

平成20年11月期 決算短信

平成21年1月14日

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) 上級執行役員経営企画室長
 定時株主総会開催予定日 平成21年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成21年2月26日

(氏名) 水永政志
 (氏名) 日浦正貴
 配当支払開始予定日

TEL 03-3568-1770
 平成21年2月26日

上場取引所 大

(百万円未満切捨て)

1. 20年11月期の連結業績(平成19年12月1日～平成20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	%
20年11月期	14,084	10.0	1,655	△11.3	1,082	△12.4	631	△3.7
19年11月期	12,809	58.2	1,866	21.9	1,235	△6.8	656	62.7

	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	%	%	%
20年11月期	7,725.14	7,120.42	8.5	3.7	11.8
19年11月期	9,866.84	8,534.75	12.0	4.9	14.6

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

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭
20年11月期	29,298	8,770	26.4	94,696.46			
19年11月期	28,472	7,689	25.2	88,048.80			

(参考) 自己資本 20年11月期 7,748百万円 19年11月期 7,183百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
20年11月期	881	△962	198	3,790				
19年11月期	△3,089	△3,052	5,213	3,673				

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00	81	10.1	1.4
20年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00	81	12.9	1.1
21年11月期(予想)	—	—	—	1,000.00	1,000.00	—	17.1	—

3. 21年11月期の連結業績予想(平成20年12月1日～平成21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	6,428	△4.6	942	△23.9	613	△36.9	232	△59.4	2,846.46
通期	12,226	△13.2	1,727	4.3	1,065	△1.6	477	△24.4	5,832.24

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 ―社 (社名) 除外 ―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 無
 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) 20年11月期 81,821株 19年11月期 81,581株
 ② 期末自己株式数 20年11月期 一株 19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、36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. 20年11月期の個別業績(平成19年12月1日～平成20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	%
20年11月期	6,947	73.7	1,042	△9.0	991	△12.3	589	△10.8
19年11月期	4,000	41.5	1,145	49.5	1,130	64.5	660	63.3

	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
20年11月期	7,210.45		6,646.02	
19年11月期	9,937.12		8,595.54	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円		百万円		%	円
20年11月期	27,940		7,713		27.6	94,275.31
19年11月期	26,896		7,198		26.8	88,142.16

(参考) 自己資本 20年11月期 7,713百万円 19年11月期 7,190百万円

2. 21年11月期の個別業績予想(平成20年12月1日～平成21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
第2四半期累計期間	3,602	23.2	434	△54.1	302	△67.7	161	△70.6	1,977.49
通期	7,098	2.2	992	△4.8	699	△29.4	393	△33.2	4,814.17

※ 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急速に景気が悪化しております。世界的な信用収縮により、企業収益が圧迫され、また個人消費の伸び悩みもあり、先行きに対する懸念が増す状況が生じております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題を契機として資金調達環境が悪化したことに加えて、個人消費意欲の後退により、業界全体が低迷しております。都心・高価格のマンション取引が停滞する一方で、利便性の高い手頃な中古マンションの流通は底堅く推移しており、物件毎により細やかな戦略が求められております。

このような環境の中で当社グループは、ニッチ市場である賃貸中の中古マンション物件の安定的な積み上げにより、賃料収入が確実な収益源として寄与しており、一方で物件売却取引も増大いたしました。また、当社グループの順調な取引実績の積み上げや、前連結会計年度に実施した増資による自己資本の増強等により、不動産全般への融資姿勢が変化する金融環境においても、金融機関との良好な関係を維持しております。一方で、昨今の世界的な金融市場の混乱、不動産取引環境の悪化を踏まえ、インベストメント事業において保有する投資有価証券について428,131千円の減損処理を実施いたしました。なお、当該投資有価証券の評価損の計上区分については、インベストメント事業で保有する投資有価証券の売買損益を、従来から売上高または売上原価で計上していることとの整合性の観点から、特別損失ではなく「売上原価」に計上しております。

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14,084,398千円（前年同期比10.0%増）、営業利益1,655,984千円（同11.3%減）、経常利益1,082,562千円（同12.4%減）、当期純利益631,510千円（同3.7%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。

(マンション流動化事業)

マンション流動化事業におきましては、市場環境を見極めながらより慎重に不動産物件を取得し、賃料収入が増加いたしました。また、保有物件数の増大が、順調に物件売却に結びつきました。この結果、マンション流動化事業の売上高は12,136,123千円（同21.8%増）となりました。

次期につきましては、当社グループの経営資源を当事業に集中し、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、資金調達環境の悪化により売却先である投資家の投資意欲が停滞し、前期に比べて比較的の小口案件での成約が中心となりました。また、保有する有価証券について前記のとおり428,131千円の減損処理を行いました。この結果、インベストメント事業の売上高は1,573,906千円（同38.7%減）、営業損失は102,228千円となりました。

次期につきましては、新規投資案件は原則として行わず、既存保有物件の安定稼働に注力する計画であります。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業におきましては、証券化市場の低迷により証券化アレンジメント業務は低迷したものの、不動産仲介業務で大口取引の成約にいたり、また平成19年5月に設立したスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社が、期初から稼働しました。この結果、アドバイザー事業の売上高は374,368千円（同34.5%増）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て、安定的な収益を維持する計画であります。

(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29,298,360千円、純資産8,770,569千円、現金及び現金同等物期末残高は3,790,556千円となりました。

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

(資産)

資産合計は29,298,360千円となりました。このうち、流動資産合計は23,881,659千円となり、前連結会計年度末に比べて791,652千円増加しました。これは主として、マンション流動化事業での保有物件増加に伴い、販売用不動産が638,012千円増加したことによるものであります。また、固定資産合計は5,409,950千円となり、前連結会計年度末に比べて45,494千円増加しました。これは主として、有形固定資産の減少636,930千円があったものの、投資有価証券の増加569,012千円及び繰延税金資産の増加166,639千円によるものであります。

(負債)

負債合計は20,527,790千円となりました。このうち、流動負債合計は8,196,472千円となり、前連結会計年度末に比べて1,367,768千円減少しました。これは主として、短期借入金の減少2,562,917千円によるものであります。ま

た、固定負債合計は12,331,317千円となり、前連結会計年度末に比べて1,111,972千円増加しました。これは主として、社債の減少1,100,000千円があったものの、長期借入金が増加2,219,746千円によるものであります。

(純資産)

