

【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27年2月26日
【事業年度】	第14期（自平成25年12月1日至平成26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 秋澤 昭一
【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CFO 管理本部長 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CFO 管理本部長 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) スター・マイカ株式会社 大阪支店 (大阪市北区芝田一丁目4番8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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
売上高	(千円)	12,403,146	12,719,214	12,857,962	13,543,527	13,901,173
経常利益	(千円)	1,157,096	1,318,192	989,067	1,230,490	1,286,375
当期純利益	(千円)	650,622	740,947	538,576	744,401	772,912
包括利益	(千円)	-	793,540	568,002	755,005	775,899
純資産額	(千円)	9,641,807	11,550,748	11,227,627	10,954,805	11,622,473
総資産額	(千円)	28,189,284	31,284,477	32,367,188	37,545,988	44,229,087
1株当たり純資産額	(円)	103,628.91	1,048.94	1,153.19	1,213.27	1,277.94
1株当たり当期純利益金額	(円)	7,867.40	80.06	59.48	83.87	85.89
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	7,417.12	76.49	58.38	80.90	83.14
自己資本比率	(%)	30.5	33.5	31.4	29.0	26.1
自己資本利益率	(%)	7.8	7.8	5.2	7.1	6.9
株価収益率	(倍)	10.1	8.5	11.0	16.4	13.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,580,787	1,892,222	1,186,138	1,433,226	2,648,613
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	6,517	34,871	2,395,054	2,638,660	2,850,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,857,433	2,484,307	486,204	3,854,729	5,861,139
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	2,057,298	2,614,512	1,891,801	1,674,644	2,037,117
従業員数	(人)	48	57	57	60	70
(外、平均臨時雇用者数)		(7)	(9)	(11)	(12)	(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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
売上高 (千円)	12,240,805	12,479,183	12,566,263	13,232,529	13,583,859
経常利益 (千円)	1,018,433	1,122,804	802,960	1,105,478	1,103,757
当期純利益 (千円)	603,520	682,560	499,516	720,279	708,722
資本金 (千円)	2,949,370	3,573,038	3,573,038	3,573,038	3,573,038
発行済株式総数 (株)	83,000	100,000	100,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	8,547,677	10,399,939	10,036,241	10,760,525	11,364,003
総資産額 (千円)	27,056,237	30,000,160	31,052,831	37,224,471	43,780,399
1株当たり純資産額 (円)	102,752.89	1,035.83	1,133.86	1,191.65	1,249.35
1株当たり配当額 (円)	1,100	1,150	1,200	15	18
(うち1株当たり中間配当額)	(550)	(550)	(600)	(6)	(8)
1株当たり当期純利益金額 (円)	7,297.84	73.75	55.17	81.15	78.75
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	6,880.16	70.47	54.15	78.28	76.23
自己資本比率 (%)	31.5	34.5	32.1	28.8	25.8
自己資本利益率 (%)	7.3	7.2	4.9	7.0	6.4
株価収益率 (倍)	10.9	9.2	11.9	17.0	14.8
配当性向 (%)	15.1	15.6	21.8	18.5	22.9
従業員数 (人)	36	43	40	43	50
(外、平均臨時雇用者数)	(6)	(7)	(8)	(7)	(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・ローンヘスター・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・ボレオ株式会社を設立（平成19年12月 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社に社名変更、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をしております。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。

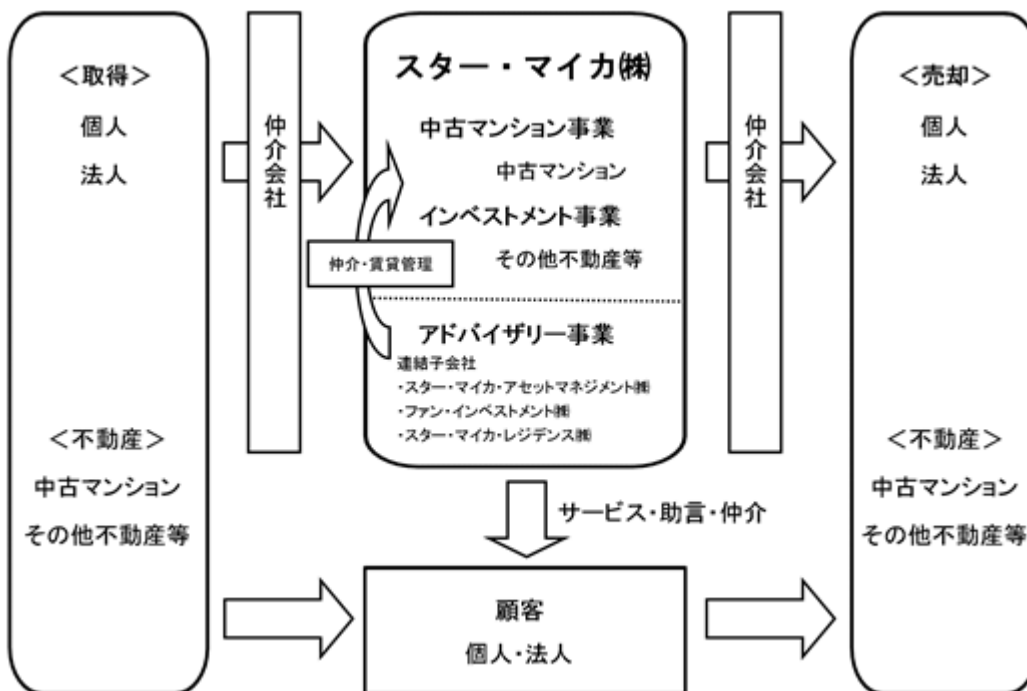
#### (2) インベストメント事業

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。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成26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	31(2)
インベストメント事業	4(-)
アドバイザリー事業	20(5)
全社(共通)	15(5)
合計	70(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26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)
50(7)	34.2	4.6	6,800

