

平成23年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年1月16日  
上場取引所 大

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 (氏名) 水永政志  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼経営企画室長 (氏名) 日浦正貴  
定時株主総会開催予定日 平成24年2月22日 配当支払開始予定日  
有価証券報告書提出予定日 平成24年2月23日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト等向け)

TEL 03-3568-1770  
平成24年2月23日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年11月期の連結業績(平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期	12,719	2.5	1,857	15.4	1,318	13.9	740	13.9
22年11月期	12,403	△6.8	1,610	16.9	1,157	34.8	650	81.0

(注) 包括利益 23年11月期 793百万円 (12.3%) 22年11月期 706百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年11月期	8,005.76	7,648.26	7.8	4.4	14.6
22年11月期	7,867.40	7,417.12	7.8	4.3	13.0

(参考) 持分法投資損益 23年11月期 ー百万円 22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
23年11月期	31,284	11,550	33.5	104,893.85
22年11月期	28,189	9,641	30.5	103,628.91

(参考) 自己資本 23年11月期 10,489百万円 22年11月期 8,601百万円

(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
23年11月期	△1,892	△34	2,484	2,614
22年11月期	△2,580	△6	1,857	2,057

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年11月期	—	550.00	—	550.00	1,100.00	91	14.0	1.1
23年11月期	—	550.00	—	600.00	1,150.00	100	14.4	1.1
24年11月期(予想)	—	600.00	—	600.00	1,200.00		19.2	

3. 平成24年11月期の連結業績予想(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	6,447	3.7	801	△24.6	518	△34.8	285	△36.7	2,855.00
通期	12,912	1.5	1,706	△8.1	1,129	△14.3	624	△15.8	6,242.00

#### 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
 ② ①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(自己株式を含む)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

23年11月期	100,000 株	22年11月期	83,000 株
23年11月期	— 株	22年11月期	— 株
23年11月期	92,552 株	22年11月期	82,699 株

#### (参考)個別業績の概要

##### 1. 平成23年11月期の個別業績(平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期	12,479	1.9	1,598	8.8	1,122	10.2	682	13.1
22年11月期	12,240	48.7	1,469	92.8	1,018	71.3	603	63.9

	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
23年11月期	7,374.90	7,045.57
22年11月期	7,297.84	6,880.16

##### (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	%	百万円	%	円 銭	
23年11月期	30,000		10,399		34.5		103,582.88	
22年11月期	27,056		8,547		31.5		102,752.89	

(参考) 自己資本 23年11月期 10,358百万円 22年11月期 8,528百万円

##### 2. 平成24年11月期の個別業績予想(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	6,301	3.2	432	△41.0	251	△44.7	2,515.00
通期	12,610	1.0	886	△21.0	513	△24.7	5,137.00

#### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

#### ※ 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も度づいており、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、添付資料2ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 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	18
(8) 表示方法の変更	19
(9) 追加情報	19
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	23
(賃貸等不動産関係)	26
(開示対象特別目的会社関係)	27
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	29
(開示の省略)	29
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	34
(4) 継続企業の前提に関する注記	36
(5) 重要な会計方針	36
(6) 会計処理方法の変更	37
(7) 表示方法の変更	37
(8) 個別財務諸表に関する注記事項	38
(貸借対照表関係)	38
(損益計算書関係)	39
(株主資本等変動計算書関係)	39
(1株当たり情報)	40
(重要な後発事象)	41
6. その他	41
(1) 役員の変動	41
(2) その他	41

## 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、海外経済における新興国需要等の影響を受け、一時景気持ち直しの動きが見られたものの、東日本大震災の影響による厳しい状況に加え、欧州諸国に生じた債務危機による金融不安もあり、先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、平成23年10月の新設住宅着工戸数は、前年同月比5.8%減（国土交通省 建築着工統計調査報告 平成23年11月30日発表）と、2ヶ月連続減少し、市況は調整局面にあると見られません。

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の収益力を引き続き強化し、販売、リノベーション等の周辺の事業領域にも収益機会の拡大を図ってまいりました。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。当連結会計年度は、人員の増強等に伴い販売費及び一般管理費が増加し、物件取得に応じた有利子負債の増大に伴い営業外費用が増加したものの、中古マンション事業における賃料収入の増加や、利益率上昇等により、売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益は前期に比べ、増加しております。

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12,719,214千円（前期比2.5%増）、営業利益1,857,651千円（同15.4%増）、経常利益1,318,192千円（同13.9%増）、当期純利益740,947千円（同13.9%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。

#### （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、公募増資等による豊富な調達資金をもとに販売用不動産残高を順調に積み上げたことで賃料収入が増加し、売上高が増加しております。また、賃貸管理の内製化を推進したことで賃貸利益率が上昇いたしました。この結果、売上高は11,833,764千円（同3.4%増）、営業利益は1,806,806千円（同6.5%増）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150,480千円であります。

