

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年2月24日
【事業年度】	第13期（自平成24年12月1日至平成25年11月30日）
【会社名】	スター・マイカ株式会社
【英訳名】	Star Mica Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 水永 政志
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5776-2701
【事務連絡者氏名】	取締役企画本部長 日浦 正貴
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5576-2701
【事務連絡者氏名】	取締役企画本部長 日浦 正貴
【縦覧に供する場所】	スター・マイカ株式会社 横浜支店 (横浜市西区北幸一丁目11番11号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	13,310,034	12,403,146	12,719,214	12,857,962	13,543,527
経常利益 (千円)	858,549	1,157,096	1,318,192	989,067	1,230,490
当期純利益 (千円)	359,465	650,622	740,947	538,576	744,401
包括利益 (千円)	-	-	793,540	568,002	755,005
純資産額 (千円)	9,050,883	9,641,807	11,550,748	11,227,627	10,954,805
総資産額 (千円)	25,143,980	28,189,284	31,284,477	32,367,188	37,545,988
1株当たり純資産額 (円)	98,080.46	103,628.91	1,048.94	1,153.19	1,213.27
1株当たり当期純利益金額 (円)	4,393.07	7,867.40	80.06	59.48	83.87
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	4,239.78	7,417.12	76.49	58.38	80.90
自己資本比率 (%)	31.9	30.5	33.5	31.4	29.0
自己資本利益率 (%)	4.6	7.8	7.8	5.2	7.1
株価収益率 (倍)	17.7	10.1	8.5	11.0	16.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,284,156	2,580,787	1,892,222	1,186,138	1,433,226
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	15,282	6,517	34,871	2,395,054	2,638,660
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,272,260	1,857,433	2,484,307	486,204	3,854,729
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,787,170	2,057,298	2,614,512	1,891,801	1,674,644
従業員数 (人)	38	48	57	57	60
(外、平均臨時雇用者数)	(2)	(7)	(9)	(11)	(12)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成24年12月1日付で1株につき100株の株式分割を行いました。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (千円)	8,231,373	12,240,805	12,479,183	12,566,263	13,232,529
経常利益 (千円)	594,626	1,018,433	1,122,804	802,960	1,105,478
当期純利益 (千円)	368,316	603,520	682,560	499,516	720,279
資本金 (千円)	2,923,837	2,949,370	3,573,038	3,573,038	3,573,038
発行済株式総数 (株)	81,841	83,000	100,000	100,000	10,000,000
純資産額 (千円)	8,003,006	8,547,677	10,399,939	10,036,241	10,760,525
総資産額 (千円)	23,863,884	27,056,237	30,000,160	31,052,831	37,224,471
1株当たり純資産額 (円)	97,767.56	102,752.89	1,035.83	1,133.86	1,191.65
1株当たり配当額(うち1株当たり 中間配当額) (円)	1,000 (-)	1,100 (550)	1,150 (550)	1,200 (600)	15 (6)
1株当たり当期純利益金額 (円)	4,501.24	7,297.84	73.75	55.17	81.15
潜在株式調整後1株当たり当期純利 益金額 (円)	4,344.17	6,880.16	70.47	54.15	78.28
自己資本比率 (%)	33.5	31.5	34.5	32.1	28.8
自己資本利益率 (%)	4.7	7.3	7.2	4.9	7.0
株価収益率 (倍)	17.3	10.9	9.2	11.9	17.0
配当性向 (%)	22.2	15.1	15.6	21.8	18.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	33 (2)	36 (6)	43 (7)	40 (8)	43 (7)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成24年12月1日付で1株につき100株の株式分割を行いました。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

## 2【沿革】

年月	事項
平成13年5月	不動産の賃貸を目的として株式会社扇インベストメント（資本金30,000千円 東京都港区赤坂四丁目13番8 - 505号）を設立 インベストメント事業を開始
平成14年2月	社名を株式会社扇インベストメントよりスター・マイカ株式会社に変更し、本社を東京都千代田区神田須田町二丁目23番11号河合ビル7階に移転
平成14年6月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得（東京都知事（1）第80808号）（国土交通大臣免許取得により返上） アドバイザー事業を開始
平成14年8月	スター・1号ファンドの不動産保有SPC（特別目的会社）として有限会社スター・ファンド（平成21年12月 吸収合併により解散）を設立し不動産ファンド運営事業（現・中古マンション事業）を開始
平成15年7月	本社を東京都千代田区神田錦町三丁目23番地MKビル5階に移転
平成17年2月	スター・1号ファンドの倒産隔離を実施するため、SPC（特別目的会社）である有限会社スター・ローンハスター・1号ファンドの匿名組合契約の営業者としての事業を譲渡
平成17年6月	本社を東京都港区西新橋一丁目1番3号に移転 有限会社エムスクエアより不動産売買及び不動産売買仲介の事業を譲受
平成17年10月	株式会社オフィス扇より不動産事業を譲受
平成18年1月	本社を東京都港区西新橋一丁目5番11号に移転
平成18年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場（現・東京証券取引所JASDAQ（スタンダード））に株式を上場
平成18年11月	大阪市北区に大阪支店を開設（平成21年7月 廃止）
平成18年12月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第7407号）（東京都知事免許取得により返上）
平成19年2月	スター・1号ファンドを償還し不動産ファンド運営事業をマンション流動化事業（現・中古マンション事業）へ変更
平成19年5月	スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社を設立（現・連結子会社）
平成19年6月	本社を東京都港区赤坂二丁目17番22号に移転
平成19年8月	スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社を設立（平成21年7月 吸収合併により解散）
平成20年5月	ファン・インベストメント株式会社を設立（現・連結子会社）
平成21年5月	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（関東財務局（金商）第2191号）
平成21年8月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得（東京都知事（1）第90848号）（国土交通大臣免許取得により返上）
平成23年9月	横浜市西区に横浜支店を開設
平成23年12月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第8237号）
平成24年9月	スター・マイカ・レジデンス株式会社を設立（現・連結子会社）
平成25年8月	本社を東京都港区虎ノ門四丁目3番1号に移転
平成25年12月	大阪市北区に大阪支店を開設

### 3【事業の内容】

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、(1)中古マンション事業、(2)インベストメント事業、(3)アドバイザー事業の3つの事業を行っております。その主な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

首都圏を中心に、賃貸中のファミリータイプの中古マンション（区分所有）を1室単位から購入し、当社で継続して賃貸運用しております。入居者の退去後は、リフォームを行い資産価値を高めた後で、仲介会社（外部もしくは子会社）を通じてエンドユーザーへ居住用物件として販売しております。

#### (2) インベストメント事業

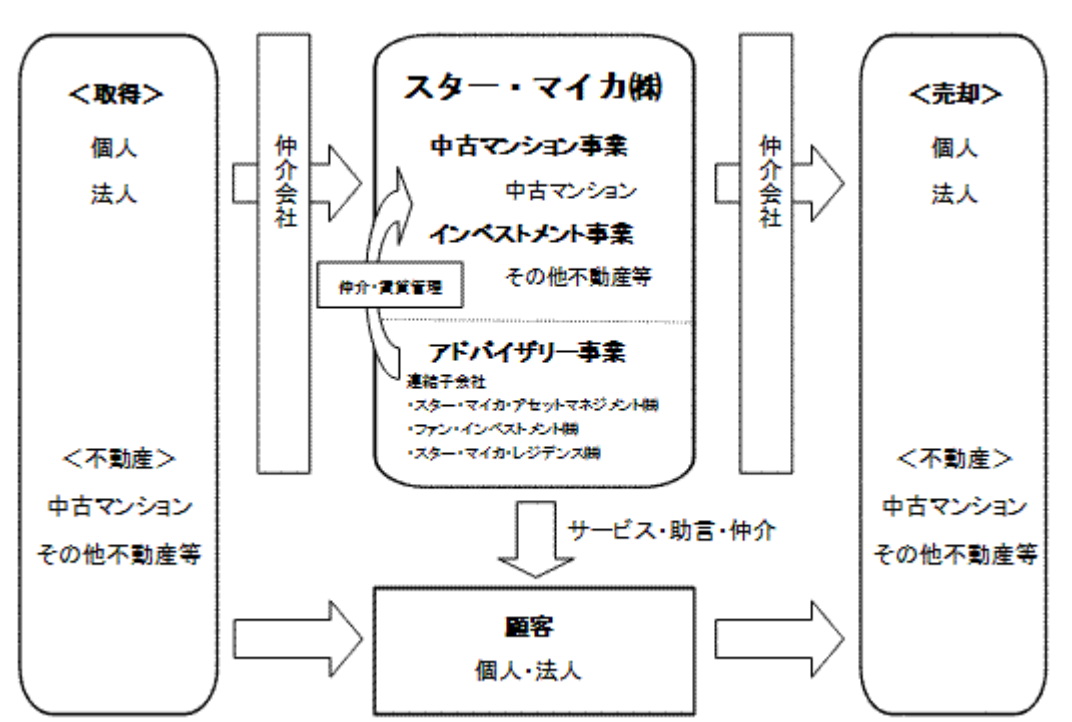
首都圏を中心に、幅広く住居系不動産等を中心に様々な投資を行ない、賃貸及び販売をしております。当社グループの投資の特徴は、修繕を通じた稼働率の改善等、物件の潜在的な収益機会を捉えることを重視しております。また、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発といった戦略的投資の機能も有しています。

#### (3) アドバイザー事業

不動産の売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理、建物管理等、前記の2事業から派生する「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。これらは、会社の資本効率を高め、外注費用を内製化するだけでなく、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・レジデンス株式会社、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。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【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 (%)	関係内容
(連結子会社) スター・マイカ・ア セットマネジメント 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。
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。
スター・マイカ・レ ジデンス株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	-

(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. 連結子会社であったソフィエル投資事業有限責任組合は、平成25年8月28日に清算終了しております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成25年11月30日現在

セグメント	従業員数(人)
中古マンション事業	26(-)
インベストメント事業	3(-)
アドバイザー事業	17(5)
全社(共通)	14(7)
合計	60(12)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であり、従業員数には使用人兼務役員を含めておりません。臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成25年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
43(7)	33.9	4.5	6,749

