 9名 | 当社従業員 7名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 263株 | 普通株式 125株 |
| 付与日 | 平成17年9月28日 | 平成18年3月1日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 |
| 対象勤務期間 | 平成17年9月28日 ～平成19年9月28日 | 平成18年3月1日 ～平成20年3月1日 |
| 権利行使期間 | 平成19年9月29日 ～平成27年5月26日 | 平成20年3月2日 ～平成28年2月23日 |

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|-----------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 権利確定前 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | — | — | 4,130 |
| 付与 | — | — | — |
| 失効 | — | — | — |
| 権利確定 | — | — | — |
| 未確定残 | — | — | 4,130 |
| 権利確定後 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | 5,000 | 5,907 | — |
| 権利確定 | — | — | — |
| 権利行使 | — | 2,100 | — |
| 失効 | — | — | — |
| 未行使残 | 5,000 | 3,807 | — |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション |
|-----------|--------------------------|-------------------------|
| 権利確定前 (株) | | |
| 前連結会計年度末 | 263 | — |
| 付与 | — | 125 |
| 失効 | — | 10 |
| 権利確定 | — | — |
| 未確定残 | 263 | 115 |
| 権利確定後 (株) | | |
| 前連結会計年度末 | — | — |
| 権利確定 | — | — |
| 権利行使 | — | — |
| 失効 | — | — |
| 未行使残 | — | — |

② 単価情報

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|-------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 権利行使価格 (円) | 50,000 | 35,000 | 60,000 |
| 行使時平均株価 (円) | — | — | — |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション |
|-------------|--------------------------|-------------------------|
| 権利行使価格 (円) | 60,000 | 78,000 |
| 行使時平均株価 (円) | — | — |

(注) 行使時平均株価は、権利行使時点において当社株式が非上場のため記載しておりません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 当連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費(株式報酬費用) 7,889千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|--------------|---|------------------------------------|--|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社の代表取締役 1名 | 当社の代表取締役 1名 | 当社の代表取締役 1名 当社の取締役 2名 当社の監査役 2名 当社の従業員 11名 当社の顧問 2名 当社の取引先 8名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 5,000株 | 普通株式 13,000株 | 普通株式 4,130株 |
| 付与日 | 平成14年12月28日 | 平成16年3月11日 | 平成17年7月1日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準ずる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 |
| 対象勤務期間 | 定めておりません。 | 定めておりません。 | 平成17年7月1日 ～平成19年7月1日 |
| 権利行使期間 | 平成15年1月1日 ～平成34年12月31日 | 平成16年3月11日 ～平成26年2月27日 | 平成19年7月2日 ～平成27年5月26日 |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション | 平成19年4月20日 ストック・オプション |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社従業員 9名 | 当社従業員 7名 | 当社取締役 1名 当社従業員 34名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 263株 | 普通株式 125株 | 普通株式 350株 |
| 付与日 | 平成17年9月28日 | 平成18年3月1日 | 平成19年4月20日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 |
| 対象勤務期間 | 平成17年9月28日 ～平成19年9月28日 | 平成18年3月1日 ～平成20年3月1日 | 平成19年4月20日 ～平成21年4月20日 |
| 権利行使期間 | 平成19年9月29日 ～平成27年5月26日 | 平成20年3月2日 ～平成28年2月23日 | 平成21年4月21日 ～平成23年4月20日 |

| | 平成19年10月15日 ストック・オプション |
|--------------|------------------------------------|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社取締役 1名 当社従業員 41名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 338株 |
| 付与日 | 平成19年10月15日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。 |
| 対象勤務期間 | 平成19年10月15日 ～平成21年10月15日 |
| 権利行使期間 | 平成21年10月16日 ～平成23年10月15日 |

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|-----------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 権利確定前 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | — | — | 4,130 |
| 付与 | — | — | — |
| 失効 | — | — | 300 |
| 権利確定 | — | — | 3,830 |
| 未確定残 | — | — | — |
| 権利確定後 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | 5,000 | 3,807 | — |
| 権利確定 | — | — | 3,830 |
| 権利行使 | — | — | 860 |
| 失効 | — | — | — |
| 未行使残 | 5,000 | 3,807 | 2,970 |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション | 平成19年4月20日 ストック・オプション |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 権利確定前 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | 263 | 115 | — |
| 付与 | — | — | 350 |
| 失効 | — | 5 | 350 |
| 権利確定 | 263 | — | — |
| 未確定残 | — | 110 | — |
| 権利確定後 (株) | | | |
| 前連結会計年度末 | — | — | — |
| 権利確定 | 263 | — | — |
| 権利行使 | 21 | — | — |
| 失効 | — | — | — |
| 未行使残 | 242 | — | — |

| | 平成19年10月15日 ストック・オプション |
|-----------|---------------------------|
| 権利確定前 (株) | |
| 前連結会計年度末 | — |
| 付与 | 338 |
| 失効 | — |
| 権利確定 | — |
| 未確定残 | 338 |
| 権利確定後 (株) | |
| 前連結会計年度末 | — |
| 権利確定 | — |
| 権利行使 | — |
| 失効 | — |
| 未行使残 | — |

