

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年 8 月 8 日
【中間会計期間】	第 8 期中（自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日）
【会社名】	スター・マイカ株式会社
【英訳名】	Star Mica Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 水永 政志
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目17番22号
【電話番号】	(03) 3568-1091
【事務連絡者氏名】	上級執行役員経営企画室長 日浦 正貴
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目17番22号
【電話番号】	(03) 3568-1091
【事務連絡者氏名】	上級執行役員経営企画室長 日浦 正貴
【縦覧に供する場所】	スター・マイカ株式会社大阪支店 (大阪市北区豊崎三丁目19番 3 号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目 8 番16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6期中	第7期中	第8期中	第6期	第7期
会計期間	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成19年 12月1日 至平成20年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日	自平成18年 12月1日 至平成19年 11月30日
売上高 (千円)	-	8,487,815	6,739,273	8,095,858	12,809,225
経常利益 (千円)	-	919,254	971,961	1,325,724	1,235,815
中間(当期)純利益 (千円)	-	477,245	574,121	403,255	656,074
純資産額 (千円)	-	4,527,103	8,694,492	3,793,974	7,689,061
総資産額 (千円)	-	25,358,668	30,106,486	22,394,903	28,472,648
1株当たり純資産額 (円)	-	68,457.19	94,002.89	58,279.18	88,048.80
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	-	7,329.72	7,029.35	7,237.97	9,866.84
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	-	6,266.44	6,403.96	6,013.63	8,534.75
自己資本比率 (%)	-	17.8	25.5	16.9	25.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	571,603	1,149,223	4,718,385	3,089,812
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	2,501,434	957,895	3,667,335	3,052,375
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	2,324,241	943,740	11,623,231	5,213,476
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	-	3,853,573	2,510,281	4,602,371	3,673,659
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	- (-)	40 (5)	55 (5)	28 (5)	46 (5)

(注) 1. 当社は、第7期中より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第6期中	第7期中	第8期中	第6期	第7期
会計期間	自平成17年 12月1日 至平成18年 5月31日	自平成18年 12月1日 至平成19年 5月31日	自平成19年 12月1日 至平成20年 5月31日	自平成17年 12月1日 至平成18年 11月30日	自平成18年 12月1日 至平成19年 11月30日
売上高 (千円)	1,894,044	2,736,996	2,924,660	2,827,607	4,000,176
経常利益 (千円)	446,794	807,959	936,002	687,475	1,130,801
中間(当期)純利益 (千円)	263,337	476,654	549,923	404,688	660,747
持分法を適用した場合 の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	859,147	1,676,047	2,921,677	1,549,147	2,915,677
発行済株式総数 (株)	55,100	66,100	81,781	65,100	81,581
純資産額 (千円)	2,275,566	4,529,455	7,683,877	3,796,917	7,198,615
総資産額 (千円)	4,675,445	23,599,459	28,678,248	8,164,798	26,896,358
1株当たり純資産額 (円)	41,298.85	68,492.77	93,800.13	58,324.39	88,142.16
1株当たり中間(当 期)純利益金額 (円)	4,965.39	7,320.65	6,733.08	7,263.68	9,937.12
潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利 益金額 (円)	-	6,258.68	6,134.05	6,034.99	8,595.54
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	-	1,000
自己資本比率 (%)	48.7	19.2	26.7	46.5	26.8
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,480,693	-	-	-	-
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,048,670	-	-	-	-
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	339,660	-	-	-	-
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	332,305	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	18 (4)	38 (5)	43 (5)	26 (5)	42 (5)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第6期中の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、第6期中は新株予約権残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

4. 当社は、第6期より連結財務諸表を作成しているため、第6期、第7期中、第7期及び第8期中の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高は記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年5月31日現在

事業の種類別セグメント	従業員数（人）
マンション流動化事業	25(1)
インベストメント事業	4(-)
アドバイザー事業	10(-)
全社（共通）	16(4)
合計	55(5)

- (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、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、当中間連結会計期間の平均人員を（ ）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. 従業員数が当中間連結会計期間において、9人増加しましたのは、主に業容拡大に伴う中途採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年5月31日現在

従業員数（人）	43(5)
---------	-------

- (注) 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、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、当中間会計期間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(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

当中間連結会計期間における我が国経済は、原油・原材料価格の高騰などによる個人消費意欲の後退、輸出高の伸び悩みや米国の経済不安にみられる外需の鈍化などにより、景気回復の踊り場に差し掛かってきております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題により資金調達環境が悪化したことに加えて、個人消費の伸び悩みにより、先行きに不透明感が懸念されておりますが、一方、利便性の高い中古マンションの流通は、底堅く推移しており、物件毎により細やかな戦略が求められております。

このような環境の中で当社グループは、人員増加・組織体制の整備による営業力の強化が、順調に取引機会の増大に結びつきました。また、賃貸中物件の残高の積み上げにより、賃料収入の増加だけでなく、将来の売却可能物件をより多く確保することができました。さらに、当社グループの順調な実績の積み上げや、前連結会計年度に実施した増資による自己資本の増強等により、不動産全般への融資姿勢が変化する金融環境においても、金融機関との良好な関係を維持しております。具体的には、平成20年1月にシンジケートローン方式のタームローンにより約65億円を調達したことに加え、平成20年3月までに金融機関2行と50億円分のコミットメントライン契約を締結し、着実に資金調達基盤を拡充しております。

この結果、当社グループの当中間連結会計期間における業績は、売上高6,739,273千円（前年同期比20.6%減）、営業利益1,238,656千円（同1.4%増）、経常利益971,961千円（同5.7%増）、中間純利益574,121千円（同20.3%増）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

（マンション流動化事業）

マンション流動化事業におきましては、不動産物件取得が増大し、それに伴い賃料収入が増加いたしました。一方、物件売却は、前年同期においては自己資本比率が悪化したため、バランスシート改善を目的として物件売却を前倒しで行っており、その反動が生じました。この結果、マンション流動化事業の売上高は5,696,749千円（同11.4%減）となりました。

（インベストメント事業）

インベストメント事業におきましては、資金調達環境の悪化により売却先である投資家の投資意欲が停滞し、前期に比べて比較的小口案件での成約が中心となりました。この結果、インベストメント事業の売上高は791,632千円（同58.3%減）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、証券化市場の低迷により証券化アレンジメント業務は低迷したものの、不動産仲介業務で大口取引の成約にいたり、また平成19年5月に設立したスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社が、期初から稼働しました。この結果、アドバイザー事業の売上高は250,891千円（同54.1%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間の現金及び現金同等物期末残高は2,510,281千円となり、前連結会計年度末と比較して1,163,378千円減少しました。

・ 営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において営業活動に使用した資金は1,149,223千円（前年同期比577,619千円増）となりました。これは主として、税金等調整前中間純利益が971,108千円計上されたものの、販売用不動産の増加1,663,545千円があったことによるものであります。

・ 投資活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において投資活動に使用した資金は957,895千円（前年同期比1,543,539千円減）となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出1,090,000千円によるものであります。

・ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において財務活動により得られた資金は943,740千円（前年同期比1,380,500千円減）となりました。これは主として、短期借入金の純減額4,100,795千円、長期借入れによる収入7,459,200千円、長期借入金の返済による支出2,195,060千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、マンション流動化事業、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

当中間連結会計期間の販売実績を事業の種類別セグメントに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前年同期比(%)
マンション流動化事業(千円)	5,696,749	88.6
インベストメント事業(千円)	791,632	41.7
アドバイザー事業(千円)	250,891	154.1
合計(千円)	6,739,273	79.4

(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. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

3. 前中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。なお、当中間連結会計期間においては、総販売実績の10%以上を占める相手先に該当するものがなかったため、記載を省略しております。

相手先	前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)
ピクセル特定目的会社	1,913,243	22.5

3【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4【経営上の重要な契約等】

(シンジケートローン契約の締結)

当社は、平成20年1月24日に、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとした計8の金融機関との間で、総額65億円のシンジケートローン契約を締結しました。

(コミットメントライン契約の締結)

当社は、平成20年2月15日に、株式会社あおぞら銀行との間で、総額20億円のコミットメントライン契約を締結しました。また、平成20年3月27日に、株式会社三菱東京UFJ銀行との間で、総額30億円のコミットメントライン契約を締結しました。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2【設備の新設、除却等の計画】