セグメント	従業員数(人)
中古マンション事業	31(2)
インベストメント事業	4(-)
アドバイザリー事業	-(-)
全社(共通)	15(5)
合計	50(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、個人消費などに弱さがみられるものの、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もあって、緩やかな回復基調が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成26年11月度の首都圏中古マンションの在庫件数は、34,283件（前年同月比5.3%減）で前年同月比が22カ月連続減少し、成約件数は2,830件（前年同月比9.3%減）で、8カ月連続で減少しました。

一方で、市場在庫の品薄感から首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で44.15万円（前年同月比7.1%上昇、前月比1.4%上昇）、成約平均価格は2,808万円（同5.6%上昇、同0.1%減少）で、ともに前年同月比は上昇しております。

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、物件の積極取得に伴って先行する減価償却費、租税公課等が増加したものの、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13,901,173千円（前期比2.6%増）、営業利益1,903,079千円（同5.5%増）、経常利益1,286,375千円（同4.5%増）、当期純利益772,912千円（同3.8%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、保有物件の増加に伴い賃貸収入は増加したものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により売却収入が減少しております。この結果、売上高は12,253,230千円（同1.3%減）、営業利益は1,782,658千円（同3.4%減）となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は11,305千円であります。

#### (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、積極的な収益不動産への投資により賃料収入が増加し、売上高及び営業利益が増加しました。この結果、売上高は1,199,839千円（同57.3%増）、営業利益は79,190千円（同65.1%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、外部顧客に対する仲介手数料収入の増加により、売上高及び営業利益が増加しました。この結果、売上高は448,103千円（同21.2%増）、営業利益は内部売上の影響もあり、435,206千円（同47.5%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2,037,117千円となり、前連結会計年度末と比較して362,472千円増加しました。

##### ・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は2,648,613千円（前年同期比1,215,387千円増）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2,850,052千円（前年同期比211,391千円増）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5,861,139千円（前年同期比2,006,409千円増）となりました。これは主として、長期借入れによる収入16,398,730千円、長期借入金の返済による支出8,543,515千円、短期借入金の純減額1,966,300千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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	前年同期比(%)
中古マンション事業(千円)	12,253,230	98.7
インベストメント事業(千円)	1,199,839	157.3
アドバイザー事業(千円)	448,103	121.2
合計(千円)	13,901,173	102.6

(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26年11月30日）現在において当社グループ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、不動産の潜在的な収益機会に着目して投資を行っており、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)不動産に係る税制改正等の政策について

景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあります。この政策の内容によっては、資産の取得及び売却時におけるコストの増加や、不動産を購入する購買層の住宅購入意欲への影響によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (3)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、当社グループでは、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。

### (4)有利子負債への依存について

当社グループは、物件の取得に際して自己資金だけでなく金融機関からの借入資金を活用しており、物件取得の状況によってその残高も変動します。当社グループは、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、当社グループは、安定的な資金調達を図るため、金融機関との間で金銭消費貸借契約を締結しておりますが、これらの契約には一定の財務維持要件が付されているものもあり、要件に抵触した場合には、抵当権の設定、期限の利益の喪失等により、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

### (5)インベストメント事業について

インベストメント事業では、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発の側面も担っており、自己資金と借入資金を活用して不動産等を取得し、一定期間保有することから、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。

### (6)キャッシュ・フロー計算書の記載について

当社グループは、保有する中古マンション物件数の拡大を通じて、保有中の賃貸収入、退去後の売却収入の拡大を志向しております。しかしながら、中古マンション事業において事業成長のために中古マンションをより積極的に取得する局面では、保有物件の増大が販売用不動産の増加として表れ、営業キャッシュ・フローのマイナスとして記載されます。一方で、インベストメント事業の投資物件は、売却時において固定資産から販売用不動産へ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、重要な非資金取引の固定資産の販売用不動産への振替額として、連結財務諸表に注記しております。

## (7)不動産の欠陥・瑕疵について

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

## (8)リノベーション工事について

当社グループでは、取得した中古不動産のリノベーション工事については、一定の技術水準を満たす工事業者を選定して発注しており、またリノベーション工事を実施するに際しては、工事業者と当社グループとの間で打ち合わせや報告により、コスト、品質及び工期を管理しております。しかしながら、今後取扱い物件が増加し、また営業地域が拡大した場合について、当社グループの要求水準を満たす工事業者を確保できなかった場合や、適切なコントロールが出来ずリノベーション工事についてトラブル等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (9)不測の事故・自然災害による損害について

当社グループの不動産は、東京都を中心として、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、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。これらの不測の事故・自然災害による損害リスクに対応するため、当社グループが取得する投資対象不動産に関して、原則として火災保険・施設賠償責任保険を付保（地震保険については、個々の物件の状況に応じて付保）しております。

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

## (10)不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産をめぐっては、様々な権利義務が発生する可能性があります。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、当社グループが取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。このような事態に対して当社グループとしては、第三者から不動産に関する情報を可能な限り入手する等の対応を行っておりますが、現実にこのような事態が発生した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (11)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

当社グループは、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。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

当社グループは、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。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

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

(12)個人情報等の取扱いについて

当社グループでは事業活動を通じて、個人情報を始めとする様々な情報を取得しております。これらの情報管理においては、細心の注意を払っておりますが、不測の事態によりこれらの情報が外部に漏洩した場合、あるいは不正使用された場合には、当社グループの信用低下や損害賠償等の発生により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13)小規模組織であることについて

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

(14)人材の獲得について

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

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	㈱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14期(平成25年12月1日から平成26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グループ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

当社グループの連結財務諸表は、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、44,229,087千円となりました。このうち、流動資産合計は33,636,140千円となり、前連結会計年度末に比べて4,565,849千円増加しました。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、主に販売用不動産が4,192,617千円増加したことによるものであります。また、固定資産合計は10,590,507千円となり、前連結会計年度末に比べて2,114,809千円増加しました。これは主として、収益不動産への投資等により、有形固定資産が2,073,025千円増加したことによるものであります。

(負債)

負債合計は32,606,613千円となりました。このうち、流動負債合計は5,213,437千円となり、前連結会計年度に比べて1,322,401千円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金696,690千円増加した一方、短期借入金が2,038,500千円減少したことによるものであります。