純資産合計は8,770,569千円となり、前連結会計年度末に比べて1,081,507千円増加しました。これは主として、連結純利益631,510千円及び連結子会社(投資事業有限責任組合)における他の組合員からの出資等による少数株主持分の増加524,348千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末の現金及び現金同等物期末残高は3,790,556千円となり、前連結会計年度末と比較して116,897千円増加しました。

・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得られた資金は881,541千円(前年同期は3,089,812千円の使用)となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が1,088,498千円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962,830千円(前年同期比2,089,544千円減)となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出1,090,000千円によるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は198,185千円(同5,015,290千円減)となりました。これは主として、短期借入金の純減額2,562,917千円、長期借入れによる収入8,299,200千円、長期借入金の返済による支出5,271,558千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
自己資本比率(%)	16.9	25.2	26.4
時価ベースの自己資本比率(%)	109.3	48.4	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	22.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	2.0

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 当社は平成18年度11月期より連結決算を行なっておりますので、平成18年11月期より連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。
3. 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。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81,821千円、配当性向は12.9%としております。なお、次期の期末配当予想につきましては、期末配当として1株当たり1,000円、配当性向は17.1%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20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、マンション流動化事業での投資対象である中古マンションの流通価格は、都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マンション流動化事業では、ファミリータイプの中古マンションというニッチな市場を開拓しており、当社では、投資の規模の拡大よりも投資対象・投資手法の差別化を志向しております。また、インベストメント事業及びアドバイザー事業においては、不動産投資及び金融に関する高い専門能力と知識や経験が不可欠であり、経済的に採算性を確保できる規模を構築するための時間、人材及び投資家に対する投資収益のパフォーマンス実績を必要とするため、新規参入が困難であると考えられます。

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

③業歴が浅いことについて

当社の設立は平成13年5月であり、業歴の浅い会社であります。十分な期間にわたる過去の財務数値の推移が得られず、過年度の財政状態及び経営成績からは、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、コミットメントライン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おり、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、自己資金と借入資金を活用して不動産を取得し、一定期間保有することから、不動産市況の変化に伴う価格変動リスクを負います。このため、その取得・売却の時期や金額に応じて、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。また、不動産の売却による売上については、物件の売却価格が売上高として計上されるため、一取引当たりの金額は、アドバイザー事業における手数料収入に比較して大きなものとなり、当該事業の売上の状況により当社の売上高は大きく変動する可能性があります。

⑥キャッシュ・フロー計算書の記載について

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

⑦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。

マンション流動化事業において、有限責任中間法人スター・プロパティーズ（以下「中間法人」という。）が

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

⑧不動産の欠陥・瑕疵について

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

⑨不測の事故・自然災害による損害について

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

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

⑩不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産をめぐる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。

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。

⑫法的規制について

当社グループは、現時点における法令を遵守して業務を行っておりますが、今後、関連する法令が新たに制定され、または既存の法令が改廃された場合には、当社グループの事業の一部が制約を受け、あるいは対応のために追加

的な費用がかかるなど、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。また、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消等の処分を受けた場合、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループの事業に関連する主な法律は以下のとおりであります。

・宅地建物取引業法

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

・金融商品取引法

当社では、金融商品取引法が平成19年9月30日に施行されたことを機に、事業内容の確認を行いました。その結果、信託業法における信託受益権販売業は、金融商品取引法の第二種金融商品取引業に移行されましたが、同業の予定する事業は当社事業と関連性が低く、また募集等の業務は既に外部の金融商品取引業者を通じて行っているため、当社では平成20年1月7日付で同業を廃業いたしました。また、当社は、ソフィエル投資事業有限責任組合の無限責任組合員であります。証券取引法等の一部を改正する法律附則第48条第4項の届出により、既存業務については適法に行うことができます。子会社においては、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社は、「投資助言業」、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は、「第二種金融商品取引業」「投資運用業」

「投資助言業」の登録を行っております。なお、従来当社が行っていた不動産アセットマネジメント業務は、現在、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社に移管しております。しかしながら、仮に、当社グループにおいて登録の取消事由等何らかの問題が生じた場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

・中間法人法（一般社団・財団法人法）

当社がマンション流動化事業にて、設立している中間法人につきましては、中間法人法の適用を受けた法人であり、同法及びそれに関連する各種法令により規制を受けております。なお、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の施行（平成20年12月1日）に伴い、中間法人法は廃止され、既存の中間法人は一般社団法人へ移行しております。

・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

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

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、事業推進に重要な役割を果たしております。この事実を認識し当社では過度に同氏へ依存しないよう、経営体制を整備して権限の委譲を進め人材の育成に努めております。また、現状において同氏が当社業務を離れる事態は想定しておりませんが、同氏が何らかの理由により業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの業績及び今後の事業推進に重大な影響を与える可能性があります。

⑭小規模組織であることについて

当社グループは、平成20年11月30日現在、取締役4名、監査役3名並びに従業員47名と組織が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑮人材の獲得について

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

⑯潜在株式比率が高いことについて

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

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社8社、持分法非適用関連会社1社から構成されております。当社グループは、金融の視点から、不動産取引をより身近でシンプルなものにすることを通じて、活力ある社会の実現に貢献したいと考えており、(1) マンション流動化事業、(2) インベストメント事業、(3) アドバイザリー事業の3つの事業を行っております。その事業内容は次のとおりであります。