前連結会計年度末において、計画中または実施中の重要な設備の新設、除却等はありません。また、当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

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	212,000
計	212,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行 数(株) (平成20年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年8月8日)	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商 品取引業協会名	内容
普通株式	81,781	81,821	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	-
計	81,781	81,821	-	-

(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	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	5,000	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)	5,000(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	50,000(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 50,000 資本組入額 25,000	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。

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

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。

平成16年2月27日定時株主総会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	3,807	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)	3,807(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	35,000(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成16年3月11日から 平成26年2月27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 35,000 資本組入額 17,500	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

本新株予約権1個につき普通株式1株とする。ただし、当社が株式分割(配当可能利益または資本準備金の資本組み入れによる場合も含むものとし、以下同様とする。)または併合を行う場合には、未行使の新株予約権の目的となる株式の数を以下に定める算式により調整し、調整の結果生じる1株の100分の1に満たない端株については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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「新株予約権付与契約書」で定めるところによる。

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、新株予約権について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。

平成17年5月26日臨時株主総会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	2,770	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,770(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	60,000(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 60,000 資本組入額 30,000	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。

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

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。

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

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。

平成17年5月26日臨時株主総会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	242	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

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の目的となる株式の数(株)	242(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	60,000(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成19年9月29日から 平成27年5月26日まで (注)3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 60,000 資本組入額 30,000	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併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的たる株式数を調整する。かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

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

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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。

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

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

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

4. 新株予約権の行使の条件(払込価額及び行使期間を除く。)

新株予約権の割当を受けた者のうち、割当時点で当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準じる地位にある者及び社外取引先・社外顧問は、権利行使時においても割当時点と同等またはこれに準じる地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りではない。

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

新株予約権の質入その他の処分は認めない。

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

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

目的たる完全親会社の株式の種類

完全親会社の同種の株式

目的たる完全親会社の株式の数

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

権利行使に際して払い込むべき価額

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

権利行使期間

承継前における権利行使期間と同じとする。

その他の権利行使の条件

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

消却事由及び消却条件

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

新株予約権の譲渡制限

完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。

6. 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

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

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

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

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

平成18年2月23日定時株主総会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	110	70
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)	110(注)1	70
新株予約権の行使時の払込金額(円)	78,000(注)2	同左
新株予約権の行使期間	平成20年3月2日から 平成28年2月23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 78,000 資本組入額 39,000	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併合を行うときは、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的たる株式数を調整する。かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

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

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

4. 新株予約権の行使の条件(払込価額及び行使期間を除く。)

新株予約権の割当を受けた者のうち、割当時点で当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準じる地位にある者及び社外取引先・社外顧問は、権利行使時においても割当時点と同等またはこれに準じる地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りではない。

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

新株予約権の質入その他の処分は認めない。

その他の条件は、新株予約権発行に関する取締役会決議に基づき当社と新株予約権の割当を受けた者との間

- で締結する「第6回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
5. 当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行うときは、新株予約権にかかる義務を当該株式交換または株式移転により完全親会社となる会社に承継させるものとする。ただし、当該株式交換にかかる株式交換契約書または当該株式移転にかかる株主総会決議において、以下に定める方針に沿った内容の定めがなされた場合に限るものとする。
- 目的たる完全親会社の株式の種類
完全親会社の同種の株式
- 目的たる完全親会社の株式の数
株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1株の100分の1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
- 権利行使に際して払い込むべき価額
株式交換または株式移転の比率に応じて調整するものとし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。
- 権利行使期間
承継前における権利行使期間と同じとする。
- その他の権利行使の条件
原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。
- 消却事由及び消却条件
原則として承継前における権利行使の条件と同じとし、詳細については、株式交換または株式移転の際に当社の取締役会において定めるものとする。
- 新株予約権の譲渡制限
完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。
6. 当社が新株予約権を消却することができる事由及び消却の条件
当社が消滅会社となる合併契約書が株主総会で承認された場合において、新株予約権の承継がなされないときは、当社は新株予約権を無償で消却することができる。
- 当社が株式移転または株式交換によって他社の完全子会社となる場合において、新株予約権発行に関する取締役会決議に従った新株予約権の承継がなされないときは、当社は新株予約権を無償で消却することができる。
- 当社は、新株予約権の割当てを受けた者が、「新株予約権の行使の条件」の定めにより、新株予約権を行使できなかった場合、当該新株予約権については無償で消却することができる。
- 前各号のほか、当社は取得した新株予約権をいつでも無償で消却することができる。

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19年9月28日取締役会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成20年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年7月31日)
新株予約権の数(個)	332	-
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)	332(注)1	-
新株予約権の行使時の払込金額(円)	209,000(注)2	-
新株予約権の行使期間	平成21年10月16日から 平成23年10月15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)	発行価格 209,000 資本組入額 104,500	-
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	新株予約権を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要するものとする。	-
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格での新株式の発行または自己株式の処分、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場合は、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1株当たりの払込金額を調整する。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。

調整後1株当たり払込金額 = 調整前1株当たり払込金額 × $\frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$

新株予約権発行の日以降に当社が時価を下回る価格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公募増資、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1株当たりの払込金額を調整する。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。

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

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、1株当たりの払込金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（払込価額及び行使期間を除く。）
- 新株予約権の割当てを受けた者は、新株予約権の行使時まで継続して、当社若しくは当社子会社の取締役、執行役、監査役、執行役員、研究理事、相談役、顧問、参与その他これらに準じる地位または当社若しくは当社子会社の従業員の地位（以下総称して、「要件地位」という。）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要件地位を喪失しない。
- 新株予約権の割当てを受けた者が、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、新株予約権を行使することができない。
- 新株予約権の割当てを受けた者が死亡した場合は、相続人はこれを行使できないものとする。
- 新株予約権の割当てを受けた者は、次の各区分に従い権利を行使することができる。
- イ．平成21年10月16日より平成22年10月15日までの期間は、割当てを受けた新株予約権の数の最大50%（ただし、小数第1位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。
- ロ．平成22年10月16日以降は、未行使の全ての新株予約権について権利を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時点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、残存新株予約権の定めに基づい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。
- 募集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
- 組織再編行為の条件等を勘案のうえ、残存新株予約権の定めに基づいて1株当たりの払込金額につき合理的な調整がなされた額に、前記 に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の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
- 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。
- 会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件
- 残存新株予約権の定めに基づいて決定する。
- 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1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

5. 新株予約権の取得事由及び取得条件

以下のイ. からホ. までに定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

イ. 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

ロ. 当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案

ハ. 当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

ニ. 当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案

ホ. 新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについての定めを設ける定款変更の議案

新株予約権者が前記3. に定めるところにより新株予約権を行使することができなくなった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

対象者が要件地位を喪失した場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権割当日から新株予約権を行使することができる期間の開始日の前日までの間に、市場価格の終値が一度でも権利行使価格の50%（1円未満の端数は切上げ）を下回った場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

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19年12月1日～ 平成20年5月31日 (注)1	200	81,781	6,000	2,921,677	6,000	2,890,117

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 平成20年6月1日から平成20年8月8日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が40株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,560千円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

平成20年5月31日現在

氏名または名称	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	16,450	20.11
モルガン・スタンレー アンド カ ンパニー インク (常任代理人：モルガン・スタン レー証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	13,000	15.90
有限会社ジュビターインベストメ ント	東京都港区西麻布三丁目20番16号	12,600	15.41
田口 弘	東京都渋谷区	9,000	11.01
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	5,951	7.28
水永 政志	東京都港区	5,378	6.58
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	4,367	5.34
資産管理サービス信託銀行株式会 社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	812	0.99
安田 隆夫	東京都港区	636	0.78
重田 康光	東京都港区	621	0.76
計	-	68,815	84.15

(注) 1. HBK Investments L.P.から、平成18年10月5日付(報告義務発生日平成18年10月2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、当社として中間期末日の実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主構成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
HBK Investments L.P.	300 Crescent Court, Suite 700, Dallas, Texas 75201, U.S.A.	13,000株	19.97%

2. インベスコ投信投資顧問株式会社から、平成19年9月21日付(報告義務発生日平成19年9月14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、当社として中間期末日の実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主構成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
インベスコ投信投資顧問 株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	3,568株	5.22%