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、保有不動産の売却が一巡したため、売上高は減少したものの、SPCに対する投資損失の計上も一巡したため、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は584,858千円（同23.0%減）、営業利益は77,833千円（同264.0%増）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13,263千円であります。

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、収益の安定性を重視した投資を実行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、証券化案件の一時収入、子会社での仲介業務が順調に拡大したことにより仲介手数料が増大したことで、売上高及び営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は300,590千円（同47.6%増）、営業利益は229,824千円（同75.7%増）となりました。

次期につきましては、中古マンション事業の周辺業務へ一層注力し、外部顧客からの仲介業務、賃貸管理業務及び建物管理業務を拡大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31,284,477千円、純資産11,550,748千円、現金及び現金同等物期末残高は、2,614,512千円となりました。

次期につきましては、業務拡大のバランスを勘案しながらも財務基盤の強化を目的として、借入金の長期化を進めた資金の運用・調達に取り組む計画であります。

#### （資産）

資産合計は、31,284,477千円となりました。このうち、流動資産合計は27,117,941千円となり、前連結会計年度末に比べて3,502,111千円増加しました。これは主として、好調な物件取得により販売用不動産が2,934,631千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4,166,535千円となり、前連結会計年度末に比べて405,203千円減少しました。これは主として、固定資産から販売用不動産への振替等により、有形固定資産が134,157千円減少し、持分法非適用関連会社の清算により投資有価証券が226,800千円減少したことによるものであります。

#### （負債）

負債合計は19,733,729千円となりました。このうち、流動負債合計は8,476,937千円となり、前連結会計年度に比べて3,294,653千円増加しました。これは主として、新規物件取得等により短期借入金が1,367,440千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が2,239,851千円増加したことによるものであります。

また、固定負債合計は11,256,791千円となり、前連結会計年度に比べて2,108,402千円減少しました。これは主として、物件売却等により長期借入金が2,104,493千円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産合計は11,550,748千円となり、前連結会計年度末に比べて、1,908,941千円増加しました。これは主として、公募増資等により、資本金が623,668千円増加し、資本剰余金が623,668千円増加したことに加えて、利益剰余金が640,847千円増加したこと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2,614,512千円となり、前連結会計年度末と比較して557,213千円増加しました。

・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使用した資金は1,892,222千円（前年同期比688,565千円減）となりました。これは主として、販売用不動産の増加額2,816,422千円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より使用した資金は34,871千円（前年同期比28,353千円増）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出32,916千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より得られた資金は2,484,307千円（前年同期比626,873千円増）となりました。これは主として、短期借入金の純増額1,367,440千円、株式の発行による収入1,235,909千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19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期
自己資本比率(%)	25.2	26.4	31.9	30.5	33.5
時価ベースの自己資本比率(%)	48.4	15.7	25.3	23.5	21.7
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19年11月期、平成22年11月期及び平成23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2回中間配当及び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。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、中間配当として1株当たり金550円、配当金の総額54,450千円（取締役会決議 平成23年6月30日 効力発生日 平成23年8月8日）、期末配当として1株当たり金600円、配当金の総額60,000千円（取締役会決議 平成24年1月16日 効力発生日 平成24年2月23日）、配当性向14.4%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1,200円（中間配当1株当たり600円、期末配当1株当たり600円）、配当性向は19.2%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23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おりません。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、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。

#### ⑧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、東京都を中心として、神奈川県、埼玉県、千葉県及びその他の地域（大阪府、兵庫県等）に所在しております。不動産について、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。

なお、当社グループでは東北6県（青森県、秋田県、岩手県、宮城県、山形県、福島県）において不動産は所有しておらず、現時点において、平成23年3月11日に発生した東日本大震災による当社グループ保有物件への重大な被害は生じておりません。しかしながら、この地震による二次的災害として、今後、東京近郊において、大規模な資材の調達不足や物流遅延、放射能汚染による資産価値の下落、風評等による消費者心理の悪化等が生じた場合、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。

#### ⑨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。

#### ⑩構造計算書偽装問題について

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

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

しかしながら、構造計算書偽装問題は解決には至っておらず、建築物件に対する不信感は今後さらに広がる可能性があり、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。

#### ⑪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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況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（国土交通大臣（1）第8237号 有効期限 平成28年11月30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。

・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になります。

・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になります。

⑫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。

⑬小規模組織であることについて

当社グループは組織規模が小さく、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。

⑭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。

⑮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、平成21年7月15日取締役会、平成22年2月26日開催の取締役会及び平成23年6月30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3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

