

平成21年11月期 決算短信

上場会社名 スター・マイカ株式会社
 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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長
 定時株主総会開催予定日 平成22年2月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成22年2月25日

(氏名) 水永政志
 (氏名) 日浦正貴
 配当支払開始予定日

平成22年1月14日
 上場取引所 大
 TEL 03-3568-1770
 平成22年2月25日

(百万円未満切捨て)

1. 21年11月期の連結業績(平成20年12月1日～平成21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	%
21年11月期	13,310	△5.5	1,377	△16.8	858	△20.7	359	△43.1
20年11月期	14,084	10.0	1,655	△11.3	1,082	△12.4	631	△3.7

	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	%	%	%
21年11月期	4,393.07	4,239.78	4.6	3.2	10.3
20年11月期	7,725.14	7,120.42	8.5	3.7	11.8

(参考) 持分法投資損益 21年11月期 ー百万円 20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
21年11月期	25,143	9,050	31.9	98,080.46
20年11月期	29,298	8,770	26.4	94,696.46

(参考) 自己資本 21年11月期 8,027百万円 20年11月期 7,748百万円

(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
21年11月期	3,284	△15	△4,272	2,787
20年11月期	881	△962	198	3,790

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00	81	12.9	1.1
21年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00	81	22.8	1.0
22年11月期 (予想)	—	550.00	—	550.00	1,100.00		16.4	

3. 22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	6,064	△1.6	732	△4.5	496	0.6	270	67.0	3,310.08
通期	12,061	△9.4	1,482	7.7	1,000	16.6	547	52.3	6,687.36

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
 新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

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

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、18ページ「4. 会計処理基準に関する重要な事項 (1)重要な資産の評価基準及び評価方法」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) 21年11月期 81,841株 20年11月期 81,821株
- ② 期末自己株式数 21年11月期 一株 20年11月期 一株

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、37ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 21年11月期の個別業績(平成20年12月1日～平成21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	%
21年11月期	8,231	18.5	762	△26.9	594	△40.0	368	△37.5
20年11月期	6,947	73.7	1,042	△9.0	991	△12.3	589	△10.8

	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
21年11月期	4,501.24	4,344.17
20年11月期	7,210.45	6,646.02

(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
21年11月期	23,863	8,003	33.5	97,767.56
20年11月期	27,940	7,713	27.6	94,275.31

(参考) 自己資本 21年11月期 8,001百万円 20年11月期 7,713百万円

2. 22年11月期の個別業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 累計期間	5,956	58.2	648	85.9	412	46.8	238	50.7	2,909.30
通期	11,844	43.9	1,312	72.2	830	39.6	480	30.4	5,868.70

※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、米国発の金融不安、欧州経済の減速、円高の進行等により景気が悪化しておりますが、相次ぐ経済政策の実施や世界的な在庫調整の進展により、一部では持ち直しに転じつつあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、個人消費意欲の停滞により、業界全体が低迷しており、特に都心・高価格のマンション取引にその傾向が顕著に見られます。一方で、住宅ローン減税の拡大、長期優良住宅減税の創設等の住宅取得を優遇する政策が打ち出されたことから、利便性の高い手頃な中古マンションの流通は好調に推移しており、物件毎に、より細やかな戦略が求められております。

このような市場環境の中、当社グループは、基幹事業である中古マンション事業に資金・人材を集中する一方で、他の事業の統合・整理を進めてまいりました。ニッチ市場である賃貸中の中古マンション物件については、賃料収入が安定的かつ確実な収益源として寄与しております。また、中古マンションの売却については、底堅い物件価格帯での取引に注力して不動産の価格変動リスクを抑えたため、高価格帯の取扱いは減少したものの、販売数が好調に推移いたしました。一方で、インベストメント事業での投資案件の整理が進んだことから、前年に比べ連結売上高は減少いたしました。なお、当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用しております。これにより当連結会計年度の特別損失において、適用初年度の販売用不動産評価損179,465千円を計上しております。

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13,310,034千円(前期比5.5%減)、営業利益1,377,393千円(同16.8%減)、経常利益858,549千円(同20.7%減)、当期純利益359,465千円(同43.1%減)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。また、当連結会計年度より、マンション流動化事業について、より事業実態を適切に表現するため、中古マンション事業へと名称を変更いたしました。なお、変更は名称のみでありますので、これによる事業の種類別セグメント情報の損益等に与える影響はありません。

(中古マンション事業)

中古マンション事業におきましては、安定的な賃料収入だけではなく、特に2,000万円台から3,000万円台の手頃な価格帯での中古マンションについて、販売が好調に推移した結果、売上高が増加しております。一方で一部の中古マンション在庫について、収益性を鑑みて販売用不動産評価損を計上いたしました。この結果、中古マンション事業の売上高は12,273,456千円(同1.1%増)、営業利益は1,622,060千円(同9.8%減)となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は124,104千円であります。

次期につきましては、賃貸中の中古ファミリーマンションというニッチなマーケットで競争優位性の高い取引を進め、財務基盤に配慮して安定的に保有物件を積み上げ、さらに周辺業務の内製化も可能な限り進めることで収益機会を拡大する計画であります。

(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、売却先である投資家サイドの資金調達環境に改善が見られないため、引き続き売却よりも修繕やテナント募集活動の改善を通じた家賃収入の増大に努め、経営資源をより中古マンション事業に集中する目的で住居以外の投資案件について損失処理を進めました。この結果、インベストメント事業の売上高は852,287千円(同45.8%減)、営業損失は92,160千円(前期は102,228千円の損失)となりました。

次期につきましては、既存保有物件の安定稼働に注力しつつ、優良な案件についてのみ例外的に投資を検討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、証券化市場の低迷により新規の受託は困難なものの、既存案件の管理報酬や不動産仲介手数料収入等が安定的に寄与いたしました。この結果、アドバイザー事業の売上高は184,289千円(前期比50.8%減)、営業利益は82,660千円(同59.0%減)となりました。

次期につきましては、既存顧客や既存取引関係を重視しつつも、新規契約の獲得を積極化し、収益を増加させる計画であります。

(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25,143,980千円、純資産9,050,883千円、現金及び現金同等物期末残高は2,787,170千円となりました。

次期につきましては、財務基盤を維持しつつも業務の拡大を図り、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、25,143,980千円となりました。このうち、流動資産合計は20,817,415千円となり、前連結会計年度末に比べて3,064,243千円減少しました。これは主として、中古マンション事業で物件購入の選別を慎重に行う一方で物件売却が順調に推移したことにより、販売用不動産が2,028,549千円減少したことによるものであります。また、

固定資産合計は4,322,792千円となり、前連結会計年度末に比べて1,087,158千円減少しました。これは主として、有形固定資産の減少839,690千円によるものであります。

(負債)

負債合計は16,093,097千円となりました。このうち、流動負債合計は5,996,239千円となり、前連結会計年度末に比べて2,200,232千円減少しました。これは主として、一年内返済予定長期借入金が3,076,246千円増加したものの、長期借入金への借換え等による短期借入金の減少3,996,100千円、一年内返済予定社債の償還による減少1,000,000千円があったことによるものであります。また、固定負債合計は10,096,857千円となり、前連結会計年度末に比べて2,234,460千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少2,108,270千円によるものであります。