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年5月31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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 81,781	81,781	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	81,781	-	-
総株主の議決権	-	81,781	-

【自己株式等】

平成20年5月31日現在

所有者の氏名または名称	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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成19年12月	平成20年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	180,000	162,000	179,000	163,000	156,000	136,000
最低(円)	121,000	102,000	141,000	129,000	113,000	118,000

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所ヘラクレスにおけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
取締役	COO	取締役	COO兼インベストメントバンキング部長	加藤 卓弥	平成20年6月1日
取締役	投資事業部長	取締役	不動産営業本部長兼投資事業部長	堀内 研二	平成20年6月1日

第5【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号、以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前中間連結会計期間(平成18年12月1日から平成19年5月31日まで)は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号、以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前中間会計期間(平成18年12月1日から平成19年5月31日まで)は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)は、改正後の中間財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間(平成18年12月1日から平成19年5月31日まで)の中間連結財務諸表及び前中間会計期間(平成18年12月1日から平成19年5月31日まで)の中間財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)の中間連結財務諸表及び当中間会計期間(平成19年12月1日から平成20年5月31日まで)の中間財務諸表について、あずさ監査法人により中間監査を受けております。

1【中間連結財務諸表等】

(1)【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1.現金及び預金		3,853,573		2,510,281		3,673,659	
2.営業未収入金		38,284		90,291		43,737	
3.販売用不動産	1,2	14,993,682		21,119,981		19,187,185	
4.繰延税金資産		34,799		47,538		45,151	
5.その他	4	275,846		278,030		147,060	
貸倒引当金		2,662		9,917		6,788	
流動資産合計		19,193,523	75.7	24,036,205	79.9	23,090,007	81.1
固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物及び構築物	1,2	2,149,733		1,610,257		1,802,795	
減価償却累計額		302,115	1,847,618	401,874	1,208,382	380,989	1,421,805
(2)土地	1,2		3,086,208		2,633,172		2,745,904
(3)その他		54,897		47,849		36,881	
減価償却累計額		9,565	45,332	19,756	28,093	14,089	22,791
有形固定資産合計		4,979,158	19.6	3,869,649	12.9	4,190,501	14.7
2.無形固定資産		5,273	0.0	12,723	0.0	9,166	0.0
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		839,929		1,868,631		876,642	
(2)繰延税金資産		35,605		30,913		34,341	
(3)その他		281,275		275,895		253,803	
投資その他の資産 合計		1,156,810	4.6	2,175,440	7.2	1,164,787	4.1
固定資産合計		6,141,242	24.2	6,057,812	20.1	5,364,455	18.8
繰延資産		23,903	0.1	12,468	0.0	18,185	0.1
資産合計		25,358,668	100.0	30,106,486	100.0	28,472,648	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1. 営業未払金		168,927		143,355		126,431	
2. 短期借入金	1	4,940,947		3,414,722		7,515,517	
3. 1年内返済予定長期借入金	1	238,718		1,241,676		384,518	
4. 1年内償還予定社債		1,400,000		1,100,000		700,000	
5. 未払法人税等		327,885		407,193		322,020	
6. その他	4	412,901		530,919		515,754	
流動負債合計		7,489,378	29.6	6,837,867	22.7	9,564,241	33.6
固定負債							
1. 社債		1,350,000		250,000		1,300,000	
2. 長期借入金	1	11,892,452		14,254,456		9,847,474	
3. その他		99,734		69,670		71,871	
固定負債合計		13,342,186	52.6	14,574,126	48.4	11,219,345	39.4
負債合計		20,831,565	82.2	21,411,993	71.1	20,783,586	73.0
(純資産の部)							
株主資本							
1. 資本金		1,676,047	6.6	2,921,677	9.7	2,915,677	10.2
2. 資本剰余金		1,644,487	6.5	2,890,117	9.6	2,884,117	10.1
3. 利益剰余金		1,204,485	4.7	1,875,855	6.2	1,383,314	4.9
株主資本合計		4,525,020	17.8	7,687,650	25.5	7,183,109	25.2
新株予約権		2,083	0.0	12,808	0.1	7,889	0.0
少数株主持分				994,033	3.3	498,061	1.8
純資産合計		4,527,103	17.8	8,694,492	28.9	7,689,061	27.0
負債純資産合計		25,358,668	100.0	30,106,486	100.0	28,472,648	100.0

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)		当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
売上高			8,487,815	100.0		6,739,273	100.0		12,809,225	100.0
売上原価			6,865,561	80.9		4,991,045	74.1		10,144,099	79.2
売上総利益			1,622,253	19.1		1,748,227	25.9		2,665,126	20.8
販売費及び一般管理費	1		401,283	4.7		509,570	7.5		798,703	6.2
営業利益			1,220,969	14.4		1,238,656	18.4		1,866,422	14.6
営業外収益										
1.受取利息		1,640			3,030			5,331		
2.還付消費税等					37,592					
3.その他		0	1,641	0.0	54	40,678	0.6	375	5,707	0.0
営業外費用										
1.支払利息		187,409			227,461			407,147		
2.支払手数料		106,710			74,171			198,795		
3.その他		9,236	303,357	3.6	5,740	307,373	4.6	30,370	636,314	5.0
経常利益			919,254	10.8		971,961	14.4		1,235,815	9.6
特別損失										
1.固定資産除却損	2	35	35	0.0	853	853	0.0	3,935	3,935	0.0
匿名組合損益分配 前税金等調整前中 間(当期)純利益			919,218	10.8		971,108	14.4		1,231,880	9.6
匿名組合損益分配 額			109,419	1.3					109,419	0.8
税金等調整前中間 (当期)純利益			809,799	9.5		971,108	14.4		1,122,460	8.8
法人税、住民税及び 事業税		341,451			399,973			486,311		
法人税等調整額		8,898	332,553	3.9	1,041	401,014	6.0	17,986	468,324	3.7
少数株主損失						4,028	0.1		1,938	0.0
中間(当期)純利益			477,245	5.6		574,121	8.5		656,074	5.1

【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
平成18年11月30日残高（千円）	1,549,147	1,517,587	727,239	3,793,974	-	3,793,974
中間連結会計期間中の変動額						
新株の発行	126,900	126,900	-	253,800	-	253,800
中間純利益	-	-	477,245	477,245	-	477,245
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	-	-	-	-	2,083	2,083
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	126,900	126,900	477,245	731,045	2,083	733,129
平成19年5月31日残高（千円）	1,676,047	1,644,487	1,204,485	4,525,020	2,083	4,527,103

当中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

	株主資本				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成19年11月30日残高（千円）	2,915,677	2,884,117	1,383,314	7,183,109	7,889	498,061	7,689,061
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行	6,000	6,000	-	12,000	-	-	12,000
剰余金の配当	-	-	81,581	81,581	-	-	81,581
中間純利益	-	-	574,121	574,121	-	-	574,121
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	-	-	-	-	4,918	495,971	500,890
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	6,000	6,000	492,540	504,540	4,918	495,971	1,005,431
平成20年5月31日残高（千円）	2,921,677	2,890,117	1,875,855	7,687,650	12,808	994,033	8,694,492

