



平成20年11月期 中間決算短信

平成20年6月30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) 上級執行役員経営企画室長 (氏名) 日浦 正貴
 半期報告書提出予定日 平成20年8月8日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年5月中間期の連結業績 (平成19年12月1日～平成20年5月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年5月中間期	6,739	△20.6	1,238	1.4	971	5.7	574	20.3
19年5月中間期	8,487	—	1,220	—	919	—	477	—
19年11月期	12,809		1,866		1,235		656	

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年5月中間期	7,029	35	6,403	96
19年5月中間期	7,329	72	6,266	44
19年11月期	9,866	84	8,534	75

(参考) 持分法投資損益 20年5月中間期 ー百万円 19年5月中間期 ー百万円 19年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年5月中間期	30,106	8,694	25.5	94,002 89
19年5月中間期	25,358	4,527	17.8	68,457 19
19年11月期	28,472	7,689	25.2	88,048 80

(参考) 自己資本 20年5月中間期 7,687百万円 19年5月中間期 4,525百万円 19年11月期 7,183百万円

(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
20年5月中間期	△1,149	△957	943	2,510
19年5月中間期	△571	△2,501	2,324	3,853
19年11月期	△3,089	△3,052	5,213	3,673

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
19年11月期	— —	— —	— —	1,000 00	1,000 00
20年11月期	— —	— —	— —	— —	1,000 00
20年11月期(予想)	— —	— —	— —	1,000 00	

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)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期	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:無

(2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法の変更
 会計基準等の改正に伴う変更:無 それ以外の変更:無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

①期末発行済株式数 20年5月中間期 81,781株 19年5月中間期 66,100株 19年11月期 81,581株
 ②期末自己株式数 20年5月中間期 一株 19年5月中間期 一株 19年11月期 一株

(注) 1株当たり中間(当期)純利益(連結)の算定上の基礎となる株式数については、32ページ「1株当たり情報」を御覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成20年5月中間期の個別業績 (平成19年12月1日～平成20年5月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年5月中間期	2,924	6.9	945	14.9	936	15.8	549	15.4
19年5月中間期	2,736	44.5	822	75.3	807	80.8	476	81.0
19年11月期	4,000		1,145		1,130		660	

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年5月中間期	6,733	08	6,134	05
19年5月中間期	7,320	65	6,258	68
19年11月期	9,937	12	8,595	54

(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	
20年5月中間期	28,678		7,683		26.7	93,800	13	
19年5月中間期	23,599		4,529		19.2	68,492	77	
19年11月期	26,896		7,198		26.8	88,142	16	

(参考) 自己資本 20年5月中間期 7,671百万円 19年5月中間期 4,527百万円 19年11月期 7,190百万円

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)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	6,616	65.4	1,684	47.0	1,538	36.0	893	35.2	10,948	63

(将来に関する記述等についての御注意)

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. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」を御覧ください。

(その他)

当社は平成19年5月中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間における対前年中間期増減率の記載は行っておりません。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当中間期の経営成績)

当中間連結会計期間における我が国経済は、原油・原材料価格の高騰などによる個人消費意欲の後退、輸出高の伸び悩みや米国の経済不安にみられる外需の鈍化などにより、景気回復の踊り場に差し掛かってきております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題により資金調達環境が悪化したことに加えて、個人消費の伸び悩みにより、先行きに不透明感が懸念されておりますが、一方、利便性の高い中古マンションの流通は、底堅く推移しており、物件毎により細やかな戦略が求められております。

このような環境の中で当社グループは、人員増加・組織体制の整備による営業力の強化が、順調に取引機会の増大に結びつきました。また、賃貸中物件の残高の積み上げにより、賃料収入の増加だけでなく、将来の売却可能物件をより多く確保することができました。さらに、当社グループの順調な実績の積み上げや、前連結会計年度に実施した増資による自己資本の増強等により、不動産全般への融資姿勢が変化する金融環境においても、金融機関との良好な関係を維持しております。具体的には、平成20年1月にシンジケートローン方式のタームローンにより約65億円を調達したことに加え、平成20年3月までに金融機関2行と50億円分のコミットメントライン契約を締結し、着実に資金調達基盤を拡充しております。

この結果、当社グループの当中間連結会計期間における業績は、売上高6,739,273千円（前年同期比20.6%減）、営業利益1,238,656千円（同1.4%増）、経常利益971,961千円（同5.7%増）、中間純利益574,121千円（同20.3%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、不動産物件取得が増大し、それに伴い賃料収入が増加いたしました。一方、物件売却は、前年同期においては自己資本比率が悪化したため、バランスシート改善を目的として物件売却を前倒しで行っており、その反動が生じました。この結果、マンション流動化事業の売上高は5,696,749千円（同11.4%減）となりました。

(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、資金調達環境の悪化により売却先である投資家の投資意欲が停滞し、前期に比べて比較的の小口案件での成約が中心となりました。この結果、インベストメント事業の売上高は791,632千円（同58.3%減）となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業におきましては、証券化市場の低迷により証券化アレンジメント業務は低迷したものの、不動産仲介業務で大口取引の成約にいたり、また平成19年5月に設立したスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社が、期初から稼働しました。この結果、アドバイザー事業の売上高は250,891千円（同54.1%増）となりました。

(当期の見通し)

当社の主要事業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の中でも、流動性の高い2千万円台から3千万円台の手頃な流通価格帯の物件を中心に投資をしております。このマーケットは、建築資材の価格高騰等の影響により急激に値上がりした新築マンションや、地価上昇に伴い値上がりした都心高級マンションのような、「投機的な資金の流入」がほとんど見られず、実需に支えられた市場となっているため、当社にとって安定した事業環境が継続するものと考えられます。

一方で、米国でのサブプライムローン問題を契機とした世界的な信用収縮の影響により、インベストメント事業での物件売却やアドバイザー事業での証券化・アセットマネジメント業務については、期初に比べると弱含んで推移しております。

こうした情勢を踏まえ、業績予想につきましては平成20年1月9日に公表いたしました通期業績予想より変更はありません。また、平成20年11月期の予想1株当たり当期純利益につきましては、前連結会計年度末発行済株式数(潜在株式は考慮せず)により算出しております。なお、通期業績予想に関しましては本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績等は、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループの当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産30,106,486千円、純資産8,694,492千円、現金及び現金同等物期末残高は2,510,281千円となりました。

(資産)

資産合計は30,106,486千円となりました。このうち、流動資産合計は24,036,205千円となり、前連結会計年度末に比べて946,198千円増加しました。これは主として、現金及び預金が1,163,378千円減少し、販売用不動産が1,932,796千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6,057,812千円となり、前連結会計年度末に比べて