また、固定負債合計は27,393,176千円となり、前連結会計年度に比べて7,337,832千円増加しました。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7,230,724千円増加したものであります。

(純資産)

純資産合計は11,622,473千円となり、前連結会計年度末に比べて、667,667千円増加しました。これは主として、利益剰余金が620,129千円増加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13,901,173千円となり、前連結会計年度と比べて357,646千円増加しました。

当連結会計年度の売上原価は10,370,139千円となり、前連結会計年度と比べて65,870千円増加しました。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、1,627,954千円となり、前連結会計年度と比べて192,411千円増加しました。販売費及び一般管理費の主な内訳としては、租税公課484,341千円、給与及び賞与483,408千円、役員報酬146,190千円であります。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は1,903,079千円となり、前連結会計年度と比べて99,364千円増加しました。

(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、20,541千円となり、前連結会計年度と比べて、18,415千円増加しました。営業外収益の主な内訳としては、受取補償金16,402千円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は637,244千円となり、前連結会計年度と比べて61,894千円増加しました。営業外費用の主な内訳としては、支払利息535,430千円であります。

この結果、当連結会計年度の経常利益は1,286,375千円となり、前連結会計年度と比べて55,885千円増加しました。

(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513,463千円となり、前連結会計年度と比べて40,923千円増加しました。当連結会計年度の当期純利益は772,912千円となり、前連結会計年度と比べて28,510千円増加しました。

### (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2,885,946千円であり、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26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	20,556	-	846	15,920	-	4,214	41,539	42(7)
横浜支店 (横浜市西区)	中古マン ション事業	営業 拠点	575	-	-	224	-	-	799	4(-)
大阪支店 (大阪市北区)	中古マン ション事業	営業 拠点	1,966	-	-	3,037	-	-	5,003	4(1)
賃貸不動産 (横浜市神奈川区他)	インベスト メント事業	賃貸 不動産	3,028,977	2,647	-	8,054	7,061,937 (17,278.83)	-	10,101,617	-(-)

(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)	61,771千円
横浜支店 (横浜市西区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	4,707千円
大阪支店 (大阪市北区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	1,661千円

##### (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26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26年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月26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27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26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,200	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)	320,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500(注)2	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. 会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26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年 1月31日)
新株予約権の数(個)	15	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)	1,500	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2	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。

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26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27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。

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、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基づいて決定する。

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基づいて決定する。

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基づいて決定する。

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26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27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基づいて決定する。

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基づいて決定する。

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基づいて決定する。

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26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27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25年4月11日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27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。

## 平成26年3月31日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	16,600	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)	16,600	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26年4月16日から 平成56年4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 1,017 資本組入額 509	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。

平成27年1月15日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	-	1,110
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
新株予約権の目的となる株式の数(株)	-	111,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	-	1,122(注)2
新株予約権の行使期間	-	平成30年3月1日から 平成33年1月29日まで
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)	-	発行価額 1,127 資本金組入額 564
新株予約権の行使の条件	-	(注)3
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。
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

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

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

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株あたりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とする。

### 3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、平成27年11月期から平成29年11月期の当社の有価証券報告書に記載された連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合は損益計算書）における営業利益の合計額が下記（ ）～（ ）に掲げる各金額を超過した場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれ定められた割合までの個数を行うことができる。なお、行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。

（ ）6,500百万円を超過した場合、割り当てられた本新株予約権の50%まで

（ ）7,000百万円を超過した場合、割り当てられた本新株予約権の70%まで

（ ）7,500百万円を超過した場合、全ての本新株予約権

新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

### 4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に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。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

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。

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。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、前記1.に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記2.で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、前記6.に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

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」に定める行使期間の初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」に定める行使期間の末日までとする。

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

（ ）本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の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

（ ）本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準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

その他新株予約権の行使の条件

前記3.に準じて決定する。

新株予約権の取得事由及び条件

（ ）当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

（ ）新株予約権者が権利行使をする前に、前記3.に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、当該新株予約権者が保有する本新株予約権を無償で取得することができる。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(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26年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								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	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	12	30	35	6	4,864	4,953	-
所有株式数(単元)	-	14,916	708	15,107	17,013	86	52,162	99,992	800
所有株式数の割合 (%)	-	14.9	0.7	15.1	17.0	0.1	52.2	100.0	-

(注)1. 自己株式958,263株は、「個人その他」に9,582単元及び「単元未満株式の状況」に63株を含めて記載して  
おります。

## (7)【大株主の状況】

平成26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	1,497,000	15.0
水永 政志	東京都港区	1,334,900	13.3
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	732,400	7.3
重田 康光	東京都港区	550,400	5.5
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
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	374,200	3.7
ゴールドマン・サックス・アン ド・カンパニーレギュラーアカ ウント(常任代理人:ゴールド マン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木六丁目10番1号)	287,426	2.9
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	278,400	2.8
CBLDN KIA FUND 136(常任代理 人:シティバンク銀行株式会 社)	MINITRIES COMPLEX POBOX 64 SATAT 13001 KUWAIT (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	224,400	2.2
計	-	6,645,126	66.5

(注)1.三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から、平成26年9月4日付(報告義務発生日平成26年8月29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	388,600株	3.89%
Sumitomo Mitsui Trust (Hong Kong) Limited(三井住友信託(香港)有限 公司)	Suites 2506-9, AIA Central, 1 Connaught Road, Central, Hong Kong	30,400株	0.30%
計	-	419,000株	4.19%

2.株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループから、平成26年9月30日付(報告義務発生日平成26年9月22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
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	367,200株	3.67%
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	16,000株	0.16%
国際投信投資顧問株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号	136,500株	1.37%
計	-	519,700株	5.20%

3.前事業年度末において主要株主であった重田康光氏は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

4.前事業年度末において主要株主であった田口弘氏は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

5.上記のほか、自己株式が958,263株あります。

( 8 ) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

平成26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 958,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,041,000	90,410	-
単元未満株式	普通株式 800	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	90,410	-

【自己株式等】

平成26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	958,200	-	958,200	9.58
計	-	958,200	-	958,200	9.58

( 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)	当社の代表取締役会長 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)	当社の代表取締役会長 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