(1) マンション流動化事業

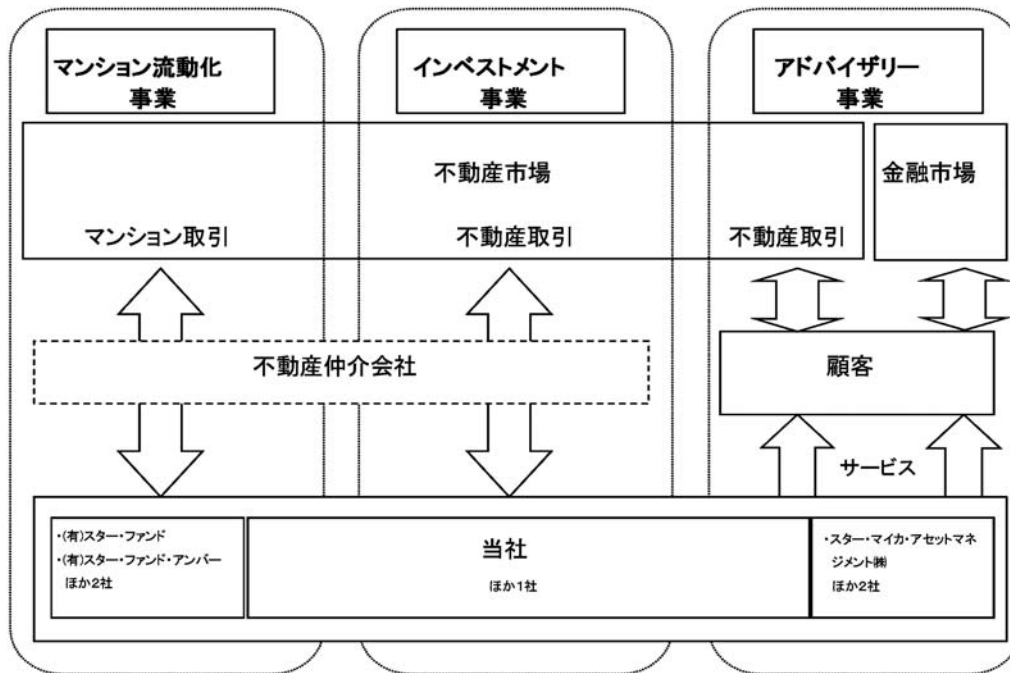
金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを1室単位から売買しております。

(2) インベストメント事業

マンションに限らず、幅広く住居系不動産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。



① マンション流動化事業

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

② インベストメント事業

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

(関係会社の状況)

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社スター・ローン(注2, 3)	東京都港区	5,000	マンション流動化事業	—	役員の兼任あり。
有限会社スター・ファンド(注2)	東京都港区	3,000	マンション流動化事業	—	当社に対しアセットマネジメント業務を委託。金銭の貸付あり。役員の兼任あり。
有限会社スター・ファンド・アンバー(注2)	東京都港区	3,000	マンション流動化事業	—	当社に対しアセットマネジメント業務を委託。金銭の貸付あり。役員の兼任あり。
有限責任中間法人スター・プロパティーズ(注2)	東京都港区	20,000 (注5)	マンション流動化事業	—	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。
スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社	東京都港区	53,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。
ファン・インベストメント株式会社(注4)	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. 平成20年11月30日に解散決議をしております。
4. 平成20年5月20日に設立しております。
5. 基金の額であります。

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「経常利益」を当面の経営指標として考えております。但し、連結財務諸表においては、外部出資者の帰属部分が含まれるため、外部出資者の帰属部分を除いて考えております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

① マンション流動化事業

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急激に悪化しており、その長期化が見込まれるため、回復の兆しが見込まれるまでの間、新規投資案件は原則として行わず、経営資源をマンション流動化事業へシフトします。既存投資案件については、賃貸収入を重視した長期保有を方針とします。

③ アドバイザリー事業

インベストメント事業と同様、市場環境が急激に悪化しており、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

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		3,673,659		3,790,556		116,897
2. 営業未収入金		43,737		77,251		33,514
3. 販売用不動産	※2,3	19,187,185		19,825,197		638,012
4. 繰延税金資産		45,151		51,398		6,246
5. その他		147,060		164,808		17,747
貸倒引当金		△6,788		△27,553		△20,765
流動資産合計		23,090,007	81.1	23,881,659	81.5	791,652
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1)建物及び構築物	※2,3	1,802,795		1,528,587		
減価償却累計額		380,989	1,421,805	449,520	1,079,067	△342,738
(2)土地	※2,3		2,745,904		2,451,577	△294,326
(3)その他	※3	36,881		49,288		
減価償却累計額		14,089	22,791	26,362	22,925	134
有形固定資産合計			4,190,501		3,553,570	△636,930
14.7						
2. 無形固定資産			9,166		11,025	1,858
0.0						
3. 投資その他の資産						
(1)投資有価証券	※1		876,642		1,445,654	569,012
(2)繰延税金資産			34,341		200,980	166,639
(3)その他			253,803		198,718	△55,085
投資その他の資産合計			1,164,787		1,845,354	680,566
4.1						
固定資産合計			5,364,455		5,409,950	45,494
18.8						
III 繰延資産						
			18,185		6,750	△11,435
0.1						
資産合計			28,472,648	100.0	29,298,360	825,711

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 営業未払金		126,431		92,085		△34,345
2. 短期借入金	※2	7,515,517		4,952,600		△2,562,917
3. 1年内返済予定長期借入金	※2	384,518		1,192,414		807,896
4. 1年内償還予定社債		700,000		1,100,000		400,000
5. 未払法人税等		322,020		381,538		59,518
6. その他		515,754		477,834		△37,919
流動負債合計		9,564,241	33.6	8,196,472	28.0	△1,367,768
II 固定負債						
1. 社債		1,300,000		200,000		△1,100,000
2. 長期借入金	※2	9,847,474		12,067,220		2,219,746
3. その他		71,871		64,097		△7,773
固定負債合計		11,219,345	39.4	12,331,317	42.1	1,111,972
負債合計		20,783,586	73.0	20,527,790	70.1	△255,796
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		2,915,677	10.2	2,923,237	10.0	7,560
2. 資本剰余金		2,884,117	10.1	2,891,677	9.8	7,560
3. 利益剰余金		1,383,314	4.9	1,933,243	6.6	549,929
株主資本合計		7,183,109	25.2	7,748,158	26.4	565,049
II 新株予約権		7,889	0.0	—	—	△7,889
III 少数株主持分		498,061	1.8	1,022,410	3.5	524,348
純資産合計		7,689,061	27.0	8,770,569	29.9	1,081,507
負債純資産合計		28,472,648	100.0	29,298,360	100.0	825,711