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前中間(当期)純利益		809,799	971,108	1,122,460
2. 匿名組合損益分配額		109,419		109,419
3. 減価償却費		189,450	78,087	382,248
4. 株式報酬費用		2,083	4,918	7,889
5. 貸倒引当金の増加額		2,410	3,129	6,535
6. 受取利息		1,640	3,030	5,331
7. 支払利息		187,409	227,461	407,147
8. 株式交付費		3,518	23	18,935
9. 社債発行費償却		5,717	5,717	11,435
10. 営業未収入金の増加額		13,480	46,553	18,933
11. 販売用不動産の増加額		1,025,455	1,663,545	4,144,261
12. 営業未払金の増加額		56,112	16,923	13,616
13. その他		237,953	206,566	33,507
小計		87,390	612,326	2,055,330
14. 利息の受取額		1,640	3,030	5,331
15. 利息の支払額		152,397	227,252	375,501
16. 匿名組合損益の支払額		264,944		264,944
17. 法人税等の支払額		243,292	312,674	399,368
営業活動によるキャッシュ・フロー		571,603	1,149,223	3,089,812
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 有形固定資産の取得による支出		2,210,934	25,819	2,692,565
2. 無形固定資産の取得による支出		1,000	5,076	6,000
3. 投資有価証券の取得による支出		290,000	1,090,000	417,809
4. 投資有価証券の売却による収入			163,000	
5. 投資有価証券の払戻による収入				63,500
6. 出資金の払戻による収入		1,500		1,500
7. 出資金の払込による支出		1,000		1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,501,434	957,895	3,052,375
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金純増額(純減額)		3,408,625	4,100,795	5,983,195
2. 長期借入れによる収入		13,207,500	7,459,200	14,182,500
3. 長期借入金の返済による支出		8,829,778	2,195,060	11,703,956
4. 社債の発行による収入		1,300,000		1,300,000
5. 社債の償還による支出		50,000	650,000	800,000
6. 匿名組合出資預り金の払戻による支出		6,962,387		6,962,387
7. 株式の発行による収入		250,281	11,976	2,714,124
8. 配当金の支払額			81,581	
9. 少数株主の出資金払込による収入			500,000	500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,324,241	943,740	5,213,476
現金及び現金同等物に係る換算差額				
現金及び現金同等物の増減額		748,797	1,163,378	928,711
現金及び現金同等物の期首残高		4,602,371	3,673,659	4,602,371
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	1	3,853,573	2,510,281	3,673,659

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 5社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社については、当中間連結会計期間に設立したため、当中間連結会計期間より、連結の範囲に含めております。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 8社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社 ソフィエル投資事業有限責任組合 ファン・インベストメント株式会社 スター・マイカ・ボレオ株式会社は平成19年12月25日付けでスター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社へと商号変更を行っております。 ファン・インベストメント株式会社については、当中間連結会計期間に設立したため、当中間連結会計期間より、連結の範囲に含めております。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 同左</p>	<p>(1)連結子会社の数 7社 連結子会社の名称 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー 有限責任中間法人スター・プロパティーズ スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・ボレオ株式会社 ソフィエル投資事業有限責任組合 スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・ボレオ株式会社、ソフィエル投資事業有限責任組合については当連結会計年度に設立したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 同左</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、中間純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用していません。</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 同左</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用していません。</p>
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	<p>連結子会社である有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限会社スター・ファンド・アンバー、有限責任中間法人スター・プロパティーズの決算日は、2月28日であります。 中間連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については5月31日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 連結子会社の有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限会社スター・ファンド・アンバー、有限責任中間法人スター・プロパティーズは、当中間連結会計期間より決算日を2月28日に変更しております。中間連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年5月31日の7ヶ月の財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社のうち有限会社スター・ファンド・アンバーの決算日は2月末日であります。 中間連結財務諸表の作成に当たって、この会社については5月31日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社である有限会社スター・ファンド・アンバーの決算日は、2月28日であります。 連結財務諸表の作成に当たって、この会社については11月30日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 連結子会社の有限会社スター・ファンド・アンバーは当連結会計年度より決算日を2月28日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。 連結子会社の有限会社スター・ローン、有限会社スター・ファンド、有限責任中間法人スター・プロパティーズは、当連結会計年度より決算日を2月28日に変更し、その後11月30日に変更しております。連結財務諸表の作成にあたっては、平成18年11月1日から平成19年11月30日の13ヶ月の財務諸表を使用しております。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>□ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p> <p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 その他 3～20年 (会計方針の変更) 当社は、当中間連結会計期間より、法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号」)に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>□ 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間(5年)を採用しております。</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>□ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～45年 その他 3～20年 (追加情報) 当社は、当中間連結会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>□ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 その他 3～20年 (会計方針の変更) 当社は、当連結会計年度より、法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号」)に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の 処理方法	<p>ハ 長期前払費用 定額法によっております。</p> <p>イ 株式交付費 支出時に全額費用処理して おります。</p> <p>ロ 社債発行費 償還期間にわたり均等償却 しております。</p>	<p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 株式交付費 同左</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p>	<p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 株式交付費 同左</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p>
(4) 重要な引当金の計 上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備 えるため、一般債権につい ては貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権 については個別に回収可 能性を勘案し、回収不能 見込額を計上してござい ます。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
(5) 重要なリース取引 の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主 に移転すると認められる もの以外のファイナンス・ リース取引については、 通常の賃貸借取引に係 る方法に準じた会計処理 によっております。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
(6) 重要なヘッジ会計 の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、 特例処理の要件を満たし ておりますので、特例 処理を採用してござい ます。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対 象 ヘッジ手段・・・金利 スワップ ヘッジ対象・・・借入 金の利息</p> <p>ハ ヘッジ方針 変動金利による借入金 金利を固定金利に交換 し、金利変動リスクを ヘッジしてございませ う。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の 方法 金利スワップの特例 処理の要件を満たして いるため、中間決算 日における有効性の 判定を省略してござ います。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ 対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価 の方法 同左</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ 対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価 の方法 金利スワップの特例 処理の要件を満たし ているため、決算日 における有効性の 判定を省略してござ います。</p>
(7) その他中間連結財 務諸表(連結財務 諸表)作成のため の重要な事項	<p>イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理 は税抜方式によって おります。ただし、免 税事業者に該当する 連結子会社については 税込処理によって おります。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
	<p>□ 匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社である有限会社スター・ローンは匿名組合の営業者としての業務を受託しております。 匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、中間連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受け入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前中間純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p>	□	<p>□ 匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社である有限会社スター・ローンは匿名組合の営業者としての業務を受託しております。 匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受け入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p>
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(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。	同左	同左

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(1)ストック・オプション等に関する会計基準 当中間連結会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益は2,083千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2)不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当中間連結会計期間より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が42,057千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益がそれぞれ同額増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(1)</p> <p>(2)</p>	<p>(1)ストック・オプション等に関する会計基準 当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は7,889千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2)不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
		<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>当社において、当連結会計年度よりマンション流動化事業を行うこととなりました。それに伴い、当連結会計年度において有形固定資産として保有していた建物及び構築物(267,171千円)及び土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「販売用不動産」に振替えております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度末 (平成19年11月30日)																																																																																
<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>119,194千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,407,155千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,738,242千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,264,593千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,627,147千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>238,718千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,519,652千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,385,517千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>180,325千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>679,666千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>3,778,012千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,801,988千円</td> </tr> </table> <p>4. 消費税等の表示</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、未収消費税等は流動資産の「その他」に、未払消費税等は流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	販売用不動産	119,194千円	建物及び構築物	1,407,155千円	土地	2,738,242千円	計	4,264,593千円	短期借入金	1,627,147千円	1年内返済予定長期借入金	238,718千円	長期借入金	1,519,652千円	計	3,385,517千円	建物及び構築物	180,325千円	土地	679,666千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円	借入実行残高	3,778,012千円	差引額	3,801,988千円	<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>2,015,442千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,025,186千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,251,530千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5,292,159千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,145,922千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>1,181,676千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,986,456千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,314,054千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>156,519千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>112,731千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>6,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,646,292千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,933,708千円</td> </tr> </table> <p>4. 消費税等の表示</p> <p>同左</p>	販売用不動産	2,015,442千円	建物及び構築物	1,025,186千円	土地	2,251,530千円	計	5,292,159千円	短期借入金	1,145,922千円	1年内返済予定長期借入金	1,181,676千円	長期借入金	1,986,456千円	計	4,314,054千円	建物及び構築物	156,519千円	土地	112,731千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円	借入実行残高	2,646,292千円	差引額	3,933,708千円	<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>711,574千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,168,534千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,360,633千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>324,518千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,367,709千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>549,614千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>827千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>6,482,712千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,097,288千円</td> </tr> </table> <p>4.</p>	販売用不動産	711,574千円	建物及び構築物	1,168,534千円	土地	2,480,524千円	計	4,360,633千円	短期借入金	1,515,517千円	1年内返済予定長期借入金	324,518千円	長期借入金	1,527,674千円	計	3,367,709千円	建物及び構築物	549,614千円	土地	1,384,411千円	その他	827千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円	借入実行残高	6,482,712千円	差引額	1,097,288千円
販売用不動産	119,194千円																																																																																	
建物及び構築物	1,407,155千円																																																																																	
土地	2,738,242千円																																																																																	
計	4,264,593千円																																																																																	
短期借入金	1,627,147千円																																																																																	
1年内返済予定長期借入金	238,718千円																																																																																	
長期借入金	1,519,652千円																																																																																	
計	3,385,517千円																																																																																	
建物及び構築物	180,325千円																																																																																	
土地	679,666千円																																																																																	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円																																																																																	
借入実行残高	3,778,012千円																																																																																	
差引額	3,801,988千円																																																																																	
販売用不動産	2,015,442千円																																																																																	
建物及び構築物	1,025,186千円																																																																																	
土地	2,251,530千円																																																																																	
計	5,292,159千円																																																																																	
短期借入金	1,145,922千円																																																																																	
1年内返済予定長期借入金	1,181,676千円																																																																																	
長期借入金	1,986,456千円																																																																																	
計	4,314,054千円																																																																																	
建物及び構築物	156,519千円																																																																																	
土地	112,731千円																																																																																	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円																																																																																	
借入実行残高	2,646,292千円																																																																																	
差引額	3,933,708千円																																																																																	
販売用不動産	711,574千円																																																																																	
建物及び構築物	1,168,534千円																																																																																	
土地	2,480,524千円																																																																																	
計	4,360,633千円																																																																																	
短期借入金	1,515,517千円																																																																																	
1年内返済予定長期借入金	324,518千円																																																																																	
長期借入金	1,527,674千円																																																																																	
計	3,367,709千円																																																																																	
建物及び構築物	549,614千円																																																																																	
土地	1,384,411千円																																																																																	
その他	827千円																																																																																	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円																																																																																	
借入実行残高	6,482,712千円																																																																																	
差引額	1,097,288千円																																																																																	