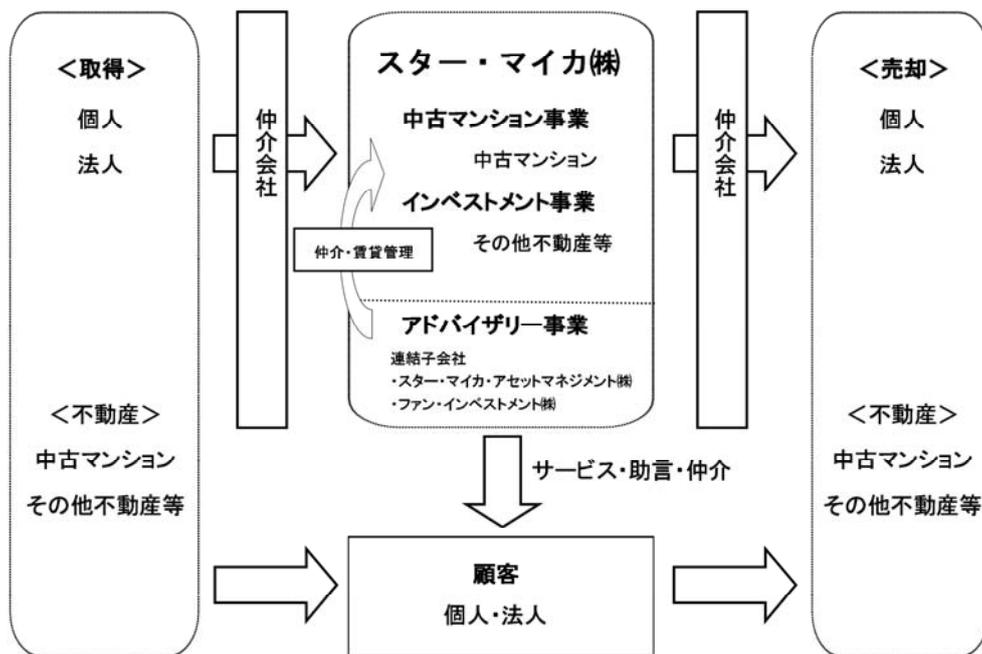
金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを1室単位から売買しております。

### (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なっております。

### (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 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。

## 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なっております。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、賃貸管理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	議決権の所有割合または被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 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	30,000	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、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. 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慮して公正な取引を行います
- ・ Professionalism : 顧客のニーズにベストを尽くし責任をもって応えます

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループでは、金利等の金融費用を加味した正常な収益を示す「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、保有資産の拡大や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、既存投資案件について収益率を向上させる対策をとり安定稼働に注力しつつ、収益の安定性を重視した投資を実行する方針であります。

##### ③アドバイザー事業

中古マンション事業と高い相乗効果が見込まれる、不動産の売買仲介、賃貸管理等に一層注力する一方で、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・ファイナンス業務についても、市場環境に注視しながら取り組む方針であります。

#### (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。

#### (5) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,057,298	2,614,512
営業未収入金	63,168	46,773
販売用不動産	※2, ※3, ※4 21,255,888	※2, ※4 24,190,519
繰延税金資産	61,775	47,757
その他	212,317	229,752
貸倒引当金	△34,618	△11,374
流動資産合計	23,615,830	27,117,941
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2, ※3, ※4 1,220,755	※2, ※4 1,186,107
減価償却累計額	△413,941	△444,042
建物及び構築物 (純額)	806,814	742,064
土地	※2, ※3, ※4 2,119,800	※2, ※4 2,024,546
その他	※4 37,515	68,418
減価償却累計額	△25,915	△30,972
その他 (純額)	11,600	37,446
有形固定資産合計	2,938,214	2,804,057
無形固定資産	12,096	9,754
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,316,800	1,090,000
繰延税金資産	72,933	20,343
その他	231,694	242,380
投資その他の資産合計	1,621,427	1,352,723
固定資産合計	4,571,739	4,166,535
繰延資産	1,714	—
資産合計	28,189,284	31,284,477

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	187,606	143,991
短期借入金	※2 1,189,400	※2 2,556,840
1年内返済予定の長期借入金	※2 2,756,276	※2 4,996,127
1年内償還予定の社債	100,000	—
未払法人税等	468,583	214,981
その他	480,417	564,997
流動負債合計	5,182,283	8,476,937
固定負債		
長期借入金	※2 13,329,080	※2 11,224,587
その他	36,113	32,204
固定負債合計	13,365,193	11,256,791
負債合計	18,547,477	19,733,729
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,949,370	3,573,038
資本剰余金	2,917,810	3,541,478
利益剰余金	2,734,019	3,374,867
株主資本合計	8,601,199	10,489,385
新株予約権	19,187	41,651
少数株主持分	1,021,420	1,019,711
純資産合計	9,641,807	11,550,748
負債純資産合計	28,189,284	31,284,477