(純資産)

純資産合計は9,050,883千円となり、前連結会計年度末に比べて280,314千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加277,644千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2,787,170千円となり、前連結会計年度末と比較して1,003,386千円減少しました。

・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より得られた資金は3,284,156千円（前年同期比2,402,615千円増）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674,683千円、物件売却による販売用不動産の減少額2,803,879千円が計上され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15,282千円（同947,547千円減）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出10,000千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

当連結会計年度において財務活動に使用した資金は4,272,260千円（前年同期は198,185千円の獲得）となりました。これは主として、短期借入金の純減額3,996,100千円、長期借入れによる収入8,452,850千円、長期借入金の返済による支出7,484,874千円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	平成20年11月期	平成21年11月期
自己資本比率(%)	16.9	25.2	26.4	31.9
時価ベースの 自己資本比率(%)	109.3	48.4	15.7	25.3
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(年)	—	—	22.1	4.7
インタレスト・カバ レッジ・レシオ(倍)	—	—	2.0	8.5

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. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

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. 平成18年11月期及び平成19年11月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、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、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと位置づけております。そこで、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するとともに、機動的な資本政策の遂行を目的とした自己株式の取得を行うことを、利益配分の基本方針としております。さらに、平成22年11月期より、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことといたします。また、中長期的には、連結配当性向20%を目標としております。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、経営体質の一層の強化を図るとともに、今後の事業拡大・競争力強化のための成長投資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、配当総額81,841千円、配当性向22.8%としております。なお、次期の配当予想につきましては、年間配当額として1株当たり1,100円（中間配当1株当たり550円、期末配当1株当たり550円）、配当性向は16.4%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21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、米国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が波及し、現在では、全般的に調整局面にあると考えられます。当社グループの事業構成においては、中古マンション事業での投資対象であるファミリータイプの中古マンションの流通価格は、都心の高額価格帯では、値動きの激しさが見られますが、その他の地域は投機資金の流入も少なく、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いません。しかしながら、不動産市場の冷え込みがより長期化、深刻化した場合には、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中古マンション事業では、賃貸中のファミリータイプ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や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、安定的な資金調達を図るため、金融機関との間でシンジケートローン契約または金銭消費貸借契約を締結しておりますが、これらの契約には一定の財務維持要件が付されているものもあり、要件に抵触した場合には、抵当権の設定、期限の利益の喪失等により、当社グループの業績や財務状況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、中古マンション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の側面も担っており、自己資金と借入資金を活用して不動産等を取得し、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。

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連結の範囲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。

中古マンション事業において、一般社団法人スター・プロパティーズ、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、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。

但し、当連結会計年度において有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーについては当社を存続会社とする合併決議が、一般社団法人スター・プロパティーズでは解散決議がなされており、次期においてそれぞれ消滅・清算終了の予定であります。

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間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間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、建築物に対する不信感は今後さらに広がる可能性があり、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、不動産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（東京都知事（1）第90848号 有効期限 平成26年8月14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

当社は、金融商品取引法に基づく「第2種金融商品取引業」「投資助言・代理業」の登録を行っております（関東財務局（金商）第2191号）。金融商品取引業者は、金融商品取引法をはじめとして、それに関連する各種法令により規制を受けております。

・一般社団・財団法人法

当社が中古マンション事業にて、設立している一般社団法人につきましては、一般社団・財団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21年11月30日現在、取締役4名、監査役3名並びに従業員44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、中古マンション事業、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平成21年7月15日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6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) 中古マンション事業、(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) 中古マンション事業

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。

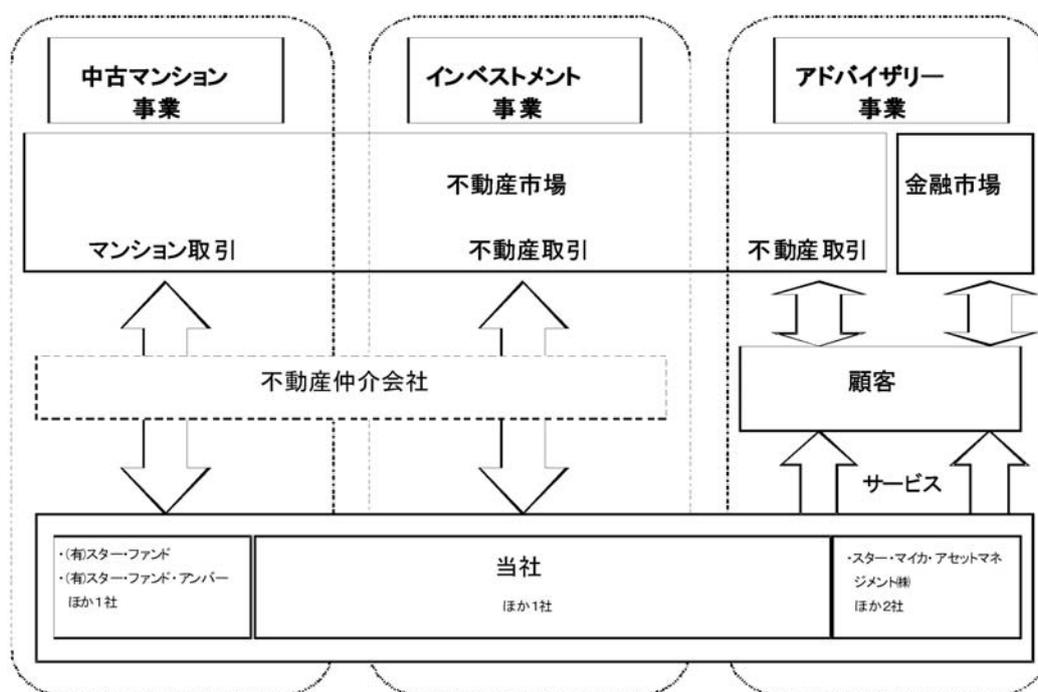
(2) インベストメント事業

マンションに限らず、幅広く住居系不動産等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。

なお、当連結会計年度より、マンション流動化事業について、より事業実態を適切に表現するため、中古マンション事業へと名称を変更いたしました。



① 中古マンション事業

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むつつ、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・アンバー及び一般社団法人スター・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、中古マンション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、スター・マイカ・アセットマネジメント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。

（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・ファン ド(注4)	東京都港区	3,000	中古マンション事業	100	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。
有限会社スター・ファン ド・アンバー (注4)	東京都港区	3,000	中古マンション事業	100	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。
一般社団法人スター・プロパティーズ (注2, 5)	東京都港区	20,000 (注3)	中古マンション事業	—	役員の兼任あり。
ソフィエル投資事業 有限責任組合(注2)	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。
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。
ファン・インベスト メント株式会社	東京都港区	3,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 当社は議決権を有しないものの、当社が実質支配する関係にあるため、「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）を適用して連結子会社としたものであります。
3. 基金の額であります。
4. 平成21年12月1日付で当社を存続会社とする吸収合併により解散しております。
5. 平成21年11月30日に解散決議をしております。
6. 連結子会社であった有限会社スター・ローン、は、平成21年2月27日に清算終了しております。
7. 連結子会社であったスター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は平成21年7月1日をもって、当社を存続会社とする吸収合併により解散しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、金融市場におけるインベストメントテクノロジーを不動産市場に応用し、特に「中古マンション」の市場特性に着目した取引を行うことで、中古マンション市場でのマーケットメイカーの役割を担っております。今後も、不動産取引をより身近でシンプルなものにする「仕組み」を作り出し、活力ある社会の実現に貢献したいと考えております。