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			対前年比	
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)	
I 売上高	※ 1		12,809,225	100.0		14,084,398	100.0	1,275,172	
II 売上原価			10,144,099	79.2		11,409,714	81.0	1,265,615	
売上総利益			2,665,126	20.8		2,674,683	19.0	9,557	
III 販売費及び一般管理費			798,703	6.2		1,018,699	7.2	219,995	
営業利益			1,866,422	14.6		1,655,984	11.8	△210,437	
IV 営業外収益									
1. 受取利息			5,331			5,965			
2. 還付消費税等			—			17,888			
3. その他			375	5,707	0.0	225	24,080	0.2	18,372
V 営業外費用									
1. 支払利息		407,147			444,719				
2. 支払手数料		198,795			141,268				
3. その他		30,370	636,314	5.0	11,513	597,502	4.3	△38,811	
経常利益			1,235,815	9.6		1,082,562	7.7	△153,253	
VI 特別利益									
1. 新株予約権戻入益		—	—	—	7,889	7,889	0.0	7,889	
VII 特別損失	※ 2								
1. 固定資産除却損			3,935	3,935	0.0	1,953	1,953	0.0	△1,981
匿名組合損益分配前 税金等調整前当期純利益				1,231,880	9.6		1,088,498	7.7	△143,381
匿名組合損益分配額				△109,419	△0.8		—	—	109,419
税金等調整前当期純利益				1,122,460	8.8		1,088,498	7.7	△33,962
法人税、住民税及び事業 税			486,311			605,525			
法人税等調整額			△17,986	468,324	3.7	△172,885	432,639	3.0	△35,684
少数株主利益又は少数株 主損失 (△)				△1,938	0.0		24,348	0.2	26,286
当期純利益				656,074	5.1		631,510	4.5	△24,564

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	株主資本				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成19年11月30日 残高 (千円)	2,915,677	2,884,117	1,383,314	7,183,109	7,889	498,061	7,689,061
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	7,560	7,560	—	15,120	—	—	15,120
剰余金の配当	—	—	△81,581	△81,581	—	—	△81,581
当期純利益	—	—	631,510	631,510	—	—	631,510
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)	—	—	—	—	△7,889	524,348	516,458
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	7,560	7,560	549,929	565,049	△7,889	524,348	1,081,507
平成20年11月30日 残高 (千円)	2,923,237	2,891,677	1,933,243	7,748,158	—	1,022,410	8,770,569

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前当期純利益		1,122,460	1,088,498	△33,962
2. 匿名組合損益分配額		109,419	—	△109,419
3. 減価償却費		382,248	152,920	△229,327
4. 株式報酬費用		7,889	—	△7,889
5. 新株予約権戻入益		—	△7,889	△7,889
6. 貸倒引当金の増加額		6,535	20,765	14,229
7. 受取利息		△5,331	△5,965	△634
8. 支払利息		407,147	444,719	37,572
9. 株式交付費		18,935	78	△18,857
10. 社債発行費償却		11,435	11,435	—
11. 固定資産除却損		3,935	1,953	△1,981
12. 投資有価証券評価損		—	428,131	428,131
13. 営業未収入金の増加額		△18,933	△33,514	△14,580
14. 販売用不動産の増加額		△4,144,261	△121,231	4,023,030
15. 営業未払金の増加額(△減少額)		13,616	△34,345	△47,962
16. その他		29,572	△78,741	△108,314
小計		△2,055,330	1,866,814	3,922,144
17. 利息の受取額		5,331	5,965	634
18. 利息の支払額		△375,501	△447,692	△72,190
19. 匿名組合損益の支払額		△264,944	—	264,944
20. 法人税等の支払額		△399,368	△543,546	△144,178
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,089,812	881,541	3,971,354
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 有形固定資産の取得による支出		△2,692,565	△30,724	2,661,841
2. 無形固定資産の取得による支出		△6,000	△5,076	924
3. 投資有価証券の取得による支出		△417,809	△1,090,000	△672,190
4. 投資有価証券の売却による収入		—	163,000	163,000
5. 投資有価証券の払戻による収入		63,500	—	△63,500
6. 出資金の払戻による収入		1,500	—	△1,500
7. 出資金の払込による支出		△1,000	△30	970
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,052,375	△962,830	2,089,544
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金の純増額(△純減額)		5,983,195	△2,562,917	△8,546,112
2. 長期借入れによる収入		14,182,500	8,299,200	△5,883,300
3. 長期借入金の返済による支出		△11,703,956	△5,271,558	6,432,398
4. 社債の発行による収入		1,300,000	—	△1,300,000
5. 社債の償還による支出		△800,000	△700,000	100,000
6. 匿名組合出資預り金の払戻による支出		△6,962,387	—	6,962,387
7. 株式の発行による収入		2,714,124	15,041	△2,699,082
8. 配当金の支払額		—	△81,581	△81,581
9. 少数株主の出資金払込による収入		500,000	500,000	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,213,476	198,185	△5,015,290
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—	—
V 現金及び現金同等物の増加額		△928,711	116,897	1,045,608
VI 現金及び現金同等物の期首残高		4,602,371	3,673,659	△928,711
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,673,659	3,790,556	116,897