② 単価情報

| | 平成14年12月28日 ストック・オプション | 平成16年3月11日 ストック・オプション | 平成17年7月1日 ストック・オプション |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 権利行使価格 (円) | 50,000 | 35,000 | 60,000 |
| 行使時平均株価 (円) | — | — | 268,441 |
| 公正な評価単価(付与日) (円) | — | — | — |

| | 平成17年9月28日 ストック・オプション | 平成18年3月1日 ストック・オプション | 平成19年4月20日 ストック・オプション |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|---|
| 権利行使価格 (円) | 60,000 | 78,000 | 305,200 |
| 行使時平均株価 (円) | 258,364 | — | — |
| 公正な評価単価(付与日) (円) | — | — | ①平成21年4月21日から権利行使可能な新株予約権 92,680 ②平成22年4月21日から権利行使可能な新株予約権 110,990 |

| | 平成19年10月15日 ストック・オプション |
|---------------------|--|
| 権利行使価格 (円) | 209,000 |
| 行使時平均株価 (円) | — |
| 公正な評価単価(付与日) (円) | ①平成21年10月16日から権利行使可能な新株予約権 77,620 ②平成22年10月16日から権利行使可能な新株予約権 85,770 |

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成19年4月20日及び平成19年10月15日のストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

(1) 使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

(2) 主な基礎数値及び見積方法

| | 平成19年4月20日 | 平成19年10月15日 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 株価変動性(注) 1 | ① 52.38% ② 61.39% | ① 59.66% ② 63.94% |
| 予想残存期間(注) 2 | ① 3年 ② 3年6ヶ月 | ① 3年 ② 3年6ヶ月 |
| 予想配当(注) 3 | 0円/株 | 1,000円/株 |
| 無リスク利率(注) 4 | ① 1.02% ② 1.02% | ① 0.98% ② 1.05% |

- (注) 1. 平成19年4月20日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年4月から平成19年4月まで)及び過去3年6ヶ月(平成15年10月から平成19年4月まで)の株価実績に基づき算定しております。平成19年10月15日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年10月から平成19年10月まで)及び過去3年6ヶ月(平成16年4月から平成19年10月まで)の株価実績に基づき算定しております。
2. 合理的な見積りが困難であるため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間と推定して見積もっております。
3. 平成19年4月20日ストック・オプションの予想配当については、平成18年11月期の配当実績によっております。平成19年10月15日ストック・オプションの予想配当については、平成19年11月期の予想配当によっております。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りに基づき算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

過去の実績に基づき、将来の失効数を見積もる方法を採用しております。

5. 平成19年10月15日ストック・オプションについては、平成19年4月20日ストック・オプションに係る条件変更として取り扱っております。なお、条件変更日におけるストック・オプションの公正な評価単価が付与日の公正な評価単価以下となったため、公正な評価単価の見直しは行っておりません。

(税効果会計関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------|----------|----------|-----|-------|---------------------|-----------------|--------|----------|---------|---------|-----|---------|---------------------|-----------------|---|-------|----------|---------|----------|-----|---------|---------------------|-----------------|--------|----------|---------|---------|-----|---------|---------------------|-----------------|
| <p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">20,365千円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">14,080千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">233千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,679千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">16,439千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">8,296千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,090千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,826千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 61,506千円</p> <p>繰延税金資産の純額 61,506千円</p> | 未払事業税 | 20,365千円 | 未払不動産取得税 | 14,080千円 | その他 | 233千円 | 繰延税金資産（流動）小計 | 34,679千円 | 繰延消費税等 | 16,439千円 | 税務売上認識額 | 8,296千円 | その他 | 2,090千円 | 繰延税金資産（固定）小計 | 26,826千円 | <p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28,128千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,846千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,151千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">21,630千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,750千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,960千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,341千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 79,493千円</p> <p>繰延税金資産の純額 79,493千円</p> | 未払事業税 | 28,128千円 | 減価償却超過額 | 14,177千円 | その他 | 2,846千円 | 繰延税金資産（流動）小計 | 45,151千円 | 繰延消費税等 | 21,630千円 | 税務売上認識額 | 9,750千円 | その他 | 2,960千円 | 繰延税金資産（固定）小計 | 34,341千円 |
| 未払事業税 | 20,365千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払不動産取得税 | 14,080千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 233千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産（流動）小計 | 34,679千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延消費税等 | 16,439千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税務売上認識額 | 8,296千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,090千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産（固定）小計 | 26,826千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業税 | 28,128千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却超過額 | 14,177千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,846千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産（流動）小計 | 45,151千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延消費税等 | 21,630千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税務売上認識額 | 9,750千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,960千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産（固定）小計 | 34,341千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p style="text-align: right;">同左</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

| | 不動産ファン ド運営事業 (千円) | 不動産 投資事業 (千円) | アドバイザ リー事業 (千円) | 計 (千円) | 消去又は全社 (千円) | 連結 (千円) |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|------------|----------------|------------|
| I. 売上高及び営業利益 | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 5,736,497 | 2,077,384 | 281,976 | 8,095,858 | — | 8,095,858 |
| (2) セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | 24,764 | 24,764 | △24,764 | — |
| 計 | 5,736,497 | 2,077,384 | 306,741 | 8,120,622 | △24,764 | 8,095,858 |
| 営業費用 | 4,710,295 | 1,706,029 | 31,173 | 6,447,498 | 117,060 | 6,564,559 |
| 営業利益 | 1,026,201 | 371,354 | 275,567 | 1,673,124 | △141,825 | 1,531,298 |
| II. 資産、減価償却費及び資本的 支出 | | | | | | |
| 資産 | 16,830,512 | 4,615,084 | 22,062 | 21,467,659 | 927,244 | 22,394,903 |
| 減価償却費 | 4,473 | 123,218 | 263 | 127,955 | 920 | 128,875 |
| 資本的支出 | 8,415 | 3,080,014 | 495 | 3,088,925 | 3,900 | 3,092,825 |