また、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、当社では、以下の行動指針を掲げております。

- ・ Smart Investment : 常に先進的のノウハウで最適な不動産取引を行います
- ・ 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「連結経常利益」を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中古マンション事業

当社グループの基幹事業であり、手頃な価格帯の中古マンションは底堅い市場環境にあります。そこで資金・人材といった経営資源を可能な限り集中し、また、ポートフォリオの随時入れ替えにより、収益体質を確固たるものにする方針であります。

②インベストメント事業

投資不動産市場の環境は、依然として本格的な回復の基調にないことから、新規投資案件は原則として行わず、既存投資案件について収益率を向上させる対策をとり長期保有する方針であります。優良な案件についてのみ例外的に投資を検討する方針であります。

③アドバイザー事業

インベストメント事業と同様、市場環境は依然として本格的な回復基調にないことから、積極的な営業活動は金融環境の安定後に行うものとし、当面は、既存顧客や既存取引関係を重視して安定的な収益を維持する方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

①不動産市場の変化への対応

当社グループは、不動産を多数保有するため、不動産の市場動向を継続して注視し、顧客の需給の変化や当社グループでの保有期間等に応じて、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を行う方針です。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。

②金融環境の変化への対応

当社グループでは、不動産を取得・保有する資金調達力が必要不可欠であります。市場環境変化に大きく左右されず安定した資金調達を行うために、金融機関とは単なる融資取引にとどまらず、不動産情報の収集、顧客の紹介や住宅ローン等多面的な関係を構築することにより、「金融機関のビジネスパートナー化」を推進する方針であります。

③コンプライアンスの強化

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。関連する法令・制度が変革される中、常に企業としての社会的責任を果たすために、経営管理体制の強化に努めます。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,790,556	2,797,170
営業未収入金	77,251	64,496
販売用不動産	※2 19,825,197	※2 17,796,647
繰延税金資産	51,398	30,649
その他	164,808	152,015
貸倒引当金	△27,553	△23,563
流動資産合計	23,881,659	20,817,415
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2, ※3 1,528,587	※2, ※3 1,193,083
減価償却累計額	△449,520	△390,578
建物及び構築物 (純額)	1,079,067	802,504
土地	※2, ※3 2,451,577	※2, ※3 1,897,179
その他	49,288	※3 44,854
減価償却累計額	△26,362	△30,658
その他 (純額)	22,925	14,196
有形固定資産合計	3,553,570	2,713,880
無形固定資産	11,025	9,055
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,445,654	※1 1,348,300
繰延税金資産	200,980	59,806
その他	198,718	191,750
投資その他の資産合計	1,845,354	1,599,856
固定資産合計	5,409,950	4,322,792
繰延資産	6,750	3,772
資産合計	29,298,360	25,143,980
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,085	101,920
短期借入金	※2 4,952,600	※2 956,500
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,192,414	※2 4,268,660
1年内償還予定の社債	1,100,000	100,000
未払法人税等	381,538	68,525
その他	477,834	500,634
流動負債合計	8,196,472	5,996,239
固定負債		
社債	200,000	100,000
長期借入金	※2 12,067,220	※2 9,958,950
その他	64,097	37,907
固定負債合計	12,331,317	10,096,857
負債合計	20,527,790	16,093,097

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,923,237	2,923,837
資本剰余金	2,891,677	2,892,277
利益剰余金	1,933,243	2,210,888
株主資本合計	7,748,158	8,027,003
新株予約権	—	1,611
少数株主持分	1,022,410	1,022,269
純資産合計	8,770,569	9,050,883
負債純資産合計	29,298,360	25,143,980

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
売上高	14,084,398	13,310,034
売上原価	11,409,714	※1 11,053,067
売上総利益	2,674,683	2,256,967
販売費及び一般管理費	※2 1,018,699	※2 879,573
営業利益	1,655,984	1,377,393
営業外収益		
受取利息	5,965	2,087
還付消費税等	17,888	—
その他	225	122
営業外収益合計	24,080	2,209
営業外費用		
支払利息	444,719	373,864
支払手数料	141,268	144,211
その他	11,513	2,977
営業外費用合計	597,502	521,053
経常利益	1,082,562	858,549
特別利益		
新株予約権戻入益	7,889	—
償却債権取立益	—	198
特別利益合計	7,889	198
特別損失		
固定資産除却損	※3 1,953	※3 3,099
販売用不動産評価損	—	179,465
その他	—	1,499
特別損失合計	1,953	184,064
税金等調整前当期純利益	1,088,498	674,683
法人税、住民税及び事業税	605,525	89,920
法人税等調整額	△172,885	161,923
法人税等合計	432,639	251,843
少数株主利益又は少数株主損失(△)	24,348	63,374
当期純利益	631,510	359,465

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,915,677	2,923,237
当期変動額		
新株の発行	7,560	600
当期変動額合計	7,560	600
当期末残高	2,923,237	2,923,837
資本剰余金		
前期末残高	2,884,117	2,891,677
当期変動額		
新株の発行	7,560	600
当期変動額合計	7,560	600
当期末残高	2,891,677	2,892,277
利益剰余金		
前期末残高	1,383,314	1,933,243
当期変動額		
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	631,510	359,465
当期変動額合計	549,929	277,644
当期末残高	1,933,243	2,210,888
株主資本合計		
前期末残高	7,183,109	7,748,158
当期変動額		
新株の発行	15,120	1,200
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	631,510	359,465
当期変動額合計	565,049	278,844
当期末残高	7,748,158	8,027,003
新株予約権		
前期末残高	7,889	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,889	1,611
当期変動額合計	△7,889	1,611
当期末残高	—	1,611
少数株主持分		
前期末残高	498,061	1,022,410
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	524,348	△141
当期変動額合計	524,348	△141
当期末残高	1,022,410	1,022,269

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
純資産合計		
前期末残高	7,689,061	8,770,569
当期変動額		
新株の発行	15,120	1,200
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	631,510	359,465
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	516,458	1,469
当期変動額合計	1,081,507	280,314
当期末残高	8,770,569	9,050,883