平成26年 3月31日取締役会決議

決議年月日	平成26年 3月31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】

該当事項はありません。

### (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	22	30,910
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	54,500	31,719,000	-	-
保有自己株式数	958,263	-	958,263	-

(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27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。

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27年2月1日から有価証券報告書提出日までに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26年6月30日取締役会決議	71,897	8
平成27年1月9日取締役会決議	90,417	10

#### 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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
最高(円)	123,000	130,000	80,000 (注)2 665	1,599	1,560
最低(円)	76,000	52,500	46,700 (注)2 570	580	1,102

(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26年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	1,411	1,360	1,213	1,292	1,244	1,315
最低(円)	1,186	1,171	1,131	1,142	1,126	1,166

(注)1. 最高・最低株価は、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)
代表取締役会長	-	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 平成26年12月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注)3	1,334,900
代表取締役社長	-	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 平成26年12月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	4,700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役CFO	管理本部長	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21年2月 当社取締役経営企画室長就任 平成25年8月 当社取締役企画本部長就任 平成26年12月 当社取締役CFO管理本部長就任(現任)	(注)3	43,200
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	6,600
取締役	企画本部長兼商品企画部長	石積 智之	昭和47年8月31日生	平成8年4月 (株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行)入行 平成15年6月 (株)アパマンショップネットワーク(現(株)アパマンショップホールディングス)入社 平成16年1月 当社入社 平成19年12月 スター・マイカ・アセットパートナーズ(株)取締役投資運用部長兼投資企画部長就任 平成24年2月 当社戦略事業部長就任 平成26年12月 当社企画本部長兼商品企画部長就任 平成27年2月 取締役企画本部長兼商品企画部長就任(現任)	(注)3	4,900
取締役	戦略事業本部長	河西 正人	昭和41年10月22日生	平成2年4月 藤和不動産(株)(現三菱地所レジデンス(株))入社 平成13年6月 安田信託銀行(株)(現みずほ信託銀行(株))入行 平成15年9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19年2月 同社執行役員就任 平成21年5月 タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント(株)(現伊藤忠アーバンコミュニティ(株))入社 平成22年7月 ADインベストメント・マネージメント(株)入社 平成24年6月 同社取締役運用本部長代行兼投資開発部長就任 平成26年12月 当社入社 戦略事業本部長就任 平成27年2月 取締役戦略事業本部長就任(現任)	(注)3	-
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

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	-	河島 克二	昭和19年5月22日生	昭和42年3月 (株)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(株)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	8,500
監査役	-	依田 雅弘	昭和13年9月13日生	昭和36年4月 (株)三和銀行(現(株)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(株)(現三菱UFJキャピタル(株))代表取締役社長就任 平成11年6月 今橋地所(株)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	2,500
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(現太陽有限責任監査法人)設立 代表社員就任 平成15年6月 アストマックス(株)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(株)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) 平成26年10月 太陽有限責任監査法人 パートナー就任(現任)	(注)4	3,000
計						1,419,500

- (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27年2月25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7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、社長室が主体となり、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、社長室（1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（8,500株）を保有、社外監査役小坂義人氏は当社株式（3,000株）を保有しております。また、社外監査役小坂義人氏は、太陽有限責任監査法人のパートナー、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)	127,882	111,000	16,882	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	1,200	1,200	-	-	-	1
社外役員	6,000	6,000	-	-	-	3

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．役員の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、役員の報酬等の額の決定に関する方針を、「役員報酬規程」に定めております。

取締役の報酬等は、基本報酬、部門評価報酬及び全社評価報酬より構成しております。監査役の報酬等は、基本報酬より構成しております。基本報酬は、役位別、常勤・非常勤の別を勘案して基本報酬額を決定しております。部門評価報酬は、取締役の管掌部門の成果を勘案して決定しております。全社評価報酬は、企業グループの業績を勘案して決定しております。具体的には、業績を評価する指標として、連結営業利益額、業績目標への達成度、連結ROE(自己資本利益率)を採用しております。

取締役の報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会により年額300百万円以内と決議され、その範囲内において、取締役会にて決定しております。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、株式報酬型年額24百万円以内があります。

また、監査役の報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会で年額60百万円以内と決議され、その範囲内において、監査役の協議にて決定しております。

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7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	-	14,400	-
連結子会社	500	-	-	-
計	15,500	-	14,400	-

【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】

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。

なお、当連結会計年度(平成25年12月1日から平成26年11月30日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。

なお、当事業年度(平成25年12月1日から平成26年11月30日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 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25年12月1日から平成26年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年12月1日から平成26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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,674,644	2,037,117
営業未収入金	87,352	48,840
販売用不動産	1, 2 26,977,712	1, 2 31,170,330
繰延税金資産	82,222	60,781
その他	251,586	319,560
貸倒引当金	3,228	489
<b>流動資産合計</b>	<b>29,070,290</b>	<b>33,636,140</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1, 2 3,151,714	1, 2 4,212,107
減価償却累計額	784,162	1,157,384
建物及び構築物(純額)	2,367,552	3,054,723
土地	1, 2 5,647,007	1, 2 7,061,937
その他	2 85,599	2 63,644
減価償却累計額	28,440	35,560
その他(純額)	57,159	28,083
<b>有形固定資産合計</b>	<b>8,071,718</b>	<b>10,144,744</b>
無形固定資産	11,426	7,786
<b>投資その他の資産</b>		
繰延税金資産	64,681	98,686
その他	327,870	339,290
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>392,552</b>	<b>437,976</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>8,475,698</b>	<b>10,590,507</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	-	2,438
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>2,438</b>
<b>資産合計</b>	<b>37,545,988</b>	<b>44,229,087</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	267,125	239,808
短期借入金	1 2,514,300	1 475,800
1年内返済予定の長期借入金	1 2,665,576	1 3,362,267
未払法人税等	348,330	271,904
その他	740,506	863,658
流動負債合計	6,535,839	5,213,437
固定負債		
社債	-	100,000
長期借入金	1 19,887,004	1 27,117,728
その他	168,339	175,448
固定負債合計	20,055,343	27,393,176
負債合計	26,591,183	32,606,613
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,552,559	3,548,540
利益剰余金	4,394,582	5,014,712
自己株式	588,924	557,235
株主資本合計	10,931,257	11,579,055
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	27,285	24,298
その他の包括利益累計額合計	27,285	24,298
新株予約権	50,833	67,715
純資産合計	10,954,805	11,622,473
負債純資産合計	37,545,988	44,229,087