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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 7社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・ボレオ株式会社 ソフィエル投資事業有限責任組合 スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・ボレオ株式会社、ソフィエル投資事業有限責任組合については当連結会計年度に設立したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 8社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社(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 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</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。</p>	<p>同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社である有限会社スター・ファンド・アンバーの決算日は、2月末日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、この会社については11月30日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>連結子会社の有限会社スター・ファンド・アンバーは当連結会計年度より決算日を2月末日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。</p> <p>連結子会社の有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限責任中間法人スター・プロパティーズは、当連結会計年度より決算日を2月末日に変更し、その後11月30日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。</p>	<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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</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 (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> <p>建物及び構築物 2～50年 その他 3～20年</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 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産 (1) 建物（建物附属設備を除く） 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定額法</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> <p>建物及び構築物 2～45年 その他 3～20年</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当社は、当連結会計年度より、法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(追加情報)</p> <p>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。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</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>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p>	<p>ロ 無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>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>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>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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>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> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>同左</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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>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>二 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>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>二 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	<p>イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込処理によっております。</p> <p>ロ 匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社である有限会社スター・ローンが匿名組合の営業者としての業務を受託しております。 匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受け入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ _____</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	該当する事項はありません。	同左
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は7,889千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入することといたしました。 この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。 この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 前連結会計年度において流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「1年内返済予定長期借入金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「短期借入金」に含まれている「1年内返済予定長期借入金」は137,556千円であります。</p> <p>(2) 前連結会計年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「1年内償還予定社債」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「1年内償還予定社債」は100,000千円であります。</p>	<hr/>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>当社において、当連結会計年度よりマンション流動化事業を行うこととなりました。それに伴い、当連結会計年度において有形固定資産として保有していた建物及び構築物(267,171千円)及び土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「販売用不動産」に振り替えております。</p>	<hr/>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																						
<p>※1. 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">711,574千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,168,534千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,360,633千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">324,518千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,367,709千円</td> </tr> </table> <p>※3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">549,614千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">827千円</td> </tr> </table> <p>4. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,482,712千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,097,288千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	711,574千円	建物及び構築物	1,168,534千円	土地	2,480,524千円	計	4,360,633千円	短期借入金	1,515,517千円	1年内返済予定長期借入金	324,518千円	長期借入金	1,527,674千円	計	3,367,709千円	建物及び構築物	549,614千円	土地	1,384,411千円	その他	827千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円	借入実行残高	6,482,712千円	差引額	1,097,288千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,936,358千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">815,769千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,822,142千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,574,270千円</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: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">479,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,132,414千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,792,020千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,404,134千円</td> </tr> </table> <p>※3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">222,454千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">294,326千円</td> </tr> </table> <p>4. 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">6,380,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">4,646,900千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,733,100千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,936,358千円	建物及び構築物	815,769千円	土地	1,822,142千円	計	4,574,270千円	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	建物及び構築物	222,454千円	土地	294,326千円	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
販売用不動産	711,574千円																																																						
建物及び構築物	1,168,534千円																																																						
土地	2,480,524千円																																																						
計	4,360,633千円																																																						
短期借入金	1,515,517千円																																																						
1年内返済予定長期借入金	324,518千円																																																						
長期借入金	1,527,674千円																																																						
計	3,367,709千円																																																						
建物及び構築物	549,614千円																																																						
土地	1,384,411千円																																																						
その他	827千円																																																						
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円																																																						
借入実行残高	6,482,712千円																																																						
差引額	1,097,288千円																																																						
販売用不動産	1,936,358千円																																																						
建物及び構築物	815,769千円																																																						
土地	1,822,142千円																																																						
計	4,574,270千円																																																						
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																																																						
建物及び構築物	222,454千円																																																						
土地	294,326千円																																																						
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																																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																								
<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">46,362千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与・賞与手当</td> <td style="text-align: right;">265,775千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">169,134千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">6,535千円</td> </tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,899千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">器具備品</td> <td style="text-align: right;">35千円</td> </tr> </table>	役員報酬	46,362千円	給与・賞与手当	265,775千円	租税公課	169,134千円	貸倒引当金繰入額	6,535千円	建物	3,899千円	器具備品	35千円	<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">87,659千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与・賞与手当</td> <td style="text-align: right;">337,171千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">228,586千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">20,765千円</td> </tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,748千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">器具備品</td> <td style="text-align: right;">205千円</td> </tr> </table>	役員報酬	87,659千円	給与・賞与手当	337,171千円	租税公課	228,586千円	貸倒引当金繰入額	20,765千円	建物	1,748千円	器具備品	205千円
役員報酬	46,362千円																								
給与・賞与手当	265,775千円																								
租税公課	169,134千円																								
貸倒引当金繰入額	6,535千円																								
建物	3,899千円																								
器具備品	35千円																								
役員報酬	87,659千円																								
給与・賞与手当	337,171千円																								
租税公課	228,586千円																								
貸倒引当金繰入額	20,765千円																								
建物	1,748千円																								
器具備品	205千円																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	65,100	16,481	—	81,581
合計	65,100	16,481	—	81,581

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

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年1月9日 取締役会	普通株式	81,581	利益剰余金	1,000	平成19年11月30日	平成20年2月28日

当連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) 現金及び預金勘定 3,673,659千円 現金及び現金同等物 3,673,659千円 2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不動産振替 額 1,934,853千円	※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 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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
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。	同左

(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18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
売却額 (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	—

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19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	連結貸借対照表計上額 (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	279,142	65,654
優先出資証券	307,500	1,090,000
(2) その他関係会社有価証券		
優先出資証券	290,000	290,000

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。	同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

1. 当連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費(株式報酬費用) 7,889千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

① ストック・オプションの数

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

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

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

② 単価情報

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

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

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

(1)使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

(2)主な基礎数値及び見積方法

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

(注) 1. 平成19年4月20日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年4月から平成19年4月まで)及び過去3年6ヶ月(平成15年10月から平成19年4月まで)の株価実績に基づき算定しております。

平成19年10月15日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年10月から平成19年10月まで)及び過去3年6ヶ月(平成16年4月から平成19年10月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 合理的な見積りが困難であるため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間と推定して見積もっております。

3. 平成19年4月20日ストック・オプションの予想配当については、平成18年11月期の配当実績によっております。

平成19年10月15日ストック・オプションの予想配当については、平成19年11月期の予想配当によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りに基づき算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

過去の実績に基づき、将来の失効数を見積もる方法を採用しております。

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

1. 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） 一千円

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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																				
<p>1. 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;">28,128千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,846千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,151千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">21,630千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,750千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,960千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,341千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 79,493千円</p> <p>繰延税金資産の純額 79,493千円</p>	未払事業税	28,128千円	減価償却超過額	14,177千円	その他	2,846千円	繰延税金資産（流動）小計	45,151千円	繰延消費税等	21,630千円	税務売上認識額	9,750千円	その他	2,960千円	繰延税金資産（固定）小計	34,341千円	<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
未払事業税	28,128千円																																				
減価償却超過額	14,177千円																																				
その他	2,846千円																																				
繰延税金資産（流動）小計	45,151千円																																				
繰延消費税等	21,630千円																																				
税務売上認識額	9,750千円																																				
その他	2,960千円																																				
繰延税金資産（固定）小計	34,341千円																																				
未払事業税	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>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																				

(企業結合等関係)

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

該当事項はありません。

(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18年12月1日 至 平成19年11月30日)

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

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

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

- 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、197,671千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。
- 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、2,461,284千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5. 会計方針の変更

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

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。この結果、従来の方によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、「マンション流動化事業」において2,899千円、「インベストメント事業」において623千円、「アドバイザー事業」において623千円増加し、営業利益は同額減少しております。

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より、不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税について会計方針を変更しております。この結果、従来の方によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、「インベストメント事業」において45,763千円減少し、営業利益が同額増加しております。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	水永政志	-	-	当社代表取締役社長	(被所有)直接 7.6	-	-	当社賃貸借契約の債務保証(注)	-	-	-

(注)当社は、当社代表取締役社長水永政志より、旧日本社事務所の賃貸借契約の保証を受けております。なお、保証料の支払いはありません。

当連結会計年度(自平成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、旧日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。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