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,088,498	674,683
減価償却費	152,920	68,514
新株予約権戻入益	△7,889	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	20,765	△3,989
受取利息	△5,965	△2,087
支払利息	444,719	373,864
株式交付費	78	—
社債発行費償却	11,435	2,977
固定資産除却損	1,953	3,099
投資有価証券評価損益 (△は益)	428,131	65,654
営業債権の増減額 (△は増加)	△33,514	12,755
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△121,231	2,803,879
営業債務の増減額 (△は減少)	△34,345	9,834
その他	△78,741	60,448
小計	1,866,814	4,069,634
利息の受取額	5,965	2,057
利息の支払額	△447,692	△384,836
法人税等の支払額	△543,546	△402,699
営業活動によるキャッシュ・フロー	881,541	3,284,156
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△30,724	△3,782
無形固定資産の取得による支出	△5,076	△1,500
投資有価証券の取得による支出	△1,090,000	—
投資有価証券の売却による収入	163,000	0
出資金の払込による支出	△30	—
定期預金の預入による支出	—	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△962,830	△15,282
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,562,917	△3,996,100
長期借入れによる収入	8,299,200	8,452,850
長期借入金の返済による支出	△5,271,558	△7,484,874
社債の償還による支出	△700,000	△1,100,000
株式の発行による収入	15,041	1,200
配当金の支払額	△81,581	△81,821
少数株主からの払込みによる収入	500,000	—
少数株主への配当金の支払額	—	△63,515
財務活動によるキャッシュ・フロー	198,185	△4,272,260
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	116,897	△1,003,386
現金及び現金同等物の期首残高	3,673,659	3,790,556
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,790,556	※1 2,787,170

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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 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(旧社名 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 ファン・インベストメント株式会社 ファン・インベストメント株式会社は、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 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 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 一般社団法人スター・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 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 有限会社スター・ローンは当連結会計年度に清算したため、連結の範囲から除外しております。また、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は、当連結会計年度に、当社を存続会社とする吸収合併により解散したため、連結範囲から除外しております。</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、当期純損益及び利益剰余金等と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>同左</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19年12月1日から平成20年11月30日の12ヶ月の財務諸表を使用しております。</p>	<p>すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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>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>(追加情報) 当社は、当連結会計年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。</p> <p>これにより、売上原価が428,131千円増加し、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>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。</p> <p>(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」を加減しております。</p> <p>(追加情報) 当社は、当連結会計年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。</p> <p>これにより、売上原価が76,241千円増加し、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>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。</p> <p>(2) 貯蔵品 同左 (会計方針の変更) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益が124,104千円減少し、税金等調整前当期純利益が303,569千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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>イ 有形固定資産</p> <p>(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</p> <p>(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" data-bbox="539 725 855 792"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>（追加情報） 当社は、当連結会計年度より、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 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	2～45年	その他	3～20年	<p>イ 有形固定資産</p> <p>(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</p> <p>(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" data-bbox="1023 725 1339 792"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <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	2～45年	その他	3～20年
建物及び構築物	2～45年									
その他	3～20年									
建物及び構築物	2～45年									
その他	3～20年									
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>ロ 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。</p>	<p>イ 株式交付費 同左</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p>								
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(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。	—
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(7) その他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
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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 (その他) 290,000千円</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> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 1,936,358千円</p> <p style="padding-left: 40px;">建物及び構築物 815,769千円</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 1,822,142千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 4,574,270千円</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 479,700千円</p> <p style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金 1,132,414千円</p> <p style="padding-left: 40px;">長期借入金 1,792,020千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 3,404,134千円</p> <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> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 222,454千円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 294,326千円</p> <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5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> <p 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 6,380,000千円</p> <p style="padding-left: 40px;">借入実行残高 4,646,900千円</p> <p style="padding-left: 40px;">差引額 1,733,100千円</p>	<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 (その他) 258,300千円</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> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 9,307,762千円</p> <p style="padding-left: 40px;">建物及び構築物 725,610千円</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 1,783,349千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 11,816,722千円</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 956,500千円</p> <p style="padding-left: 40px;">1年内返済予定の長期借入金 653,960千円</p> <p style="padding-left: 40px;">長期借入金 7,031,850千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 8,642,310千円</p> <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> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 220,561千円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 554,397千円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他 370千円</p> <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3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> <p style="padding-left: 40px;">当座貸越極度額の総額 2,810,000千円</p> <p style="padding-left: 40px;">借入実行残高 855,500千円</p> <p style="padding-left: 40px;">差引額 1,954,500千円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>※1. _____</p> <p>※2. 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> <p style="padding-left: 20px;">役員報酬 87,659千円</p> <p style="padding-left: 20px;">給与・賞与手当 337,171千円</p> <p style="padding-left: 20px;">租税公課 228,586千円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 20,765千円</p> <p>※3. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 1,748千円</p> <p style="padding-left: 20px;">器具備品 205千円</p>	<p>※1. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">124,104千円</p> <p>※2. 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> <p style="padding-left: 20px;">役員報酬 90,530千円</p> <p style="padding-left: 20px;">給与及び賞与 265,587千円</p> <p style="padding-left: 20px;">租税公課 227,506千円</p> <p>※3. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 2,191千円</p> <p style="padding-left: 20px;">器具備品 907千円</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	81,581	240	—	81,821
合計	81,581	240	—	81,821

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加240株は、新株予約権の権利行使による新株発行による増加であります。

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

(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21年1月14日 取締役会	普通株式	81,821	利益剰余金	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21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	81,821	20	—	81,841
合計	81,821	20	—	81,841

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加20株は、新株予約権の権利行使による新株発行による増加であります。

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	—	—	—	—	—	1,611

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21年1月14日 取締役会	普通株式	81,821	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （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22年1月14日 取締役会	普通株式	81,841	利益剰余金	1,000	平成21年11月30日	平成22年2月25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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在) 現金及び預金勘定 3,790,556千円 現金及び現金同等物 3,790,556千円	※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21年11月30日現在) 現金及び預金勘定 2,797,170千円 預入期間が3か月を超える定期預金 △10,000千円 現金及び現金同等物 2,787,170千円
2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不動産振替 額 516,781千円	2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不動産振替 額 775,329千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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、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)

1. 前連結会計年度及び当連結会計年度に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		
売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
163,000	76,884	—	0	—	—

2. 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20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21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	65,654	0
優先出資証券	1,090,000	1,090,000
(2) その他関係会社有価証券		
優先出資証券	290,000	258,300

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>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。</p>	<p>1. 採用している退職給付制度の概要 当社は、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済制度へ加入しており、当該制度に基づく要拠出額をもって費用処理しております。</p> <p>2. 退職給付債務に関する事項 (平成21年11月30日) 該当事項はありません。</p> <p>3. 退職給付費用に関する事項 当連結会計年度に費用計上した拠出額は、1,228千円であります。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 該当事項はありません。</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1. 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) ー千円
 特別利益(新株予約権戻入益) 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	当社従業員 9名	当社従業員 7名	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 263株	普通株式 125株	普通株式 338株
付与日	平成17年9月28日	平成18年3月1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。	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10月15日 ～平成21年10月15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	—	—	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	5,000	3,807	2,970
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	200
失効	—	—	—
未行使残	5,000	3,807	2,770

	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	—	110	338
付与	—	—	—
失効	—	—	338
権利確定	—	110	—
未確定残	—	—	—
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	242	—	—
権利確定	—	110	—
権利行使	—	40	—
失効	—	—	—
未行使残	242	70	—