セグメント	従業員数(人)
中古マンション事業	26(-)
インベストメント事業	3(-)
アドバイザー事業	-(-)
全社(共通)	14(7)
合計	43(7)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含みます。)であり、従業員数には使用人兼務役員を含めておりません。臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、デフレからの早期脱却と経済再生の実現に向けた各種政策の効果が発現するなかで、家計所得や投資の増加傾向が続き、順調な景気回復経路をたどってきました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、(公財)東日本不動産流通機構によると、平成25年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,121件(前年同月比21.3%増)で、増加率は2割を超え、15カ月連続で前年同月を上回っております。

また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で41.23万円(前年同月比8.3%上昇、前月比2.6%上昇)、成約平均価格は2,659万円(同6.1%上昇、同2.1%上昇)で、ともに前月より上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、基幹事業である中古マンション事業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、販売用不動産等の取得増加に伴い租税公課が増加したものの、良好な市場環境のもとで付加価値の高い物件作りに注力したことにより売却収入が増加し、着実に保有戸数の積上げが進んだことから賃料収入が増加したため、売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益が増加いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高13,543,527千円(前期比5.3%増)、営業利益1,803,715千円(同17.0%増)、経常利益1,230,490千円(同24.4%増)、当期純利益744,401千円(同38.2%増)となりました。

セグメント別の概況は、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、良好な市場環境のもとで付加価値の高い物件作りに注力したため売却利益・利益率が増加し、保有物件の増加に伴い安定的な賃貸利益を確保しております。この結果、売上高は12,410,882千円(同5.4%増)、営業利益は1,845,542千円(同16.4%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28,178千円であります。

#### (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減少したため売上高が減少したものの、良好な市場環境のもとで積極的な収益不動産への投資により営業利益が増加しました。この結果、売上高は762,852千円(同1.5%減)、営業利益は47,958千円(同55.8%増)となりました。

#### (アドバイザー事業)

アドバイザー事業におきましては、仲介手数料収入、賃貸管理収入の増加により、売上高及び営業利益並びに利益率が増加しました。この結果、売上高は369,792千円(同19.9%増)、営業利益は295,024千円(同27.5%増)となりました。

#### (2) 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1,674,644千円となり、前連結会計年度末と比較して217,157千円減少しました。

##### ・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は1,433,226千円(前年同期は、1,186,138千円の獲得)となりました。これは主として、販売用不動産の増加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2,638,660千円(前年同期比243,606千円増)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3,725,452千円、投資有価証券の償還による収入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獲得した資金は3,854,729千円(前年同期比3,368,524千円増)となりました。これは主として、長期借入れによる収入13,547,230千円、長期借入金の返済による支出9,359,414千円、短期借入金の純増額711,060千円、少数株主への払戻による支出1,000,000千円によるものであります。



## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

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、アドバイザー事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

セグメント	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	前年同期比(%)
中古マンション事業(千円)	12,410,882	105.4
インベストメント事業(千円)	762,852	98.5
アドバイザー事業(千円)	369,792	119.9
合計(千円)	13,543,527	105.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 3【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【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25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。当社グループの事業構成において、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)有利子負債への依存について

当社グループは、物件の取得に際して自己資金だけでなく金融機関からの借入資金を活用しており、物件取得の状況によってその残高も変動します。当社は、資本効率を高めた経営を志向しており、適正な規模での借入金の調達に努めておりますが、金融環境が変化した場合には、支払利息の負担の増加や借入金の調達が困難になるなど、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、安定的な資金調達を図るため、金融機関との間でシンジケートローン契約または金銭消費貸借契約を締結しておりますが、これらの契約には一定の財務維持要件が付されているものもあり、要件に抵触した場合には、抵当権の設定、期限の利益の喪失等により、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4)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、より不動産市場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。

##### (5)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。

##### (6)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。

##### (7)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。

#### (8)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。

#### (9)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となります。

##### ・不動産特定共同事業法

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

#### (10)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。

#### (11)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。

## (12)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。

## 5【経営上の重要な契約等】

## (重要な借入契約)

契約会社名	相手方の名称	契約内容	契約期間
スター・マイカ(株)	(株)三菱東京UFJ銀行を中心とする3金融機関	総額40億円のシンジケートローン(タームローン)	平成21年2月13日から平成26年1月27日まで

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループの第13期(平成24年12月1日から平成25年11月30日まで)における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は、以下のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と異なる可能性を含んでおりますのでご留意下さい。

## (1)重要な会計方針及び見積り

当社の連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

## (2)当連結会計年度の財政状態の分析

## (資産)

資産合計は、37,545,988千円となりました。このうち、流動資産合計は29,070,290千円となり、前連結会計年度末に比べて2,903,347千円増加しました。これは主として、区分中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が2,991,505千円増加したこと、現金及び預金が217,157千円減少したことによるものであります。また、固定資産合計は8,475,698千円となり、前連結会計年度末に比べて2,275,453千円増加しました。これは主として、一棟賃貸マンションへの投資により、有形固定資産が3,285,456千円増加した一方、投資有価証券が1,090,000千円減少したことによるものであります。

## (負債)

負債合計は26,591,183千円となりました。このうち、流動負債合計は6,535,839千円となり、前連結会計年度に比べて852,557千円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が2,037,963千円減少した一方、短期借入金が711,060千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20,055,343千円となり、前連結会計年度に比べて6,304,180千円増加しました。これは主として、物件の取得及び借入の長期化を進めたことにより、長期借入金が6,225,778千円増加したものであります。

## (純資産)

純資産合計は10,954,805千円となり、前連結会計年度末に比べて、272,822千円減少しました。これは主として、利益剰余金が638,403千円増加し、自己株式の処分(純資産の増加)により自己株式が105,808千円減少した一方、少数株主持分が1,021,228千円減少したことによるものであります。

(3)当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載しております。なお、経営成績の分析につきましては、下記のとおりです。

(売上高及び営業利益)

当連結会計年度の売上高は13,543,527千円となり、前連結会計年度と比べて685,564千円増加しました。

当連結会計年度の売上原価は10,304,268千円となり、前連結会計年度と比べて217,210千円増加しました。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、1,435,542千円となり、前連結会計年度と比べて206,247千円増加しました。販売費及び一般管理費の主な内訳としては、給与及び賞与401,757千円、租税公課372,931千円、役員報酬159,500千円であります。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は1,803,715千円となり、前連結会計年度と比べて262,106千円増加しました。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、2,125千円となり、前連結会計年度と比べて、6,180千円減少しました。一方、当連結会計年度の営業外費用は575,350千円となり、前連結会計年度と比べて14,502千円増加しました。営業外費用の主な内訳としては、支払利息459,333千円であります。

この結果、当連結会計年度の経常利益は1,230,490千円となり、前連結会計年度と比べて241,423千円増加しました。

(当期純利益)

当連結会計年度の税金費用(法人税、住民税及び事業税に法人税等調整額を加減したもの)は472,540千円となり、前連結会計年度と比べて75,815千円増加しました。当連結会計年度の当期純利益は744,401千円となり、前連結会計年度と比べて205,825千円増加しました。

(4)資本の財源及び資金の流動性についての分析

資本の財源及び資金の流動性についての分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等は3,724,803千円であり、その主なものは、インベストメント事業に係る有形固定資産の取得であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

平成25年11月30日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)	
			建物	構築物	車両運 搬具	器具 備品	土地 (面積㎡)	無形固定 資産		合計
本社 (東京都港区)	全社共通	本社 機能	21,548	-	987	14,719	-	7,032	44,288	40(7)
横浜支店 (神奈川県横浜市西 区)	中古マン ション事業	営業 拠点	690	-		299	-	-	989	3(-)
賃貸不動産 (福岡県福岡市他)	インベス トメント事業	賃貸 不動産	2,342,620	2,692		5,236	5,647,007 (14,266.49)	-	7,997,557	-(-)

- (注) 1. 上記の金額には消費税等を含めておりません。  
 2. 従業員数の( )は、臨時従業員数を外書しております。  
 3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料
本社 (東京都港区)	全社共通	事務所(賃借)	51,183千円
横浜支店 (神奈川県横浜市西区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	4,707千円

##### (2) 国内子会社

該当事項はありません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

平成25年11月30日現在において、重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	21,200,000
計	21,200,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年2月24日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	10,000,000	10,000,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	10,000,000	10,000,000	-	-

(注)1「提出日現在発行数」欄には、平成26年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

旧商法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成14年12月11日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,700	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	370,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500	同左
新株予約権の行使期間	平成15年1月1日から 平成34年12月31日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 500 資本組入額 250	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数

当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的たる株式数を調整する。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果、1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

また、当社が合併または会社分割を行う場合等、株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式数の調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また当社が時価を下回る価格で新株式の発行または自己株式の処分をする時は、その新株式発行の時または自己株式処分の時（新株予約権の行使による場合を除く）をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

前記算式において、自己株式の処分を行う場合には、「新発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。

さらに、当社が合併または会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うものとする。

3. 新株予約権の行使の条件（払込価額及び行使期間を除く。）

新株予約権の割当を受けた者（以下「対象者」という）は、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にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りでない。

対象者が、当社または当社子会社の就業規則に基づく懲戒処分（ただし、戒告は除く）を受けたときは、新株予約権を行使できない。

新株予約権の質入その他の処分は認めない。

対象者が行使期間開始後に死亡した場合、その相続人は、対象者死亡の日より1年経過する日と権利行使期間満了日のいずれか早い方の日に至るまでの間、対象者死亡の日において行使可能な新株予約権を行使することができる。

4. 当社が新株予約権を消却することができる事由及び消却の条件

当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書または株式移転の議案並びに当社が消滅会社となる合併契約書の議案が株主総会で承認されたときは、新株予約権は無償で消却することができる。

新株予約権者が権利行使する前に、当社及び当社子会社の取締役または監査役の地位を喪失し新株予約権を行使できなかった場合、当該新株予約権については無償で消却することができる。

前項の他、当社は取得した新株予約権をいつでも無償で消却することができる。

5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。



平成17年 5月26日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年 1月31日)
新株予約権の数(個)	20	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600	同左
新株予約権の行使期間	平成19年7月2日から 平成27年5月26日まで (注)3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	同左

## (注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数は1株とする。ただし、当社が株式分割または株式併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的たる株式数を調整する。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

また、当社が合併または会社分割を行う場合等、株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式数の調整を行うものとする。