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

| 事業区分 | |
|-------------|---------------------------|
| 不動産ファンド運営事業 | ファンド物件に関する不動産売却収入、不動産賃貸収入 |
| 不動産投資事業 | 不動産売却収入、不動産賃貸収入 |
| アドバイザリー事業 | 業務委託料、不動産仲介手数料 |

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、141,825千円であり、その主なものは、当社の管理部門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、927,244千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

| | マンション流動化事業 (千円) | インベストメント事業 (千円) | アドバイザー事業 (千円) | 計 (千円) | 消去又は全社 (千円) | 連結 (千円) |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------|----------------|------------|
| I. 売上高及び営業利益 | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 9,965,136 | 2,565,695 | 278,393 | 12,809,225 | — | 12,809,225 |
| (2) セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | 1,153 | 1,153 | △1,153 | — |
| 計 | 9,965,136 | 2,565,695 | 279,546 | 12,810,379 | △1,153 | 12,809,225 |
| 営業費用 | 8,452,088 | 2,229,241 | 64,956 | 10,746,285 | 196,517 | 10,942,803 |
| 営業利益 | 1,513,048 | 336,454 | 214,590 | 2,064,093 | △197,671 | 1,866,422 |
| II. 資産、減価償却費及び資本的 支出 | | | | | | |
| 資産 | 19,913,994 | 5,966,505 | 130,863 | 26,011,363 | 2,461,284 | 28,472,648 |
| 減価償却費 | 5,916 | 373,424 | 1,127 | 380,468 | 1,779 | 382,248 |
| 資本的支出 | 23,777 | 2,664,258 | 4,529 | 2,692,565 | 6,000 | 2,698,565 |

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

| 事業区分 | |
|------------|---------------------|
| マンション流動化事業 | マンション売却収入、マンション賃貸収入 |
| インベストメント事業 | 不動産売却収入、不動産賃貸収入 |
| アドバイザー事業 | 業務委託料、不動産仲介手数料 |

なお、平成19年11月期より、不動産ファンド運営事業からマンション流動化事業、不動産投資事業からインベストメント事業に名称変更しております。

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、197,671千円であり、その主なものは、当社の管理部門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、2,461,284千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(2)に記載のとおり、当連結会計年度より有形固定資産に係る会計方針を変更しております。なお、この変更による各セグメントに与える影響は軽微であります。

「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、当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、「マンション流動化事業」において2,899千円、「インベストメント事業」において623千円、「アドバイザー事業」において623千円増加し、営業利益は同額減少しております。

「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、当連結会計年度より、不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税について会計方針を変更しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、「インベストメント事業」において45,763千円減少し、営業利益が同額増加しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)
海外拠点を有していませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)
海外拠点を有していませんので、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)
海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)
海外売上高がないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

(1) 役員及び個人主要株主等

| 属性 | 会社等の名称 | 住所 | 資本金又は出資金(千円) | 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(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|----|--------|----|--------------|-----------|-------------------|--------|--------|-----------------|----------|----|----------|
| | | | | | | 役員の兼任等 | 事業上の関係 | | | | |
| 役員 | 水永政志 | - | - | 当社代表取締役社長 | (被所有) 直接 9.5 | - | - | 当社賃貸借契約の債務保証(注) | - | - | - |

(注)平成18年1月の当社の本社の事務所移転に際して、当社は事務所の賃借に対して当社代表取締役社長水永政志より保証を受けております。なお、保証料の支払いはありません。

当連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

(1) 役員及び個人主要株主等

| 属性 | 会社等の名称 | 住所 | 資本金又は出資金(千円) | 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(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|----|--------|----|--------------|-----------|-------------------|--------|--------|-----------------|----------|----|----------|
| | | | | | | 役員の兼任等 | 事業上の関係 | | | | |
| 役員 | 水永政志 | - | - | 当社代表取締役社長 | (被所有) 直接 7.6 | - | - | 当社賃貸借契約の債務保証(注) | - | - | - |

(注)平成18年1月の当社の本社の事務所移転に際して、当社は事務所の賃借に対して当社代表取締役社長水永政志より保証を受けております。なお、保証料の支払いはありません。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | |
|--|------------|--|------------|
| 1株当たり純資産額 | 58,279.18円 | 1株当たり純資産額 | 88,048.80円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 7,237.97円 | 1株当たり当期純利益金額 | 9,866.84円 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 6,013.63円 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 8,534.75円 |

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

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|---|--|--|
| 当期純利益(千円) | 403,255 | 656,074 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純利益(千円) | 403,255 | 656,074 |
| 期中平均株式数(株) | 55,714 | 66,493 |
| 当期純利益調整額(千円) | — | — |
| 普通株式増加数(株) | 11,343 | 10,378 |
| (うち新株予約権にかかる増加数) | (11,343) | (10,378) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | ————— | 新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個 |

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。

| 項目 | 前連結会計年度 (平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (平成19年11月30日) |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円) | 3,793,974 | 7,689,061 |
| 普通株主に帰属しない純資産額(千円) | — | 505,951 |
| 普通株式に帰属しない金額の主要な内訳 | | |
| 新株予約権(千円) | — | 7,889 |
| 少数株主持分(千円) | — | 498,061 |
| 普通株式に係る純資産額(千円) | 3,793,974 | 7,183,109 |
| 普通株式の発行済株式数(株) | 65,100 | 81,581 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株) | 65,100 | 81,581 |