## 【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	13,543,527	13,901,173
売上原価	<sup>1</sup> 10,304,268	<sup>1</sup> 10,370,139
売上総利益	3,239,258	3,531,034
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 1,435,542	<sup>2</sup> 1,627,954
営業利益	1,803,715	1,903,079
営業外収益		
受取利息	672	367
受取補償金	-	16,402
その他	1,453	3,770
営業外収益合計	2,125	20,541
営業外費用		
支払利息	459,333	535,430
支払手数料	110,571	101,592
その他	5,445	221
営業外費用合計	575,350	637,244
経常利益	1,230,490	1,286,375
税金等調整前当期純利益	1,230,490	1,286,375
法人税、住民税及び事業税	543,942	527,680
法人税等調整額	71,402	14,216
法人税等合計	472,540	513,463
少数株主損益調整前当期純利益	757,950	772,912
少数株主利益	13,548	-
当期純利益	744,401	772,912

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	757,950	772,912
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	2,945	2,986
その他の包括利益合計	1 2,945	1 2,986
包括利益	755,005	775,899
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	741,456	775,899
少数株主に係る包括利益	13,548	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,573,038	3,541,478	3,756,179	694,732	10,175,964
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	105,998	-	105,998
当期純利益	-	-	744,401	-	744,401
自己株式の取得	-	-	-	4,771	4,771
自己株式の処分	-	11,080	-	110,580	121,660
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	11,080	638,403	105,808	755,292
当期末残高	3,573,038	3,552,559	4,394,582	588,924	10,931,257

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	24,339	24,339	54,774	1,021,228	11,227,627
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	-	-	105,998
当期純利益	-	-	-	-	744,401
自己株式の取得	-	-	-	-	4,771
自己株式の処分	-	-	-	-	121,660
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,945	2,945	3,940	1,021,228	1,028,114
当期変動額合計	2,945	2,945	3,940	1,021,228	272,822
当期末残高	27,285	27,285	50,833	-	10,954,805

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,573,038	3,552,559	4,394,582	588,924	10,931,257
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	152,783	-	152,783
当期純利益	-	-	772,912	-	772,912
自己株式の取得	-	-	-	30	30
自己株式の処分	-	4,019	-	31,719	27,700
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	4,019	620,129	31,688	647,798
当期末残高	3,573,038	3,548,540	5,014,712	557,235	11,579,055

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	27,285	27,285	50,833	10,954,805
当期変動額				
剰余金の配当	-	-	-	152,783
当期純利益	-	-	-	772,912
自己株式の取得	-	-	-	30
自己株式の処分	-	-	-	27,700
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,986	2,986	16,882	19,869
当期変動額合計	2,986	2,986	16,882	667,667
当期末残高	24,298	24,298	67,715	11,622,473

## 【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,230,490	1,286,375
減価償却費	257,585	451,505
貸倒引当金の増減額（は減少）	466	2,738
受取利息	672	367
支払利息	459,333	535,430
社債発行費償却	-	221
営業債権の増減額（は増加）	28,486	33,555
販売用不動産の増減額（は増加）	2,783,783	3,863,479
営業債務の増減額（は減少）	89,223	22,392
その他	156,729	73,159
小計	620,045	1,508,729
利息の受取額	696	367
利息の支払額	458,131	537,368
法人税等の支払額	355,745	602,882
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,433,226	2,648,613
<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	3,725,452	2,849,212
無形固定資産の取得による支出	4,761	840
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	1,553	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,638,660	2,850,052
<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）	711,060	1,966,300
長期借入れによる収入	13,547,230	16,398,730
長期借入金の返済による支出	9,359,414	8,543,515
社債の発行による収入	-	97,339
自己株式の取得による支出	4,771	30
自己株式の処分による収入	101,401	27,700
配当金の支払額	105,998	152,783
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	34,777	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,854,729	5,861,139
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	217,157	362,472
現金及び現金同等物の期首残高	1,891,801	1,674,644
現金及び現金同等物の期末残高	1,674,644	2,037,117



【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

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

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 デリバティブ

時価法によっております。

ロ 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 2～20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)重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

(4)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(5)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。

(6)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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、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。

## (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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
販売用不動産	25,198,450千円	29,350,150千円
建物及び構築物	2,345,313	2,984,303
土地	5,647,007	6,977,540
計	33,190,771	39,311,994

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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
短期借入金	2,514,300千円	475,800千円
1年内返済予定の長期借入金	2,665,576	3,362,267
長期借入金	19,887,004	27,117,728
計	25,066,880	30,955,795

## 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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
建物及び構築物	37,569千円	77,288千円
土地	184,034	248,999
その他	209	2,850
計	221,813	329,137

## 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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
当座貸越極度額の総額	5,100,000千円	5,600,000千円
借入実行残高	2,584,040	2,500,310
差引額	2,515,960	3,099,690

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	28,178千円	11,305千円

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
役員報酬	159,500千円	146,190千円
給与及び賞与	401,757	483,408
租税公課	372,931	484,341

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	4,576千円	4,640千円
税効果調整前	4,576	4,640
税効果額	1,630	1,654
繰延ヘッジ損益	2,945	2,986
その他の包括利益合計	2,945	2,986

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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	10,000,000	-	-	10,000,000
合計	10,000,000	-	-	10,000,000
自己株式				
普通株式（注）1, 2	1,012,741	22	54,500	958,263
合計	1,012,741	22	54,500	958,263

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加22株は、単元未満株式の買取請求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54,500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		-	-	-	-	67,715