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高	12,403,146	12,719,214
売上原価	※1 9,771,742	※1 9,690,903
売上総利益	2,631,404	3,028,310
販売費及び一般管理費	※2 1,021,231	※2 1,170,659
営業利益	1,610,173	1,857,651
営業外収益		
受取利息	1,085	470
補助金収入	—	1,434
その他	555	473
営業外収益合計	1,641	2,377
営業外費用		
支払利息	333,847	383,411
支払手数料	118,811	145,282
その他	2,057	13,142
営業外費用合計	454,717	541,836
経常利益	1,157,096	1,318,192
特別利益		
償却債権取立益	2,985	—
特別利益合計	2,985	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 630	—
固定資産売却損	※4 70	—
特別損失合計	701	—
税金等調整前当期純利益	1,159,381	1,318,192
法人税、住民税及び事業税	497,074	458,044
法人税等調整額	△44,253	66,608
法人税等合計	452,821	524,652
少数株主損益調整前当期純利益	—	793,540
少数株主利益	55,937	52,592
当期純利益	650,622	740,947

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	793,540
包括利益	—	※1 793,540
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	740,947
少数株主に係る包括利益	—	52,592

## (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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	2,923,837	2,949,370
当期変動額		
新株の発行	25,532	623,668
当期変動額合計	25,532	623,668
当期末残高	2,949,370	3,573,038
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	2,892,277	2,917,810
当期変動額		
新株の発行	25,532	623,668
当期変動額合計	25,532	623,668
当期末残高	2,917,810	3,541,478
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	2,210,888	2,734,019
当期変動額		
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	650,622	740,947
当期変動額合計	523,131	640,847
当期末残高	2,734,019	3,374,867
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	8,027,003	8,601,199
当期変動額		
新株の発行	51,065	1,247,337
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	650,622	740,947
当期変動額合計	574,196	1,888,185
当期末残高	8,601,199	10,489,385
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	1,611	19,187
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,576	22,464
当期変動額合計	17,576	22,464
当期末残高	19,187	41,651
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	1,022,269	1,021,420
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△848	△1,708
当期変動額合計	△848	△1,708
当期末残高	1,021,420	1,019,711
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	9,050,883	9,641,807
当期変動額		
新株の発行	51,065	1,247,337
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	650,622	740,947
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,727	20,755
当期変動額合計	590,923	1,908,941
当期末残高	9,641,807	11,550,748

## (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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,159,381	1,318,192
減価償却費	106,072	53,702
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	11,054	△23,243
受取利息	△1,085	△470
支払利息	333,847	383,411
株式交付費	—	11,427
社債発行費償却	2,057	1,714
固定資産売却損益 (△は益)	70	—
固定資産除却損	630	—
営業債権の増減額 (△は増加)	1,328	16,394
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,775,106	△2,816,422
営業債務の増減額 (△は減少)	85,685	△43,615
その他	△53,590	285,950
小計	△2,129,653	△812,958
利息の受取額	1,083	469
利息の支払額	△340,746	△380,993
法人税等の支払額	△111,472	△698,740
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,580,787	△1,892,222
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△10,350	△32,916
無形固定資産の取得による支出	△7,200	△1,955
有形固定資産の売却による収入	1,033	—
定期預金の預入による支出	△30,000	—
定期預金の払戻による収入	40,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,517	△34,871
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	232,900	1,367,440
長期借入れによる収入	11,780,400	9,637,600
長期借入金の返済による支出	△9,922,654	△9,502,242
社債の償還による支出	△100,000	△100,000
株式の発行による収入	51,065	1,235,909
配当金の支払額	△127,491	△100,100
少数株主への配当金の支払額	△56,786	△54,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,857,433	2,484,307
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△729,871	557,213
現金及び現金同等物の期首残高	2,787,170	2,057,298
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,057,298	※1 2,614,512

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1)連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 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・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーは、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。また、一般社団法人スター・プロパティーズは当連結会計年度に清算したため、連結範囲から除外しております。 (2)非連結子会社の名称等 該当事項はありません。	(1)連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 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 (2)非連結子会社の名称等 同左
2. 持分法の適用に関する事項	持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。	持分法非適用会社数及び会社名 該当事項はありません。  前連結会計年度において持分法非適用会社であったリープ特定目的会社は、当連結会計年度に清算結了いたしました。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	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。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	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。	イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>ロ たな卸資産</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 最終仕入原価法によっております。</p> <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 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</p> <p>(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</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> <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>ロ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物（建物附属設備を除く） 同左</p> <p>(2) 建物以外 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 株式交付費 同左</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>イ 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>
(4) 重要な引当金の計上基準		

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(5) 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 期末残高がないため、該当事項はありません。</p>	
(6) 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。
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込処理によっております。</p>	<p>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。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	
6. 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。	