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)	—	—	148,050
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10月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	60,000	78,000	209,000
行使時平均株価 (円)	—	115,000	—
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

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21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） 1,611千円

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21年8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	当社の代表取締役 1名 当社の取締役 3名 当社従業員 39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 400株
付与日	平成17年9月28日	平成18年3月1日	平成21年8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。	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21年8月1日 ～平成23年8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	平成23年8月2日 ～平成25年7月31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	—	—	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	5,000	3,807	2,770
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	20
失効	—	—	460
未行使残	5,000	3,807	2,290

	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21年8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	—	—	—
付与	—	—	400
失効	—	—	14
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	386
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	242	70	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	5	10	—
未行使残	237	60	—

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)	—	—	74,653
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21年8月1日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	60,000	78,000	77,500
行使時平均株価 (円)	—	—	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—	①平成23年8月2日から権利行使可能な新株予約権31,184 ②平成24年8月1日から権利行使可能な新株予約権32,891

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21年8月1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21年8月1日
株価変動性（注） 1	① 79.88% ② 79.88%
予想残存期間（注） 2	① 3年 ② 3年6ヶ月
予想配当（注） 3	1,000円/株
無リスク利率（注） 4	① 0.371% ② 0.454%

(注) 1. 予想残存期間は3年及び3年6ヶ月であるため、当該期間に見合う直近期間を株価情報収集期間（平成18年10月2日から平成21年8月1日）とし、株価情報を収集しております。なお、株価情報収集期間は予想残存期間に満たないが、十分な株価情報が観察できており、異常値も含まれていないと判断し、週次の株価変動性を採用しております。

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を推定として見積もっております。

3. 平成21年8月1日ストック・オプションの予想配当については、平成21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であります。

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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																										
<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</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;">30,183千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">10,187千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">9,147千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</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;">51,398千円</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%;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">174,613千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">15,337千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,038千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,991千円</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;">200,980千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 252,379千円</p> <p>繰延税金資産の純額 252,379千円</p>	未払事業税	30,183千円	減価償却超過額	10,187千円	貸倒引当金超過額	9,147千円	その他	1,879千円	繰延税金資産（流動）小計	51,398千円	投資有価証券評価損	174,613千円	繰延消費税等	15,337千円	税務売上認識額	9,038千円	その他	1,991千円	繰延税金資産（固定）小計	200,980千円	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</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;">8,549千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">6,796千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">8,592千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">2,180千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">6,710千円</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;">32,829千円</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%;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">44,328千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">9,274千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">4,694千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,509千円</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;">59,806千円</td> </tr> </table> <p>評価性引当額 △2,180千円</p> <p>繰延税金資産合計 90,455千円</p> <p>繰延税金資産の純額 90,455千円</p>	未払事業税	8,549千円	減価償却超過額	6,796千円	貸倒引当金超過額	8,592千円	繰越欠損金	2,180千円	その他	6,710千円	繰延税金資産（流動）小計	32,829千円	投資有価証券評価損	44,328千円	繰延消費税等	9,274千円	税務売上認識額	4,694千円	その他	1,509千円	繰延税金資産（固定）小計	59,806千円
未払事業税	30,183千円																																										
減価償却超過額	10,187千円																																										
貸倒引当金超過額	9,147千円																																										
その他	1,879千円																																										
繰延税金資産（流動）小計	51,398千円																																										
投資有価証券評価損	174,613千円																																										
繰延消費税等	15,337千円																																										
税務売上認識額	9,038千円																																										
その他	1,991千円																																										
繰延税金資産（固定）小計	200,980千円																																										
未払事業税	8,549千円																																										
減価償却超過額	6,796千円																																										
貸倒引当金超過額	8,592千円																																										
繰越欠損金	2,180千円																																										
その他	6,710千円																																										
繰延税金資産（流動）小計	32,829千円																																										
投資有価証券評価損	44,328千円																																										
繰延消費税等	9,274千円																																										
税務売上認識額	4,694千円																																										
その他	1,509千円																																										
繰延税金資産（固定）小計	59,806千円																																										
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>投資事業組合外部出資者の税額負担額</td> <td style="text-align: right;">△3.7</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.6</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">37.3</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	投資事業組合外部出資者の税額負担額	△3.7	住民税均等割等	0.4	その他	△0.6	税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.3																														
法定実効税率 (調整)	40.7%																																										
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5																																										
投資事業組合外部出資者の税額負担額	△3.7																																										
住民税均等割等	0.4																																										
その他	△0.6																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.3																																										

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

共通支配下の取引等

1. 結合当事会社の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

①結合企業

名称 スター・マイカ株式会社

事業の内容 不動産業

②被結合企業

名称 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社

事業の内容 証券化アレンジメント業、不動産アセットマネジメント業

(2) 企業結合の法的形式

当社を存続会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社を消滅会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

スター・マイカ株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

事業環境の変化に対応して、当社グループの経営資源を当社に集中するものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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	12,136,123	1,573,906	374,368	14,084,398	—	14,084,398
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	6,096	6,096	△6,096	—
計	12,136,123	1,573,906	380,465	14,090,495	△6,096	14,084,398
営業費用	10,337,790	1,676,135	178,995	12,192,920	235,493	12,428,414
営業利益	1,798,332	△102,228	201,470	1,897,575	△241,590	1,655,984
II. 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	21,510,300	5,106,862	244,383	26,861,546	2,436,814	29,298,360
減価償却費	10,345	136,330	3,028	149,703	3,217	152,920
資本的支出	13,663	14,673	2,387	30,724	5,076	35,800

(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、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、241,590千円であり、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、2,436,814千円であり、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. 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(1)に記載のとおり、当連結会計年度において、売上原価に投資有価証券評価損を計上しております。この結果、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428,131千円増加し、営業利益が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」4(2)に記載のとおり、当連結会計年度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。

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）

	中古マンション事業 (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	12,273,456	852,287	184,289	13,310,034	—	13,310,034
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	19,808	19,808	△19,808	—
計	12,273,456	852,287	204,097	13,329,842	△19,808	13,310,034
営業費用	10,651,396	944,448	121,436	11,717,281	215,358	11,932,640
営業利益	1,622,060	△92,160	82,660	1,612,560	△235,167	1,377,393
II. 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	18,609,282	4,367,418	100,820	23,077,521	2,066,459	25,143,980
減価償却費	6,322	57,086	1,634	65,043	3,470	68,514
資本的支出	—	3,782	—	3,782	1,500	5,282

(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	
中古マンション事業	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. 当連結会計年度より、マンション流動化事業について、より事業実態を適切に表現するため、中古マンション事業へと名称を変更いたしました。なお変更は名称のみでありますので、これによる事業の種類別セグメント情報の損益等に与える影響はありません。

4. 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、235,167千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

5. 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、2,066,459千円であり、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。

6. 会計処理の方法の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。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利益は「中古マンション事業」において124,104千円減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20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。

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21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

前連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20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20年12月1日 至 平成21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。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

(1) 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 6.6	-	-	当社賃貸借契約の債務保証(注)	-	-	-