## 2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって、次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合には、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価格で新株式の発行または自己株式の処分をするときは、その新株式発行の時または自己株式処分の時(新株予約権の行使による場合を除く。)をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込価額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

前記算式において、自己株式の処分を行う場合には、「新発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。さらに、当社が合併または株式分割を行う場合等、払込価額の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に払込価額の調整を行うものとする。

## 3. 上記期間中であっても当社の株式が日本国内のいずれかの取引所において上場される日以前の権利行使はできないものとする。

4. 新株予約権の行使の条件（払込価額及び行使期間を除く。）
- 新株予約権の割当を受けた者のうち、割当時点で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じる地位にある者及び社外取引先・社外顧問は、権利行使時においても割当時点と同等またはこれに準じる地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りではない。
- 新株予約権の割当を受けた者が、当社または当社子会社の就業規則に基づく懲戒処分（ただし、戒告は除く）を受けたときは、新株予約権を行使できない。
- 新株予約権の質入その他の処分は認めない。
- その他の条件は、新株予約権発行に関する取締役会決議に基づき当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「第4回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
5. 当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行うときは、新株予約権にかかる義務を当該株式交換または株式移転により完全親会社となる会社に承継させるものとする。ただし、当該株式交換にかかる株式交換契約書または当該株式移転にかかる株主総会決議において、以下に定める方針に沿った内容の定めがなされた場合に限るものとする。
- 目的たる完全親会社の株式の種類  
完全親会社の同種の株式
- 目的たる完全親会社の株式の数  
株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
- 権利行使に際して払い込むべき価額  
株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。
- 権利行使期間  
承継前における権利行使期間と同じとする。
- その他の権利行使の条件  
原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。
- 消却事由及び消却条件  
原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。
- 新株予約権の譲渡制限  
完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。
6. 当社が新株予約権を消却することができる事由及び消却の条件
- 当社が消滅会社となる合併契約書が株主総会で承認された場合において、新株予約権の承継がなされない場合、当社は新株予約権を無償で消却することができる。
- 当社が株式移転または株式交換によって他社の完全子会社となる場合において、新株予約権発行に関する取締役会決議に従った新株予約権の承継がなされない場合、当社は新株予約権を無償で消却することができる。
- 当社は、新株予約権の割当てを受けた者が、「新株予約権の行使の条件」の定めにより、新株予約権を行使できなかった場合、当該新株予約権については無償で消却することができる。
- 前各号のほか、当社は取得した新株予約権をいつでも無償で消却することができる。
7. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成17年 5月26日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年 1月31日)
新株予約権の数(個)	40	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	4,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600	同左
新株予約権の行使期間	平成19年 9月29日から 平成27年 5月26日まで (注) 3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5	同左

## (注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数

本新株予約権 1個当たりの目的たる株式の数は 1株とする。ただし、当社が株式分割または株式併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的たる株式数を調整する。かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果 1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

また、当社が合併または会社分割を行う場合等、株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式数の調整を行うものとする。

## 2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって、次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果 1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価格で新株式の発行または自己株式の処分をするときは、その新株式発行の時または自己株式処分の時(新株予約権の行使による場合を除く。)をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果 1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込価額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

前記算式において、自己株式の処分を行う場合には、「新発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。さらに、当社が合併または会社分割を行う場合等、払込価額の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に払込価額の調整を行うものとする。

## 3. 上記期間中であっても当社の株式が日本国内のいずれかの取引所において上場される日前の権利行使はできないものとする。

## 4. 新株予約権の行使の条件(払込価額及び行使期間を除く。)

新株予約権の割当を受けた者のうち、割当時点で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じる地位にある者及び社外取引先・社外顧問は、権利行使時においても割当時点と同等またはこれに準じる地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が、当社または当社子会社の就業規則に基づく懲戒処分（ただし、戒告は除く。）を受けたときは、新株予約権を行使できない。

新株予約権の質入その他の処分は認めない。

その他の条件は、新株予約権発行に関する取締役会決議に基づき当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「第5回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。

5. 当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行うときは、新株予約権にかかる義務を当該株式交換または株式移転により完全親会社となる会社に承継させるものとする。ただし、当該株式交換にかかる株式交換契約書または当該株式移転にかかる株主総会決議において、以下に定める方針に沿った内容の定めがなされた場合に限るものとする。

目的たる完全親会社の株式の種類

完全親会社の同種の株式

目的たる完全親会社の株式の数

株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

権利行使に際して払い込むべき価額

株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

権利行使期間

承継前における権利行使期間と同じとする。

その他の権利行使の条件

原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。

消却事由及び消却条件

原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。

新株予約権の譲渡制限

完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。

6. 当社が新株予約権を消却することができる事由及び消却の条件

当社が消滅会社となる合併契約書が株主総会で承認された場合において、新株予約権の承継がなされないときは、当社は新株予約権を無償で消却することができる。

当社が株式移転または株式交換によって他社の完全子会社となる場合において、新株予約権発行に関する取締役会決議に従った新株予約権の承継がなされないときは、当社は新株予約権を無償で消却することができる。

当社は、新株予約権の割当てを受けた者が、「新株予約権の行使の条件」の定めにより、新株予約権を行使できなかった場合、当該新株予約権については無償で消却することができる。

前各号のほか、当社は取得した新株予約権をいつでも無償で消却することができる。

7. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

会社法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成22年2月26日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	104	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	10,400	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成22年3月16日から 平成52年3月14日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 768 資本組入額 384	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割または株式併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整する。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割または併合の比率}$$

また、新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額での新株式の発行又は自己株式の処分、合併、会社分割を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生

の時をもって次の算式により行使価額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分をする場合(時価発行として行う増資、新株予約権の行使による新株式の発行または自己株式の移転の場合を除く。)は、その新株式発行の時または自己株式処分の時をもって次の算式により行使価額を調整する。ただし、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。

新株予約権発行の日以降に当社が合併または会社分割を行う場合等、行使価額の変更することが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする(調整による1円未満の端数は切り上げる。)

### 3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3か月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、会社分割、株式交換及び株式移転（以下、総称して「組織再編行為」という。）をする場合において組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記.1に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

1株当たりの金額を金1円（前記2.に定める行使価額の調整を行った場合は、調整後行使価額とする。）とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得する場合には、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨ての定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成23年6月30日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	153	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	15,300	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成23年7月16日から 平成53年7月14日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 767 資本組入額 384	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

## (注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割または株式併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整する。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

また、新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額での新株式の発行又は自己株式の処分、合併、会社分割を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

## 2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発

生の時をもって次の算式により行使価額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分をする場合(時価発行として行う増資、新株予約権の行使による新株式の発行または自己株式の移転の場合を除く。)は、その新株式発行の時または自己株式処分の時をもって次の算式により行使価額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。

新株予約権発行の日以降に当社が合併または会社分割を行う場合等、行使価額の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする(調整による1円未満の端数は切り上げる。)

3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3か月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、会社分割、株式交換及び株式移転（以下、総称して「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記. 1 に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

1株当たりの金額を金1円（前記2. に定める行使価額の調整を行った場合は、調整後行使価額とする。）とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

当社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得する場合には、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

残存新株予約権の定めに準じて決定する。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨ての定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。



平成24年4月13日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	273	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	27,300	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成24年5月2日から 平成54年4月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 486 資本組入額 243	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

## (注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割又は株式併合を行うときは、株式分割又は株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整する。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

また、新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額での新株式の発行又は自己株式の処分、合併、会社分割を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

## 2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下、「行使価額」という。)金1円に新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じた金額とする。

## 3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合又は当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3か月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

## 4. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)、会社分割、株式交換及び株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1.に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

1株当たりの金額を金1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

前記3.に準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件  
 定めない。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得するには、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、その結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額とする。残額は資本準備金に組み入れるものとする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨への定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成25年4月11日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	14,400	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	14,400	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成25年5月2日から 平成55年4月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,240 資本組入額 620	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行の日以降に当社が株式分割又は株式併合を行うときは、株式分割又は株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整する。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

また、新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価額での新株式の発行又は自己株式の処分、合併、会社分割を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下、「行使価額」という。)金1円に新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じた金額とする。

3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合又は当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3か月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

4. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)、会社分割、株式交換及び株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1.に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

1株当たりの金額を金1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

前記3.に準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

定めない。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得するには、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、その結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額とする。残額は資本準備金に組み入れるものとする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨ての定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成20年12月1日～ 平成21年11月30日 (注)1	20	81,841	600	2,923,837	600	2,892,277
平成21年12月1日～ 平成22年11月30日 (注)1	1,159	83,000	25,532	2,949,370	25,532	2,917,810
平成23年4月27日 (注)2	13,500	96,500	519,243	3,468,613	519,243	3,437,053
平成23年5月24日 (注)3	2,000	98,500	76,925	3,545,538	76,925	3,513,978
平成22年12月1日～ 平成23年11月30日 (注)1	1,500	100,000	27,500	3,573,038	27,500	3,541,478
平成24年12月1日 (注)4	9,900,000	10,000,000	-	3,573,038	-	3,541,478

(注)1. 新株予約権行使による増加

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 81,600円、発行価額 76,925円、資本組入額 38,462.50円、払込金総額 1,038,487千円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 76,925円、資本組入額 38,462.50円

割当先は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社であります。

4. 平成24年12月1日付をもって1株を100株に株式分割し、発行済株式総数が9,900,000株増加しております。

## (6) 【所有者別状況】

平成25年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満 株式の状 況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	7	6	26	19	2	2,287	2,347	-
所有株式数(単元)	-	23,245	34	15,553	9,886	81	51,198	99,997	300
所有株式数の割合 (%)	-	23.2	0.0	15.6	9.9	0.1	51.2	100.0	-

(注)1. 自己株式1,012,741株は、「個人その他」に10,127単元及び「単元未満株式の状況」に41株を含めて記載しております。

2. 平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日をもって1単元の株式数を1株から100株に変更しております。