693,357千円増加しました。これは主として、有形固定資産の減少320,852千円及び投資有価証券の増加991,989千円によるものであります。

(負債)

負債合計は21,411,993千円となりました。このうち、流動負債合計は6,837,867千円となり、前連結会計年度末に比べて2,726,374千円減少しました。これは主として、短期借入金の減少4,100,795千円、一年内返済予定長期借入金の増加857,158千円及び一年内償還予定社債の増加400,000千円によるものであります。また、固定負債合計は14,574,126千円となり、前連結会計年度末に比べて3,354,780千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加4,406,982及び社債の減少1,050,000千円によるものであります。

(純資産)

純資産合計は8,694,492千円となり、前連結会計年度末に比べて1,005,431千円増加しました。これは主として、中間純利益574,121千円及び少数株主持分の増加495,971千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間の現金及び現金同等物期末残高は2,510,281千円となり、前連結会計年度末と比較して1,163,378千円減少しました。

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において営業活動に使用した資金は1,149,223千円(前年同期比577,619千円増)となりました。これは主として、税金等調整前中間純利益が971,108千円計上されたものの、販売用不動産の増加1,663,545千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

当中間連結会計期間において投資活動に使用した資金は957,895千円(前年同期比1,543,539千円減)となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出1,090,000千円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

当中間連結会計期間において財務活動により得られた資金は943,740千円(前年同期比1,380,500千円減)となりました。これは主として、短期借入金の純減額4,100,795千円、長期借入れによる収入7,459,200千円、長期借入金の返済による支出2,195,060千円によるものであります。

(当期の見通し)

金融機関との良好な関係を築きつつ、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。

	平成18年11月期	平成19年11月期	平成19年5月 中間期	平成20年5月 中間期
自己資本比率(%)	16.9	25.2	17.8	25.5
時価ベースの 自己資本比率(%)	109.3	48.4	66.7	35.0
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、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、ご注意ください。

下記文中の将来に関する事項は、平成20年5月31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には、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。

⑦特別目的会社に関する取り扱いについて

当社グループの事業では、特別目的会社を活用したスキームを導入しております。平成20年11月期より「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第15号）に基づき、子会社に該当しないものと推定された特別目的会社について必要な事項を連結財務諸表に注記しております。しかしながら、今後の会計制度又は実務慣行の変化により、特別目的会社を連結対象として取り扱うこととなった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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3社の特別目的会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

不動産をめぐっては、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の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に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と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。また、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、当社では平成20年1月7日付で同業を廃業いたしました。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、「投資助言業」の登録を行っております。また、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は、「投資助言業」の登録を完了しており、「投資運用業」の登録を予定しております。なお、従来当社が行っていた不動産アセットマネジメント業務は、現在同社に移管しております。

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。なお、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の施行に伴い、中間法人法は廃止され、既存の中間法人は一般社団法人へ移行する予定であります。

・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。

上記の他、当社グループが今後行う不動産投資スキームによっては、以下の法律の制約を受ける可能性があります。

・不動産特定共同事業法

任意組合型、匿名組合型、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20年5月31日現在、取締役4名、監査役3名並びに従業員55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すが、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、当社及び連結子会社 8 社、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

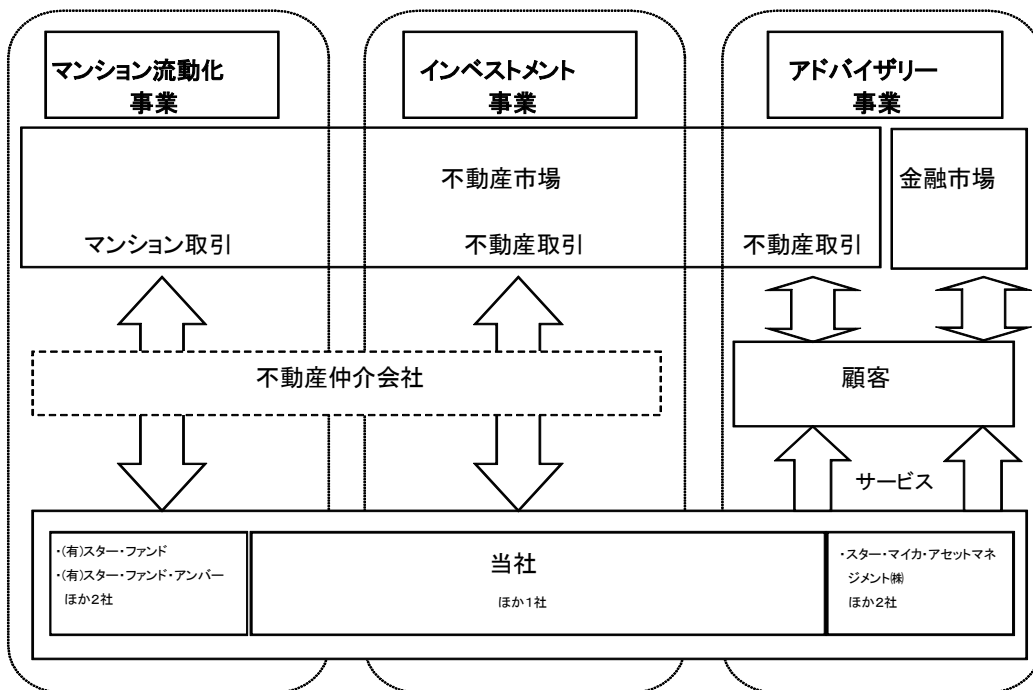
金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを 1 室単位から売買しております。

(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を中心に様々な投資を行っております。

(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楽しみつつ、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・アンパ、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、ソフィエー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、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・アセット・パートナーズ株式会社及びファン・インベストメント株式会社を連結子会社としております。

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、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おり、そのために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え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。ただし、連結財務諸表上においては、前連結会計年度においてファンド連結に伴い外部出資者に帰属する損益が経常利益に含まれているため、会計期間における比較可能性の観点より、税金等調整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

ファンドを巡る外部環境の変化に対応し、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、今後も積極的に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 アドバイザリー事業

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づけであり、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に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、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・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. 中間連結財務諸表