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) 優先出資配当金	5,104 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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	88,048.80円	1株当たり純資産額	94,696.46円
1株当たり当期純利益金額	9,866.84円	1株当たり当期純利益金額	7,725.14円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	8,534.75円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	7,120.42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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益 (千円)	656,074	631,510
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)	656,074	631,510
期中平均株式数 (株)	66,493	81,747
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	10,378	6,943
(うち新株予約権にかかる増加数)	(10,378)	(6,943)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個	新株予約権 1種類 新株予約権の数 338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19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	7,689,061	8,770,569
純資産の部から控除する金額 (千円)	505,951	1,022,410
(うち新株予約権)	(7,889)	—
(うち少数株主持分)	(498,061)	(1,022,410)
普通株式に係る純資産額 (千円)	7,183,109	7,748,158
普通株式の発行済株式数 (株)	81,581	81,821
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)	81,581	81,821

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>①調達金額 65億円 ②契約日 平成20年1月24日 ③実行日 平成20年1月30日 ④借入期間 3年間 ⑤資金用途 子会社転貸資金 ⑥アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行 ⑦コ・エージェント (株)あおぞら銀行 ⑧エージェント (株)三菱東京UFJ銀行 ⑨参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、(株)りそな銀行、(株)三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行(株)、(株)十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、(株)岐阜銀行</p>	<hr/>
<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <p>①契約極度額 20億円 ②契約日 平成20年2月15日 ③借入期間 1年間 ④資金用途 マンション流動化事業における物件取得資金 ⑤借入先 (株)あおぞら銀行</p>	<hr/>

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	第7期 (平成19年11月30日)		第8期 (平成20年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金			2,451,077		2,427,898	△23,178
2. 営業未収入金	※1		222,701		110,433	△112,267
3. 販売用不動産	※2,3		2,288,741		8,529,442	6,240,700
4. 貯蔵品			347		712	364
5. 前払費用			34,917		41,134	6,216
6. 繰延税金資産			45,151		49,137	3,985
7. 関係会社短期貸付金			8,728,928		2,068,928	△6,660,000
8. その他			69,526		36,971	△32,554
貸倒引当金			△3,618		△23,727	△20,109
流動資産合計			13,837,775	51.4	13,240,932	△596,842
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1)建物	※2,3	1,795,644		1,522,336		
減価償却累計額		380,277	1,415,367	448,038	1,074,298	△341,068
(2)構築物	※2,3	7,151		6,251		
減価償却累計額		712	6,438	1,481	4,769	△1,669
(3)車両運搬具		6,239		8,018		
減価償却累計額		3,576	2,662	5,661	2,357	△305
(4)器具備品	※3	30,641		41,269		
減価償却累計額		10,513	20,128	20,701	20,568	439
(5)土地	※2,3		2,745,904		2,451,577	△294,326
有形固定資産合計			4,190,501	15.6	3,553,570	△636,930
2. 無形固定資産						
(1)ソフトウェア			9,166		11,025	1,858
無形固定資産合計			9,166	0.0	11,025	1,858

区分	注記 番号	第7期 (平成19年11月30日)		第8期 (平成20年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		586,642		164,745		△421,896
(2) 関係会社株式		83,000		86,000		3,000
(3) その他の関係会社 有価証券		290,000		290,000		—
(4) 出資金		9,540		9,540		—
(5) 関係会社出資金		20,000		20,000		—
(6) 関係会社長期貸付 金		7,673,700		10,245,200		2,571,500
(7) 長期前払費用		3,074		580		△2,493
(8) 繰延税金資産		34,341		200,980		166,639
(9) その他		140,431		111,192		△29,238
投資その他の資産合 計		8,840,729	32.9	11,128,239	39.8	2,287,509
固定資産合計		13,040,397	48.5	14,692,835	52.6	1,652,438
Ⅲ 繰延資産						
1. 社債発行費		18,185		6,750		△11,435
繰延資産合計		18,185	0.1	6,750	0.0	△11,435
資産合計		26,896,358	100.0	27,940,518	100.0	1,044,159
(負債の部)						
Ⅰ 流動負債						
1. 営業未払金		29,041		51,034		21,993
2. 短期借入金	※2	7,515,517		4,952,600		△2,562,917
3. 1年内返済予定長期 借入金	※2	384,518		1,192,414		807,896
4. 1年内償還予定社債		100,000		1,100,000		1,000,000
5. 未払金		13,853		10,482		△3,371
6. 未払費用		30,010		34,608		4,598
7. 未払法人税等		321,373		354,513		33,140
8. 未払消費税等		22,943		15,907		△7,036
9. 前受金		5,258		40,976		35,718
10. 預り金		55,875		142,906		87,031
11. その他		7		56		48
流動負債合計		8,478,397	31.5	7,895,500	28.3	△582,897

区分	注記 番号	第7期 (平成19年11月30日)		第8期 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
II 固定負債						
1. 社債			1,300,000		200,000	△1,100,000
2. 長期借入金	※2		9,847,474		12,067,220	2,219,746
3. 預り敷金			71,871		64,097	△7,773
固定負債合計			11,219,345	41.7	12,331,317	1,111,972
負債合計			19,697,743	73.2	20,226,818	529,075
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			2,915,677	10.9	2,923,237	7,560
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		2,884,117			2,891,677	
資本剰余金合計			2,884,117	10.7	2,891,677	7,560
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		1,390,930			1,898,784	
利益剰余金合計			1,390,930	5.2	1,898,784	507,854
株主資本合計			7,190,725	26.8	7,713,699	522,974
II 新株予約権			7,889	0.0	—	△7,889
純資産合計			7,198,615	26.8	7,713,699	515,084
負債純資産合計			26,896,358	100.0	27,940,518	1,044,159

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			対前年比
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
I 売上高	※1							
1. インベストメント売上		2,565,695			1,534,799			
2. マンション流動化売上		1,160,961			5,194,951			
3. アドバイザリー収入		273,519	4,000,176	100.0	217,783	6,947,534	100.0	2,947,359
II 売上原価								
1. インベストメント原価		2,120,294			1,574,597			
2. マンション流動化原価		49,064	2,169,358	54.2	3,465,095	5,039,692	72.5	2,870,334
売上総利益			1,830,818	45.8		1,907,842	27.5	77,025
III 販売費及び一般管理費								
1. 役員報酬		46,362			63,648			
2. 給与・賞与手当		259,960			298,872			
3. 法定福利費		36,217			40,041			
4. 交際費		3,232			4,107			
5. 旅費交通費		21,054			20,236			
6. 事務用消耗品費		29,883			20,304			
7. 支払報酬		35,571			38,645			
8. 減価償却費		9,950			18,101			
9. 地代家賃		74,438			92,633			
10. 租税公課		91,338			177,081			
11. 貸倒引当金繰入額		3,365			20,109			
12. その他		73,632	685,007	17.2	71,240	865,023	12.5	180,016
営業利益			1,145,810	28.6		1,042,818	15.0	△102,991
IV 営業外収益								
1. 受取利息	※1	366,444			431,225			
2. その他		245	366,690	9.2	1,629	432,855	6.2	66,164