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)																																		
<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>役員報酬</td> <td>24,112千円</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与手当</td> <td>112,699千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>129,607千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>2,410千円</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>器具備品</td> <td>35千円</td> </tr> </table>	役員報酬	24,112千円	給与・賞与手当	112,699千円	租税公課	129,607千円	貸倒引当金繰入額	2,410千円	器具備品	35千円	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>役員報酬</td> <td>38,000千円</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与手当</td> <td>163,840千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>119,155千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>3,129千円</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>648千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>205千円</td> </tr> </table>	役員報酬	38,000千円	給与・賞与手当	163,840千円	租税公課	119,155千円	貸倒引当金繰入額	3,129千円	建物	648千円	器具備品	205千円	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>役員報酬</td> <td>46,362千円</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与手当</td> <td>265,775千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>169,134千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>6,535千円</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3,899千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>35千円</td> </tr> </table>	役員報酬	46,362千円	給与・賞与手当	265,775千円	租税公課	169,134千円	貸倒引当金繰入額	6,535千円	建物	3,899千円	器具備品	35千円
役員報酬	24,112千円																																			
給与・賞与手当	112,699千円																																			
租税公課	129,607千円																																			
貸倒引当金繰入額	2,410千円																																			
器具備品	35千円																																			
役員報酬	38,000千円																																			
給与・賞与手当	163,840千円																																			
租税公課	119,155千円																																			
貸倒引当金繰入額	3,129千円																																			
建物	648千円																																			
器具備品	205千円																																			
役員報酬	46,362千円																																			
給与・賞与手当	265,775千円																																			
租税公課	169,134千円																																			
貸倒引当金繰入額	6,535千円																																			
建物	3,899千円																																			
器具備品	35千円																																			

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日至平成19年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期 間増加株式数 (株)	当中間連結会計期 間減少株式数 (株)	当中間連結会計期 間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	65,100	1,000	-	66,100
合計	65,100	1,000	-	66,100

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,000株は、第三者割当増資による新株発行であります。

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会計 期間末残高 (千円)
			前連結会計年度 末	当中間連結会計 期間増加	当中間連結会計 期間減少	当中間連結会計 期間末	
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	-	-	-	-	-	2,083

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期 間増加株式数 (株)	当中間連結会計期 間減少株式数 (株)	当中間連結会計期 間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	81,581	200	-	81,781
合計	81,581	200	-	81,781

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加200株は、新株予約権の権利行使による新株発行であります。

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会計 期間末残高 (千円)
			前連結会計年度 末	当中間連結会計 期間増加	当中間連結会計 期間減少	当中間連結会計 期間末	
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	-	-	-	-	-	12,808

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの
該当事項はありません。

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	65,100	16,481	-	81,581
合計	65,100	16,481	-	81,581

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

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

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

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と 中間連結貸借対照表に掲記されている 科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在) 現金及び預金勘定 3,853,573千円 現金及び現金同等物 3,853,573千円	1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と 中間連結貸借対照表に掲記されている 科目の金額との関係 (平成20年5月31日現在) 現金及び預金勘定 2,510,281千円 現金及び現金同等物 2,510,281千円	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結 貸借対照表に掲記されている科目の金 額との関係 (平成19年11月30日現在) 現金及び預金勘定 3,673,659千円 現金及び現金同等物 3,673,659千円
2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不 動産振替額 859,991千円	2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不 動産振替額 269,250千円	2. 重要な非資金取引 固定資産の販売用不 動産振替額 1,934,853千円

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契 約1件当たりの金額が少額なリース取引のた め、中間連結財務諸表規則第15条の規定に基 づき記載を省略しております。	会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契 約1件当たりの金額が少額なリース取引のた め、中間連結財務諸表規則第15条において準 用する財務諸表等規則第8条の6第1項の規 定に基づき記載を省略しております。	会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契 約1件当たりの金額が少額なリース取引のた め、連結財務諸表規則第15条の3の規定に基 づき記載を省略しております。

(有価証券関係)

時価評価されていない主な有価証券の内容

	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)
	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) その他有価証券			
非上場株式	0	0	0
匿名組合出資金	242,429	188,309	279,142
優先出資証券	307,500	1,390,321	307,500
(2) その他の関係会社有価証券			
優先出資証券	290,000	290,000	290,000

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
<p>1.取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 当社グループは、デリバティブ取引を金利変動リスクをヘッジする目的で利用しております。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3)取引の利用目的 変動金利による借入金利を固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお取引の契約先は信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるリスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の取り組みにおいては、取締役会の承認を得るものとしており、取引の実行及び管理は経営管理部が行っております。</p> <p>2.取引の時価等に関する事項 当中間連結会計期間において金利スワップ取引を行っておりますが、全てヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。</p>	<p>1.取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2.取引の時価等に関する事項 同左</p>	<p>1.取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2.取引の時価等に関する事項 当連結会計年度において金利スワップ取引を行っておりますが、全てヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。</p>

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日至平成19年5月31日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成19年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、従業員34名 合計35名
ストック・オプションの付与数(注)	普通株式 350株
付与日	平成19年4月20日
権利確定条件	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。
対象勤務期間	平成19年4月20日から平成21年4月20日まで
権利行使期間	権利確定から平成23年4月20日まで
権利行使価格	305,200円
付与日における公正な評価単価	平成21年4月21日から権利行使可能な新株予約権 92,680円 平成22年4月21日から権利行使可能な新株予約権 110,990円

(注) 株式数に換算して記載しております。

2. 中間連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 2,083千円

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

該当事項はありません。

2. 中間連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 4,918千円

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. スtock・オプションの内容及び規模

当連結会計年度において存在したストック・オプションは、以下のとおりであります。

	平成14年12月28日 ストック・オプション	平成16年3月11日 ストック・オプション	平成17年7月1日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の代表取締役 1名	当社の代表取締役 1名	当社の代表取締役 1名 当社の取締役 2名 当社の監査役 2名 当社の従業員 11名 当社の顧問 2名 当社の取引先 8名
ストック・オプション数	普通株式 5,000株	普通株式 13,000株	普通株式 4,130株
付与日	平成14年12月28日	平成16年3月11日	平成17年7月1日
権利確定条件	権利行使時においても当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準ずる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	平成17年7月1日から平成19年7月1日まで
権利行使期間	平成15年1月1日から平成34年12月31日まで	平成16年3月11日から平成26年2月27日まで	平成19年7月2日から平成27年5月26日まで
権利行使価格(円)	50,000	35,000	60,000
付与日における公正な評価単価(円)			