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		対前中間期 比 増減 (千円)	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	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		3,853,573		2,510,281		△1,343,291	3,673,659		
2. 営業未収入金		38,284		90,291		52,007	43,737		
3. 販売用不動産	※1,2	14,993,682		21,119,981		6,126,299	19,187,185		
4. 繰延税金資産		34,799		47,538		12,738	45,151		
5. その他	※4	275,846		278,030		2,183	147,060		
貸倒引当金		△2,662		△9,917		△7,254	△6,788		
流動資産合計		19,193,523	75.7	24,036,205	79.9	4,842,682	23,090,007	81.1	
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1)建物及び構築物	※1,2	2,149,733		1,610,257			1,802,795		
減価償却累計額		302,115	1,847,618	401,874	1,208,382	△639,235	380,989	1,421,805	
(2)土地	※1,2	3,086,208		2,633,172		△453,035	2,745,904		
(3)その他		54,897		47,849			36,881		
減価償却累計額		9,565	45,332	19,756	28,093	△17,238	14,089	22,791	
有形固定資産合計		4,979,158	19.6	3,869,649	12.9	△1,109,509	4,190,501	14.7	
2. 無形固定資産		5,273	0.0	12,723	0.0	7,449	9,166	0.0	
3. 投資その他の資産									
(1)投資有価証券		839,929		1,868,631		1,028,702	876,642		
(2)繰延税金資産		35,605		30,913		△4,691	34,341		
(3)その他		281,275		275,895		△5,380	253,803		
投資その他の資産合計		1,156,810	4.6	2,175,440	7.2	1,018,630	1,164,787	4.1	
固定資産合計		6,141,242	24.2	6,057,812	20.1	△83,429	5,364,455	18.8	
III 繰延資産									
繰延資産		23,903	0.1	12,468	0.0	△11,435	18,185	0.1	
資産合計		25,358,668	100.0	30,106,486	100.0	4,747,817	28,472,648	100.0	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		対前中間期 比	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 営業未払金		168,927		143,355		△25,571	126,431		
2. 短期借入金	※1	4,940,947		3,414,722		△1,526,225	7,515,517		
3. 1年内返済予定長期 借入金	※1	238,718		1,241,676		1,002,958	384,518		
4. 1年内償還予定社債		1,400,000		1,100,000		△300,000	700,000		
5. 未払法人税等		327,885		407,193		79,308	322,020		
6. その他	※4	412,901		530,919		118,018	515,754		
流動負債合計		7,489,378	29.6	6,837,867	22.7	△651,511	9,564,241	33.6	
II 固定負債									
1. 社債		1,350,000		250,000		△1,100,000	1,300,000		
2. 長期借入金	※1	11,892,452		14,254,456		2,362,004	9,847,474		
3. その他		99,734		69,670		△30,064	71,871		
固定負債合計		13,342,186	52.6	14,574,126	48.4	1,231,939	11,219,345	39.4	
負債合計		20,831,565	82.2	21,411,993	71.1	580,428	20,783,586	73.0	
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金		1,676,047	6.6	2,921,677	9.7	1,245,630	2,915,677	10.2	
2. 資本剰余金		1,644,487	6.5	2,890,117	9.6	1,245,630	2,884,117	10.1	
3. 利益剰余金		1,204,485	4.7	1,875,855	6.2	671,370	1,383,314	4.9	
株主資本合計		4,525,020	17.8	7,687,650	25.5	3,162,630	7,183,109	25.2	
II 新株予約権		2,083	0.0	12,808	0.1	10,725	7,889	0.0	
III 少数株主持分		—		994,033	3.3	994,033	498,061	1.8	
純資産合計		4,527,103	17.8	8,694,492	28.9	4,167,388	7,689,061	27.0	
負債純資産合計		25,358,668	100.0	30,106,486	100.0	4,747,817	28,472,648	100.0	

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		対前中間期 比	前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				
		金額 (千円)		金額 (千円)			増減 (千円)	金額 (千円)		百分比 (%)	
I 売上高			8,487,815	100.0		6,739,273	100.0	△1,748,542		12,809,225	100.0
II 売上原価			6,865,561	80.9		4,991,045	74.1	△1,874,516		10,144,099	79.2
売上総利益			1,622,253	19.1		1,748,227	25.9	125,973		2,665,126	20.8
III 販売費及び一般管理費	※1		401,283	4.7		509,570	7.5	108,286		798,703	6.2
営業利益			1,220,969	14.4		1,238,656	18.4	17,687		1,866,422	14.6
IV 営業外収益											
1. 受取利息		1,640				3,030			5,331		
2. 還付消費税等		—				37,592			—		
3. その他		0	1,641	0.0	54	40,678	0.6	39,037	375	5,707	0.0
V 営業外費用											
1. 支払利息		187,409				227,461			407,147		
2. 支払手数料		106,710				74,171			198,795		
3. その他		9,236	303,357	3.6	5,740	307,373	4.6	4,016	30,370	636,314	5.0
経常利益			919,254	10.8		971,961	14.4	52,707		1,235,815	9.6
VI 特別損失											
1. 固定資産除却損	※2	35	35	0.0	853	853	0.0	817	3,935	3,935	0.0
匿名組合損益分配 前税金等調整前中 間(当期)純利益			919,218	10.8		971,108	14.4	51,889		1,231,880	9.6
匿名組合損益分配 額			△109,419	△1.3		—	—	109,419		△109,419	△0.8
税金等調整前中間 (当期)純利益			809,799	9.5		971,108	14.4	161,308		1,122,460	8.8
法人税、住民税及 び事業税		341,451				399,973			486,311		
法人税等調整額		△8,898	332,553	3.9	1,041	401,014	6.0	68,461	△17,986	468,324	3.7
少数株主損失			—			4,028	0.1	4,028		1,938	0.0
中間(当期)純利益			477,245	5.6		574,121	8.5	96,876		656,074	5.1

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

	株主資本				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		
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
中間連結会計期間中の変動額						
新株の発行	126,900	126,900	—	253,800	—	253,800
中間純利益	—	—	477,245	477,245	—	477,245
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額 (純額)	—	—	—	—	2,083	2,083
中間連結会計期間中の変動額合計 (千円)	126,900	126,900	477,245	731,045	2,083	733,129
平成19年5月31日残高 (千円)	1,676,047	1,644,487	1,204,485	4,525,020	2,083	4,527,103

当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	6,000	6,000	—	12,000	—	—	12,000
剰余金の配当	—	—	△81,581	△81,581	—	—	△81,581
中間純利益	—	—	574,121	574,121	—	—	574,121
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額 (純額)	—	—	—	—	4,918	495,971	500,890
中間連結会計期間中の変動額合計 (千円)	6,000	6,000	492,540	504,540	4,918	495,971	1,005,431
平成20年5月31日残高 (千円)	2,921,677	2,890,117	1,875,855	7,687,650	12,808	994,033	8,694,492