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
	<p>資産除去債務に関する会計基準の適用 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
_____	(連結損益計算書) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
_____	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23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） 226,800千円</p> <p>※2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,761,617千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">736,380千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,081,409千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,579,407千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,189,400千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">953,276千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,329,080千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,471,756千円</td> </tr> </table> <p>※3. 固定資産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">706,222千円</td> </tr> </table> <p>※4. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">141,453千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">248,830千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">72千円</td> </tr> </table> <p>5. 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1行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">769,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,231,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	17,761,617千円	建物及び構築物	736,380千円	土地	2,081,409千円	計	20,579,407千円	短期借入金	1,189,400千円	1年内返済予定の長期借入金	953,276千円	長期借入金	13,329,080千円	計	15,471,756千円	販売用不動産	706,222千円	建物及び構築物	141,453千円	土地	248,830千円	その他	72千円	当座貸越極度額の総額	2,000,000千円	借入実行残高	769,000千円	差引額	1,231,000千円	<p>1. _____</p> <p>※2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">21,908,118千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">730,026千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,024,546千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,662,691千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,556,840千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,996,127千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,224,587千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,777,554千円</td> </tr> </table> <p>3. _____</p> <p>※4. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22,954千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">95,254千円</td> </tr> </table> <p>5. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">4,600,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,200,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,400,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	21,908,118千円	建物及び構築物	730,026千円	土地	2,024,546千円	計	24,662,691千円	短期借入金	2,556,840千円	1年内返済予定の長期借入金	4,996,127千円	長期借入金	11,224,587千円	計	18,777,554千円	建物及び構築物	22,954千円	土地	95,254千円	当座貸越極度額の総額	4,600,000千円	借入実行残高	2,200,000千円	差引額	2,400,000千円
販売用不動産	17,761,617千円																																																								
建物及び構築物	736,380千円																																																								
土地	2,081,409千円																																																								
計	20,579,407千円																																																								
短期借入金	1,189,400千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	953,276千円																																																								
長期借入金	13,329,080千円																																																								
計	15,471,756千円																																																								
販売用不動産	706,222千円																																																								
建物及び構築物	141,453千円																																																								
土地	248,830千円																																																								
その他	72千円																																																								
当座貸越極度額の総額	2,000,000千円																																																								
借入実行残高	769,000千円																																																								
差引額	1,231,000千円																																																								
販売用不動産	21,908,118千円																																																								
建物及び構築物	730,026千円																																																								
土地	2,024,546千円																																																								
計	24,662,691千円																																																								
短期借入金	2,556,840千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	4,996,127千円																																																								
長期借入金	11,224,587千円																																																								
計	18,777,554千円																																																								
建物及び構築物	22,954千円																																																								
土地	95,254千円																																																								
当座貸越極度額の総額	4,600,000千円																																																								
借入実行残高	2,200,000千円																																																								
差引額	2,400,000千円																																																								

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
※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。 139,002千円	※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。 163,743千円
※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。 役員報酬 80,291千円 給与及び賞与 291,131千円 租税公課 305,474千円 貸倒引当金繰入額 11,054千円	※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。 役員報酬 87,000千円 給与及び賞与 366,508千円 租税公課 311,283千円
※3. 固定資産除却損の内訳 その他(器具備品) 630千円	3. _____
※4. 固定資産売却損の内訳 その他(車両運搬具) 70千円	4. _____

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

※1. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	650,622千円
少数株主に係る包括利益	55,937千円
計	706,560千円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22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	81,841	1,159	—	83,000
合計	81,841	1,159	—	83,000

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,159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	—	—	—	—	—	19,187

## 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22年1月14日 取締役会	普通株式	81,841	1,000	平成21年11月30日	平成22年2月25日
平成22年6月30日 取締役会	普通株式	45,650	550	平成22年5月31日	平成22年8月6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23年1月14日 取締役会	普通株式	45,650	利益剰余金	550	平成22年11月30日	平成23年2月24日

当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	83,000	17,000	—	100,000
合計	83,000	17,000	—	100,000

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加17,000株は、平成23年4月27日を払込期日とする公募増資、平成23年5月24日を払込期日とするオーバーアロットメントによる株式売出しに関連して行う第三者割当増資、及び新株予約権の権利行使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	—	—	—	—	—	41,651

## 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23年1月14日 取締役会	普通株式	45,650	550	平成22年11月30日	平成23年2月24日
平成23年6月30日 取締役会	普通株式	54,450	550	平成23年5月31日	平成23年8月8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24年1月16日 取締役会	普通株式	60,000	利益剰余金	600	平成23年11月30日	平成24年2月23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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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22年11月30日現在) 現金及び預金勘定 2,057,298千円 現金及び現金同等物 2,057,298千円 2. 重要な非資金取引 販売用不動産の固定資産振替額 706,222千円 固定資産の販売用不動産振替額 390,356千円	※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23年11月30日現在) 現金及び預金勘定 2,614,512千円 現金及び現金同等物 2,614,512千円 2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不動産振替額 118,208千円

## (セグメント情報等)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	11,440,025	759,440	203,679	12,403,146	—	12,403,146
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	—	96,406	96,406	△96,406	—
計	11,440,025	759,440	300,086	12,499,553	△96,406	12,403,146
営業費用	9,743,451	738,059	169,282	10,650,793	142,179	10,792,973
営業利益	1,696,573	21,381	130,804	1,848,759	△238,586	1,610,173
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	21,557,590	4,527,877	215,227	26,300,695	1,888,589	28,189,284
減価償却費	5,072	95,515	1,326	101,913	4,158	106,072
資本的支出	2,436	6,375	1,538	10,350	7,200	17,550