## (7)【大株主の状況】

平成25年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
株式会社オフィス扇	東京都港区虎ノ門三丁目18番6号	1,525,000	15.3
水永 政志	東京都港区	1,240,000	12.4
重田 康光	東京都港区	954,000	9.5
田口 弘	東京都渋谷区	900,000	9.0
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	838,200	8.4
野村信託銀行株式会社(投信 口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	699,100	7.0
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	664,700	6.6
ロイヤルバンクオブカナダトラ ストカンパニー(ケイマン)リ ミテッド(常任代理人:立花証 券株式会社)	24 SHEDDEN ROAD PO BOX 1586 GEORGE TOWN GRAND CAYMAN KY1-1110 CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋小網町七丁目2番)	466,000	4.7
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン(インターナショナル) リミテッド 131800(常任代理 人:株式会社みずほ銀行決済営 業部)	2-4,RUE EUGENE RUPPERT,L-2453 LUXEMBOURG, GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都中央区月島四丁目16番13号)	217,200	2.2
ジェーピー モルガン チェース バンク 380084(常任代理人:株 式会社みずほ銀行決済営業 部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON E14 5JP (東京都中央区月島四丁目16番13号)	120,600	1.2
計	-	7,624,800	76.2

(注) 1. エフィッシモ キャピタル マネージメント ピーティーイー エルティーディーから、平成25年4月22日付(報告義務発生日平成25年4月15日)に提出された大量保有報告書により以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。

大量保有者	住所	保有株券等の数	株券等保有割合
エフィッシモ キャピタル マネージメント ピーティーイー エルティーディー	260 オーチャードロード #12-06 ザ ヒーレン シンガポール238855	559,400株	5.59%

2. 三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から、平成25年6月6日付(報告義務発生日平成25年5月31日)に提出された大量保有報告書の変更報告書により以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。

大量保有者	住所	保有株券等の数	株券等保有割合
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	266,700株	2.67%
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	435,000株	4.35%
計	-	701,700株	7.02%

3. J P モルガン・アセット・マネジメント株式会社から、平成25年11月8日付（報告義務発生日平成25年10月31日）に提出された大量保有報告書の変更報告書により以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。

大量保有者	住所	保有株券等の数	株券等保有割合
J P モルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	680,700株	6.81%

4. 前事業年度末において主要株主でなかった重田康光氏は、当事業年度末現在では主要株主となっております。  
 5. 上記のほか、自己株式が1,012,741株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,012,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,987,000	89,870	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	89,870	-

【自己株式等】

平成25年11月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有株 式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に対 する所有株式数の割 合(%)
スター・マイカ 株式会社	東京都港区虎ノ門 四丁目3番1号	1,012,700	-	1,012,700	10.12
計	-	1,012,700	-	1,012,700	10.12

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成14年12月11日臨時株主総会決議

決議年月日	平成14年12月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の代表取締役社長 1
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成17年5月26日臨時株主総会決議

決議年月日	平成17年5月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の代表取締役社長 1 当社の取締役 1 当社の監査役 1 当社の従業員 3 当社の顧問 1 当社の取引先 4
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成17年 5月26日臨時株主総会決議

決議年月日	平成17年 5月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 1 当社の従業員 5
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成22年 2月26日取締役会決議

決議年月日	平成22年 2月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 3
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成23年 6月30日取締役会決議

決議年月日	平成23年 6月30日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 3
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上



平成24年4月13日取締役会決議

決議年月日	平成24年4月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 5
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成25年4月11日取締役会決議

決議年月日	平成25年4月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 4
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成25年1月11日)での決議状況 (取得期間 平成25年1月15日~平成25年2月28日)	70,000	50,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	5,800	4,715,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	64,200	45,284,200
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	91.7	90.6
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	91.7	90.6

(注) 上記、自己株式の取得は平成25年3月1日に終了しております。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	41	55,801
当期間における取得自己株式	-	-

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の権利行使による処分) (注)1	190,000	110,580,000	-	-
保有自己株式数	1,012,741	-	1,012,741	-

(注)1. 当期間におけるその他(新株予約権の権利行使による処分)には、平成26年2月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。

(注)2. 当期間における処理自己株式及び保有自己株式数には、平成26年2月1日から有価証券報告書提出日まで処理又は取得した自己株式数は含まれておりません。

### 3【配当政策】

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30%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。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成25年6月28日取締役会決議	53,179	6
平成26年1月10日取締役会決議	80,885	9

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
最高(円)	99,100	123,000	130,000	80,000 (注)2 665	1,599
最低(円)	23,000	76,000	52,500	46,700 (注)2 570	580

(注)1. 最高・最低株価は、平成22年10月11日以前は大阪証券取引所ヘラクレスにおけるものであり、平成22年10月12日以降は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成24年12月1日、1株100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	1,329	1,449	1,255	1,339	1,530	1,598
最低(円)	1,052	1,212	1,094	1,114	1,227	1,367

(注)1. 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	水永 政志	昭和39年10月6日生	平成元年4月 三井物産(株)入社 平成7年3月 米国カリフォルニア大学ロスアンゼルス校経営大学院修士課程修了(MBA) 平成7年4月 (株)ボストンコンサルティンググループ入社 平成8年7月 ゴールドマン・サックス証券会社入社 平成12年3月 (株)ビーアイテクノロジー(現いちごグループホールディングス(株))設立 代表取締役就任 平成14年2月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	1,240,000
取締役	企画本部長	日浦 正貴	昭和50年1月31日生	平成9年11月 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人)入所 平成13年4月 公認会計士登録 平成17年5月 当社入社 経営企画室長 平成19年2月 当社執行役員経営企画室長就任 平成21年2月 当社取締役経営企画室長就任 平成22年2月 当社取締役管理本部長兼経営企画室長就任 平成25年8月 当社取締役企画本部長就任(現任)	(注)3	40,200
取締役	投資事業本部長兼横浜支店長	明石 圭市	昭和42年7月22日生	平成元年4月 (株)富洋ハウジング入社 平成3年10月 中信住宅販売(株)(現三井住友トラスト不動産(株))入社 平成9年6月 (株)プライムエステート設立 代表取締役就任 平成15年10月 (株)メープルハウジング入社 平成18年7月 当社入社 平成22年2月 当社投資事業第1部長就任 平成24年2月 当社取締役投資事業本部長兼横浜支店長就任(現任)	(注)3	5,100
取締役	戦略事業本部長	秋澤 昭一	昭和40年5月10日生	昭和63年4月 藤和不動産(株)(現三菱地所レジデンス(株))入社 平成9年5月 (有)エイテック設立 代表取締役就任 平成15年5月 パシフィックマネジメント(株)(現パシフィックホールディングス(株))入社 平成16年2月 同社執行役員就任 平成20年2月 パシフィックリアルティ(株)(現(株)パシフィック・プロパティーズ・インベストメント)代表取締役就任 平成23年1月 当社入社戦略事業部長就任 平成24年2月 当社取締役戦略事業本部長就任(現任)	(注)3	3,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	小滝 一彦	昭和40年10月1日生	昭和63年4月 通商産業省(現経済産業省)入省 平成12年1月 大阪大学社会経済研究所助教授 平成16年7月 金融庁総務企画局市場課企画官 平成20年7月 経済産業省経済産業政策局企業法制研究官 平成24年3月 同省退官 平成24年4月 日本大学経済学部教授(現任) 平成25年2月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	11,200
常勤監査役	-	河島 克二	昭和19年5月22日生	昭和42年3月 ㈱読売旅行入社 昭和58年4月 同社人事課長 平成7年5月 同社経理部長 平成13年2月 読売観光㈱常務取締役経理部長就任 平成17年5月 当社監査役就任(現任)	(注)4	8,200
監査役	-	依田 雅弘	昭和13年9月13日生	昭和36年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 昭和63年6月 同行取締役 国際部長就任 平成6年6月 同行代表取締役専務 情報開発本部長就任 平成7年6月 三和キャピタル㈱(現三菱UFJキャピタル㈱)代表取締役社長就任 平成11年6月 今橋地所㈱ 代表取締役社長就任 平成15年9月 当社顧問就任 平成17年5月 当社監査役就任(現任) 平成18年4月 一橋大学監事就任	(注)4	2,200
監査役	-	小坂 義人	昭和30年7月13日生	昭和59年12月 税理士登録 昭和62年1月 千葉・小坂会計事務所設立 平成2年2月 公認会計士登録 平成3年3月 アクタス監査法人(現太陽ASG有限責任監査法人)設立 代表社員就任(現任) 平成15年6月 アストマックス㈱監査役就任(現任) 平成18年2月 当社監査役就任(現任) 平成18年6月 信越化学工業㈱監査役就任(現任) 平成21年7月 飛悠税理士法人設立 代表社員就任(現任)	(注)4	2,200
計						1,312,300

- (注) 1. 取締役 小滝一彦は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 河島克二及び小坂義人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、平成26年2月21日開催の定時株主総会から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成26年2月21日開催の定時株主総会から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営監視機能を充実し、経営の公正性・透明性を確保することによって、利害関係者と長期間継続して良好な関係を築くことが、企業経営において必要不可欠であると認識しております。そのために、組織体制の整備だけでなく、コンプライアンスの意識向上及びリスク管理を強化して経営にあたることを基本方針としております。

#### 企業統治の体制

##### イ．企業統治の体制の概要

会社の機関としては、経営方針等の重要事項に関する意思決定機関及び監督機関としての取締役会を、監査機関として監査役会を設置・制定しております。

当社の取締役会は、有価証券報告書提出日現在5名（うち1名は社外取締役）で構成され、原則として、月1回以上取締役会を開催し、実質的な討議ができる適正規模で経営に関する重要事項を決定し、実効ある経営監督の体制を整えております。

取締役の任期は1年、定数は7名以内、取締役の選任決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また累積投票による取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

また、当社の監査役会は、監査役3名（うち2名は社外監査役）で構成され、取締役会へ参加し、監査に関する重要な事項について報告を受けて、協議・決議を行っております。

##### ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社は、経営管理体制の整備、社外取締役1名を含む取締役会の開催、社外監査役2名を含む監査役会の設置等を通じ、十分に経営の監視機能が働くと考えているため、前記体制を採用しております。

##### ハ．その他の企業統治に関する事項

当社は、業務を適正かつ効率的に推進し、社会的責任を遂行する上で当社の実績に適合した有効な内部統制システムの整備及び運用が不可欠であるものと認識しております。このため、取締役会において「内部統制システム構築の基本方針」を決議し、経営企画部が主体となり、内部統制システムの運用状況の監視を実施しております。

#### 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、監査役会設置会社であります。監査役3名のうち2名は社外監査役（公認会計士1名を含む）であり、社外監査役のうち1名は常勤監査役であります。監査役は取締役会への出席、関連資料の閲覧及び部門長への質問等を通じて取締役の業務執行の監視強化を図っております。