	平成17年9月28日 ストック・オプション	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成19年4月20日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 9名	当社従業員 7名	当社取締役 1名 当社従業員 34名
ストック・オプション数	普通株式 263株	普通株式 125株	普通株式 350株
付与日	平成17年9月28日	平成18年3月1日	平成19年4月20日
権利確定条件	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。
対象勤務期間	平成17年9月28日から 平成19年9月28日まで	平成18年3月1日から 平成20年3月1日まで	平成19年4月20日から 平成21年4月20日まで
権利行使期間	平成19年9月29日から 平成27年5月26日まで	平成20年3月2日から 平成28年2月23日まで	平成21年4月21日から 平成23年4月20日まで
権利行使価格(円)	60,000	78,000	305,200
付与日における公正な評価 単価(円)			平成21年4月21日から権利 行使可能な新株予約権 92,680 平成22年4月21日から権利 行使可能な新株予約権 110,990

	平成19年10月15日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名 当社従業員 41名
ストック・オプション数	普通株式 338株
付与日	平成19年10月15日
権利確定条件	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。
対象勤務期間	平成19年10月15日から 平成21年10月15日まで
権利行使期間	平成21年10月16日から 平成23年10月15日まで
権利行使価格(円)	209,000
付与日における公正な評価 単価(円)	平成21年10月16日から権利 行使可能な新株予約権 77,620 平成22年10月16日から権利 行使可能な新株予約権 85,770

2. 連結財務諸表への影響額

販売費及び一般管理費 7,889千円

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日至平成19年5月31日)

	マンション流動化事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	6,426,709	1,898,324	162,781	8,487,815	-	8,487,815
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	-	-	1,153	1,153	1,153	-
計	6,426,709	1,898,324	163,934	8,488,969	1,153	8,487,815
営業費用	5,477,621	1,662,499	14,048	7,154,168	112,676	7,266,845
営業利益	949,088	235,825	149,886	1,334,800	113,830	1,220,969

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

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

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

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、113,830千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

4. 会計方針の変更

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

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、当中間連結会計期間の営業費用は、「マンション流動化事業」において886千円、「インベストメント事業」において177千円、「アドバイザー事業」において88千円増加し、営業利益は同額減少しております。

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間より、不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税について会計方針を変更しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、当中間連結会計期間の営業費用は、「インベストメント事業」において42,057千円減少し、営業利益が同額増加しております。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

	マンション流動化事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	5,696,749	791,632	250,891	6,739,273	-	6,739,273
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	-	-	3,477	3,477	3,477	-
計	5,696,749	791,632	254,369	6,742,750	3,477	6,739,273

	マンション流動化事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
営業費用	4,752,970	546,956	90,597	5,390,523	110,092	5,500,616
営業利益	943,778	244,675	163,772	1,352,226	113,570	1,238,656

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

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

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、113,570千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

4. 追加情報

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当中間連結会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、この変更による各セグメントに与える影響は軽微であります。

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	マンション流動化事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	9,965,136	2,565,695	278,393	12,809,225	-	12,809,225
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	-	-	1,153	1,153	1,153	-
計	9,965,136	2,565,695	279,546	12,810,379	1,153	12,809,225
営業費用	8,452,088	2,229,241	64,956	10,746,285	196,517	10,942,803
営業利益	1,513,048	336,454	214,590	2,064,093	197,671	1,866,422

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

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

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

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、197,671千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

4. 会計方針の変更

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

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及

び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日）を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、「マンション流動化事業」において2,899千円、「インベストメント事業」において623千円、「アドバイザー事業」において623千円増加し、営業利益は同額減少しております。

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

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

【海外売上高】

前中間連結会計期間（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）
海外売上高がないため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）
海外売上高がないため、該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
海外売上高がないため、該当事項はありません。

（企業結合等関係）

前中間連結会計期間（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）
該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）
該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）
該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社)

前中間連結会計期間(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

連結子会社は、資金調達先の多様化を図るとともに、プロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社の形態によります。)を利用し、特別目的会社1社に対し、出資を行っております。なお、連結子会社は、当該特別目的会社より不動産の管理・運用業務等を受託しておりますが、当社及び当社連結子会社と当該特別目的会社との間で、不動産の売買は行っておりません。また、連結子会社からの出資のほか、金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により資金調達が行われております。

当該出資は、特別目的会社が取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却によって適切に回収する予定であり、平成20年5月31日現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。なお、賃貸収入及び売却が計画どおりに行われない場合であっても、当社及び連結子会社の負担は当該出資に限定されます。当該特別目的会社について、当社及び連結子会社は、議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成20年5月31日において、取引残高のある特別目的会社1社の直近の財政状態については、設立初年度であり該当事項はありません。

2. 当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等

	期末残高(千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注1)	1,090,000	営業収益(注2)	2,485

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券1,090,000千円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 連結子会社は、特別目的会社より不動産の管理・運用業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

前連結会計年度(自平成18年12月1日 至平成19年11月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)		当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	68,457.19円	1株当たり純資産額	94,002.89円	1株当たり純資産額	88,048.80円
1株当たり中間純利益金額	7,329.72円	1株当たり中間純利益金額	7,029.35円	1株当たり当期純利益金額	9,866.84円
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額	6,266.44円	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額	6,403.96円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	8,534.75円

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

項目	前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
中間(当期)純利益(千円)	477,245	574,121	656,074
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	477,245	574,121	656,074
期中平均株式数(株)	65,111	81,675	66,493
中間(当期)純利益調整額	-	-	-
普通株式増加額(株)	11,048	7,976	10,378
(うち新株予約権にかかる増加数)	(11,048)	(7,976)	(10,378)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 1種類 新株予約権の数 350個 新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権 1種類 新株予約権の数 338個 新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個 新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間連結会計期間末 (平成20年5月31日)	前連結会計年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,527,103	8,694,492	7,689,061
普通株主に帰属しない純資産額(千円)	2,083	1,006,842	505,951
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳			
新株予約権(千円)	2,083	12,808	7,889
少数株主持分(千円)	-	994,033	498,061
普通株式に係る純資産額(千円)	4,525,020	7,687,650	7,183,109
普通株式の発行済株式数(株)	66,100	81,781	81,581
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)	66,100	81,781	81,581

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間連結会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
<p>(第三者割当による増資)</p> <p>当社は、平成19年7月20日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当による新株式発行に関する決議をいたしました。</p> <p>発行新株式数 当社普通株式 2,000株 発行価額 1株につき金211,500円 発行価額の総額 423,000千円 資本組入額 211,500千円 (1株につき105,750円)</p> <p>申込期間 平成19年8月6日 払込期日 平成19年8月6日 新株券交付日 平成19年8月6日 割当先及び株数 ドイツ銀行ロンドン支店 2,000株</p>		<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>調達金額 65億円 契約日 平成20年1月24日 実行日 平成20年1月30日 借入期間 3年間 資金用途 子会社転貸資金 アレンジャー (株)あおぞら銀行 コ・エージェント (株)あおぞら銀行 エージェント (株)三菱東京UFJ銀行 参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、(株)りそな銀行、(株)三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行(株)、(株)十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、(株)岐阜銀行</p>
		<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <p>契約極限額 20億円 契約日 平成20年2月15日 借入期間 1年間 資金用途 マンション流動化事業における物件取得資金 借入先 (株)あおぞら銀行</p>