(重要な後発事象)

| 前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|--|
| <p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、下記のとおり総額180億円のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>1. タームローン</p> <p>①調達金額 120億円</p> <p>②契約日 平成19年2月6日</p> <p>③実行日 平成19年2月15日</p> <p>④借入期間 3年間</p> <p>⑤資金使途 子会社転貸資金</p> <p>⑥アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑧参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほ銀行、興銀リース㈱、商工組合中央金庫、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱十六銀行、㈱岐阜銀行、さわやか信用金庫、㈱武蔵野銀行、ユーエフジェイセントラルリース㈱</p> <p>2. コミットメントライン</p> <p>①契約極度額 60億円</p> <p>②契約日 平成19年2月6日</p> <p>③借入期間 1年間</p> <p>④資金使途 子会社転貸資金</p> <p>⑤アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑥エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、キャップマークジャパン㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、ダイヤモンドリース㈱、㈱十六銀行</p> | <hr/> |

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

| 区分 | 注記 番号 | 第6期 (平成18年11月30日) | | 第7期 (平成19年11月30日) | | 対前年比 増減 (千円) |
|----------------------|----------|----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 金額 (千円) | 構成比 (%) | |
| (資産の部) | | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | | |
| 1. 現金及び預金 | | | 922,257 | | 2,451,077 | 1,528,819 |
| 2. 営業未収入金 | ※1 | | 95,706 | | 222,701 | 126,994 |
| 3. 販売用不動産 | ※2,3 | | 209,197 | | 2,288,741 | 2,079,543 |
| 4. 貯蔵品 | | | 685 | | 347 | △338 |
| 5. 前払費用 | | | 19,608 | | 34,917 | 15,309 |
| 6. 繰延税金資産 | | | 34,679 | | 45,151 | 10,471 |
| 7. 関係会社短期貸付金 | | | — | | 8,728,928 | 8,728,928 |
| 8. その他 | | | 1,205 | | 69,526 | 68,321 |
| 貸倒引当金 | | | △252 | | △3,618 | △3,365 |
| 流動資産合計 | | | 1,283,088 | 15.7 | 13,837,775 | 12,554,686 |
| II 固定資産 | | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | | |
| (1) 建物 | ※2,3 | 1,478,968 | | 1,795,644 | | |
| 減価償却累計額 | | 149,195 | 1,329,773 | 380,277 | 1,415,367 | 85,593 |
| (2) 構築物 | ※2,3 | 2,781 | | 7,151 | | |
| 減価償却累計額 | | 348 | 2,432 | 712 | 6,438 | 4,005 |
| (3) 車両運搬具 | | 6,239 | | 6,239 | | |
| 減価償却累計額 | | 2,329 | 3,910 | 3,576 | 2,662 | △1,247 |
| (4) 器具備品 | ※3 | 12,197 | | 30,641 | | |
| 減価償却累計額 | | 5,205 | 6,992 | 10,513 | 20,128 | 13,135 |
| (5) 土地 | ※2,3 | | 2,387,019 | | 2,745,904 | 358,884 |
| (6) 建設仮勘定 | | | 87,064 | | — | △87,064 |
| 有形固定資産合計 | | | 3,817,192 | 46.7 | 4,190,501 | 373,308 |
| 2. 無形固定資産 | | | | | | |
| (1) ソフトウェア | | | 4,946 | | 9,166 | 4,220 |
| 無形固定資産合計 | | | 4,946 | 0.1 | 9,166 | 4,220 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | | |
| (1) 投資有価証券 | | | 564,500 | | 586,642 | 22,142 |
| (2) その他の関係会社有 価証券 | | | 2,365,062 | | 373,000 | △1,992,062 |
| (3) 出資金 | | | 10,040 | | 8,040 | △2,000 |
| (4) 関係会社出資金 | | | 20,000 | | 21,500 | 1,500 |
| (5) 関係会社長期 貸付金 | | | — | | 7,673,700 | 7,673,700 |
| (6) 長期前払費用 | | | 826 | | 3,074 | 2,247 |
| (7) 繰延税金資産 | | | 26,826 | | 34,341 | 7,514 |
| (8) その他 | | | 42,693 | | 140,431 | 97,738 |
| 投資その他の資産合計 | | | 3,029,948 | 37.1 | 8,840,729 | 5,810,780 |
| 固定資産合計 | | | 6,852,088 | 83.9 | 13,040,397 | 6,188,309 |
| III 繰延資産 | | | | | | |
| 1. 社債発行費 | | | 29,621 | | 18,185 | △11,435 |
| 繰延資産合計 | | | 29,621 | 0.4 | 18,185 | △11,435 |
| 資産合計 | | | 8,164,798 | 100.0 | 26,896,358 | 18,731,560 |