また、内部監査は、経営企画部（2名）が担当しております。内部監査計画に基づき、各部署に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役社長に提出して、適宜業務の改善を図っております。

#### 社外取締役及び社外監査役

社外取締役（1名）につきましては、学識経験を重視し、また、社外監査役（2名）につきましては、監査の独立性及び専門知識を重視して、監査役会の過半数となるよう選任しております。なお、当社は社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針は特に定めておりませんが、株式会社東京証券取引所の定める独立性に関する判断基準等を参考にしております。上記の社外取締役1名及び社外監査役2名は、いずれも株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所へ届出しております。

社外取締役及び社外監査役は、取締役会への出席等を通じ、社外の視点からコーポレート・ガバナンス強化に寄与して頂いております。社外取締役、監査役、内部監査担当及び会計監査人は必要に応じて意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、業務の実効性を高めております。

当社の取締役、監査役と親族関係その他の人的関係を有さず、取引関係その他利害関係はありません。なお、資本的関係として、社外取締役小滝一彦氏は当社株式（11,200株）を保有、社外監査役河島克二氏は当社株式（8,200株）を保有、社外監査役小坂義人氏は当社株式（2,200株）及びストックオプションとしての新株予約権（500株）を保有しております。また、社外監査役小坂義人氏は、太陽ASG有限責任監査法人の代表社員、飛悠税理士法人の代表社員、信越化学工業株式会社の監査役及びアストマックス株式会社の監査役を兼務しておりますが、同社と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

## 役員報酬等

## イ．報酬等の総額及び役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役 員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	150,006	132,150	17,856	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	1,200	1,200	-	-	-	1
社外役員	6,150	6,150	-	-	-	4

## ロ．役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

## ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## 二．役員報酬等の額又はその算定方法に関する方針の内容及び決定方法

当社は、役員報酬等の額に関する方針は定めておりませんが、取締役の報酬等の額は、株主総会の決議により承認された報酬限度額の範囲内で、取締役会にて決定しております。

監査役報酬等の額は、株主総会の決議により承認された報酬限度額の範囲内で、監査役の協議にて決定しております。

なお、当社の取締役報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会決議により年額300百万円以内であります。加えて、上記の取締役報酬限度額とは別枠として、ストック・オプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額として、一般型年額24百万円以内、株式報酬型年額24百万円以内があります。また、監査役報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会決議により年額60百万円以内であります。

## 株式の保有状況

該当事項はありません。

## 会計監査の状況

当社は、会計監査人設置会社であり、有限責任 あずさ監査法人との間で監査契約を締結し、会計監査を受けております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名は以下のとおりであります。

指定有限責任社員 業務執行社員 若原文安(有限責任 あずさ監査法人)

指定有限責任社員 業務執行社員 橋本裕昭(有限責任 あずさ監査法人)

なお監査年数は7年以内であります。

監査業務に関わる補助者の構成

補助者 公認会計士4名 その他4名

## 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとしている事項

当社は、職務の遂行にあたり責任を合理的範囲にとどめるため、取締役及び監査役並びに会計監査人の責任免除について、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)並びに会計監査人(会計監査人であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

また、株主への機動的な利益還元を行なうことを可能とするため、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることとする旨を定款で定めております。

## 株主総会特別決議要件に関する事項

当社は、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

( 2 ) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	15,000	-	15,000	-
連結子会社	1,000	-	500	-
計	16,000	-	15,500	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、当社の規模、業務の特性、監査日数、要員等を総合的に勘案し、監査公認会計士等と協議及び監査役会の同意を得た上で決定することとしております。



## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成24年12月1日から平成25年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年12月1日から平成25年11月30日まで)の財務諸表について有限責任あずさ監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入して、積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】  
 (1)【連結財務諸表】  
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,891,801	1,674,644
営業未収入金	39,818	87,352
販売用不動産	<sup>1, 2</sup> 23,986,207	<sup>1, 2</sup> 26,977,712
繰延税金資産	27,404	82,222
その他	225,406	251,586
貸倒引当金	3,694	3,228
流動資産合計	26,166,943	29,070,290
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	<sup>1, 2</sup> 1,977,446	<sup>1, 2</sup> 3,151,714
減価償却累計額	585,706	784,162
建物及び構築物(純額)	1,391,740	2,367,552
土地	<sup>1, 2</sup> 3,385,600	<sup>1, 2</sup> 5,647,007
その他	<sup>2</sup> 43,759	<sup>2</sup> 85,599
減価償却累計額	34,839	28,440
その他(純額)	8,920	57,159
有形固定資産合計	4,786,261	8,071,718
無形固定資産	10,800	11,426
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,000	-
繰延税金資産	46,466	64,681
その他	266,715	327,870
投資その他の資産合計	1,403,182	392,552
固定資産合計	6,200,244	8,475,698
資産合計	32,367,188	37,545,988

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	139,932	267,125
短期借入金	<sup>1</sup> 1,803,240	<sup>1</sup> 2,514,300
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 4,703,539	<sup>1</sup> 2,665,576
未払法人税等	156,481	348,330
その他	585,203	740,506
流動負債合計	7,388,396	6,535,839
<b>固定負債</b>		
長期借入金	<sup>1</sup> 13,661,225	<sup>1</sup> 19,887,004
その他	89,938	168,339
固定負債合計	13,751,163	20,055,343
負債合計	21,139,560	26,591,183
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,552,559
利益剰余金	3,756,179	4,394,582
自己株式	694,732	588,924
株主資本合計	10,175,964	10,931,257
<b>その他の包括利益累計額</b>		
繰延ヘッジ損益	24,339	27,285
その他の包括利益累計額合計	24,339	27,285
新株予約権	54,774	50,833
少数株主持分	1,021,228	-
純資産合計	11,227,627	10,954,805
負債純資産合計	32,367,188	37,545,988

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	12,857,962	13,543,527
売上原価	<sup>1</sup> 10,087,057	<sup>1</sup> 10,304,268
売上総利益	2,770,904	3,239,258
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 1,229,294	<sup>2</sup> 1,435,542
営業利益	1,541,609	1,803,715
営業外収益		
受取利息	790	672
償却債権取立益	2,033	-
補助金収入	2,375	-
違約金収入	1,760	-
その他	1,345	1,453
営業外収益合計	8,305	2,125
営業外費用		
支払利息	425,573	459,333
支払手数料	135,274	110,571
その他	0	5,445
営業外費用合計	560,848	575,350
経常利益	989,067	1,230,490
税金等調整前当期純利益	989,067	1,230,490
法人税、住民税及び事業税	389,016	543,942
法人税等調整額	7,708	71,402
法人税等合計	396,724	472,540
少数株主損益調整前当期純利益	592,342	757,950
少数株主利益	53,765	13,548
当期純利益	538,576	744,401

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	592,342	757,950
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	<sup>1</sup> 24,339	<sup>1</sup> 2,945
その他の包括利益合計	24,339	2,945
包括利益	568,002	755,005
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	514,236	741,456
少数株主に係る包括利益	53,765	13,548

## 【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	3,573,038	3,573,038
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,573,038	3,573,038
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	3,541,478	3,541,478
当期変動額		
自己株式の処分	-	11,080
当期変動額合計	-	11,080
当期末残高	3,541,478	3,552,559
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	3,374,867	3,756,179
当期変動額		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	538,576	744,401
自己株式の処分	43,931	-
当期変動額合計	381,311	638,403
当期末残高	3,756,179	4,394,582
<b>自己株式</b>		
当期首残高	-	694,732
当期変動額		
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	127,311	110,580
当期変動額合計	694,732	105,808
当期末残高	694,732	588,924
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	10,489,385	10,175,964
当期変動額		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	538,576	744,401
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	83,380	121,660
当期変動額合計	313,420	755,292
当期末残高	10,175,964	10,931,257

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	24,339
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,339	2,945
当期変動額合計	24,339	2,945
当期末残高	24,339	27,285
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
当期首残高	-	24,339
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,339	2,945
当期変動額合計	24,339	2,945
当期末残高	24,339	27,285
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	41,651	54,774
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	13,123	3,940
当期変動額合計	13,123	3,940
当期末残高	54,774	50,833
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	1,019,711	1,021,228
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,517	1,021,228
当期変動額合計	1,517	1,021,228
当期末残高	1,021,228	-
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	11,550,748	11,227,627
当期変動額		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	538,576	744,401
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	83,380	121,660
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,699	1,028,114
当期変動額合計	323,120	272,822
当期末残高	11,227,627	10,954,805

## 【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	989,067	1,230,490
減価償却費	184,841	257,585
貸倒引当金の増減額（は減少）	7,679	466
受取利息	790	672
支払利息	425,573	459,333
営業債権の増減額（は増加）	6,955	28,486
販売用不動産の増減額（は増加）	441,894	2,783,783
営業債務の増減額（は減少）	14,248	89,223
その他	30,202	156,729
小計	2,055,816	620,045
利息の受取額	766	696
利息の支払額	425,839	458,131
法人税等の支払額	444,604	355,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,186,138	1,433,226
<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	2,390,024	3,725,452
無形固定資産の取得による支出	6,000	4,761
投資有価証券の償還による収入	-	1,090,000
出資金の回収による収入	1,000	1,553
出資金の払込による支出	30	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,395,054	2,638,660
<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）	753,600	711,060
長期借入れによる収入	9,587,200	13,547,230
長期借入金の返済による支出	7,443,149	9,359,414
自己株式の取得による支出	822,043	4,771
自己株式の処分による収入	83,380	101,401
配当金の支払額	113,333	105,998
少数株主への払戻による支出	-	1,000,000
少数株主への配当金の支払額	52,248	34,777
財務活動によるキャッシュ・フロー	486,204	3,854,729
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	722,710	217,157
現金及び現金同等物の期首残高	2,614,512	1,891,801
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 1,891,801	<sup>1</sup> 1,674,644



【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

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

ファン・インベストメント株式会社

スター・マイカ・レジデンス株式会社

前連結会計年度において連結子会社でありましたソフィエル投資事業有限責任組合は、当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除外しております。ただし、清算終了までの損益計算書は連結しております。

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

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。

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。

ロ デリバティブ

時価法によっております。

ハ たな卸資産

・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。

・貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 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。