区分	注記 番号	第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		百分比 (%)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)			金額 (千円)		
V 営業外費用							
1. 支払利息		327,168			420,469		
2. 社債利息		22,074			20,490		
3. 株式交付費		18,935			78		
4. 社債発行費償却		11,435			11,435		
5. 支払手数料		2,084	381,698	9.5	31,550	484,023	6.9
経常利益			1,130,801	28.3		991,650	14.3
VI 特別利益							
1. 新株予約権戻入益		—	—	—	7,889	7,889	0.1
VII 特別損失							
1. 固定資産除却損	※2	3,935	3,935	0.1	1,953	1,953	0.0
税引前当期純利益			1,126,866	28.2		997,586	14.4
法人税、住民税及び事業税		484,105			578,775		
法人税等調整額		△17,986	466,118	11.7	△170,624	408,150	5.9
当期純利益			660,747	16.5		589,435	8.5

(3) 株主資本等変動計算書

第7期(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

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

第8期(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
				繰越利益剰余金				
平成19年11月30日 残高(千円)	2,915,677	2,884,117	2,884,117	1,390,930	1,390,930	7,190,725	7,889	7,198,615
事業年度中の変動額								
新株の発行	7,560	7,560	7,560	-	-	15,120	-	15,120
剰余金の配当	-	-	-	△81,581	△81,581	△81,581	-	△81,581
当期純利益	-	-	-	589,435	589,435	589,435	-	589,435
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	△7,889	△7,889
事業年度中の変動額合計(千円)	7,560	7,560	7,560	507,854	507,854	522,974	△7,889	515,084
平成20年11月30日 残高(千円)	2,923,237	2,891,677	2,891,677	1,898,784	1,898,784	7,713,699	-	7,713,699

重要な会計方針

項目	第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<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>(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。 (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>																
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 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>																
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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="542 1870 845 1998"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table>	建物	2～50年	構築物	20年	車両運搬具	6年	器具備品	3～20年	<p>(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの 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="1013 1870 1316 1998"> <tr> <td>建物</td> <td>2～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table>	建物	2～43年	構築物	10～45年	車両運搬具	3～6年	器具備品	3～20年
建物	2～50年																	
構築物	20年																	
車両運搬具	6年																	
器具備品	3～20年																	
建物	2～43年																	
構築物	10～45年																	
車両運搬具	3～6年																	
器具備品	3～20年																	

項目	第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	(会計方針の変更) 当社は、当事業年度より、法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得したもののについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。	(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。
	(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。	(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
5. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息 (3) ヘッジ方針 変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の判定を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当期の費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>(1) ストック・オプション等に関する会計基準 当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は7,889千円減少しております。</p> <p>(2) 不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入することといたしました。 この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。 この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。</p>	<p>(1) _____</p> <p>(2) _____</p>

表示方法の変更

第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(損益計算書)</p> <p>(1) 前事業年度において「不動産投資売上」及び「ファン ド運営収入」として掲記されていたものは、「インベ ストメント売上」及び「マンション流動化売上」として表 示しております。</p> <p>(2) 前事業年度において「不動産投資売上原価」として掲 記されていたものは、「インベストメント原価」として 表示しております。</p> <p>(3) 「法定福利費」は、前事業年度まで販売費及び一般管 理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、販売 費及び一般管理費の100分の5を超え金額的重要性が増 したため、当事業年度より区分掲記しております。な お、前事業年度の「その他」に含まれている「法定福利 費」の金額は20,676千円であります。</p> <p>(4) 前事業年度まで販売費及び一般管理費において表示し ておりました「保険料」は、金額的に重要性が乏しいた め、当事業年度より販売費及び一般管理費の「その他」 に含めて表示しております。なお、当事業年度の「その 他」に含まれている「保険料」の金額は、1,466千円で あります。</p>	—————

追加情報

第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>当社において、当事業年度よりマンション流動化事業を 行うこととなりました。それに伴い、当事業年度において 有形固定資産として保有していた建物(267,171千円)及び 土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の 「販売用不動産」に振り替えております。</p>	—————

注記事項

(貸借対照表関係)

第7期 (平成19年11月30日)	第8期 (平成20年11月30日)
<p>※1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p style="padding-left: 20px;">営業未収入金 201,770千円</p> <p>※2. 担保資産</p> <p style="padding-left: 20px;">担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 711,574千円</p> <p style="padding-left: 40px;">建物 1,162,975千円</p> <p style="padding-left: 40px;">構築物 5,559千円</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 2,480,524千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 4,360,633千円</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 1,515,517千円</p> <p style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金 324,518千円</p> <p style="padding-left: 40px;">長期借入金 1,527,674千円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 3,367,709千円</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: 40px;">建物 547,402千円</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 1,384,411千円</p> <p style="padding-left: 40px;">構築物 2,211千円</p> <p style="padding-left: 40px;">器具備品 827千円</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10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <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 7,580,000千円</p> <p style="padding-left: 40px;">借入実行残高 6,482,712千円</p> <p style="padding-left: 40px;">差引額 1,097,288千円</p>	<p>※1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p style="padding-left: 20px;">営業未収入金 68,919千円</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 810,999千円</p> <p style="padding-left: 40px;">構築物 4,769千円</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: 40px;">建物 221,583千円</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 294,326千円</p> <p style="padding-left: 40px;">構築物 870千円</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 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>

(損益計算書関係)

第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>※1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">売上高 1,094,096千円</p> <p style="padding-left: 20px;">受取利息 364,938千円</p> <p>※2. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 3,899千円</p> <p style="padding-left: 20px;">器具備品 35千円</p>	<p>※1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">受取利息 427,398千円</p> <p>※2. 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>

(株主資本等変動計算書関係)