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26年1月10日 取締役会	普通株式	80,885	9	平成25年11月30日	平成26年2月24日
平成26年6月30日 取締役会	普通株式	71,897	8	平成26年5月31日	平成26年8月4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27年1月9日 取締役会	普通株式	90,417	利益剰余金	10	平成26年11月30日	平成27年2月26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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
現金及び預金勘定	1,674,644千円	2,037,117千円
現金及び現金同等物	1,674,644	2,037,117

2. 重要な非資金取引

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
固定資産の売却用不動産振替額	221,813千円	329,137千円

(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。

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30年後であります。社債は主に運転資金の調達を目的とした資金調達であり、償還日は決算日後、3年後であります。

これら借入金及び社債は、流動性リスクを伴っておりますが、当社グループでは、資金繰り計画を作成、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 (5)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。

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（平成26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	2,037,117	2,037,117	-
(2) 営業未収入金	48,840		
貸倒引当金(*1)	489		
	48,351	48,351	-
資産計	2,085,468	2,085,468	-
(1) 営業未払金	239,808	239,808	-
(2) 短期借入金	475,800	475,800	-
(3) 未払法人税等	271,904	271,904	-
(4) 社債	100,000	100,000	-
(5) 長期借入金(*2)	30,479,995	30,923,844	443,849
負債計	31,567,507	32,011,356	443,849
デリバティブ取引(*3)	(37,753)	(37,753)	-

(\*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) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算出しております。

(5) 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提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 . 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

当連結会計年度 (平成26年11月30日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,037,117
営業未収入金	48,840
合計	2,085,957

(注) 3 . 社債及び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

当連結会計年度 (平成26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)
社債	-	100,000	-	-	-
長期借入金	4,645,827	3,456,203	3,865,443	5,297,223	9,853,032

(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。

当連結会計年度(平成26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	1,926,687	1,821,937	37,753
合計			1,926,687	1,821,937	37,753

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
中小企業退職金共済制度への拠出額(千円)	5,544	5,872

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
販売費及び一般管理費(株式報酬費用)	16,318	16,882

## 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22年3月15日 ストック・オプション	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
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 3名	当社の取締役 5名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 16,600株	普通株式 23,000株	普通株式 30,300株
付与日	平成22年3月15日	平成23年7月15日	平成24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22年3月16日 ～平成52年3月14日	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1日 ストック・オプション	平成26年4月15日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 4名	当社の取締役 4名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 14,400株	普通株式 16,600株
付与日	平成25年5月1日	平成26年4月15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。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成25年5月2日 ～平成55年4月30日	平成26年4月16日 ～平成56年4月14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	370,000	2,000	4,000
権利確定	-	-	-
権利行使	50,000	500	4,000
失効	-	-	-
未行使残	320,000	1,500	-

	平成22年3月15日 ストック・オプション	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
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	10,400	15,300	27,300
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	10,400	15,300	27,300

	平成25年5月1日 ストック・オプション	平成26年4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	-	16,600
失効	-	-
権利確定	-	16,600
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	14,400	-
権利確定	-	16,600
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	14,400	16,600

(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)	1,194	1,194	1,194
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	-

	平成22年3月15日 ストック・オプション	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
権利行使価格 (円)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	768	767	486

	平成25年5月1日 ストック・オプション	平成26年4月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	1,240	1,017

(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26年4月15日のストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

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26年4月15日
株価変動性(注)1	59.54%
予想残存期間(注)2	10.8年
予想配当(注)3	15円/株
無リスク利率(注)4	0.676%

(注)1. 予想残存期間は10.8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26年4月15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25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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	30,999 千円	22,253 千円
減価償却超過額	3,883	3,325
貸倒損失否認額	5,494	-
棚卸資産評価損	34,456	26,776
営業未払金否認	5,175	2,123
その他	2,213	6,302
計	82,222	60,781
繰延税金資産(固定)		
繰延消費税等	24,702	38,003
税務売上認識額	3,202	3,159
株式報酬費用	18,117	24,133
繰延ヘッジ損益	15,109	13,455
その他	3,550	19,934
計	64,681	98,686
繰延税金資産の純額	146,904	159,467

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

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)	
法定実効税率	-	38.0	%
(調整)			
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.4	
住民税均等割	-	0.6	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.3	
その他	-	0.6	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	39.9	

(注) 前連結会計年度は、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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については、従来の38.01%から35.64%となりました。

この税率変更による影響額は軽微であります。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(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。

当連結会計年度末(平成26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179,970千円であります。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206,375千円であります。

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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,769,905	7,997,557
期中増減額	3,227,651	2,104,059
期末残高	7,997,557	10,101,617
期末時価	8,491,250	10,733,130

(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(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。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(2,816,770千円)、及び資本的支出によるもの(51,817千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(329,137千円)、及び減価償却による減少(435,390千円)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「アドバイザリー事業」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）

「アドバイザリー事業」・・・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				その他 (注) 1	合計(注) 2
	中古マンション事業	インベストメント事業	アドバイザリー事業	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. その他は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益は、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25年12月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計(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	12,253,230	1,199,839	448,103	13,901,173	-	13,901,173
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	342,659	342,659	342,659	-
計	12,253,230	1,199,839	790,763	14,243,833	342,659	13,901,173
セグメント利益	1,782,658	79,190	435,206	2,297,055	393,976	1,903,079
セグメント資産	31,958,942	10,189,764	545,647	42,694,354	1,534,732	44,229,087
その他の項目						
減価償却費	10,699	436,326	1,271	448,297	3,208	451,505
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	15,295	2,869,810	450	2,885,556	390	2,885,946

(注) 1. その他は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益は、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。

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）
1株当たり純資産額	1,213.27円	1,277.94円
1株当たり当期純利益金額	83.87円	85.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	80.90円	83.14円

（注）1．1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）
当期純利益（千円）	744,401	772,912
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）	744,401	772,912
期中平均株式数（株）	8,875,898	8,999,098
当期純利益調整額（千円）	-	-
普通株式増加数（株）	325,948	297,873
（うち新株予約権にかかる増加数）	(325,948)	(297,873)
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	-	-