建物及び構築物 2～45年

その他 3～20年

ロ 無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

ハ 長期前払費用

定額法によっております。

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4)重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

(5)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スル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。

(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当社が保有する「建物及び構築物」及び「その他」の一部は、当連結会計年度において、本社事務所の移転を決定したため、移転に伴い利用不能となる資産について耐用年数を移転月までの期間に見直しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

( 連結貸借対照表関係 )

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
販売用不動産	22,087,235千円	25,198,450千円
建物及び構築物	1,381,769	2,345,313
土地	3,371,584	5,647,007
計	26,840,590	33,190,771

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
短期借入金	1,803,240千円	2,514,300千円
1年内返済予定の長期借入金	4,703,539	2,665,576
長期借入金	13,661,225	19,887,004
計	20,168,005	25,066,880

2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
建物及び構築物	77,994千円	37,569千円
土地	159,548	184,034
その他	38	209

3. 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行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。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
当座貸越極度額の総額	4,600,000千円	5,100,000千円
借入実行残高	1,531,500	2,584,040
差引額	3,068,500	2,515,960

( 連結損益計算書関係 )

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。

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
	208,553千円	28,178千円

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。

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
役員報酬	133,725千円	159,500千円
給与及び賞与	379,968	401,757
租税公課	305,674	372,931

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	37,818	4,576
税効果調整前	37,818	4,576
税効果額	13,478	1,630
繰延ヘッジ損益	24,339	2,945
その他の包括利益合計	24,339	2,945

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24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

	当連結会計年度期首 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	100,000	-	-	100,000
合計	100,000	-	-	100,000
自己株式				
普通株式 (注)1,2	-	14,137	2,168	11,969
合計	-	14,137	2,168	11,969

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加14,137株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,168株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

## 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)
			当連結会計 年度期首	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		-	-	-	-	54,774

## 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24年1月16日 取締役会	普通株式	60,000	600	平成23年11月30日	平成24年2月23日
平成24年6月29日 取締役会	普通株式	53,333	600	平成24年5月31日	平成24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25年1月11日 取締役会	普通株式	52,818	利益剰余金	600	平成24年11月30日	平成25年2月27日

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25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

	当連結会計年度期首 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（注）1, 2	100,000	9,900,000	-	10,000,000
合計	100,000	9,900,000	-	10,000,000
自己株式				
普通株式（注）3, 4	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741
合計	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741

（注）1. 平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。

2. 普通株式の株式数の増加は株式分割による増加9,900,000株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,190,772株は、株式分割による増加が1,184,931株、取締役会決議による自己株式の取得による増加が5,800株、単元未満株式の買取請求による増加が41株であります。

4. 普通株式の自己株式の株式数の減少190,000株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

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）
			当連結会計 年度期首	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		-	-	-	-	50,833

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25年1月11日 取締役会	普通株式	52,818	600	平成24年11月30日	平成25年2月27日
平成25年6月28日 取締役会	普通株式	53,179	6	平成25年5月31日	平成25年8月5日

（注）平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。なお、平成25年1月11日取締役会決議に基づく1株当たり配当額については、当該株式分割前の金額を記載しております。

(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26年1月10日 取締役会	普通株式	80,885	利益剰余金	9	平成25年11月30日	平成26年2月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
現金及び預金勘定	1,891,801千円	1,674,644千円
現金及び現金同等物	1,891,801	1,674,644

2. 重要な非資金取引

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
固定資産の販売用不動産振替額	237,582千円	221,813千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に中古マンション事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は主に事業において関連する匿名組合出資金及びそれに類する出資であります。時価を把握することが極めて困難なため、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金には主に中古マンション事業、インベストメント事業に係る資金調達であり、償還日は決算日後、最長で25年後であります。

これら借入金は、流動性リスクを伴っておりますが、当社グループでは、資金繰計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。

また、変動金利による長期借入金については、金利変動のリスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払利息の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計処理基準に関する事項 (4)重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度（平成24年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,891,801	1,891,801	-
(2) 営業未収入金	39,818		
貸倒引当金(*1)	3,694		
	36,123	36,123	-
資産計	1,927,925	1,927,925	-
(1) 営業未払金	139,932	139,932	-
(2) 短期借入金	1,803,240	1,803,240	-
(3) 未払法人税等	156,481	156,481	-
(4) 長期借入金(*2)	18,364,765	18,363,010	1,754
負債計	20,464,419	20,462,664	1,754
デリバティブ取引(*3)	(37,818)	(37,818)	-

(\*1)営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(\*3)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については( )で示しております。

当連結会計年度（平成25年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,674,644	1,674,644	-
(2) 営業未収入金	87,352		
貸倒引当金(*1)	3,228		
	84,124	84,124	-
資産計	1,758,769	1,758,769	-
(1) 営業未払金	267,125	267,125	-
(2) 短期借入金	2,514,300	2,514,300	-
(3) 未払法人税等	348,330	348,330	-
(4) 長期借入金(*2)	22,552,580	22,582,282	29,701
負債計	25,682,336	25,712,038	29,701
デリバティブ取引(*3)	(42,394)	(42,394)	-

(\*1)営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(\*3)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については( )で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金は、一定の期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値により算出しております。

デリバティブ取引

取引先金融機関から掲示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分		前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
(1) その他有価証券	非上場株式	0	-
	匿名組合出資金	0	-
	優先出資証券	1,090,000	-

上記については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年11月30日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,891,801
営業未収入金	39,818
合計	1,931,619

当連結会計年度(平成25年11月30日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,674,644
営業未収入金	87,352
合計	1,761,997

(注) 4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年11月30日)

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	4,276,068	3,363,275	2,959,555	1,063,517	1,998,810

当連結会計年度(平成25年11月30日)

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	4,356,805	4,882,855	2,233,135	2,891,332	5,522,877



(有価証券関係)

前連結会計年度(平成24年11月30日現在)

その他有価証券(連結貸借対照表計上額1,090,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難なことから時価開示の対象としておりません。

当連結会計年度(平成25年11月30日現在)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成24年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの繰延 ヘッジ処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	924,000	876,000	37,818
合計			924,000	876,000	37,818

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(平成25年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの繰延 ヘッジ処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	1,380,437	1,306,687	42,394
合計			1,380,437	1,306,687	42,394

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済制度へ加入しており、当該制度に基づく要拠出額をもって費用処理しております。

2. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
中小企業退職金共済制度への拠出額(千円)	5,248	5,544

## (ストック・オプション等関係)

## 1. 費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
販売費及び一般管理費(株式報酬費用)	13,123	16,318

## 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17年7月1日 ストック・オプション	平成17年9月28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	当社従業員 9名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 500,000株	普通株式 413,000株	普通株式 26,300株
付与日	平成14年12月28日	平成17年7月1日	平成17年9月28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。	平成17年7月1日 ～平成19年7月1日	平成17年9月28日 ～平成19年9月28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19年7月2日 ～平成27年5月26日	平成19年9月29日 ～平成27年5月26日

	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成21年8月1日 ストック・オプション	平成22年3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 7名	当社の代表取締役 1名 当社の取締役 3名 当社従業員 39名	当社の取締役 3名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 12,500株	普通株式 40,000株	普通株式 16,600株
付与日	平成18年3月1日	平成21年8月1日	平成22年3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。	権利確定条件は付されてお りません。
対象勤務期間	平成18年3月1日 ～平成20年3月1日	平成21年8月1日 ～平成23年8月1日	定めておりません。
権利行使期間	平成20年3月2日 ～平成28年2月23日	平成23年8月2日 ～平成25年7月31日	平成22年3月16日 ～平成52年3月14日

	平成23年7月15日 ストック・オプション	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5月1日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 3名	当社の取締役 5名	当社の取締役 4名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 23,000株	普通株式 30,300株	普通株式 14,400株
付与日	平成23年7月15日	平成24年5月1日	平成25年5月1日
権利確定条件	権利確定条件は付されてお りません。	権利確定条件は付されてお りません。	権利確定条件は付されてお りません。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成23年7月16日 ～平成53年7月14日	平成24年5月2日 ～平成54年4月30日	平成25年5月2日 ～平成55年4月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・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。

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17年7月1日 ストック・オプション	平成17年9月28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	450,000	49,000	18,700
権利確定	-	-	-
権利行使	80,000	47,000	14,700
失効	-	-	-
未行使残	370,000	2,000	4,000

	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成21年8月1日 ストック・オプション	平成22年3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	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	6,000	30,200	16,600
権利確定	-	-	-
権利行使	6,000	25,400	6,200
失効	-	4,800	-
未行使残	-	-	10,400

	平成23年7月15日 ストック・オプション	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5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	-	-	14,400
失効	-	-	-
権利確定	-	-	14,400
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	23,000	30,300	-
権利確定	-	-	14,400
権利行使	7,700	3,000	-
失効	-	-	-
未行使残	15,300	27,300	14,400

(注)平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成14年12月28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	平成17年9月28日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600	600
行使時平均株価 (円)	1,158	1,218	1,204
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	-

	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成21年8月1日 ストック・オプション	平成22年3月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	780	775	1
行使時平均株価 (円)	1,250	1,230	852
公正な評価単価(付与日) (円)	-	平成23年8月2日から 権利行使可能な新株予約 権312 平成24年8月1日から 権利行使可能な新株予約 権329	768

	平成23年7月15日 ストック・オプション	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5月1日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	852	852	-
公正な評価単価(付与日) (円)	767	486	1,240

(注)平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

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25年5月1日のストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法                      ブラック・ショールズモデル

主な基礎数値及び見積方法

	平成25年5月1日
株価変動性(注)1	61.17%
予想残存期間(注)2	12.8年
予想配当(注)3	12円/株
無リスク利率(注)4	0.787%

(注)1. 予想残存期間は12.8年であるため、当該期間に見合う直近期間を株価情報収集期間(平成18年10月2日から平成25年5月1日)とし、株価情報を収集しております。なお、株価情報収集期間は予想残存期間に満たないが、十分な株価情報が観察できており、異常値も含まれていないと判断し、各取引日の終値の株価変動性を採用しております。