(2)【その他】

該当事項はありません。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1. 現金及び預金		809,337		1,618,923		2,451,077	
2. 営業未収入金		314,980		135,741		222,701	
3. 販売用不動産	1,2	330,438		7,251,662		2,288,741	
4. 貯蔵品		196		593		347	
5. 繰延税金資産		34,799		47,538		45,151	
6. 関係会社短期貸付 金		5,546,728		2,188,928		8,728,928	
7. その他	4	105,302		168,635		104,444	
貸倒引当金		1,442		4,552		3,618	
流動資産合計		7,140,341	30.3	11,407,472	39.8	13,837,775	51.4
固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	1,2	2,140,701		1,604,006		1,795,644	
減価償却累計額		301,396	1,839,304	400,788	1,203,218	380,277	1,415,367
(2) 土地	1,2		3,086,208		2,633,172		2,745,904
(3) その他	1,2	63,930		54,101		44,032	
減価償却累計額		10,284	53,646	20,842	33,258	14,802	29,230
有形固定資産合計		4,979,158	21.1	3,869,649	13.5	4,190,501	15.6
2. 無形固定資産		5,273	0.0	12,723	0.1	9,166	0.0
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		549,929		587,722		586,642	
(2) その他の関係会社 有価証券		320,000		290,000		290,000	
(3) 関係会社長期貸付 金		10,372,800		12,208,000		7,673,700	
(4) 繰延税金資産		35,605		30,913		34,341	
(5) その他		172,449		259,300		256,046	
投資その他の資産 合計		11,450,783	48.5	13,375,936	46.6	8,840,729	32.9
固定資産合計		16,435,215	69.6	17,258,308	60.2	13,040,397	48.5
繰延資産		23,903	0.1	12,468	0.0	18,185	0.1
資産合計		23,599,459	100.0	28,678,248	100.0	26,896,358	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)		当中間会計期間末 (平成20年5月31日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1. 営業未払金		30,828		86,625		29,041	
2. 短期借入金	1	4,940,947		3,414,722		7,515,517	
3. 1年内返済予定長期借入金	1	238,718		1,241,676		384,518	
4. 1年内償還予定社債		100,000		1,100,000		100,000	
5. その他	4	417,324		577,221		449,321	
流動負債合計		5,727,817	24.3	6,420,244	22.4	8,478,397	31.5
固定負債							
1. 社債		1,350,000		250,000		1,300,000	
2. 長期借入金	1	11,892,452		14,254,456		9,847,474	
3. その他		99,734		69,670		71,871	
固定負債合計		13,342,186	56.5	14,574,126	50.8	11,219,345	41.7
負債合計		19,070,004	80.8	20,994,371	73.2	19,697,743	73.2
(純資産の部)							
株主資本							
1. 資本金		1,676,047	7.1	2,921,677	10.2	2,915,677	10.9
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		1,644,487		2,890,117		2,884,117	
資本剰余金合計		1,644,487	7.0	2,890,117	10.0	2,884,117	10.7
3. 利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		1,206,837		1,859,273		1,390,930	
利益剰余金合計		1,206,837	5.1	1,859,273	6.5	1,390,930	5.2
株主資本合計		4,527,372	19.2	7,671,068	26.7	7,190,725	26.8
新株予約権		2,083	0.0	12,808	0.1	7,889	0.0
純資産合計		4,529,455	19.2	7,683,877	26.8	7,198,615	26.8
負債純資産合計		23,599,459	100.0	28,678,248	100.0	26,896,358	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)		当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前事業年度の要約損益計算書 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
売上高			2,736,996	100.0		2,924,660	100.0		4,000,176	100.0
売上原価			1,607,286	58.7		1,539,198	52.6		2,169,358	54.2
売上総利益			1,129,709	41.3		1,385,462	47.4		1,830,818	45.8
販売費及び一般管理費			307,088	11.2		439,861	15.1		685,007	17.2
営業利益			822,621	30.1		945,601	32.3		1,145,810	28.6
営業外収益	1		136,680	4.9		232,242	8.0		366,690	9.2
営業外費用	2		151,343	5.5		241,841	8.3		381,698	9.5
経常利益			807,959	29.5		936,002	32.0		1,130,801	28.3
特別損失	3		35	0.0		853	0.0		3,935	0.1
税引前中間(当期)純利益			807,923	29.5		935,149	32.0		1,126,866	28.2
法人税、住民税及び事業税		340,167			384,183			484,105		
法人税等調整額		8,898	331,269	12.1	1,041	385,225	13.2	17,986	466,118	11.7
中間(当期)純利益			476,654	17.4		549,923	18.8		660,747	16.5

【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日）

	株主資本						新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成18年11月30日残高(千円)	1,549,147	1,517,587	1,517,587	730,182	730,182	3,796,917	-	3,796,917
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	126,900	126,900	126,900	-	-	253,800	-	253,800
中間純利益	-	-	-	476,654	476,654	476,654	-	476,654
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	2,083	2,083
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	126,900	126,900	126,900	476,654	476,654	730,454	2,083	732,538
平成19年 5月31日残高(千円)	1,676,047	1,644,487	1,644,487	1,206,837	1,206,837	4,527,372	2,083	4,529,455

当中間会計期間（自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日）

	株主資本						新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成19年11月30日残高(千円)	2,915,677	2,884,117	2,884,117	1,390,930	1,390,930	7,190,725	7,889	7,198,615
中間会計期間中の変動額								
新株の発行	6,000	6,000	6,000	-	-	12,000	-	12,000
剰余金の配当	-	-	-	81,581	81,581	81,581	-	81,581
中間純利益	-	-	-	549,923	549,923	549,923	-	549,923
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	4,918	4,918
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	6,000	6,000	6,000	468,342	468,342	480,342	4,918	485,261
平成20年 5月31日残高(千円)	2,921,677	2,890,117	2,890,117	1,859,273	1,859,273	7,671,068	12,808	7,683,877

前事業年度の株主資本等変動計算書（自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本						新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成18年11月30日残高(千円)	1,549,147	1,517,587	1,517,587	730,182	730,182	3,796,917	-	3,796,917
事業年度中の変動額								
新株の発行	1,366,530	1,366,530	1,366,530	-	-	2,733,060	-	2,733,060

	株主資本						新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期純利益	-	-	-	660,747	660,747	660,747	-	660,747
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	7,889	7,889
事業年度中の変動額合計 (千円)	1,366,530	1,366,530	1,366,530	660,747	660,747	3,393,807	7,889	3,401,697
平成19年11月30日残高(千円)	2,915,677	2,884,117	2,884,117	1,390,930	1,390,930	7,190,725	7,889	7,198,615

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>イ 有価証券</p> <p>(1) 子会社株式</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。</p> <p>ロ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p>	<p>イ 有価証券</p> <p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。 当社が無限責任組合員となる投資事業有限責任組合への出資については、最近の財産及び損益の状況に基づいて、組合等の資産・負債・収益・費用を持分割合に応じて計上しております。</p> <p>ロ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>	<p>イ 有価証券</p> <p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>ロ たな卸資産</p> <p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 2～50年 構築物 20年 車両運搬具 6年 器具備品 3～20年</p>	<p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 2～43年 構築物 10～45年 車両運搬具 3～6年 器具備品 3～20年</p>	<p>イ 有形固定資産</p> <p>(1) 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定額法</p> <p>(2) 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 2～50年 構築物 20年 車両運搬具 6年 器具備品 3～20年</p>

項目	前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当社は、当中間会計期間より、法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号))及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>□ 無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間(5年)を採用しております。</p> <p>ハ 長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>(追加情報)</p> <p>当社は、当中間会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当社は、当事業年度より、法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号))及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金</p> <p>同左</p>	<p>貸倒引当金</p> <p>同左</p>
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>□ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・金利スワップ ヘッジ対象・・借入金の利息</p> <p>ハ ヘッジ方針</p> <p>変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、中間決算日における有効性の判定を省略しております。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>□ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>□ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の判定を省略しております。</p>
6. その他中間財務諸表(財務諸表)作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>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、全額当中間会計期間の費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当期の費用として処理しております。</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(1)ストック・オプション等に関する会計基準 当中間会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前中間純利益は2,083千円減少しております。</p> <p>(2)不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当中間会計期間より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が42,057千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益がそれぞれ同額増加しております。</p>	<p>(1)</p> <p>(2)</p>	<p>(1)ストック・オプション等に関する会計基準 当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は7,889千円減少しております。</p> <p>(2)不動産の取得に付随して発生する登録免許税等 従来、当社の不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入することといたしました。</p> <p>この変更は、近年、不動産投資額の増大により、登録免許税及び不動産取得税の重要性が増してきたこと、及び保有期間が長期化しつつあること等により、費用収益の対応を図る必要が生じたことから、より適正な期間損益計算のために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法に比較して、売上原価が45,763千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。</p>

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
<p>(中間貸借対照表)</p> <p>(1)前中間会計期間において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「繰延税金資産」は金額的重要性が増したため、当中間会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間会計期間の「その他」に含まれている「繰延税金資産」は15,700千円でありませす。</p> <p>(2)前中間会計期間において投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「繰延税金資産」は金額的重要性が増したため、当中間会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間会計期間の「その他」に含まれている「繰延税金資産」は12,000千円でありませす。</p> <p>(3)前中間会計期間まで直接控除形式で記載していた有形固定資産の減価償却累計額について、当中間会計期間より間接控除形式で記載しております。 なお、前中間会計期間の科目別の減価償却累計額は、「建物」71,194千円、「その他」5,226千円でありませす。</p> <p>(4)前中間会計期間において流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「1年内返済予定長期借入金」は金額的重要性が増したため、当中間会計期間より区分掲記しております。 なお、前中間会計期間の「短期借入金」に含まれている「1年内返済予定長期借入金」は85,500千円でありませす。</p>	