| 区分 | 注記 番号 | 第6期 (平成18年11月30日) | | 第7期 (平成19年11月30日) | | 対前年比 |
|-----------------|----------|----------------------|------------|----------------------|------------|------------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 増減 (千円) |
| (負債の部) | | | | | | |
| I 流動負債 | | | | | | |
| 1. 営業未払金 | | 38,565 | | 29,041 | | △9,524 |
| 2. 短期借入金 | ※2 | 1,532,322 | | 7,515,517 | | 5,983,195 |
| 3. 1年内返済予定長期借入金 | ※2 | 137,556 | | 384,518 | | 246,962 |
| 4. 1年内償還予定社債 | | 100,000 | | 100,000 | | 0 |
| 5. 未払金 | | 4,992 | | 13,853 | | 8,861 |
| 6. 未払費用 | | 10,912 | | 30,010 | | 19,097 |
| 7. 未払法人税等 | | 229,968 | | 321,373 | | 91,405 |
| 8. 未払消費税等 | | 5,292 | | 22,943 | | 17,651 |
| 9. 前受金 | | 3,740 | | 5,258 | | 1,518 |
| 10. 預り金 | | 10,913 | | 55,875 | | 44,962 |
| 11. その他 | | 1 | | 7 | | 5 |
| 流動負債合計 | | 2,074,264 | 25.4 | 8,478,397 | 31.5 | 6,404,133 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 1. 社債 | | 1,400,000 | | 1,300,000 | | △100,000 |
| 2. 長期借入金 | ※2 | 799,592 | | 9,847,474 | | 9,047,882 |
| 3. 預り敷金 | | 94,024 | | 71,871 | | △22,152 |
| 固定負債合計 | | 2,293,616 | 28.1 | 11,219,345 | 41.7 | 8,925,729 |
| 負債合計 | | 4,367,880 | 53.5 | 19,697,743 | 73.2 | 15,329,862 |
| (純資産の部) | | | | | | |
| I 株主資本 | | | | | | |
| 1. 資本金 | | 1,549,147 | 19.0 | 2,915,677 | 10.9 | 1,366,530 |
| 2. 資本剰余金 | | | | | | |
| (1) 資本準備金 | | 1,517,587 | | 2,884,117 | | |
| 資本剰余金合計 | | 1,517,587 | 18.6 | 2,884,117 | 10.7 | 1,366,530 |
| 3. 利益剰余金 | | | | | | |
| (1) その他利益剰余金 | | | | | | |
| 繰越利益剰余金 | | 730,182 | | 1,390,930 | | |
| 利益剰余金合計 | | 730,182 | 8.9 | 1,390,930 | 5.2 | 660,747 |
| 株主資本合計 | | 3,796,917 | 46.5 | 7,190,725 | 26.8 | 3,393,807 |
| II 新株予約権 | | | | | | |
| 新株予約権 | | — | — | 7,889 | 0.0 | 7,889 |
| 純資産合計 | | 3,796,917 | 46.5 | 7,198,615 | 26.8 | 3,401,697 |
| 負債純資産合計 | | 8,164,798 | 100.0 | 26,896,358 | 100.0 | 18,731,560 |

(2) 損益計算書

| 区分 | 注記 番号 | 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | | | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | 対前年比 |
|----------------|----------|--|-----------|------------|--|-----------|------------|------------|
| | | 金額 (千円) | | 百分比 (%) | 金額 (千円) | | 百分比 (%) | 増減 (千円) |
| I 売上高 | ※1 | | | | | | | |
| 1. インベストメント売上 | | 2,077,384 | | | 2,565,695 | | | |
| 2. マンション流動化売上 | | 443,481 | | | 1,160,961 | | | |
| 3. アドバイザリー収入 | | 306,741 | 2,827,607 | 100.0 | 273,519 | 4,000,176 | 100.0 | 1,172,569 |
| II 売上原価 | | | | | | | | |
| 1. インベストメント原価 | | 1,627,175 | | | 2,120,294 | | | |
| 2. マンション流動化原価 | | — | 1,627,175 | 57.5 | 49,064 | 2,169,358 | 54.2 | 542,183 |
| 売上総利益 | | | 1,200,431 | 42.5 | | 1,830,818 | 45.8 | 630,386 |
| III 販売費及び一般管理費 | | | | | | | | |
| 1. 役員報酬 | | 54,671 | | | 46,362 | | | |
| 2. 給与・賞与手当 | | 126,286 | | | 259,960 | | | |
| 3. 法定福利費 | | — | | | 36,217 | | | |
| 4. 交際費 | | 4,397 | | | 3,232 | | | |
| 5. 旅費交通費 | 14,872 | | | 21,054 | | | | |
| 6. 事務用消耗品費 | 23,270 | | | 29,883 | | | | |
| 7. 保険料 | 326 | | | — | | | | |
| 8. 支払報酬 | 36,684 | | | 35,571 | | | | |
| 9. 減価償却費 | 5,919 | | | 9,950 | | | | |
| 10. 地代家賃 | 31,122 | | | 74,438 | | | | |
| 11. 租税公課 | 63,200 | | | 91,338 | | | | |
| 12. 貸倒引当金繰入額 | 220 | | | 3,365 | | | | |
| 13. その他 | 73,093 | 434,066 | 15.4 | 73,632 | 685,007 | 17.2 | 250,940 | |
| 営業利益 | | 766,365 | 27.1 | | 1,145,810 | 28.6 | 379,455 | |
| IV 営業外収益 | ※1 | | | | | | | |
| 1. 受取利息 | | 56 | | | 366,444 | | | |
| 2. 保険解約返戻金収入 | | 128 | | | — | | | |
| 3. その他 | 95 | 279 | 0.0 | 245 | 366,690 | 9.2 | 366,410 | |
| V 営業外費用 | | | | | | | | |
| 1. 支払利息 | 28,629 | | | 327,168 | | | | |
| 2. 社債利息 | 12,528 | | | 22,074 | | | | |
| 3. 株式交付費 | 16,436 | | | 18,935 | | | | |
| 4. 社債発行費償却 | 8,801 | | | 11,435 | | | | |
| 5. 株式公開関連費用 | 12,702 | | | — | | | | |
| 6. 支払手数料 | 70 | 79,168 | 2.8 | 2,084 | 381,698 | 9.5 | 302,530 | |
| 経常利益 | | 687,475 | 24.3 | | 1,130,801 | 28.3 | 443,325 | |
| VI 特別損失 | ※2 | | | | | | | |
| 1. 固定資産除却損 | | | 603 | 0.0 | | 3,935 | 0.1 | 3,331 |
| 税引前当期純利益 | | | 686,872 | 24.3 | | 1,126,866 | 28.2 | 439,994 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 315,189 | | | 484,105 | | | |
| 法人税等調整額 | | △33,006 | 282,183 | 10.0 | △17,986 | 466,118 | 11.7 | 183,935 |
| 当期純利益 | | 404,688 | 14.3 | | 660,747 | 16.5 | 256,059 | |