2．1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成25年11月30日）	当連結会計年度 （平成26年11月30日）
純資産の部の合計額（千円）	10,954,805	11,622,473
純資産の部から控除する金額（千円）	50,833	67,715
（うち新株予約権）	(50,833)	(67,715)
普通株式に係る純資産額（千円）	10,903,972	11,554,757
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）	1,012,741	958,263
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）	8,987,259	9,041,737

（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】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第4回無担保社債	平成26年9月25日	-	100,000	0.54	なし	平成29年9月25日
合計	-	-	-	100,000	-	-	-

(注) 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	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)
-	-	100,000	-	-

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,514,300	475,800	1.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,665,576	3,362,267	1.8	-
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。)	19,887,004	27,117,728	1.8	平成28年～平成56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	25,066,880	30,955,795	-	-

(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	4,645,827	3,456,203	3,865,443	5,297,223

## 【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)	3,117,879	6,333,078	9,855,766	13,901,173
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	415,388	741,497	1,051,941	1,286,375
四半期(当期)純利益金額(千円)	253,097	444,900	633,257	772,912
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	28.16	49.50	70.46	85.89

(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)	28.16	21.34	20.96	15.46

## 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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,291,520	1,530,478
営業未収入金	179,984	140,309
販売用不動産	2,326,977,712	2,331,170,495
貯蔵品	2,702	4,331
前渡金	42,630	96,666
前払費用	192,604	207,760
繰延税金資産	78,301	53,157
その他	7,734	4,904
貸倒引当金	3,228	489
流動資産合計	28,669,964	33,107,614
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	2,33,145,143	2,34,205,297
減価償却累計額	780,283	1,153,221
建物(純額)	2,364,859	3,052,075
構築物	26,571	2,36,810
減価償却累計額	3,878	4,162
構築物(純額)	2,692	2,647
車両運搬具	7,968	8,102
減価償却累計額	6,981	7,256
車両運搬具(純額)	987	846
工具、器具及び備品	341,713	355,541
減価償却累計額	21,458	28,304
工具、器具及び備品(純額)	20,255	27,236
土地	2,35,647,007	2,37,061,937
建設仮勘定	35,916	-
有形固定資産合計	8,071,718	10,144,744
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	7,032	4,214
無形固定資産合計	7,032	4,214
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	90,000	90,000
出資金	40	40
長期前払費用	236,752	246,428
繰延税金資産	64,681	98,686
その他	84,281	86,231
投資その他の資産合計	475,756	521,386
固定資産合計	8,554,507	10,670,345
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	-	2,438
繰延資産合計	-	2,438
資産合計	37,224,471	43,780,399

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1 260,514	1 232,040
短期借入金	2 2,514,300	2 475,800
1年内返済予定の長期借入金	2 2,665,576	2 3,362,267
未払金	13,564	13,955
未払費用	85,310	105,979
未払法人税等	306,110	191,328
未払消費税等	11,821	54,585
前受金	69,165	75,480
預り金	339,287	352,180
前受収益	142,626	159,491
その他	326	111
流動負債合計	6,408,602	5,023,219
<b>固定負債</b>		
社債	-	100,000
長期借入金	2 19,887,004	2 27,117,728
長期預り敷金	125,945	137,694
その他	42,394	37,753
固定負債合計	20,055,343	27,393,176
負債合計	26,463,946	32,416,395
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,573,038	3,573,038
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	3,541,478	3,541,478
その他資本剰余金	11,080	7,061
資本剰余金合計	3,552,559	3,548,540
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	4,200,302	4,756,242
利益剰余金合計	4,200,302	4,756,242
自己株式	588,924	557,235
株主資本合計	10,736,976	11,320,585
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	27,285	24,298
評価・換算差額等合計	27,285	24,298
新株予約権	50,833	67,715
純資産合計	10,760,525	11,364,003
負債純資産合計	37,224,471	43,780,399

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	1, 3 13,232,529	1 13,583,859
売上原価	2, 3 10,549,724	2, 3 10,622,689
売上総利益	2,682,805	2,961,170
販売費及び一般管理費		
役員報酬	128,300	113,100
給料及び賞与	286,158	367,865
法定福利費	44,996	53,390
交際費	8,569	11,720
旅費及び交通費	16,116	20,467
事務用消耗品費	12,864	20,550
支払報酬	3 55,512	48,251
減価償却費	18,399	14,843
地代家賃	55,890	71,709
租税公課	359,807	483,646
その他	141,373	160,640
販売費及び一般管理費合計	1,127,989	1,366,187
営業利益	1,554,816	1,594,982
営業外収益		
受取利息	605	295
受取配当金	3 114,000	3 117,000
業務受託料	3 10,080	3 10,080
受取補償金	-	16,402
その他	1,326	2,242
営業外収益合計	126,011	146,019
営業外費用		
支払利息	459,333	535,430
支払手数料	110,571	101,592
その他	5,445	221
営業外費用合計	575,349	637,244
経常利益	1,105,478	1,103,757
税引前当期純利益	1,105,478	1,103,757
法人税、住民税及び事業税	456,689	405,548
法人税等調整額	71,490	10,513
法人税等合計	385,199	395,034
当期純利益	720,279	708,722



【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物原価	1	9,206,879	87.3	8,915,806	83.9
経費		1,342,844	12.7	1,706,882	16.1
売上原価		10,549,724	100.0	10,622,689	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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
管理費等(千円)	302,562	329,532
仲介手数料等(千円)	332,859	333,700
減価償却費(千円)	238,451	435,390
租税公課(千円)	146,772	172,411
(うち、固定資産税)(千円)	(146,055)	(171,122)

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	3,573,038	3,541,478	-	3,541,478	3,586,021	3,586,021	694,732	10,005,806	
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	105,998	105,998	-	105,998	
当期純利益	-	-	-	-	720,279	720,279	-	720,279	
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	4,771	4,771	
自己株式の処分	-	-	11,080	11,080	-	-	110,580	121,660	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-	
当期変動額合計	-	-	11,080	11,080	614,280	614,280	105,808	731,170	
当期末残高	3,573,038	3,541,478	11,080	3,552,559	4,200,302	4,200,302	588,924	10,736,976	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	24,339	24,339	54,774	10,036,241
当期変動額				
剰余金の配当	-	-	-	105,998
当期純利益	-	-	-	720,279
自己株式の取得	-	-	-	4,771
自己株式の処分	-	-	-	121,660
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,945	2,945	3,940	6,886
当期変動額合計	2,945	2,945	3,940	724,284
当期末残高	27,285	27,285	50,833	10,760,525