(注)当社は、当社代表取締役社長水永政志より、旧本社事務所の賃貸借契約の保証を受けておりましたが、平成20年1月に当該賃貸借契約は終了しております。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20年12月1日至平成21年11月30日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員が、開示対象に追加されております。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は指名	所在地	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(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	リープ特定目的会社	東京都千代田区	580,100	不動産業	-	優先出資	アセットマネジメントフィー	6,842	投資有価証券	258,300
							不動産の取得	52,493	営業未収入金	400

(注)1.上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2.取引条件及び取引条件の決定方針等

(1)当社の上記会社からの不動産の取得については、鑑定価格を基礎として、市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件を同様に決定しております。

(2)当社の上記会社からのアセットマネジメントフィーの受領については、一般の取引条件と同様に決定しております。

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は指名	所在地	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(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	リープ特定目的会社	東京都千代田区	580,100	不動産業	-	不動産の仲介	不動産の仲介手数料	2,706	-	-

(注)1.上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2.取引条件及び取引条件の決定方針等については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)

1. 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11月30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11月30日において取引残高のある特別目的会社1社の、直近の決算日における財政状態については、資産総額は2,991,659千円、負債総額は1,858,540千円であります。

2. 当連結会計年度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)	5,104
		優先出資配当金	43,018

(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。

当連結会計年度(自平成20年12月1日 至平成21年11月30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21年11月30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21年11月30日において取引残高のある特別目的会社1社の、直近の決算日における財政状態については、資産総額は2,979,530千円、負債総額は1,846,511千円であります。

2. 当連結会計年度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)	5,390
		優先出資配当金	95,326

(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) 当社は、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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	94,696.46円	1株当たり純資産額	98,080.46円
1株当たり当期純利益金額	7,725.14円	1株当たり当期純利益金額	4,393.07円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	7,120.42円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	4,239.78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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
当期純利益 (千円)	631,510	359,465
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)	631,510	359,465
期中平均株式数 (株)	81,747	81,826
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	6,943	2,958
(うち新株予約権にかかる増加数)	(6,943)	(2,958)
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 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 446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20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	8,770,569	9,050,883
純資産の部から控除する金額 (千円)	1,022,410	1,023,880
(うち新株予約権)	—	(1,611)
(うち少数株主持分)	(1,022,410)	(1,022,269)
普通株式に係る純資産額 (千円)	7,748,158	8,027,003
普通株式の発行済株式数 (株)	81,821	81,841
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)	81,821	81,841

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<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 40億円</p> <p>②契約日 平成21年1月28日</p> <p>③実行日 平成21年2月13日</p> <p>④借入期間 3年間</p> <p>⑤資金使途 リファイナンス(借換)資金</p> <p>⑥アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦エージェント (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑧参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、興銀リース(株)</p>	<p>(当社と連結子会社との重要な合併)</p> <p>当社は、平成21年10月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社である有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーとの合併契約書締結を決議し、平成21年12月1日に合併しました。</p> <p>1. 各結合当事企業の名称及び事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要</p> <p>(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容</p> <p>① 結合企業</p> <p>名称 スター・マイカ株式会社</p> <p>事業内容 不動産業</p> <p>② 被結合企業</p> <p>名称 有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバー</p> <p>事業内容 不動産業</p> <p>(2) 企業結合日 平成21年12月1日</p> <p>(3) 企業結合の法的形式 当社を存続会社、有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーを消滅会社とする吸収合併</p> <p>(4) 結合後企業の名称 スター・マイカ株式会社</p> <p>(5) 取引の目的を含む取引の概要 事業環境の変化に対応して、当社グループの経営資源を当社に集中するものであります。</p> <p>2. 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改定平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p>

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,427,898	2,059,499
営業未収入金	※1 110,433	※1 124,253
販売用不動産	※2 8,529,442	※2 10,436,231
貯蔵品	712	5,980
前払費用	41,134	83,690
繰延税金資産	49,137	29,527
関係会社短期貸付金	2,068,928	4,854,700
その他	36,971	14,300
貸倒引当金	△23,727	△21,901
流動資産合計	13,240,932	17,586,281
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2, ※3 1,522,336	※2, ※3 1,186,832
減価償却累計額	△448,038	△388,440
建物(純額)	1,074,298	798,392
構築物	※2, ※3 6,251	※2 6,251
減価償却累計額	△1,481	△2,138
構築物(純額)	4,769	4,112
車両運搬具	8,018	8,018
減価償却累計額	△5,661	△6,693
車両運搬具(純額)	2,357	1,325
工具、器具及び備品	41,269	※3 36,835
減価償却累計額	△20,701	△23,965
工具、器具及び備品(純額)	20,568	12,870
土地	※2, ※3 2,451,577	※2, ※3 1,897,179
有形固定資産合計	3,553,570	2,713,880
無形固定資産		
ソフトウェア	11,025	9,055
無形固定資産合計	11,025	9,055
投資その他の資産		
投資有価証券	164,745	99,090
関係会社株式	86,000	33,000
その他の関係会社有価証券	290,000	258,300
出資金	9,540	8,040
関係会社出資金	20,000	10,094
関係会社長期貸付金	10,245,200	2,927,100
長期前払費用	580	45,029
繰延税金資産	200,980	59,806
その他	111,192	110,433
投資その他の資産合計	11,128,239	3,550,894
固定資産合計	14,692,835	6,273,830
繰延資産		
社債発行費	6,750	3,772
繰延資産合計	6,750	3,772
資産合計	27,940,518	23,863,884

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	51,034	60,343
短期借入金	※2 4,952,600	※2 956,500
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,192,414	※2 4,268,660
1年内償還予定の社債	1,100,000	100,000
未払金	10,482	8,085
未払費用	34,608	15,242
未払法人税等	354,513	56,218
未払消費税等	15,907	35,651
前受金	40,976	55,830
預り金	142,906	160,174
前受収益	—	44,690
その他	56	2,623
流動負債合計	7,895,500	5,764,021
固定負債		
社債	200,000	100,000
長期借入金	※2 12,067,220	※2 9,958,950
長期預り敷金	64,097	37,907
固定負債合計	12,331,317	10,096,857
負債合計	20,226,818	15,860,878
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,923,237	2,923,837
資本剰余金		
資本準備金	2,891,677	2,892,277
資本剰余金合計	2,891,677	2,892,277
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,898,784	2,185,280
利益剰余金合計	1,898,784	2,185,280
株主資本合計	7,713,699	8,001,395
新株予約権	—	1,611
純資産合計	7,713,699	8,003,006
負債純資産合計	27,940,518	23,863,884