## (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、賃貸管理手数料

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、238,586千円であり、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、消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は、1,888,589千円であり、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。

## b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22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21年12月1日 至 平成22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。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、賃貸中のファミリータイプのマンションの売買及び賃貸を主な事業とし、さらにマンションに限らず幅広い住居系不動産への投資、金融及び不動産分野におけるコンサルティング等の事業活動を展開しております。これにより、「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」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

「インベストメント事業」・・・不動産販売事業及び賃貸事業（中古マンション事業を除く）

「アドバイザー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

従来までのセグメント情報の取り扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

（単位：千円）

	中古マンション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業	合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
売上高						
外部顧客に対する売上高	11,833,764	584,858	300,590	12,719,214	—	12,719,214
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	215,974	215,974	△215,974	—
計	11,833,764	584,858	516,565	12,935,188	△215,974	12,719,214
セグメント利益	1,806,806	77,833	229,824	2,114,464	△256,812	1,857,651
セグメント資産	24,543,799	4,070,511	384,556	28,998,867	2,285,610	31,284,477
その他の項目						
減価償却費	3,906	43,299	2,231	49,438	4,263	53,702
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	4,504	27,716	1,195	33,416	1,455	34,871

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む。)を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は74,676千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
2,688,637	227,227	2,915,864	2,905,260

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は販売用不動産からの振替によるもの(706,222千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(390,356千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産評価会社による不動産評価額、及び「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む。)を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は102,558千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
2,915,864	△133,327	2,782,536	2,616,340

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの(27,498千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(118,208千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産評価会社による不動産評価額、及び「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自平成21年12月1日 至平成22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22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22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2,982,407千円、負債総額は1,850,555千円であります。

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)	5,237
		優先出資配当金	85,102

(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。

当連結会計年度(自平成22年12月1日 至平成23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、当社は、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23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23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2,974,298千円、負債総額は1,844,793千円であります。

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)	6,047
		優先出資配当金	80,506

(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21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
1株当たり純資産額	103,628.91円	1株当たり純資産額	104,893.85円
1株当たり当期純利益金額	7,867.40円	1株当たり当期純利益金額	8,005.76円
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	7,417.12円	1株当たり当期純利益金額	7,648.26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21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
当期純利益 (千円)	650,622	740,947
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)	650,622	740,947
期中平均株式数 (株)	82,699	92,552
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	5,020	4,326
(うち新株予約権にかかる増加数)	(5,020)	(4,326)
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 400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22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	9,641,807	11,550,748
純資産の部から控除する金額 (千円)	1,040,607	1,061,363
(うち新株予約権)	(19,187)	(41,651)
(うち少数株主持分)	(1,021,420)	(1,019,711)
普通株式に係る純資産額 (千円)	8,601,199	10,489,385
普通株式の発行済株式数 (株)	83,000	100,000
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)	83,000	100,000

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<p>(シンジケートローン)</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 約15億円</p> <p>②契約日 平成23年1月11日</p> <p>③実行日 平成23年1月14日</p> <p>④借入期間 2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 ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦コ・アレンジャー ㈱あおぞら銀行</p> <p>⑧エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑨参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、ソニー銀行㈱、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、三菱UFJリース㈱</p>	

(開示の省略)

関連当事者、金融商品、有価証券、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,878,504	2,278,162
営業未収入金	63,168	44,800
販売用不動産	※2, ※3, ※4 21,256,113	※2, ※4 24,190,744
貯蔵品	4,691	5,853
前渡金	—	28,656
前払費用	178,464	182,426
繰延税金資産	59,434	41,219
その他	※1 41,109	10,409
貸倒引当金	△34,618	△11,374
流動資産合計	23,446,869	26,770,897
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2, ※3, ※4 1,215,217	※2, ※4 1,180,569
減価償却累計額	△411,392	△441,067
建物(純額)	803,825	739,501
構築物	※2 5,537	※2 5,537
減価償却累計額	△2,548	△2,975
構築物(純額)	2,989	2,562
車両運搬具	6,011	7,968
減価償却累計額	△3,087	△5,064
車両運搬具(純額)	2,923	2,904
工具、器具及び備品	※4 31,503	34,449
減価償却累計額	△22,827	△25,907
工具、器具及び備品(純額)	8,676	8,541
土地	※2, ※3, ※4 2,119,800	※2, ※4 2,024,546
建設仮勘定	—	26,000
有形固定資産合計	2,938,214	2,804,057
無形固定資産		
ソフトウェア	12,096	9,287
無形固定資産合計	12,096	9,287
投資その他の資産		
投資有価証券	99,090	99,090
関係会社株式	33,000	60,000
その他の関係会社有価証券	226,800	—
出資金	8,040	8,040
長期前払費用	116,968	123,903
繰延税金資産	72,933	20,343
その他	100,508	104,540
投資その他の資産合計	657,341	415,917
固定資産合計	3,607,653	3,229,263
繰延資産		
社債発行費	1,714	—
繰延資産合計	1,714	—
資産合計	27,056,237	30,000,160