当事業年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	3,573,038	3,541,478	11,080	3,552,559	4,200,302	4,200,302	588,924	10,736,976
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	152,783	152,783	-	152,783
当期純利益	-	-	-	-	708,722	708,722	-	708,722
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	30	30
自己株式の処分	-	-	4,019	4,019	-	-	31,719	27,700
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	4,019	4,019	555,939	555,939	31,688	583,608
当期末残高	3,573,038	3,541,478	7,061	3,548,540	4,756,242	4,756,242	557,235	11,320,585

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	27,285	27,285	50,833	10,760,525
当期変動額				
剰余金の配当	-	-	-	152,783
当期純利益	-	-	-	708,722
自己株式の取得	-	-	-	30
自己株式の処分	-	-	-	27,700
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,986	2,986	16,882	19,869
当期変動額合計	2,986	2,986	16,882	603,477
当期末残高	24,298	24,298	67,715	11,364,003

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式.....移動平均法による原価法

(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

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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り算定)

貯蔵品.....最終仕入原価法

2. 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 2～40年

構築物 10～45年

車両運搬具 2～6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。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費...償還期間にわたり均等償却しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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

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。

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。

(3) 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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する記載については、同条第3項により、記載を省略しています。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項より、記載を省略しております。

## (貸借対照表関係)

## 1. 関係会社に対する資産及び負債

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
短期金銭債権	- 千円	254千円
短期金銭債務	5,387	9,339

## 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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
販売用不動産	25,198,450千円	29,350,150千円
建物	2,342,620	2,981,655
構築物	2,692	2,647
土地	5,647,007	6,977,540
計	33,190,771	39,311,994

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
短期借入金	2,514,300千円	475,800千円
1年内返済予定の長期借入金	2,665,576	3,362,267
長期借入金	19,887,004	27,117,728
計	25,066,880	30,955,795

## 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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
建物	37,569千円	76,695千円
構築物	-	592
土地	184,034	248,999
工具、器具及び備品	209	2,850
計	221,813	329,137

## 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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
当座貸越極度額の総額	5,100,000千円	5,600,000千円
借入実行残高	2,584,040	2,500,310
差引額	2,515,960	3,099,690

## (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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
インベストメント売上	735,514千円	1,199,839千円
中古マンション売上	12,410,882	12,253,230
アドバイザー収入	86,133	130,788
合計	13,232,529	13,583,859

## 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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
インベストメント原価	619,950千円	993,085千円
中古マンション原価	9,929,773	9,604,842
アドバイザー原価	-	24,761
合計	10,549,724	10,622,689

## 3. 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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
営業取引による取引高		
売上高	6,096千円	- 千円
仕入高	321,218	367,255
営業取引以外の取引による取引高	136,080	127,080

## (有価証券関係)

## 前事業年度(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。

## 当事業年度(平成26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25年11月30日)		当事業年度 (平成26年11月30日)	
繰延税金資産 (流動)				
未払事業税	27,078	千円	15,686	千円
減価償却超過額	3,883		3,325	
貸倒損失否認額	5,494		-	
棚卸資産評価損	34,456		26,776	
営業未払金否認	5,175		2,123	
その他	2,213		5,244	
計	78,301		53,157	
繰延税金資産 (固定)				
株式報酬費用	18,117		24,133	
繰延消費税等	24,702		38,003	
税務売上認識額	3,202		3,159	
繰延ヘッジ損益	15,109		13,455	
その他	3,550		19,934	
計	64,681		98,686	
繰延税金資産の純額	142,983		151,843	

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25年11月30日)		当事業年度 (平成26年11月30日)	
法定実効税率 (調整)	38.0	%	38.0	%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4		0.5	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.9		4.0	
住民税均等割	0.5		0.6	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.1		0.3	
その他	0.3		0.4	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.8		35.8	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、従来の38.01%から35.64%となりました。

この税率変更による影響額は軽微であります。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。



【附属明細表】

【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)	当期償却額 (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)
有形固定資産						
建物	2,364,859	1,199,883	76,695	435,971	3,052,075	1,153,221
構築物	2,692	1,128	592	580	2,647	4,162
車両運搬具	987	1,913	0	2,054	846	7,256
工具、器具及び備品	20,255	18,251	2,868	8,401	27,236	28,304
土地	5,647,007	1,663,929	248,999	-	7,061,937	-
建設仮勘定	35,916	-	35,916	-	-	-
有形固定資産計	8,071,718	2,885,106	365,072	447,008	10,144,744	1,192,944
無形固定資産						
ソフトウェア	7,032	390	-	3,208	4,214	-
無形固定資産計	7,032	390	-	3,208	4,214	-

(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	1,195,419千円
(土地)	インベストメント事業	1,663,929千円

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	76,695千円
(土地)	インベストメント事業	248,999千円

【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 (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	3,228	489	3,228	489

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	5月31日 11月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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
株主名簿管理人	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
取次所	-
買取手数料	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。 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	<p>対象となる株主様          毎年5月31日及び11月30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。</p> <p>優待内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基準日：5月31日              所有株式数 1単元(100株)以上につき1,000円分のクオカード</li> <li>・基準日：11月30日              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</li> </ul>

(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13期）（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）平成26年2月24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26年2月24日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第14期第1四半期）（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28日）平成26年4月10日関東財務局長に提出

（第14期第2四半期）（自 平成26年3月1日 至 平成26年5月31日）平成26年7月10日関東財務局長に提出

（第14期第3四半期）（自 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日）平成26年10月10日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

平成26年10月2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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成26年11月18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（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成26年12月5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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成27年1月15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2号の2（新株予約権の発行）に基づく臨時報告書であります。

## 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27年 2月25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25年12月1日から平成26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26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26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26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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成27年2月25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25年12月1日から平成26年11月30日までの第14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26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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。