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書 (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) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
1. 税金等調整前中間 (当期) 純利益		809,799	971,108	161,308	1,122,460
2. 匿名組合損益分配額		109,419	—	△109,419	109,419
3. 減価償却費		189,450	78,087	△111,363	382,248
4. 株式報酬費用		2,083	4,918	2,835	7,889
5. 貸倒引当金の増加額		2,410	3,129	719	6,535
6. 受取利息		△1,640	△3,030	△1,389	△5,331
7. 支払利息		187,409	227,461	40,051	407,147
8. 株式交付費		3,518	23	△3,495	18,935
9. 社債発行費償却		5,717	5,717	—	11,435
10. 営業未収入金の増加額		△13,480	△46,553	△33,073	△18,933
11. 販売用不動産の増加額		△1,025,455	△1,663,545	△638,089	△4,144,261
12. 営業未払金の増加額		56,112	16,923	△39,188	13,616
13. その他		△237,953	△206,566	31,387	33,507
小計		87,390	△612,326	△699,717	△2,055,330
14. 利息の受取額		1,640	3,030	1,389	5,331
15. 利息の支払額		△152,397	△227,252	△74,854	△375,501
16. 匿名組合損益の支払額		△264,944	—	264,944	△264,944
17. 法人税等の支払額		△243,292	△312,674	△69,382	△399,368
営業活動によるキャッシュ・フロー		△571,603	△1,149,223	△577,619	△3,089,812
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		△2,210,934	△25,819	2,185,115	△2,692,565
2. 無形固定資産の取得による支出		△1,000	△5,076	△4,076	△6,000
3. 投資有価証券の取得による支出		△290,000	△1,090,000	△800,000	△417,809
4. 投資有価証券の売却による収入		—	163,000	163,000	—
5. 投資有価証券の払戻による収入		—	—	—	63,500
6. 出資金の払戻による収入		1,500	—	△1,500	1,500
7. 出資金の払込による支出		△1,000	—	1,000	△1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,501,434	△957,895	1,543,539	△3,052,375
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)		3,408,625	△4,100,795	△7,509,420	5,983,195
2. 長期借入れによる収入		13,207,500	7,459,200	△5,748,300	14,182,500
3. 長期借入金の返済による支出		△8,829,778	△2,195,060	6,634,718	△11,703,956
4. 社債の発行による収入		1,300,000	—	△1,300,000	1,300,000
5. 社債の償還による支出		△50,000	△650,000	△600,000	△800,000
6. 匿名組合出資預り金の払戻による支出		△6,962,387	—	6,962,387	△6,962,387
7. 株式の発行による収入		250,281	11,976	△238,304	2,714,124
8. 配当金の支払額		—	△81,581	△81,581	—
9. 少数株主の出資金払込による収入		—	500,000	500,000	500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,324,241	943,740	△1,380,500	5,213,476
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減額		△748,797	△1,163,378	△414,580	△928,711
VI 現金及び現金同等物の期首残高		4,602,371	3,673,659	△928,711	4,602,371
VII 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	※1	3,853,573	2,510,281	△1,343,291	3,673,659

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 5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・アセットマネジメント株式会社については、当中間連結会計期間に設立したため、当中間連結会計期間より、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 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 8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・アセット・パートナーズ株式会社 ソフィエル投資事業有限責任組合 ファン・インベストメント株式会社 スター・マイカ・ボレオ株式会社は平成19年12月25日付けでスター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社へと商号変更を行っております。 ファン・インベストメント株式会社については、当中間連結会計期間に設立したため、当中間連結会計期間より、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>	<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>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、中間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、持分法を適用していません。</p>	<p>同左</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、持分法を適用していません。</p>
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)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、2月28日であります。 中間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5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。 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・プロパティーズは、当中間連結会計期間より決算日を2月28日に変更しております。中間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5月31日の7ヶ月の財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社のうち有限会社スター・ファンド・アンバーの決算日は2月28日であります。 中間連結財務諸表の作成に当たって、この会社については5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。</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。 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。 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。 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	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>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 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 (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 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 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 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 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。 建物及び構築物 2～50年 その他 3～20年 (会計方針の変更) 当社は、当中間連結会計期間より、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。 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>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>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左</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 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 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 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 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。 建物及び構築物 2～45年 その他 3～20年 (追加情報) 当社は、当中間連結会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。 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>ロ 無形固定資産 同左</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左</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 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 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 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 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。 建物及び構築物 2～50年 その他 3～20年 (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。 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>ロ 無形固定資産 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	ハ 長期前払費用 定額法によっております。	ハ 長期前払費用 同左	ハ 長期前払費用 同左
	イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。	イ 株式交付費 同左	イ 株式交付費 同左
	ロ 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。	ロ 社債発行費 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	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	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。	イ ヘッジ会計の方法 同左	イ ヘッジ会計の方法 同左
	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	ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左	ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	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。	ハ ヘッジ方針 同左	ハ ヘッジ方針 同左
	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、中間決算日における有効性の判定を省略しております。	ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左	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 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。	イ 消費税等の会計処理 同左	イ 消費税等の会計処理 同左
(7) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための重要な事項	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。	イ 消費税等の会計処理 同左	イ 消費税等の会計処理 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>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・ローンが匿名組合の営業者としての業務を受託しております。</p> <p>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、中間連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。</p> <p>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、税金等調整前中間純利益の直前の「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>ロ _____</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。</p> <p>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。</p> <p>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>5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当中間連結会計期間より「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。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益は2,083千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	(1) _____	<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。</p> <p>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。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</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、当中間連結会計期間より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>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。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が42,057千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益がそれぞれ同額増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	(2) _____	<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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
_____	_____	<p>(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。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度末 (平成19年11月30日)																																																
<p>※1. 担保資産 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>119,194千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>1,407,155千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,738,242千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>4,264,593千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,627,147千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td>238,718千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>1,519,652千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>3,385,517千円</td></tr> </table>	販売用不動産	119,194千円	建物及び構築物	1,407,155千円	土地	2,738,242千円	計	4,264,593千円	短期借入金	1,627,147千円	1年内返済予定長期借入金	238,718千円	長期借入金	1,519,652千円	計	3,385,517千円	<p>※1. 担保資産 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>2,015,442千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>1,025,186千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,251,530千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>5,292,159千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,145,922千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td>1,181,676千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>1,986,456千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>4,314,054千円</td></tr> </table>	販売用不動産	2,015,442千円	建物及び構築物	1,025,186千円	土地	2,251,530千円	計	5,292,159千円	短期借入金	1,145,922千円	1年内返済予定長期借入金	1,181,676千円	長期借入金	1,986,456千円	計	4,314,054千円	<p>※1. 担保資産 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>711,574千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>1,168,534千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,480,524千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>4,360,633千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,515,517千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td>324,518千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>1,527,674千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>3,367,709千円</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	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
販売用不動産	119,194千円																																																	
建物及び構築物	1,407,155千円																																																	
土地	2,738,242千円																																																	
計	4,264,593千円																																																	
短期借入金	1,627,147千円																																																	
1年内返済予定長期借入金	238,718千円																																																	
長期借入金	1,519,652千円																																																	
計	3,385,517千円																																																	
販売用不動産	2,015,442千円																																																	
建物及び構築物	1,025,186千円																																																	
土地	2,251,530千円																																																	
計	5,292,159千円																																																	
短期借入金	1,145,922千円																																																	
1年内返済予定長期借入金	1,181,676千円																																																	
長期借入金	1,986,456千円																																																	
計	4,314,054千円																																																	
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	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																																																	
<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> <tr><td>建物及び構築物</td><td>180,325千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>679,666千円</td></tr> </table>	建物及び構築物	180,325千円	土地	679,666千円	<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> <tr><td>建物及び構築物</td><td>156,519千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>112,731千円</td></tr> </table>	建物及び構築物	156,519千円	土地	112,731千円	<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> <tr><td>建物及び構築物</td><td>549,614千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,384,411千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>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	180,325千円																																																	
土地	679,666千円																																																	
建物及び構築物	156,519千円																																																	
土地	112,731千円																																																	
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 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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <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>7,580,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>3,778,012千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>3,801,988千円</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	3,778,012千円	差引額	3,801,988千円	<p>3. 当座貸越契約 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <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>6,580,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>2,646,292千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>3,933,708千円</td></tr> </table>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円	借入実行残高	2,646,292千円	差引額	3,933,708千円	<p>3. 当座貸越契約 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> <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>7,580,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>6,482,712千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>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	6,482,712千円	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	7,580,000千円																																																	
借入実行残高	3,778,012千円																																																	
差引額	3,801,988千円																																																	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円																																																	
借入実行残高	2,646,292千円																																																	
差引額	3,933,708千円																																																	
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																																																	
<p>※4. 消費税等の表示 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、未払消費税等は流動資産の「その他」に、未払消費税等は流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>※4. 消費税等の表示 同左</p>	<p>※4. _____</p>																																																