売上原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | 対前年比 |
|---------------|----------|--|------------|--|------------|------------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 金額 (千円) | 構成比 (%) | 増減 (千円) |
| I 土地建物原価 | ※1 | 1,325,581 | 81.5 | 1,512,909 | 69.7 | 187,327 |
| II 経費 | | 301,593 | 18.5 | 614,282 | 28.3 | 312,688 |
| III 匿名組合損益分配額 | | — | — | 42,167 | 2.0 | 42,167 |
| 売上原価 | | 1,627,175 | 100.0 | 2,169,358 | 100.0 | 542,183 |

(脚注)

| 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|--|
| ※1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。 減価償却費 122,956千円 | ※1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。 減価償却費 372,297千円 |

(3) 株主資本等変動計算書

第6期(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

| | 株主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------|-----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 株主資本合計 | |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 平成17年11月30日 残高 (千円) | 822,397 | 790,837 | 790,837 | 325,493 | 325,493 | 1,938,728 | 1,938,728 |
| 事業年度中の変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 726,750 | 726,750 | 726,750 | — | — | 1,453,500 | 1,453,500 |
| 当期純利益 | — | — | — | 404,688 | 404,688 | 404,688 | 404,688 |
| 事業年度中の変動額合計 (千円) | 726,750 | 726,750 | 726,750 | 404,688 | 404,688 | 1,858,188 | 1,858,188 |
| 平成18年11月30日 残高 (千円) | 1,549,147 | 1,517,587 | 1,517,587 | 730,182 | 730,182 | 3,796,917 | 3,796,917 |

第7期(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

| | 株主資本 | | | | | | 新株予約権 | 純資産合計 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 株主資本合計 | | |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | | |
| 平成18年11月30日 残高 (千円) | 1,549,147 | 1,517,587 | 1,517,587 | 730,182 | 730,182 | 3,796,917 | — | 3,796,917 |
| 事業年度中の変動額 | | | | | | | | |
| 新株の発行 | 1,366,530 | 1,366,530 | 1,366,530 | — | — | 2,733,060 | — | 2,733,060 |
| 当期純利益 | — | — | — | 660,747 | 660,747 | 660,747 | — | 660,747 |
| 株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額) | — | — | — | — | — | — | 7,889 | 7,889 |
| 事業年度中の変動額合計 (千円) | 1,366,530 | 1,366,530 | 1,366,530 | 660,747 | 660,747 | 3,393,807 | 7,889 | 3,401,697 |
| 平成19年11月30日 残高 (千円) | 2,915,677 | 2,884,117 | 2,884,117 | 1,390,930 | 1,390,930 | 7,190,725 | 7,889 | 7,198,615 |

重要な会計方針

| 項目 | 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---|-------|-----|-----|-------|----|------|-------|--|----|-------|-----|-----|-------|----|------|-------|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | <p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。</p> | <p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。 当社が無限責任組合員となる投資事業有限責任組合への出資については、最近の財産及び損益の状況に基づいて、組合等の資産・負債・収益・費用を持分割合に応じて計上しております。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法 | <p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p> | <p>(1) 販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 ただし、建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="558 1164 877 1310"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。</p> | 建物 | 2～50年 | 構築物 | 20年 | 車両運搬具 | 6年 | 器具備品 | 3～20年 | <p>(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定額法 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1053 1332 1372 1456"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(会計方針の変更) 当社は、当事業年度より、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、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> | 建物 | 2～50年 | 構築物 | 20年 | 車両運搬具 | 6年 | 器具備品 | 3～20年 |
| 建物 | 2～50年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 20年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車両運搬具 | 6年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 器具備品 | 3～20年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2～50年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 20年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車両運搬具 | 6年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 器具備品 | 3～20年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|----------------------------|---|---|
| | (3) 長期前払費用 定額法によっております。 | (3) 長期前払費用 同左 |
| 4. 繰延資産の処理方法 | (1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 (2) 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。 | (1) 株式交付費 同左 (2) 社債発行費 同左 |
| 5. 引当金の計上基準 | 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 | 貸倒引当金 同左 |
| 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 | (1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息 (3) ヘッジ方針 変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の判定を省略しております。 | (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左 |
| 8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当期の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

| <p>第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p> | <p>第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p> |
|---|---|
| <p>(1) _____</p> | <p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は7,889千円減少しております。</p> |
| <p>(2) _____</p> | <p>(2) 不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入することといたしました。 この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。 この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。</p> |
| <p>(3) 固定資産の減損に係る会計基準 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p> | <p>(3) _____</p> |
| <p>(4) 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。従来資本の部の合計に相当する金額は3,796,917千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> | <p>(4) _____</p> |