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	※1 185,469	※1 140,436
短期借入金	※2 1,189,400	※2 2,556,840
1年内返済予定の長期借入金	※2 2,756,276	※2 4,996,127
1年内償還予定の社債	100,000	—
未払金	9,532	7,433
未払費用	46,459	45,338
未払法人税等	442,668	141,043
未払消費税等	10,464	20,444
前受金	40,400	54,750
預り金	272,729	277,665
前受収益	89,930	103,350
その他	36	0
流動負債合計	5,143,366	8,343,429
固定負債		
長期借入金	※2 13,329,080	※2 11,224,587
長期預り敷金	36,113	32,204
固定負債合計	13,365,193	11,256,791
負債合計	18,508,560	19,600,221
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,949,370	3,573,038
資本剰余金		
資本準備金	2,917,810	3,541,478
資本剰余金合計	2,917,810	3,541,478
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,661,309	3,243,770
利益剰余金合計	2,661,309	3,243,770
株主資本合計	8,528,489	10,358,287
新株予約権	19,187	41,651
純資産合計	8,547,677	10,399,939
負債純資産合計	27,056,237	30,000,160

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高	※1 12,240,805	※1 12,479,183
売上原価	※2, ※3 9,862,686	※2, ※3 9,901,639
売上総利益	2,378,119	2,577,544
販売費及び一般管理費		
役員報酬	68,291	66,900
給料及び賞与	242,662	285,999
法定福利費	33,969	42,075
交際費	5,243	4,646
旅費及び交通費	13,539	15,124
事務用消耗品費	18,481	18,925
支払報酬	56,090	55,095
減価償却費	11,315	11,050
地代家賃	65,585	63,966
租税公課	292,012	294,313
貸倒引当金繰入額	11,054	—
貸倒損失	—	14,790
その他	90,505	105,901
販売費及び一般管理費合計	908,750	978,789
営業利益	1,469,368	1,598,755
営業外収益		
受取利息	1,046	436
受取配当金	—	※4 60,040
業務受託料	※4 2,460	3,240
補助金収入	—	1,434
その他	275	432
営業外収益合計	3,782	65,583
営業外費用		
支払利息	331,114	382,318
社債利息	2,733	1,093
株式交付費	—	11,125
社債発行費償却	2,057	1,714
支払手数料	118,811	145,282
営業外費用合計	454,717	541,534
経常利益	1,018,433	1,122,804
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	6,119	—
償却債権取立益	2,985	—
特別利益合計	9,104	—
特別損失		
固定資産除却損	※5 630	—
固定資産売却損	※6 70	—
特別損失合計	701	—
税引前当期純利益	1,026,837	1,122,804
法人税、住民税及び事業税	466,351	369,438
法人税等調整額	△43,034	70,805
法人税等合計	423,316	440,244
当期純利益	603,520	682,560

売上原価明細書

区分	注記 番号	第10期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		第11期 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	8,906,374	90.3	8,863,699	89.5
II 経費		924,811	9.4	1,001,110	10.1
III 匿名組合損益分配額		31,500	0.3	36,828	0.4
売上原価		9,862,686	100.0	9,901,639	100.0

(脚注)

第10期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	第11期 (自 平成22年12月1日 至 平成23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。
管理費等 249,212千円	管理費等 277,623千円
仲介手数料等 202,166千円	仲介手数料等 310,987千円
減価償却費 94,757千円	減価償却費 42,618千円
租税公課 119,491千円	租税公課 132,437千円
(うち、固定資産税) (117,857千円)	(うち、固定資産税) (131,344千円)

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	2,923,837	2,949,370
当期変動額		
新株の発行	25,532	623,668
当期変動額合計	25,532	623,668
当期末残高	2,949,370	3,573,038
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	2,892,277	2,917,810
当期変動額		
新株の発行	25,532	623,668
当期変動額合計	25,532	623,668
当期末残高	2,917,810	3,541,478
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	2,892,277	2,917,810
当期変動額		
新株の発行	25,532	623,668
当期変動額合計	25,532	623,668
当期末残高	2,917,810	3,541,478
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	2,185,280	2,661,309
当期変動額		
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	603,520	682,560
当期変動額合計	476,029	582,460
当期末残高	2,661,309	3,243,770
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	2,185,280	2,661,309
当期変動額		
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	603,520	682,560
当期変動額合計	476,029	582,460
当期末残高	2,661,309	3,243,770
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	8,001,395	8,528,489
当期変動額		
新株の発行	51,065	1,247,337
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	603,520	682,560
当期変動額合計	527,094	1,829,797
当期末残高	8,528,489	10,358,287