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)																								
<p>※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> <tr><td>役員報酬</td><td>24,112千円</td></tr> <tr><td>給与・賞与手当</td><td>112,699千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>129,607千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>2,410千円</td></tr> </table>	役員報酬	24,112千円	給与・賞与手当	112,699千円	租税公課	129,607千円	貸倒引当金繰入額	2,410千円	<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> <tr><td>役員報酬</td><td>38,000千円</td></tr> <tr><td>給与・賞与手当</td><td>163,840千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>119,155千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>3,129千円</td></tr> </table>	役員報酬	38,000千円	給与・賞与手当	163,840千円	租税公課	119,155千円	貸倒引当金繰入額	3,129千円	<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> <tr><td>役員報酬</td><td>46,362千円</td></tr> <tr><td>給与・賞与手当</td><td>265,775千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>169,134千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>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	24,112千円																									
給与・賞与手当	112,699千円																									
租税公課	129,607千円																									
貸倒引当金繰入額	2,410千円																									
役員報酬	38,000千円																									
給与・賞与手当	163,840千円																									
租税公課	119,155千円																									
貸倒引当金繰入額	3,129千円																									
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> <tr><td>器具備品</td><td>35千円</td></tr> </table>	器具備品	35千円	<p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物</td><td>648千円</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>205千円</td></tr> </table>	建物	648千円	器具備品	205千円	<p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3,899千円</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>35千円</td></tr> </table>	建物	3,899千円	器具備品	35千円														
器具備品	35千円																									
建物	648千円																									
器具備品	205千円																									
建物	3,899千円																									
器具備品	35千円																									

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日至平成19年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期 間増加株式数 (株)	当中間連結会計期 間減少株式数 (株)	当中間連結会計期 間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	65,100	1,000	—	66,100
合計	65,100	1,000	—	66,100

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,000株は、第三者割当増資による新株発行であります。

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)				当中間連結会計期 間末残高 (千円)
			前連結会計年度末	当中間連結会計期 間増加	当中間連結会計期 間減少	当中間連結会計 期間末	
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	—	—	—	—	—	2,083

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期 間増加株式数 (株)	当中間連結会計期 間減少株式数 (株)	当中間連結会計期 間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	81,581	200	—	81,781
合計	81,581	200	—	81,781

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加200株は、新株予約権の権利行使による新株発行であります。

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)				当中間連結会計期 間末残高 (千円)
			前連結会計年度末	当中間連結会計期 間増加	当中間連結会計期 間減少	当中間連結会計 期間末	
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	—	—	—	—	—	12,808

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	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	1,000	平成19年11月30日	平成20年2月28日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在) 現金及び預金勘定 <u>3,853,573千円</u> 現金及び現金同等物 <u>3,853,573千円</u>	※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年5月31日現在) 現金及び預金勘定 <u>2,510,281千円</u> 現金及び現金同等物 <u>2,510,281千円</u>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) 現金及び預金勘定 <u>3,673,659千円</u> 現金及び現金同等物 <u>3,673,659千円</u>
2. 重要な非資金取引 固定資産の売却用不 動産振替額 859,991千円	2. 重要な非資金取引 固定資産の売却用不 動産振替額 269,250千円	2. 重要な非資金取引 固定資産の売却用不 動産振替額 1,934,853千円

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
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、中間連結財務諸表規則第15条の規定に基づき記載を省略しております。	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、中間連結財務諸表規則第15条において準用する財務諸表等規則第8条の6第1項の規定に基づき記載を省略しております。	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。

(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

	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)
	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	中間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	0
匿名組合出資金	242,429	188,309	279,142
優先出資証券	307,500	1,390,321	307,500
(2) その他の関係会社有価証券			
優先出資証券	290,000	290,000	290,000

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>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 当中間連結会計期間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>	<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 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>

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成19年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、従業員34名 合計35名
ストック・オプションの付与数(注)	普通株式 350株
付与日	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。
対象勤務期間	平成19年4月20日から平成21年4月20日まで
権利行使期間	権利確定から平成23年4月20日まで
権利行使価格	305,200円
付与日における公正な評価単価	平成21年4月21日から権利行使可能な新株予約権 92,680円 平成22年4月21日から権利行使可能な新株予約権 110,990円

(注) 株式数に換算して記載しております。

2. 中間連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 2,083千円

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

該当事項はありません。

2. 中間連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 4,918千円

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

当連結会計年度において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成19年4月20日 ストック・オプション	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、従業員34名 合計35名	当社取締役1名、従業員41名 合計42名
ストック・オプションの付与数(注)	普通株式 350株	普通株式 338株
付与日	平成19年4月20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。	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4月20日～平成21年4月20日	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4月21日～平成23年4月20日	平成21年10月16日～平成23年10月15日
権利行使価格	305,200円	209,000円
付与日における公正な評価単価	平成21年4月21日から権利行使可能な新株予約権 92,680円 平成22年4月21日から権利行使可能な新株予約権 110,990円	平成21年10月16日から権利行使可能な新株予約権 77,620円 平成22年10月16日から権利行使可能な新株予約権 85,770円