2. 新株予約権を付与した年から定年までの平均年数を退任までの期間とし、オプションは退任後10日間に一様に行使されるものとしています。

3. 平成24年11月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積もりは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)		当連結会計年度 (平成25年11月30日)	
繰延税金資産(流動)				
未払事業税	14,738	千円	30,999	千円
減価償却超過額	3,899		3,883	
貸倒損失否認額	5,494		5,494	
棚卸資産評価損	-		34,456	
営業未払金否認	-		5,175	
その他	3,272		2,213	
計	27,404		82,222	
繰延税金資産(固定)				
繰延消費税等	11,647		24,702	
税務売上認識額	1,824		3,202	
株式報酬費用	16,073		18,117	
繰延ヘッジ損益	13,478		15,109	
その他	3,442		3,550	
計	46,466		64,681	
繰延税金資産の純額	73,871		146,904	

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

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、注記を省略しています。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成24年11月30日)

当社グループは、賃貸借契約に基づき使用する事務所について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当連結会計年度末(平成25年11月30日)

当社グループは、本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、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。前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82,866千円であります。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179,970千円であります。

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

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,782,536	4,769,905
期中増減額	1,987,369	3,227,651
期末残高	4,769,905	7,997,557
期末時価	4,924,090	8,491,250

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用の建物(土地を含む。)の購入によるもの(2,350,652千円)、及び資本的支出によるもの(48,261千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(237,582千円)、及び減価償却による減少(173,962千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用の建物(土地を含む。)の購入によるもの(3,675,818千円)、及び資本的支出によるもの(12,098千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(221,813千円)、及び減価償却による減少(238,451千円)であります。
3. 期末の時価は、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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、連結財務諸表の作成のために採用している会計処理の方法と同一であります。

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23年12月1日 至 平成24年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	11,775,064	774,432	308,466	12,857,962	-	12,857,962
セグメント間の内部売上高又は振替高	13	-	302,617	302,630	302,630	-
計	11,775,077	774,432	611,083	13,160,592	302,630	12,857,962
セグメント利益	1,584,944	30,773	231,406	1,847,125	305,515	1,541,609
セグメント資産	24,475,134	5,944,188	442,635	30,861,959	1,505,229	32,367,188
その他の項目						
減価償却費	3,748	174,171	2,053	179,973	4,868	184,841
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	725	2,388,784	513	2,390,024	6,000	2,396,024

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (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。

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	12,410,882	762,852	369,792	13,543,527	-	13,543,527
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	324,143	324,143	324,143	-
計	12,410,882	762,852	693,936	13,867,670	324,143	13,543,527
セグメント利益	1,845,542	47,958	295,024	2,188,525	384,810	1,803,715
セグメント資産	27,715,399	8,104,094	427,901	36,247,395	1,298,593	37,545,988
その他の項目						
減価償却費	11,371	239,368	3,445	254,185	3,400	257,585
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	34,186	3,691,265	4,761	3,730,214	-	3,730,214

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (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。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24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。



当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25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。

【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】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24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24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

【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】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24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24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24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24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24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24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

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、出資を行っていましたが、当連結会計年度において清算終了しております。

なお、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でした。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
特別目的会社数	1社	-
直近の決算日における資産総額(単純合算)	2,975,089千円	-
負債総額(単純合算)	1,843,499千円	-

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(自平成23年12月1日至平成24年11月30日)

	主な取引の金額又は当 連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注)1	1,090,000	優先出資配当金	82,120
管理・運用業務等(注)2	-	営業収益	7,929
仲介業務(注)3	-	営業収益	38,010

(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。

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。

3. 当社は、特別目的会社より不動産売買仲介業務を受託しており、営業収益を計上しております。

当連結会計年度(自平成24年12月1日至平成25年11月30日)

	主な取引の金額又は当 連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注)1	-	優先出資配当金等	30,071
管理・運用業務等(注)2	-	営業収益	13,515
仲介業務(注)3	-	営業収益	5,881

(注)1. 当該特別目的会社は、平成25年7月22日に清算終了しております。

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。

3. 当社は、特別目的会社より不動産売買仲介業務を受託しており、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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,153.19円	1株当たり純資産額	1,213.27円
1株当たり当期純利益金額	59.48円	1株当たり当期純利益金額	83.87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	58.38円	1株当たり当期純利益金額	80.90円

(注) 1. 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
当期純利益(千円)	538,576	744,401
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)	538,576	744,401
期中平均株式数(株)	9,054,299	8,875,898
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	170,337	325,948
(うち新株予約権にかかる増加数)	(170,337)	(325,948)
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	4種類 103,900個

3. 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24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	11,227,627	10,954,805
純資産の部から控除する金額(千円)	1,076,003	50,833
(うち新株予約権)	(54,774)	(50,833)
(うち少数株主持分)	(1,021,228)	(-)
普通株式に係る純資産額(千円)	10,151,624	10,903,972
普通株式の発行済株式数(株)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数(株)	1,196,900	1,012,741
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)	8,803,100	8,987,259

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末首残高 (千円)	当期末末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,803,240	2,514,300	2.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,703,539	2,665,576	2.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	13,661,225	19,887,004	2.0	平成27年～平成50年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	20,168,005	25,066,880	-	-

(注) 1. 平均利率については期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,356,805	4,882,855	2,233,135	2,891,332

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	2,601,551	6,166,711	10,172,270	13,543,527
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	230,276	602,257	1,051,503	1,230,490
四半期(当期)純利益金額 (千円)	135,923	343,992	635,669	744,401
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	15.44	39.02	71.92	83.87

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	15.44	23.56	32.83	12.10

2【財務諸表等】  
 (1)【財務諸表】  
 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,497,787	1,291,520
営業未収入金	34,174	79,984
販売用不動産	<sup>2, 3</sup> 23,986,632	<sup>2, 3</sup> 26,977,712
貯蔵品	3,217	2,702
前渡金	23,512	42,630
前払費用	189,574	192,604
繰延税金資産	23,396	78,301
その他	6,278	7,734
貸倒引当金	3,694	3,228
流動資産合計	25,760,878	28,669,964
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sup>2, 3</sup> 1,970,875	<sup>2, 3</sup> 3,145,143
減価償却累計額	582,319	780,283
建物(純額)	1,388,555	2,364,859
構築物	<sup>2</sup> 6,571	<sup>2</sup> 6,571
減価償却累計額	3,386	3,878
構築物(純額)	3,184	2,692
車両運搬具	7,968	7,968
減価償却累計額	6,275	6,981
車両運搬具(純額)	1,693	987
工具、器具及び備品	<sup>3</sup> 35,790	<sup>3</sup> 41,713
減価償却累計額	28,563	21,458
工具、器具及び備品(純額)	7,227	20,255
土地	<sup>2, 3</sup> 3,385,600	<sup>2, 3</sup> 5,647,007
建設仮勘定	-	35,916
有形固定資産合計	4,786,261	8,071,718
無形固定資産		
ソフトウェア	10,433	7,032
無形固定資産合計	10,433	7,032
投資その他の資産		
投資有価証券	99,090	-
関係会社株式	90,000	90,000
出資金	7,040	40
長期前払費用	147,072	236,752
繰延税金資産	46,466	64,681
その他	105,586	84,281
投資その他の資産合計	495,256	475,756
固定資産合計	5,291,952	8,554,507
資産合計	31,052,831	37,224,471

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	<sup>1</sup> 131,642	<sup>1</sup> 260,514
短期借入金	<sup>2</sup> 1,803,240	<sup>2</sup> 2,514,300
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 4,703,539	<sup>2</sup> 2,665,576
未払金	8,546	13,564
未払費用	61,615	85,310
未払法人税等	109,279	306,110
未払消費税等	24,411	11,821
前受金	35,500	69,165
預り金	275,231	339,287
前受収益	111,920	142,626
その他	500	326
流動負債合計	7,265,426	6,408,602
<b>固定負債</b>		
長期借入金	<sup>2</sup> 13,661,225	<sup>2</sup> 19,887,004
長期預り敷金	52,119	125,945
その他	37,818	42,394
固定負債合計	13,751,163	20,055,343
負債合計	21,016,589	26,463,946
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金		
資本準備金	3,541,478	3,541,478
その他資本剰余金	-	11,080
資本剰余金合計	3,541,478	3,552,559
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,586,021	4,200,302
利益剰余金合計	3,586,021	4,200,302
自己株式	694,732	588,924
株主資本合計	10,005,806	10,736,976
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	24,339	27,285
評価・換算差額等合計	24,339	27,285
新株予約権	54,774	50,833
純資産合計	10,036,241	10,760,525
負債純資産合計	31,052,831	37,224,471

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	<sup>1</sup> 12,566,263	<sup>1</sup> 13,232,529
売上原価	<sup>2, 3</sup> 10,304,821	<sup>2, 3</sup> 10,549,724
売上総利益	2,261,442	2,682,805
販売費及び一般管理費		
役員報酬	112,500	128,300
給料及び賞与	283,932	286,158
法定福利費	43,295	44,996
交際費	8,042	8,569
旅費及び交通費	17,056	16,116
事務用消耗品費	14,277	12,864
支払報酬	48,274	55,512
減価償却費	10,779	18,399
地代家賃	67,772	55,890
租税公課	288,130	359,807
その他	107,144	141,373
販売費及び一般管理費合計	1,001,205	1,127,989
営業利益	1,260,237	1,554,816
営業外収益		
受取利息	735	605
受取配当金	<sup>4</sup> 90,040	<sup>4</sup> 114,000
償却債権取立益	2,033	-
業務受託料	5,380	10,080
補助金収入	2,375	-
違約金収入	1,760	-
その他	1,246	1,326
営業外収益合計	103,571	126,011
営業外費用		
支払利息	425,573	459,333
支払手数料	135,274	110,571
その他	-	5,445
営業外費用合計	560,847	575,349
経常利益	802,960	1,105,478
税引前当期純利益	802,960	1,105,478
法人税、住民税及び事業税	298,265	456,689
法人税等調整額	5,178	71,490
法人税等合計	303,444	385,199
当期純利益	499,516	720,279

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物原価	1	9,096,257	88.3	9,206,879	87.3
経費		1,208,563	11.7	1,342,844	12.7
売上原価		10,304,821	100.0	10,549,724	100.0

(注) 1. 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
管理費等(千円)	286,505	302,562
仲介手数料等(千円)	322,121	332,859
減価償却費(千円)	173,962	238,451
租税公課(千円)	140,263	146,772
(うち、固定資産税)(千円)	(139,032)	(146,055)



## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	3,573,038	3,573,038
当期末残高	3,573,038	3,573,038
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	3,541,478	3,541,478
当期末残高	3,541,478	3,541,478
<b>その他資本剰余金</b>		
当期首残高	-	-
当期変動額		
自己株式の処分	-	11,080
当期変動額合計	-	11,080
当期末残高	-	11,080
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	3,541,478	3,541,478
当期変動額		
自己株式の処分	-	11,080
当期変動額合計	-	11,080
当期末残高	3,541,478	3,552,559
<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>		
当期首残高	3,243,770	3,586,021
当期変動額		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	499,516	720,279
自己株式の処分	43,931	-
当期変動額合計	342,251	614,280
当期末残高	3,586,021	4,200,302
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	3,243,770	3,586,021
当期変動額		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	499,516	720,279
自己株式の処分	43,931	-
当期変動額合計	342,251	614,280
当期末残高	3,586,021	4,200,302
<b>自己株式</b>		
当期首残高	-	694,732
当期変動額		
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	127,311	110,580
当期変動額合計	694,732	105,808
当期末残高	694,732	588,924

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	10,358,287	10,005,806
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	499,516	720,279
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	83,380	121,660
当期変動額合計	352,481	731,170
当期末残高	10,005,806	10,736,976
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
当期首残高	-	24,339
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24,339	2,945
当期変動額合計	24,339	2,945
当期末残高	24,339	27,285
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	-	24,339
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24,339	2,945
当期変動額合計	24,339	2,945
当期末残高	24,339	27,285
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	41,651	54,774
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	13,123	3,940
当期変動額合計	13,123	3,940
当期末残高	54,774	50,833
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	10,399,939	10,036,241
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	113,333	105,998
当期純利益	499,516	720,279
自己株式の取得	822,043	4,771
自己株式の処分	83,380	121,660
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,216	6,886
当期変動額合計	363,698	724,284
当期末残高	10,036,241	10,760,525

【注記事項】

(重要な会計方針)

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、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。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法によっております。

3. 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。

4. 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 2～34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。

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。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

(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

(3) ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、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

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

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っており、控除対象外消費税等は、全額当事業年度の費用として処理しております。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当社が保有する「建物」及び「器具備品」の一部は、当事業年度において、本社事務所の移転を決定したため、移転に伴い利用不能となる資産について耐用年数を移転月までの期間に見直しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する負債

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
営業未払金	4,657千円	5,387千円

2. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
販売用不動産	22,087,460千円	25,198,450千円
建物	1,378,584	2,342,620
構築物	3,184	2,692
土地	3,371,584	5,647,007
計	26,840,815	33,190,771

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
短期借入金	1,803,240千円	2,514,300千円
1年内返済予定の長期借入金	4,703,539	2,665,576
長期借入金	13,661,225	19,887,004
計	20,168,005	25,066,880

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。

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
建物	77,994千円	37,569千円
土地	159,548	184,034
工具、器具及び備品	38	209

4. 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行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借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
当座貸越極度額の総額	4,600,000千円	5,100,000千円
借入実行残高	1,531,500	2,584,040
差引額	3,068,500	2,515,960

(損益計算書関係)

1. 売上高の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
インベストメント売上	699,777千円	735,514千円
中古マンション売上	11,775,077	12,410,882
アドバイザー収入	91,409	86,133
合計	12,566,263	13,232,529

2. 売上原価の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
インベストメント原価	671,023千円	619,950千円
中古マンション原価	9,633,797	9,929,773
合計	10,304,821	10,549,724

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。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	208,553千円	28,178千円

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。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
受取配当金	90,000千円	114,000千円

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
自己株式				
普通株式(注)1,2	-	14,137	2,168	11,969
合計	-	14,137	2,168	11,969

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加14,137株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,168株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

当事業年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
自己株式				
普通株式(注)1,2,3	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741
合計	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741

(注)1. 平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,190,772株は、株式分割による増加が1,184,931株、取締役会決議による自己株式の取得による増加が5,800株、単元未満株式の買取請求による増加が41株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少190,000株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

## (有価証券関係)

前事業年度(平成24年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式 90,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成25年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式 90,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年11月30日)		当事業年度 (平成25年11月30日)	
繰延税金資産(流動)				
未払事業税	10,814	千円	27,078	千円
減価償却超過額	3,899		3,883	
貸倒損失否認額	5,494		5,494	
棚卸資産評価損	-		34,456	
営業未払金否認	-		5,175	
その他	3,187		2,213	
計	23,396		78,301	
繰延税金資産(固定)				
株式報酬費用	16,073		18,117	
繰延消費税等	11,647		24,702	
税務売上認識額	1,824		3,202	
繰延ヘッジ損益	13,478		15,109	
その他	3,442		3,550	
計	46,466		64,681	
繰延税金資産の純額	69,862		142,983	

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年11月30日)		当事業年度 (平成25年11月30日)	
法定実効税率	40.7	%	38.0	%
(調整)				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5		0.4	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.6		3.9	
住民税均等割	0.6		0.5	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.6		0.1	
その他	0.0		0.3	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.8		34.8	

(資産除去債務関係)

前事業年度(平成24年11月30日)

当社は、賃貸借契約に基づき使用する事務所について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当事業年度(平成25年11月30日)

当社は、本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。



( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,133.86円	1株当たり純資産額	1,191.65円
1株当たり当期純利益金額	55.17円	1株当たり当期純利益金額	81.15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	54.15円	1株当たり当期純利益金額	78.28円

(注) 1. 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
当期純利益(千円)	499,516	720,279
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)	499,516	720,279
期中平均株式数(株)	9,054,299	8,875,898
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	170,337	325,948
(うち新株予約権にかかる増加数)	(170,337)	(325,948)
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 4種類 新株予約権の数 103,900個	-

3. 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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	10,036,241	10,760,525
純資産の部から控除する金額(千円)	54,774	50,833
(うち新株予約権)	(54,774)	(50,833)
普通株式に係る純資産額(千円)	9,981,466	10,709,691
普通株式の発行済株式数(株)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数(株)	1,196,900	1,012,741
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)	8,803,100	8,987,259

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,970,875	1,261,401	87,134	3,145,143	780,283	239,564	2,364,859
構築物	6,571	-	-	6,571	3,878	492	2,692
車両運搬具	7,968	-	-	7,968	6,981	706	987
工具、器具及び備品	35,790	17,960	12,037	41,713	21,458	4,107	20,255
土地	3,385,600	2,445,441	184,034	5,647,007	-	-	5,647,007
建設仮勘定	-	35,916	-	35,916	-	-	35,916
有形固定資産計	5,406,807	3,760,720	283,206	8,884,321	812,602	244,870	8,071,718
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	25,745	18,712	3,400	7,032
無形固定資産計	-	-	-	25,745	18,712	3,400	7,032
長期前払費用	-	-	-	365,049	128,297	76,884	236,752

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

(建物)	インベストメント事業	1,238,758千円
(土地)	インベストメント事業	2,445,441千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

(建物)	インベストメント事業	37,569千円
(土地)	インベストメント事業	184,034千円

3. 無形固定資産及び長期前払費用については、資産総額の1%以下のため、当期首残高、当期増加額及び当期減少額の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	3,694	3,228	-	3,694	3,228

(注) 当期減少額のその他は洗替によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	12,029
預金	
普通預金	1,219,490
定期預金	60,000
小計	1,279,490
合計	1,291,520

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
不動産物件賃料	57,109
その他	22,875
合計	79,984

(ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ (B) 365
34,174	416,462	370,652	79,984	82.3	50

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域別	建物面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	47,026.05	17,998,270
その他	33,850.13	8,979,442
合計	80,876.18	26,977,712

(注) 敷地権のため土地面積の記載を省略しております。

## 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	1,469
家具	548
照明	293
その他	391
合計	2,702

## 営業未払金

相手先	金額(千円)
不動産取得税	128,749
株式会社ハウスクリニック	15,948
株式会社デザインデポ	13,058
ジューテックホーム株式会社	12,356
株式会社ゴダイフォーム	11,236
その他	79,165
合計	260,514

## 短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,139,500
株式会社あおぞら銀行	1,076,100
三井住友信託銀行株式会社	114,700
株式会社香川銀行	100,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	84,000
合計	2,514,300

## 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	790,932
株式会社りそな銀行	515,050
株式会社三井住友銀行	426,702
株式会社あおぞら銀行	238,980
株式会社新銀行東京	161,214
株式会社SBJ銀行	90,000
株式会社東京スター銀行	88,420
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	76,432
オリックス銀行株式会社	67,146
株式会社商工組合中央金庫	66,120
その他	144,580
合計	2,665,576

## 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,285,082
株式会社三井住友銀行	3,264,300
株式会社あおぞら銀行	1,937,050
株式会社りそな銀行	1,812,050
株式会社東京スター銀行	1,581,175
株式会社新銀行東京	1,251,936
株式会社東日本銀行	1,163,079
株式会社SBJ銀行	996,300
株式会社みずほ銀行	640,875
オリックス銀行株式会社	562,718
その他	1,392,438
合計	19,887,004

## (3)【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 当社の公告掲載URLは次のとおり。http://www.starmica.co.jp/
株主に対する特典	対象となる株主様 毎年11月末日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された当社普通株式1単元(100株)以上を保有されている株主様を対象といたします。 優待内容 所有株式数 1単元(100株)以上につき2,000円相当の美容・健康・生活関連商品

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は次に掲げる権利以外の権利を行使することを制限されております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第12期）（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）平成25年2月27日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
平成25年2月27日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第13期第1四半期）（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）平成25年4月8日関東財務局長に提出  
（第13期第2四半期）（自 平成25年3月1日 至 平成25年5月31日）平成25年7月8日関東財務局長に提出  
（第13期第3四半期）（自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日）平成25年10月10日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
平成25年2月27日関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。
- (5) 自己株券買付状況報告書  
報告期間（自 平成25年2月1日 至 平成25年2月28日）平成25年3月8日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年2月21日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	若原 文安	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋本 裕昭	印

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスター・マイカ株式会社の平成24年12月1日から平成25年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成25年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スター・マイカ株式会社の平成25年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、スター・マイカ株式会社が平成25年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成26年2月21日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	若原 文安	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋本 裕昭	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスター・マイカ株式会社の平成24年12月1日から平成25年11月30日までの第13期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成25年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。