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
売上高		
インベストメント売上	1,534,799	—
マンション流動化売上	5,194,951	—
アドバイザー収入	217,783	—
売上高合計	6,947,534	※1 8,231,373
売上原価		
インベストメント原価	1,574,597	—
マンション流動化原価	3,465,095	—
売上原価合計	5,039,692	※2, ※3 6,715,465
売上総利益	1,907,842	1,515,907
販売費及び一般管理費		
役員報酬	63,648	69,345
給料及び賞与	298,872	245,506
法定福利費	40,041	34,099
交際費	4,107	5,881
旅費及び交通費	20,236	15,511
事務用消耗品費	20,304	12,683
支払報酬	38,645	44,950
減価償却費	18,101	13,201
地代家賃	92,633	81,440
租税公課	177,081	175,786
貸倒引当金繰入額	20,109	—
その他	71,240	55,399
販売費及び一般管理費合計	865,023	753,806
営業利益	1,042,818	762,101
営業外収益		
受取利息	※4 431,225	※4 235,014
その他	1,629	25,921
営業外収益合計	432,855	260,935
営業外費用		
支払利息	420,469	366,820
社債利息	20,490	7,044
株式交付費	78	—
社債発行費償却	11,435	2,977
支払手数料	31,550	51,568
営業外費用合計	484,023	428,410
経常利益	991,650	594,626
特別利益		
新株予約権戻入益	7,889	—
抱合せ株式消滅差益	—	35,545
特別利益合計	7,889	35,545
特別損失		
固定資産除却損	※5 1,953	※5 3,099
販売用不動産評価損	—	24,893
出資金評価損	—	11,405
特別損失合計	1,953	39,398

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
税引前当期純利益	997,586	590,773
法人税、住民税及び事業税	578,775	60,010
法人税等調整額	△170,624	162,446
法人税等合計	408,150	222,457
当期純利益	589,435	368,316

売上原価明細書

区分	注記 番号	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地建物原価	※1	4,136,361	82.1	6,034,451	89.8
II 経費		891,435	17.7	649,313	9.7
III 匿名組合損益分配額		11,895	0.2	31,700	0.5
売上原価		5,039,692	100.0	6,715,465	100.0

(脚注)

第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
※1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。		※1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。	
減価償却費	134,818千円	管理費等	140,551千円
投資有価証券評価損	428,131千円	仲介手数料等	144,642千円
		減価償却費	55,312千円
		投資有価証券評価損	76,241千円

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,915,677	2,923,237
当期変動額		
新株の発行	7,560	600
当期変動額合計	7,560	600
当期末残高	2,923,237	2,923,837
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	2,884,117	2,891,677
当期変動額		
新株の発行	7,560	600
当期変動額合計	7,560	600
当期末残高	2,891,677	2,892,277
資本剰余金合計		
前期末残高	2,884,117	2,891,677
当期変動額		
新株の発行	7,560	600
当期変動額合計	7,560	600
当期末残高	2,891,677	2,892,277
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,390,930	1,898,784
当期変動額		
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	589,435	368,316
当期変動額合計	507,854	286,495
当期末残高	1,898,784	2,185,280
利益剰余金合計		
前期末残高	1,390,930	1,898,784
当期変動額		
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	589,435	368,316
当期変動額合計	507,854	286,495
当期末残高	1,898,784	2,185,280
株主資本合計		
前期末残高	7,190,725	7,713,699
当期変動額		
新株の発行	15,120	1,200

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	589,435	368,316
当期変動額合計	522,974	287,695
当期末残高	7,713,699	8,001,395
新株予約権		
前期末残高	7,889	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,889	1,611
当期変動額合計	△7,889	1,611
当期末残高	—	1,611
純資産合計		
前期末残高	7,198,615	7,713,699
当期変動額		
新株の発行	15,120	1,200
剰余金の配当	△81,581	△81,821
当期純利益	589,435	368,316
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,889	1,611
当期変動額合計	515,084	289,306
当期末残高	7,713,699	8,003,006

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	第 8 期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第 9 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) 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> <p>(追加情報) 当社は、当事業年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。 これにより、売上原価が428,131千円増加し、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減少しております。</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) 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> <p>(追加情報) 当社は、当事業年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。 これにより、売上原価が76,241千円増加し、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減少しております。</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。</p> <p>(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 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>(会計方針の変更) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 これにより、営業利益、経常利益が49,699千円減少し、税引前当期純利益が74,592千円減少しております。</p>

項目	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																
3. 固定資産の減価償却の方法	<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 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 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="499 701 874 835"> <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>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 当社は、当事業年度より、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> <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> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	2～43年	構築物	10～45年	車両運搬具	3～6年	工具、器具及び備品	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 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 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="984 701 1359 835"> <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>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	2～43年	構築物	10～45年	車両運搬具	3～6年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	2～43年																	
構築物	10～45年																	
車両運搬具	3～6年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	2～43年																	
構築物	10～45年																	
車両運搬具	3～6年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。</p>	<p>(1) 株式交付費 同左</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>																
5. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																
6. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>																	

項目	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
7. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

表示方法の変更

第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>—————</p>	<p>(損益計算書) 損益計算書の売上高及び売上原価の名称につきましては、従来、事業の種類別セグメントの区分に合わせた名称で表示しておりましたが、EDINETへのXBRL導入を機に、損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるために、「売上高」「売上原価」の名称で一括表示しております。なお、事業の種類別セグメント毎の売上高及び売上原価は、損益計算書の注記に記載しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第8期 (平成20年11月30日)	第9期 (平成21年11月30日)
※1. 関係会社に対する資産及び負債 営業未収入金 68,919千円	※1. 関係会社に対する資産及び負債 営業未収入金 71,365千円
※2. 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。 販売用不動産 1,936,358千円 建物 810,999千円 構築物 4,769千円 土地 1,822,142千円 計 4,574,270千円 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 479,700千円 1年内返済予定長期借入金 1,132,414千円 長期借入金 1,792,020千円 計 3,404,134千円	※2. 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。 販売用不動産 9,307,762千円 建物 721,498千円 構築物 4,112千円 土地 1,783,349千円 計 11,816,722千円 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 956,500千円 1年内返済予定の長期借入金 653,960千円 長期借入金 7,031,850千円 計 8,642,310千円
※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。 建物 221,583千円 土地 294,326千円 構築物 870千円	※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。 建物 220,561千円 土地 554,397千円 工具、器具及び備品 370千円
4. 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5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。 当座貸越極度額及び貸出コミ ットメントの総額 6,380,000千円 借入実行残高 4,646,900千円 差引額 1,733,100千円	4. 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3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。 当座貸越極度額の総額 2,810,000千円 借入実行残高 855,500千円 差引額 1,954,500千円

(損益計算書関係)

第 8 期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	第 9 期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)
※ 1. _____	※ 1. 売上高の内訳は次のとおりであります。 インベストメント売上 765,627千円 中古マンション売上 7,401,817千円 アドバイザー収入 63,928千円 <u>合計</u> 8,231,373千円 (追加情報) 当事業年度より、マンション流動化事業について、中古マンション事業へと名称を変更しております。
※ 2. _____	※ 2. 売上原価の内訳は次のとおりであります。 インベストメント原価 828,912千円 中古マンション原価 5,886,552千円 <u>合計</u> 6,715,465千円 (追加情報) 当事業年度より、マンション流動化事業について、中古マンション事業へと名称を変更しております。
※ 3. _____	※ 3. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。 49,699千円
※ 4. 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。 受取利息 427,398千円	※ 4. 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。 受取利息 233,468千円
※ 5. 固定資産除却損の内訳 建物 1,748千円 器具備品 205千円	※ 5. 固定資産除却損の内訳 建物 2,191千円 器具備品 907千円