(注) 株式数に換算して記載しております。

2. 連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 7,889千円

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

	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)	消去または 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	6,426,709	1,898,324	162,781	8,487,815	—	8,487,815
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	—	1,153	1,153	△1,153	—
計	6,426,709	1,898,324	163,934	8,488,969	△1,153	8,487,815
営業費用	5,477,621	1,662,499	14,048	7,154,168	112,676	7,266,845
営業利益	949,088	235,825	149,886	1,334,800	△113,830	1,220,969

(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、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、113,830千円であり、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. 会計方針の変更

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(2)に記載のとおり、当中間連結会計期間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。

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間より「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、従来の方策によった場合と比較して、当中間連結会計期間の営業費用は、「マンション流動化事業」において886千円、「インベストメント事業」において177千円、「アドバイザー事業」において88千円増加し、営業利益は同額減少しております。

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間より、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、従来の方策によった場合と比較して、当中間連結会計期間の営業費用は、「インベストメント事業」において42,057千円減少し、営業利益が同額増加しております。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年5月31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)	消去または 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	5,696,749	791,632	250,891	6,739,273	—	6,739,273
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	—	3,477	3,477	△3,477	—
計	5,696,749	791,632	254,369	6,742,750	△3,477	6,739,273
営業費用	4,752,970	546,956	90,597	5,390,523	110,092	5,500,616
営業利益	943,778	244,675	163,772	1,352,226	△113,570	1,238,656

(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

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、113,570千円であり、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. 追加情報

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当中間連結会計期間より有形固定資産の減価償却に係る会計処理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。

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	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)	消去または 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 または振替高	—	—	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

(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、消去また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. 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

前中間連結会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前中間連結会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
海外売上高がないため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
海外売上高がないため、該当事項はありません。

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

(企業結合等関係)

前中間連結会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社)

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

連結子会社は、資金調達先の多様化を図るとともに、プロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社の形態によります。)を利用し、特別目的会社1社に対し、出資を行っております。なお、連結子会社は、当該特別目的会社より不動産の管理・運用業務等を受託しておりますが、当社及び当社連結子会社と当該特別目的会社との間で、不動産の売買は行っておりません。また、連結子会社からの出資のほか、金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により資金調達が行われております。

当該出資は、特別目的会社が取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却によって適切に回収する予定であり、平成20年5月31日現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。なお、賃貸収入及び売却が計画どおりに行われない場合であっても、当社及び連結子会社の負担は当該出資に限定されます。当該特別目的会社について、当社及び連結子会社は、議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成20年5月31日において、取引残高のある特別目的会社1社の直近の財政状態については、設立初年度であり該当事項はありません。

2. 当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等

	期末残高(千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注1)	1,090,000	営業収益(注2)	2,485

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券1,090,000千円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 連結子会社は、特別目的会社より不動産の管理・運用業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

前連結会計年度(自平成18年12月1日 至平成19年11月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり純資産額 68,457.19円	1株当たり純資産額 94,002.89円	1株当たり純資産額 88,048.80円
1株当たり中間純利益金額 7,329.72円	1株当たり中間純利益金額 7,029.35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株当たり中間純利益金額 6,266.44円	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 6,403.96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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
中間(当期)純利益(千円)	477,245	574,121	656,074
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	477,245	574,121	656,074
期中平均株式数(株)	65,111	81,675	66,493
中間(当期)純利益調整額	—	—	—
普通株式増加額(株)	11,048	7,976	10,378
(うち新株予約権にかかる増加数)	(11,048)	(7,976)	(10,378)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 1種類 新株予約権の数 350個	新株予約権 1種類 新株予約権の数 338個	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	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,527,103	8,694,492	7,689,061
普通株主に帰属しない純資産額(千円)	2,083	1,006,842	505,951
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳			
新株予約権(千円)	2,083	12,808	7,889
少数株主持分(千円)	—	994,033	498,061
普通株式に係る純資産額(千円)	4,525,020	7,687,650	7,183,109
普通株式の発行済株式数(株)	66,100	81,781	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)	66,100	81,781	81,581

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(第三者割当による増資)</p> <p>当社は、平成19年7月20日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当による新株式発行に関する決議をいたしました。</p> <p>①発行新株式数 当社普通株式 2,000株 ②発行価額 1株につき金211,500円 ③発行価額の総額 423,000千円 ④資本組入額 211,500千円 (1株につき105,750円) ⑤申込期間 平成19年8月6日 ⑥払込期日 平成19年8月6日 ⑦新株券交付日 平成19年8月6日 ⑧割当先及び株数 ドイツ銀行ロンドン支店 2,000株</p>	<p>—————</p>	<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下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調達金額 65億円 ②契約日 平成20年1月24日 ③実行日 平成20年1月30日 ④借入期間 3年間 ⑤資金用途 子会社転貸資金 ⑥アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑦コ・エージェント ㈱あおぞら銀行 ⑧エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑨参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱岐阜銀行</p>
<p>—————</p>	<p>—————</p>	<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <p>①契約極限額 20億円 ②契約日 平成20年2月15日 ③借入期間 1年間 ④資金用途 マンション流動化事業における物件取得資金 ⑤借入先 ㈱あおぞら銀行</p>