表示方法の変更

| <p>第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p> | <p>第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p> |
|--|---|
| <p>(損益計算書) 前事業年度において「新株発行費」として掲記されていたものは、「株式交付費」として表示しております。</p> | <p>(損益計算書) (1)前事業年度において「不動産投資売上」及び「ファンド運営収入」として掲記されていたものは、「インベストメント売上」及び「マンション流動化売上」として表示しております。 (2)前事業年度において「不動産投資売上原価」として掲記されていたものは、「インベストメント原価」として表示しております。 (3)「法定福利費」は、前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、販売費及び一般管理費の100分の5を超え金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。なお、前事業年度の「その他」に含まれている「法定福利費」の金額は20,676千円であります。 (4)前事業年度まで販売費及び一般管理費において表示しておりました「保険料」は、金額的に重要性が乏しいため、当事業年度より販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度の「その他」に含まれている「保険料」の金額は、1,466千円であります。</p> |

追加情報

| <p>第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p> | <p>第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p> |
|---|---|
| <p>—————</p> | <p>(有形固定資産の保有目的の変更) 当社において、当事業年度よりマンション流動化事業を行うこととなりました。それに伴い、当事業年度において有形固定資産として保有していた建物(267,171千円)及び土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「販売用不動産」に振替えております。</p> |

注記事項

(貸借対照表関係)

| 第6期 (平成18年11月30日) | 第7期 (平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-----------|----|-------------|---|-------------|-------|-------------|--------------|-----------|-------|-----------|---|-------------|----|-----------|----|-----------|-----------------------|-----------|--------|-----------|-----|-----------|--|--------|-----------|----|-------------|-----|---------|----|-------------|---|-------------|-------|-------------|--------------|-----------|-------|-------------|---|-------------|----|-----------|----|-------------|-----|---------|------|-------|-----------------------|-------------|--------|-------------|-----|-------------|
| <p>※1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p style="padding-left: 20px;">営業未収入金 84,503千円</p> <p>※2. 担保資産</p> <p style="padding-left: 20px;">担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物</td> <td style="text-align: right;">773,097千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,790,062千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,563,159千円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,352,322千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">137,556千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">799,592千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,289,470千円</td> </tr> </table> <p>※3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物</td> <td style="text-align: right;">446,587千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">860,700千円</td> </tr> </table> <p>4. 当座貸越契約</p> <p style="padding-left: 20px;">当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">880,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">512,322千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">367,678千円</td> </tr> </table> | 建物 | 773,097千円 | 土地 | 1,790,062千円 | 計 | 2,563,159千円 | 短期借入金 | 1,352,322千円 | 1年内返済予定長期借入金 | 137,556千円 | 長期借入金 | 799,592千円 | 計 | 2,289,470千円 | 建物 | 446,587千円 | 土地 | 860,700千円 | 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 880,000千円 | 借入実行残高 | 512,322千円 | 差引額 | 367,678千円 | <p>※1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p style="padding-left: 20px;">営業未収入金 201,770千円</p> <p>※2. 担保資産</p> <p style="padding-left: 20px;">担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">711,574千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,162,975千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">5,559千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,360,633千円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">324,518千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,367,709千円</td> </tr> </table> <p>※3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物</td> <td style="text-align: right;">547,402千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2,211千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">器具備品</td> <td style="text-align: right;">827千円</td> </tr> </table> <p>4. 当座貸越契約</p> <p style="padding-left: 20px;">当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,482,712千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,097,288千円</td> </tr> </table> | 販売用不動産 | 711,574千円 | 建物 | 1,162,975千円 | 構築物 | 5,559千円 | 土地 | 2,480,524千円 | 計 | 4,360,633千円 | 短期借入金 | 1,515,517千円 | 1年内返済予定長期借入金 | 324,518千円 | 長期借入金 | 1,527,674千円 | 計 | 3,367,709千円 | 建物 | 547,402千円 | 土地 | 1,384,411千円 | 構築物 | 2,211千円 | 器具備品 | 827千円 | 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 7,580,000千円 | 借入実行残高 | 6,482,712千円 | 差引額 | 1,097,288千円 |
| 建物 | 773,097千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 1,790,062千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,563,159千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,352,322千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定長期借入金 | 137,556千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 799,592千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,289,470千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 446,587千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 860,700千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 880,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | 512,322千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差引額 | 367,678千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 711,574千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 1,162,975千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 5,559千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,480,524千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 4,360,633千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,515,517千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定長期借入金 | 324,518千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 1,527,674千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 3,367,709千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 547,402千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 1,384,411千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 2,211千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 器具備品 | 827千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 7,580,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | 6,482,712千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差引額 | 1,097,288千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書関係)

| 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | | | | | | | | |
|--|---|-----|-------------|------|-----------|----|---------|------|------|
| <p>※1. _____</p> <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 603千円</p> | <p>※1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">売上高</td> <td style="text-align: right;">1,094,096千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">364,938千円</td> </tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,899千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">器具備品</td> <td style="text-align: right;">35千円</td> </tr> </table> | 売上高 | 1,094,096千円 | 受取利息 | 364,938千円 | 建物 | 3,899千円 | 器具備品 | 35千円 |
| 売上高 | 1,094,096千円 | | | | | | | | |
| 受取利息 | 364,938千円 | | | | | | | | |
| 建物 | 3,899千円 | | | | | | | | |
| 器具備品 | 35千円 | | | | | | | | |