第7期(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

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。

(リース取引関係)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に基づき記載を省略しております。	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7期(平成19年11月30日)

該当事項はありません。

第8期(平成20年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20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>28,128千円</td></tr><tr><td>減価償却超過額</td><td>14,177千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>2,846千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(流動)小計</td><td>45,151千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td></td></tr><tr><td>繰延消費税等</td><td>21,630千円</td></tr><tr><td>税務売上認識額</td><td>9,750千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>2,960千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)小計</td><td>34,341千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産合計</td><td>79,493千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>79,493千円</td></tr></table>	繰延税金資産(流動)		未払事業税	28,128千円	減価償却超過額	14,177千円	その他	2,846千円	繰延税金資産(流動)小計	45,151千円	繰延税金資産(固定)		繰延消費税等	21,630千円	税務売上認識額	9,750千円	その他	2,960千円	繰延税金資産(固定)小計	34,341千円	繰延税金資産合計	79,493千円	繰延税金資産の純額	79,493千円	<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>27,922千円</td></tr><tr><td>減価償却超過額</td><td>10,187千円</td></tr><tr><td>貸倒引当金超過額</td><td>9,147千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>1,879千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(流動)小計</td><td>49,137千円</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>174,613千円</td></tr><tr><td>繰延消費税等</td><td>15,337千円</td></tr><tr><td>税務売上認識額</td><td>9,038千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>1,991千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産(固定)小計</td><td>200,980千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産合計</td><td>250,117千円</td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>250,117千円</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	49,137千円	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	200,980千円	繰延税金資産合計	250,117千円	繰延税金資産の純額	250,117千円
繰延税金資産(流動)																																																					
未払事業税	28,128千円																																																				
減価償却超過額	14,177千円																																																				
その他	2,846千円																																																				
繰延税金資産(流動)小計	45,151千円																																																				
繰延税金資産(固定)																																																					
繰延消費税等	21,630千円																																																				
税務売上認識額	9,750千円																																																				
その他	2,960千円																																																				
繰延税金資産(固定)小計	34,341千円																																																				
繰延税金資産合計	79,493千円																																																				
繰延税金資産の純額	79,493千円																																																				
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	49,137千円																																																				
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	200,980千円																																																				
繰延税金資産合計	250,117千円																																																				
繰延税金資産の純額	250,117千円																																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p>同左</p>																																																				

(1株当たり情報)

第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	88,142.16円	1株当たり純資産額	94,275.31円
1株当たり当期純利益金額	9,937.12円	1株当たり当期純利益金額	7,210.45円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	8,595.54円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6,646.02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7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益 (千円)	660,747	589,435
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)	660,747	589,435
期中平均株式数 (株)	66,493	81,747
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	10,378	6,943
(うち新株予約権にかかる増加数)	(10,378)	(6,943)
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 新株予約権の数	新株予約権 新株予約権の数
	2種類 688個	1種類 338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7期 (平成19年11月30日)	第8期 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	7,198,615	7,713,699
純資産の部から控除する金額 (千円)	7,889	—
(うち新株予約権)	(7,889)	—
普通株式に係る純資産額 (千円)	7,190,725	7,713,699
普通株式の発行済株式数 (株)	81,581	81,821
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)	81,581	81,821

(重要な後発事象)

第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	第8期 (自 平成19年12月1日 至 平成20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> <table><tr><td>①調達金額</td><td>65億円</td></tr><tr><td>②契約日</td><td>平成20年1月24日</td></tr><tr><td>③実行日</td><td>平成20年1月30日</td></tr><tr><td>④借入期間</td><td>3年間</td></tr><tr><td>⑤資金使途</td><td>子会社転貸資金</td></tr><tr><td>⑥アレンジャー</td><td>㈱三菱東京UFJ銀行</td></tr><tr><td>⑦コ・エージェント</td><td>㈱あおぞら銀行</td></tr><tr><td>⑧エージェント</td><td>㈱三菱東京UFJ銀行</td></tr><tr><td>⑨参加金融機関</td><td>㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱岐阜銀行</td></tr></table>	①調達金額	65億円	②契約日	平成20年1月24日	③実行日	平成20年1月30日	④借入期間	3年間	⑤資金使途	子会社転貸資金	⑥アレンジャー	㈱三菱東京UFJ銀行	⑦コ・エージェント	㈱あおぞら銀行	⑧エージェント	㈱三菱東京UFJ銀行	⑨参加金融機関	㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱岐阜銀行	
①調達金額	65億円																		
②契約日	平成20年1月24日																		
③実行日	平成20年1月30日																		
④借入期間	3年間																		
⑤資金使途	子会社転貸資金																		
⑥アレンジャー	㈱三菱東京UFJ銀行																		
⑦コ・エージェント	㈱あおぞら銀行																		
⑧エージェント	㈱三菱東京UFJ銀行																		
⑨参加金融機関	㈱三菱東京UFJ銀行、㈱あおぞら銀行、㈱りそな銀行、㈱三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、㈱岐阜銀行																		
<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <table><tr><td>①契約極度額</td><td>20億円</td></tr><tr><td>②契約日</td><td>平成20年2月15日</td></tr><tr><td>③借入期間</td><td>1年間</td></tr><tr><td>④資金使途</td><td>マンション流動化事業における物件取得資金</td></tr><tr><td>⑤借入先</td><td>㈱あおぞら銀行</td></tr></table>	①契約極度額	20億円	②契約日	平成20年2月15日	③借入期間	1年間	④資金使途	マンション流動化事業における物件取得資金	⑤借入先	㈱あおぞら銀行									
①契約極度額	20億円																		
②契約日	平成20年2月15日																		
③借入期間	1年間																		
④資金使途	マンション流動化事業における物件取得資金																		
⑤借入先	㈱あおぞら銀行																		

6. その他

(1) 役員の変動

① 新任取締役候補 (平成21年2月25日付)

取締役経営企画室長 日浦正貴 (現役職 上級執行役員経営企画室長)

② 退任予定取締役 (平成21年2月25日付)

取締役投資事業部担当部長 高橋隆幸 (新役職 上級執行役員投資事業部担当部長)

なお、役員の変動及び体制につきましては、本日 (平成21年1月14日) 公表の「役員人事及び執行役員人事に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他

平成20年11月期の決算概況につきましては、本日 (平成21年1月14日) 公表の「平成20年11月期決算説明資料」をご参照ください。