5. 中間個別財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		対前中間期 比 増減 (千円)	前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	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		809,337		1,618,923		809,586		2,451,077	
2. 営業未収入金		314,980		135,741		△179,239		222,701	
3. 販売用不動産	※1,2	330,438		7,251,662		6,921,224		2,288,741	
4. 貯蔵品		196		593		397		347	
5. 繰延税金資産		34,799		47,538		12,738		45,151	
6. 関係会社短期貸付金		5,546,728		2,188,928		△3,357,800		8,728,928	
7. その他	※4	105,302		168,635		63,333		104,444	
貸倒引当金		△1,442		△4,552		△3,109		△3,618	
流動資産合計		7,140,341	30.3	11,407,472	39.8	4,267,130		13,837,775	51.4
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	※1,2	2,140,701		1,604,006				1,795,644	
減価償却累計額		301,396	1,839,304	400,788	1,203,218	△636,086	380,277	1,415,367	
(2) 土地	※1,2		3,086,208		2,633,172	△453,035		2,745,904	
(3) その他	※1,2	63,930		54,101				44,032	
減価償却累計額		10,284	53,646	20,842	33,258	△20,387	14,802	29,230	
有形固定資産合計			4,979,158	21.1	3,869,649	13.5	△1,109,509	4,190,501	15.6
2. 無形固定資産			5,273	0.0	12,723	0.1	7,449	9,166	0.0
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券			549,929		587,722	37,793		586,642	
(2) その他の関係会社 有価証券			320,000		290,000	△30,000		373,000	
(3) 関係会社長期貸付 金			10,372,800		12,208,000	1,835,200		7,673,700	
(4) 繰延税金資産			35,605		30,913	△4,691		34,341	
(5) その他			172,449		259,300	86,851		173,046	
投資その他の資産合 計			11,450,783	48.5	13,375,936	46.6	1,925,152	8,840,729	32.9
固定資産合計			16,435,215	69.6	17,258,308	60.2	823,093	13,040,397	48.5
III 繰延資産									
繰延資産			23,903	0.1	12,468	0.0	△11,435	18,185	0.1
資産合計			23,599,459	100.0	28,678,248	100.0	5,078,788	26,896,358	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		対前中間期 比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年11月30日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 営業未払金		30,828		86,625		55,797		29,041	
2. 短期借入金	※1	4,940,947		3,414,722		△1,526,225		7,515,517	
3. 1年内返済予定長期 借入金	※1	238,718		1,241,676		1,002,958		384,518	
4. 1年内償還予定社債		100,000		1,100,000		1,000,000		100,000	
5. その他	※4	417,324		577,221		159,897		449,321	
流動負債合計		5,727,817	24.3	6,420,244	22.4	692,427		8,478,397	31.5
II 固定負債									
1. 社債		1,350,000		250,000		△1,100,000		1,300,000	
2. 長期借入金	※1	11,892,452		14,254,456		2,362,004		9,847,474	
3. その他		99,734		69,670		△30,064		71,871	
固定負債合計		13,342,186	56.5	14,574,126	50.8	1,231,939		11,219,345	41.7
負債合計		19,070,004	80.8	20,994,371	73.2	1,924,367		19,697,743	73.2
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金		1,676,047	7.1	2,921,677	10.2	1,245,630		2,915,677	10.9
2. 資本剰余金									
(1) 資本準備金		1,644,487		2,890,117		1,245,630	2,884,117		
資本剰余金合計		1,644,487	7.0	2,890,117	10.0	1,245,630		2,884,117	10.7
3. 利益剰余金									
(1) その他利益剰余金									
繰越利益剰余金		1,206,837		1,859,273		652,435	1,390,930		
利益剰余金合計		1,206,837	5.1	1,859,273	6.5	652,435		1,390,930	5.2
株主資本合計		4,527,372	19.2	7,671,068	26.7	3,143,695		7,190,725	26.8
II 新株予約権									
純資産合計		4,529,455	19.2	7,683,877	26.8	3,154,421		7,198,615	26.8
負債純資産合計		23,599,459	100.0	28,678,248	100.0	5,078,788		26,896,358	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		対前中間 期比	前事業年度の要約損益計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		増減 (千円)	金額 (千円)	百分比 (%)		
I 売上高			2,736,996	100.0		2,924,660	100.0	187,664		4,000,176	100.0
II 売上原価			1,607,286	58.7		1,539,198	52.6	△68,088		2,169,358	54.2
売上総利益			1,129,709	41.3		1,385,462	47.4	255,753		1,830,818	45.8
III 販売費及び一般管理費			307,088	11.2		439,861	15.1	132,773		685,007	17.2
営業利益			822,621	30.1		945,601	32.3	122,980		1,145,810	28.6
IV 営業外収益	※1		136,680	4.9		232,242	8.0	95,561		366,690	9.2
V 営業外費用	※2		151,343	5.5		241,841	8.3	90,498		381,698	9.5
経常利益			807,959	29.5		936,002	32.0	128,043		1,130,801	28.3
VI 特別損失	※3		35	0.0		853	0.0	817		3,935	0.1
税引前中間(当期) 純利益			807,923	29.5		935,149	32.0	127,225		1,126,866	28.2
法人税、住民税及び 事業税		340,167			384,183				484,105		
法人税等調整額		△8,898	331,269	12.1	1,041	385,225	13.2	53,956	△17,986	466,118	11.7
中間(当期)純利益			476,654	17.4		549,923	18.8	73,269		660,747	16.5

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

	株主資本						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
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	126,900	126,900	126,900	—	—	253,800	—	253,800
中間純利益	—	—	—	476,654	476,654	476,654	—	476,654
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	2,083	2,083
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	126,900	126,900	126,900	476,654	476,654	730,454	2,083	732,538
平成19年5月31日残高(千円)	1,676,047	1,644,487	1,644,487	1,206,837	1,206,837	4,527,372	2,083	4,529,455

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	6,000	6,000	6,000	—	—	12,000	—	12,000
剰余金の配当	—	—	—	△81,581	△81,581	△81,581	—	△81,581
中間純利益	—	—	—	549,923	549,923	549,923	—	549,923
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	4,918	4,918
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	6,000	6,000	6,000	468,342	468,342	480,342	4,918	485,261
平成20年5月31日残高(千円)	2,921,677	2,890,117	2,890,117	1,859,273	1,859,273	7,671,068	12,808	7,683,877

前事業年度の株主資本等変動計算書 (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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)																								
1. 資産の評価基準及び評価方法	<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」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>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」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、組合等に資産・負債・収益・費用を持分割合に応じて計上しております。</p> <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 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左</p>																								
2. 固定資産の減価償却の方法	<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 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 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 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 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="502 1512 758 1624"> <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、当中間会計期間より、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>	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>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 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 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 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 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="837 1512 1093 1624"> <tr> <td>建物</td> <td>2～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 当社は、当中間会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	建物	2～43年	構築物	10～45年	車両運搬具	3～6年	器具備品	3～20年	<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 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 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 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 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="1173 1512 1428 1624"> <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>	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	2～43年																										
構築物	10～45年																										
車両運搬具	3～6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	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	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。 ハ 長期前払費用 定額法によっております。	ロ 無形固定資産 同左 ハ 長期前払費用 同左	ロ 無形固定資産 同左 ハ 長期前払費用 同左
3. 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	貸倒引当金 同左
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左	同左
5. ヘッジ会計の方法	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、中間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	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 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。
6. その他中間財務諸表(財務諸表)作成のための基本となる重要な事項	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、全額当中間会計期間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	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。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当中間会計期間より「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。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前中間純利益は2,083千円減少しております。</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、当中間会計期間より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>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。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が42,057千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益がそれぞれ同額増加しております。</p>	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</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。</p> <p>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) 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。</p> <p>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。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,765千円減少し、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>

追加情報

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
_____	_____	<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>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