(株主資本等変動計算書関係)

第6期(自平成17年12月1日至平成18年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

第7期(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

該当事項はありません。

(リース取引関係)

| 第6期 (自平成17年12月1日 至平成18年11月30日) | 第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日) |
|--|--------------------------------------|
| 会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に基づき記載を省略しております。 | 同左 |

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

第6期(平成18年11月30日)

該当事項はありません。

第7期(平成19年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

| 第6期 (自平成17年12月1日 至平成18年11月30日) | 第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|--|-------|----------|----------|----------|-----|-------|--------------|----------|------------|--|--------|----------|---------|---------|-----|---------|--------------|----------|----------|----------|-----------|----------|---|------------|--|-------|----------|---------|----------|-----|---------|--------------|----------|------------|--|--------|----------|---------|---------|-----|---------|--------------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| <p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産(流動)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">20,365千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">14,080千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">233千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,679千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産(固定)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">16,439千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">8,296千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,090千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,826千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,506千円</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;">61,506千円</td> </tr> </table> <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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p> | 繰延税金資産(流動) | | 未払事業税 | 20,365千円 | 未払不動産取得税 | 14,080千円 | その他 | 233千円 | 繰延税金資産(流動)小計 | 34,679千円 | 繰延税金資産(固定) | | 繰延消費税等 | 16,439千円 | 税務売上認識額 | 8,296千円 | その他 | 2,090千円 | 繰延税金資産(固定)小計 | 26,826千円 | 繰延税金資産合計 | 61,506千円 | 繰延税金資産の純額 | 61,506千円 | <p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産(流動)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28,128千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,846千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,151千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産(固定)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">21,630千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,750千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,960千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,341千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,493千円</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;">79,493千円</td> </tr> </table> <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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p> | 繰延税金資産(流動) | | 未払事業税 | 28,128千円 | 減価償却超過額 | 14,177千円 | その他 | 2,846千円 | 繰延税金資産(流動)小計 | 45,151千円 | 繰延税金資産(固定) | | 繰延消費税等 | 21,630千円 | 税務売上認識額 | 9,750千円 | その他 | 2,960千円 | 繰延税金資産(固定)小計 | 34,341千円 | 繰延税金資産合計 | 79,493千円 | 繰延税金資産の純額 | 79,493千円 |
| 繰延税金資産(流動) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業税 | 20,365千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払不動産取得税 | 14,080千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 233千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(流動)小計 | 34,679千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(固定) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延消費税等 | 16,439千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税務売上認識額 | 8,296千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,090千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(固定)小計 | 26,826千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 61,506千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 61,506千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(流動) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業税 | 28,128千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却超過額 | 14,177千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,846千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(流動)小計 | 45,151千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(固定) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延消費税等 | 21,630千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税務売上認識額 | 9,750千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2,960千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産(固定)小計 | 34,341千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 79,493千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 79,493千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1株当たり情報)

| 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) | |
|--|------------|--|------------|
| 1株当たり純資産額 | 58,324.39円 | 1株当たり純資産額 | 88,142.16円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 7,263.68円 | 1株当たり当期純利益金額 | 9,937.12円 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 6,034.99円 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 8,595.54円 |

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

| 項目 | 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|---|--|--|
| 当期純利益(千円) | 404,688 | 660,747 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純利益(千円) | 404,688 | 660,747 |
| 期中平均株式数(株) | 55,714 | 66,493 |
| 当期純利益調整額(千円) | — | — |
| 普通株式増加数(株) | 11,343 | 10,378 |
| (うち新株予約権にかかる増加数) | (11,343) | (10,378) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要 | — | 新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個 |

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。

| 項目 | 第6期 (平成18年11月30日) | 第7期 (平成19年11月30日) |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| 純資産の部の合計額(千円) | 3,796,917 | 7,198,615 |
| 普通株主に帰属しない純資産額(千円) | — | 7,889 |
| 普通株式に帰属しない金額の主要な内訳 | | |
| 新株予約権(千円) | — | 7,889 |
| 普通株式に係る純資産額(千円) | 3,796,917 | 7,190,725 |
| 普通株式の発行済株式数(株) | 65,100 | 81,581 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた普通 株式の数(株) | 65,100 | 81,581 |

(重要な後発事象)

| 第6期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日) | 第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日) |
|--|--|
| <p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、下記のとおり総額180億円のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>1. タームローン</p> <p>①調達金額 120億円 ②契約日 平成19年2月6日 ③実行日 平成19年2月15日 ④借入期間 3年間 ⑤資金使途 子会社転貸資金 ⑥アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑦エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑧参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、(株)りそな銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、(株)みずほ銀行、興銀リース㈱、商工組合中央金庫、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、(株)十六銀行、(株)岐阜銀行、さわやか信用金庫、(株)武蔵野銀行、ユーエフジェイセントラルリース㈱</p> <p>2. コミットメントライン</p> <p>①契約極度額 60億円 ②契約日 平成19年2月6日 ③借入期間 1年間 ④資金使途 子会社転貸資金 ⑤アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑥エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑦参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、キャップマークジャパン㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、ダイヤモンドリース㈱、(株)十六銀行</p> | |

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、本日（平成20年1月9日）公表の「役員人事及び執行役員人事に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他

平成19年11月期の決算概況につきましては、本日（平成20年1月9日）公表の「平成19年11月期決算説明資料」をご参照ください。