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	1,611	19,187
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,576	22,464
当期変動額合計	17,576	22,464
当期末残高	19,187	41,651
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	8,003,006	8,547,677
当期変動額		
新株の発行	51,065	1,247,337
剰余金の配当	△127,491	△100,100
当期純利益	603,520	682,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,576	22,464
当期変動額合計	544,670	1,852,261
当期末残高	8,547,677	10,399,939

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(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。 (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。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のないもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(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。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
3. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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 (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。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
4. 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 (2) 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。	(1) 株式交付費 同左 (2) 社債発行費 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
5. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息 (3) ヘッジ方針 変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 期末残高がないため、該当事項はありません。	-----
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式により、控除対象外消費税等は、全額当期の費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同左

(6) 会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
-----	資産除去債務に関する会計基準の適用 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

(7) 表示方法の変更

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「業務受託料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「業務受託料」の金額は1,660千円です。	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「受取配当金」の金額は30千円です。

## (8) 個別財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
<p>※1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>    その他(未収入金) 13,912千円</p> <p>    営業未払金 2,438千円</p> <p>※2. 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> <p>    販売用不動産 17,761,617千円</p> <p>    建物 733,391千円</p> <p>    構築物 2,989千円</p> <p>    土地 2,081,409千円</p> <p>    計 20,579,407千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>    短期借入金 1,189,400千円</p> <p>    1年内返済予定の長期借入金 953,276千円</p> <p>    長期借入金 13,329,080千円</p> <p>    計 15,471,756千円</p> <p>※3. 固定資産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <p>    販売用不動産 706,222千円</p> <p>※4. 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>    建物 141,453千円</p> <p>    土地 248,830千円</p> <p>    工具、器具及び備品 72千円</p> <p>5. 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1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> <p>    当座貸越極度額の総額 2,000,000千円</p> <p>    借入実行残高 769,000千円</p> <p>    差引額 1,231,000千円</p>	<p>※1. 関係会社に対する負債</p> <p>    営業未払金 2,305千円</p> <p>※2. 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> <p>    販売用不動産 21,908,118千円</p> <p>    建物 727,464千円</p> <p>    構築物 2,562千円</p> <p>    土地 2,024,546千円</p> <p>    計 24,662,691千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>    短期借入金 2,556,840千円</p> <p>    1年内返済予定の長期借入金 4,996,127千円</p> <p>    長期借入金 11,224,587千円</p> <p>    計 18,777,554千円</p> <p>3. _____</p> <p>※4. 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>    建物 22,954千円</p> <p>    土地 95,254千円</p> <p>5. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当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> <p>    当座貸越極度額の総額 4,600,000千円</p> <p>    借入実行残高 2,200,000千円</p> <p>    差引額 2,400,000千円</p>

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
※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 682,075千円 中古マンション売上 11,440,025千円 アドバイザリー収入 118,705千円 <hr/> 合計 12,240,805千円	※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 511,670千円 中古マンション売上 11,833,764千円 アドバイザリー収入 133,748千円 <hr/> 合計 12,479,183千円
※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 651,255千円 中古マンション原価 9,211,431千円 <hr/> 合計 9,862,686千円	※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 419,840千円 中古マンション原価 9,481,799千円 <hr/> 合計 9,901,639千円
※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。 139,002千円	※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。 163,743千円
※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。 業務委託料 2,460千円	※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。 受取配当金 60,000千円
※5. 固定資産除却損の内訳 器具備品 630千円	5. _____
※6. 固定資産売却損の内訳 車両運搬具 70千円	6. _____

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22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。

当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
1株当たり純資産額	102,752.89円	1株当たり純資産額	103,582.88円
1株当たり当期純利益金額	7,297.84円	1株当たり当期純利益金額	7,374.90円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6,880.16円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	7,045.57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	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
当期純利益 (千円)	603,520	682,560
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)	603,520	682,560
期中平均株式数 (株)	82,699	92,552
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	5,020	4,326
(うち新株予約権にかかる増加数)	(5,020)	(4,326)
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 400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	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	8,547,677	10,399,939
純資産の部から控除する金額 (千円)	19,187	41,651
(うち新株予約権)	(19,187)	(41,651)
普通株式に係る純資産額 (千円)	8,528,489	10,358,287
普通株式の発行済株式数 (株)	83,000	100,000
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)	83,000	100,000

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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 約15億円</p> <p>②契約日 平成23年1月11日</p> <p>③実行日 平成23年1月14日</p> <p>④借入期間 2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 ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑦コ・アレンジャー ㈱あおぞら銀行</p> <p>⑧エージェント ㈱三菱東京UFJ銀行</p> <p>⑨参加金融機関 ㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、ソニー銀行㈱、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、三菱UFJリース㈱</p>	

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、本日(平成24年1月16日)公表の「役員人事及び組織変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他

平成23年11月期の決算概況につきましては、本日(平成24年1月16日)公表の「平成23年11月期決算説明資料」をご参照ください。