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>119,194千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,407,155千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,738,242千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,264,593千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,627,147千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定</td> <td>238,718千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,519,652千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,385,517千円</td> </tr> </table> <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> <tr> <td>建物</td> <td>180,325千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>679,666千円</td> </tr> </table> <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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>3,778,012千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,801,988千円</td> </tr> </table> <p>※4. 消費税等の表示</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	販売用不動産	119,194千円	建物	1,407,155千円	土地	2,738,242千円	計	4,264,593千円	短期借入金	1,627,147千円	1年内返済予定	238,718千円	長期借入金		長期借入金	1,519,652千円	計	3,385,517千円	建物	180,325千円	土地	679,666千円	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	3,778,012千円	差引額	3,801,988千円	<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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>2,015,442千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,020,021千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5,164千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,251,530千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5,292,159千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,145,922千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定</td> <td>1,181,676千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,986,456千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,314,054千円</td> </tr> </table> <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> <tr> <td>建物</td> <td>155,648千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>112,731千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>870千円</td> </tr> </table> <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6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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>6,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,646,292千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,933,708千円</td> </tr> </table> <p>※4. 消費税等の表示</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	販売用不動産	2,015,442千円	建物	1,020,021千円	構築物	5,164千円	土地	2,251,530千円	計	5,292,159千円	短期借入金	1,145,922千円	1年内返済予定	1,181,676千円	長期借入金		長期借入金	1,986,456千円	計	4,314,054千円	建物	155,648千円	土地	112,731千円	構築物	870千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円	借入実行残高	2,646,292千円	差引額	3,933,708千円	<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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>711,574千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,162,975千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5,559千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,360,633千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定</td> <td>324,518千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,367,709千円</td> </tr> </table> <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> <tr> <td>建物</td> <td>547,402千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2,211千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>827千円</td> </tr> </table> <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> <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>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>6,482,712千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,097,288千円</td> </tr> </table> <p>※4. _____</p>	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	324,518千円	長期借入金		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
販売用不動産	119,194千円																																																																																															
建物	1,407,155千円																																																																																															
土地	2,738,242千円																																																																																															
計	4,264,593千円																																																																																															
短期借入金	1,627,147千円																																																																																															
1年内返済予定	238,718千円																																																																																															
長期借入金																																																																																																
長期借入金	1,519,652千円																																																																																															
計	3,385,517千円																																																																																															
建物	180,325千円																																																																																															
土地	679,666千円																																																																																															
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	3,778,012千円																																																																																															
差引額	3,801,988千円																																																																																															
販売用不動産	2,015,442千円																																																																																															
建物	1,020,021千円																																																																																															
構築物	5,164千円																																																																																															
土地	2,251,530千円																																																																																															
計	5,292,159千円																																																																																															
短期借入金	1,145,922千円																																																																																															
1年内返済予定	1,181,676千円																																																																																															
長期借入金																																																																																																
長期借入金	1,986,456千円																																																																																															
計	4,314,054千円																																																																																															
建物	155,648千円																																																																																															
土地	112,731千円																																																																																															
構築物	870千円																																																																																															
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円																																																																																															
借入実行残高	2,646,292千円																																																																																															
差引額	3,933,708千円																																																																																															
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	324,518千円																																																																																															
長期借入金																																																																																																
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																																																																																															

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 136,680千円	※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 231,784千円	※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 366,444千円
※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 130,303千円 社債利息 11,273千円 社債発行費償却 5,717千円	※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 213,236千円 支払手数料 12,400千円 社債利息 10,464千円	※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 327,168千円 社債利息 22,074千円 株式交付費 18,935千円
※3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(器具備品) 35千円	※3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(建物) 648千円 固定資産除却損(器具備品) 205千円	※3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(建物) 3,899千円 固定資産除却損(器具備品) 35千円
4. 減価償却実施額 有形固定資産 188,776千円 無形固定資産 673千円	4. 減価償却実施額 有形固定資産 76,567千円 無形固定資産 1,519千円	4. 減価償却実施額 有形固定資産 380,468千円 無形固定資産 1,779千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項
 該当事項はありません。

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

1. 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。

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

1. 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)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (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、中間財務諸表等規則第5条の3において準用する財務諸表等規則第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。	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、中間財務諸表等規則第5条の3において準用する財務諸表等規則第8条の6第1項の規定に基づき記載を省略しております。	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。

(有価証券関係)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前事業年度 (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	68,492.77円	1株当たり純資産額	93,800.13円	1株当たり純資産額	88,142.16円
1株当たり中間純利益金額	7,320.65円	1株当たり中間純利益金額	6,733.08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 当たり中間純利益金額	6,258.68円	潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額	6,134.05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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
中間(当期)純利益(千円)	476,654	549,923	660,747
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益 (千円)	476,654	549,923	660,747
期中平均株式数(株)	65,111	81,675	66,493
中間(当期)純利益調整額	—	—	—
普通株式増加数(株)	11,048	7,976	10,378
(うち新株予約権にかかる増加数)	(11,048)	(7,976)	(10,378)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	新株予約権 1種類 新株予約権の数 350個	新株予約権 1種類 新株予約権の数 338個	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	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,529,455	7,683,877	7,198,615
普通株主に帰属しない純資産額(千円)	2,083	12,808	7,889
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳			
新株予約権(千円)	2,083	12,808	7,889
普通株式に係る純資産額(千円)	4,527,372	7,671,068	7,190,725
普通株式の発行済株式数(株)	66,100	81,781	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)	66,100	81,781	81,581

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(第三者割当による増資)</p> <p>当社は平成19年7月20日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当による新株式発行に関する決議をいたしました。</p> <p>①発行新株式数 当社普通株式 2,000株 ②発行価額 1株につき金211,500円 ③発行価額の総額 423,000千円 ④資本組入額 211,500千円 (1株につき105,750円)</p> <p>⑤申込期間 平成19年8月6日 ⑥払込期日 平成19年8月6日 ⑦新株券交付日 平成19年8月6日 ⑧割当先及び株数 ドイツ銀行ロンドン支店 2,000株</p>	<p>—————</p>	<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約に参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>①調達金額 65億円 ②契約日 平成20年1月24日 ③実行日 平成20年1月30日 ④借入期間 3年間 ⑤資金用途 子会社転貸資金 ⑥アレンジャー ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑦コ・エージェント ㈱あおぞら銀行 ⑧エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行 ⑨参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱岐阜銀行</p>
<p>—————</p>	<p>—————</p>	<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <p>①契約極度額 20億円 ②契約日 平成20年2月15日 ③借入期間 1年間 ④資金用途 マンション流動化事業における物件取得資金 ⑤借入先 ㈱あおぞら銀行</p>

6. その他

平成20年5月中間期の決算概況につきましては、本日平成20年6月30日公表の「平成20年11月期中間決算説明資料」をご参照ください。