(株主資本等変動計算書関係)

第 8 期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

第 9 期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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 8 期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)	第 9 期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21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 1 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)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの
第8期(平成20年11月30日)
該当事項はありません。

第9期(平成21年11月30日)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21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><tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td></td></tr><tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">27,922千円</td></tr><tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">10,187千円</td></tr><tr><td>貸倒引当金超過額</td><td style="text-align: right;">9,147千円</td></tr><tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,879千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(流動)小計</td><td style="text-align: right;"><u>49,137千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td></td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">174,613千円</td></tr><tr><td>繰延消費税等</td><td style="text-align: right;">15,337千円</td></tr><tr><td>税務売上認識額</td><td style="text-align: right;">9,038千円</td></tr><tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,991千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)小計</td><td style="text-align: right;"><u>200,980千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>250,117千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>250,117千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産(流動)		未払事業税	27,922千円	減価償却超過額	10,187千円	貸倒引当金超過額	9,147千円	その他	1,879千円	繰延税金資産(流動)小計	<u>49,137千円</u>	繰延税金資産(固定)		投資有価証券評価損	174,613千円	繰延消費税等	15,337千円	税務売上認識額	9,038千円	その他	1,991千円	繰延税金資産(固定)小計	<u>200,980千円</u>	繰延税金資産合計	<u>250,117千円</u>	繰延税金資産の純額	<u>250,117千円</u>	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table><tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td></td></tr><tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">7,427千円</td></tr><tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,796千円</td></tr><tr><td>貸倒引当金超過額</td><td style="text-align: right;">8,592千円</td></tr><tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,710千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(流動)小計</td><td style="text-align: right;"><u>29,527千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td></td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">31,429千円</td></tr><tr><td>その他関係会社有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">12,898千円</td></tr><tr><td>繰延消費税等</td><td style="text-align: right;">9,274千円</td></tr><tr><td>税務売上認識額</td><td style="text-align: right;">4,694千円</td></tr><tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,509千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)小計</td><td style="text-align: right;"><u>59,806千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>89,333千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>89,333千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産(流動)		未払事業税	7,427千円	減価償却超過額	6,796千円	貸倒引当金超過額	8,592千円	その他	6,710千円	繰延税金資産(流動)小計	<u>29,527千円</u>	繰延税金資産(固定)		投資有価証券評価損	31,429千円	その他関係会社有価証券評価損	12,898千円	繰延消費税等	9,274千円	税務売上認識額	4,694千円	その他	1,509千円	繰延税金資産(固定)小計	<u>59,806千円</u>	繰延税金資産合計	<u>89,333千円</u>	繰延税金資産の純額	<u>89,333千円</u>
繰延税金資産(流動)																																																											
未払事業税	27,922千円																																																										
減価償却超過額	10,187千円																																																										
貸倒引当金超過額	9,147千円																																																										
その他	1,879千円																																																										
繰延税金資産(流動)小計	<u>49,137千円</u>																																																										
繰延税金資産(固定)																																																											
投資有価証券評価損	174,613千円																																																										
繰延消費税等	15,337千円																																																										
税務売上認識額	9,038千円																																																										
その他	1,991千円																																																										
繰延税金資産(固定)小計	<u>200,980千円</u>																																																										
繰延税金資産合計	<u>250,117千円</u>																																																										
繰延税金資産の純額	<u>250,117千円</u>																																																										
繰延税金資産(流動)																																																											
未払事業税	7,427千円																																																										
減価償却超過額	6,796千円																																																										
貸倒引当金超過額	8,592千円																																																										
その他	6,710千円																																																										
繰延税金資産(流動)小計	<u>29,527千円</u>																																																										
繰延税金資産(固定)																																																											
投資有価証券評価損	31,429千円																																																										
その他関係会社有価証券評価損	12,898千円																																																										
繰延消費税等	9,274千円																																																										
税務売上認識額	4,694千円																																																										
その他	1,509千円																																																										
繰延税金資産(固定)小計	<u>59,806千円</u>																																																										
繰延税金資産合計	<u>89,333千円</u>																																																										
繰延税金資産の純額	<u>89,333千円</u>																																																										
<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別の内訳</p> <table><tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr><tr><td>(調整)</td><td></td></tr><tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr><tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△1.6</td></tr><tr><td>抱合せ株式消滅差益</td><td style="text-align: right;">△2.4</td></tr><tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.4</td></tr><tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr><tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>37.7</u></td></tr></table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.6	抱合せ株式消滅差益	△2.4	住民税均等割等	0.4	その他	0.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>37.7</u>																																										
法定実効税率	40.7%																																																										
(調整)																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5																																																										
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.6																																																										
抱合せ株式消滅差益	△2.4																																																										
住民税均等割等	0.4																																																										
その他	0.1																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>37.7</u>																																																										

(1株当たり情報)

第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	94,275.31円	1株当たり純資産額	97,767.56円
1株当たり当期純利益金額	7,210.45円	1株当たり当期純利益金額	4,501.24円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6,646.02円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	4,344.17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8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
当期純利益 (千円)	589,435	368,316
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)	589,435	368,316
期中平均株式数 (株)	81,747	81,826
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	6,943	2,958
(うち新株予約権にかかる増加数)	(6,943)	(2,958)
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 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 446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8期 (平成20年11月30日)	第9期 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	7,713,699	8,003,006
純資産の部から控除する金額 (千円)	—	1,611
(うち新株予約権)	—	(1,611)
普通株式に係る純資産額 (千円)	7,713,699	8,001,395
普通株式の発行済株式数 (株)	81,821	81,841
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)	81,821	81,841

(重要な後発事象)

第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	第9期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<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 40億円</p> <p>②契約日 平成21年1月28日</p> <p>③実行日 平成21年2月13日</p> <p>④借入期間 3年間</p> <p>⑤資金使途 リファイナンス(借換)資金</p> <p>⑥アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦エージェント (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑧参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、興銀リース(株)</p>	<p>(当社と連結子会社との重要な合併)</p> <p>当社は、平成21年10月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社である有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーとの合併契約書締結を決議し、平成21年12月1日に合併しました。</p> <p>1. 各結合当事企業の名称及び事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要</p> <p>(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容</p> <p>① 結合企業</p> <p>名称 スター・マイカ株式会社</p> <p>事業内容 不動産業</p> <p>② 被結合企業</p> <p>名称 有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバー</p> <p>事業内容 不動産業</p> <p>(2) 企業結合日 平成21年12月1日</p> <p>(3) 企業結合の法的形式 当社を存続会社、有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーを消滅会社とする吸収合併</p> <p>(4) 結合後企業の名称 スター・マイカ株式会社</p> <p>(5) 取引の目的を含む取引の概要 事業環境の変化に対応して、当社グループの経営資源を当社に集中するものであります。</p> <p>2. 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改定平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p>

6. その他

(1) 役員の異動

役員の異動及び体制につきましては、平成22年1月22日に公表を予定しております。

(2) その他

平成21年11月期の決算概況につきましては、本日(平成22年1月14日)公表の「平成21年11月期決算説明資料」をご参照ください。