追加情報

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
		<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>当社において、当事業年度よりマンション流動化事業を行うこととなりました。それに伴い、当事業年度において有形固定資産として保有していた建物(267,171千円)及び土地(506,927千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「販売用不動産」に振替えております。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度末 (平成19年11月30日)																																																																																														
<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>119,194千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,407,155千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,738,242千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,264,593千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,627,147千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予</td> <td>238,718千円</td> </tr> <tr> <td>定長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,519,652千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,385,517千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>180,325千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>679,666千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>3,778,012千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,801,988千円</td> </tr> </table> <p>4. 消費税等の表示</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	販売用不動産	119,194千円	建物	1,407,155千円	土地	2,738,242千円	計	4,264,593千円	短期借入金	1,627,147千円	1年内返済予	238,718千円	定長期借入金		長期借入金	1,519,652千円	計	3,385,517千円	建物	180,325千円	土地	679,666千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円	借入実行残高	3,778,012千円	差引額	3,801,988千円	<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>2,015,442千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,020,021千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,251,530千円</td> </tr> <tr> <td>その他(構築物)</td> <td>5,164千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5,292,159千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,145,922千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予</td> <td>1,181,676千円</td> </tr> <tr> <td>定長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,986,456千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,314,054千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>155,648千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>112,731千円</td> </tr> <tr> <td>その他(構築物)</td> <td>870千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>6,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,646,292千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,933,708千円</td> </tr> </table> <p>4. 消費税等の表示</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	販売用不動産	2,015,442千円	建物	1,020,021千円	土地	2,251,530千円	その他(構築物)	5,164千円	計	5,292,159千円	短期借入金	1,145,922千円	1年内返済予	1,181,676千円	定長期借入金		長期借入金	1,986,456千円	計	4,314,054千円	建物	155,648千円	土地	112,731千円	その他(構築物)	870千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円	借入実行残高	2,646,292千円	差引額	3,933,708千円	<p>1. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>711,574千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,162,975千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,480,524千円</td> </tr> <tr> <td>その他(構築物)</td> <td>5,559千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,360,633千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,515,517千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予</td> <td>324,518千円</td> </tr> <tr> <td>定長期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,527,674千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,367,709千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>547,402千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,384,411千円</td> </tr> <tr> <td>その他(構築物)</td> <td>2,211千円</td> </tr> <tr> <td>その他(器具備品)</td> <td>827千円</td> </tr> </table> <p>3. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>6,482,712千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,097,288千円</td> </tr> </table> <p>4.</p>	販売用不動産	711,574千円	建物	1,162,975千円	土地	2,480,524千円	その他(構築物)	5,559千円	計	4,360,633千円	短期借入金	1,515,517千円	1年内返済予	324,518千円	定長期借入金		長期借入金	1,527,674千円	計	3,367,709千円	建物	547,402千円	土地	1,384,411千円	その他(構築物)	2,211千円	その他(器具備品)	827千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円	借入実行残高	6,482,712千円	差引額	1,097,288千円
販売用不動産	119,194千円																																																																																															
建物	1,407,155千円																																																																																															
土地	2,738,242千円																																																																																															
計	4,264,593千円																																																																																															
短期借入金	1,627,147千円																																																																																															
1年内返済予	238,718千円																																																																																															
定長期借入金																																																																																																
長期借入金	1,519,652千円																																																																																															
計	3,385,517千円																																																																																															
建物	180,325千円																																																																																															
土地	679,666千円																																																																																															
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円																																																																																															
借入実行残高	3,778,012千円																																																																																															
差引額	3,801,988千円																																																																																															
販売用不動産	2,015,442千円																																																																																															
建物	1,020,021千円																																																																																															
土地	2,251,530千円																																																																																															
その他(構築物)	5,164千円																																																																																															
計	5,292,159千円																																																																																															
短期借入金	1,145,922千円																																																																																															
1年内返済予	1,181,676千円																																																																																															
定長期借入金																																																																																																
長期借入金	1,986,456千円																																																																																															
計	4,314,054千円																																																																																															
建物	155,648千円																																																																																															
土地	112,731千円																																																																																															
その他(構築物)	870千円																																																																																															
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,580,000千円																																																																																															
借入実行残高	2,646,292千円																																																																																															
差引額	3,933,708千円																																																																																															
販売用不動産	711,574千円																																																																																															
建物	1,162,975千円																																																																																															
土地	2,480,524千円																																																																																															
その他(構築物)	5,559千円																																																																																															
計	4,360,633千円																																																																																															
短期借入金	1,515,517千円																																																																																															
1年内返済予	324,518千円																																																																																															
定長期借入金																																																																																																
長期借入金	1,527,674千円																																																																																															
計	3,367,709千円																																																																																															
建物	547,402千円																																																																																															
土地	1,384,411千円																																																																																															
その他(構築物)	2,211千円																																																																																															
その他(器具備品)	827千円																																																																																															
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,580,000千円																																																																																															
借入実行残高	6,482,712千円																																																																																															
差引額	1,097,288千円																																																																																															

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 136,680千円	1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 231,784千円	1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 366,444千円
2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 130,303千円 社債利息 11,273千円 社債発行費償却 5,717千円	2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 213,236千円 支払手数料 12,400千円 社債利息 10,464千円	2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 327,168千円 社債利息 22,074千円 株式交付費 18,935千円
3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(器具備品) 35千円	3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(建物) 648千円 固定資産除却損(器具備品) 205千円	3. 特別損失のうち主要なもの 固定資産除却損(建物) 3,899千円 固定資産除却損(器具備品) 35千円
4. 減価償却実施額 有形固定資産 188,776千円 無形固定資産 673千円	4. 減価償却実施額 有形固定資産 76,567千円 無形固定資産 1,519千円	4. 減価償却実施額 有形固定資産 380,468千円 無形固定資産 1,779千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当中間会計期間(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、中間財務諸表等規則第5条の3において準用する財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に基づき記載を省略しております。	会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、中間財務諸表等規則第5条の3において準用する財務諸表等規則第8条の6第1項の規定に基づき記載を省略しております。	会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に基づき記載を省略しております。

(有価証券関係)

前中間会計期間(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当中間会計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)		当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)		前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	
1株当たり純資産額	68,492.77円	1株当たり純資産額	93,800.13円	1株当たり純資産額	88,142.16円
1株当たり中間純利益金額	7,320.65円	1株当たり中間純利益金額	6,733.08円	1株当たり当期純利益金額	9,937.12円
潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額	6,258.68円	潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額	6,134.05円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	8,595.54円

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

項目	前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
中間(当期)純利益(千円)	476,654	549,923	660,747
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益 (千円)	476,654	549,923	660,747
期中平均株式数(株)	65,111	81,675	66,493
中間(当期)純利益調整額	-	-	-
普通株式増加数(株)	11,048	7,976	10,378
(うち新株予約権にかかる増加数)	(11,048)	(7,976)	(10,378)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかつ た潜在株式の概要	新株予約権 1種類 新株予約権の数 350個 新株予約権の概要は、「第4 提出会社の状況、1株式等の 状況、(2)新株予約権等の状 況」に記載のとおりでありま す。	新株予約権 1種類 新株予約権の数 338個 新株予約権の概要は、「第4 提出会社の状況、1株式等の 状況、(2)新株予約権等の状 況」に記載のとおりでありま す。	新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個 新株予約権の概要は、「第4 提出会社の状況、1株式等の 状況、(2)新株予約権等の状 況」に記載のとおりであり ます。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間会計期間末 (平成19年5月31日)	当中間会計期間末 (平成20年5月31日)	前事業年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,529,455	7,683,877	7,198,615
普通株主に帰属しない純資産額(千円)	2,083	12,808	7,889
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳			
新株予約権(千円)	2,083	12,808	7,889
普通株式に係る純資産額(千円)	4,527,372	7,671,068	7,190,725
普通株式の発行済株式数(株)	66,100	81,781	81,581
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)	66,100	81,781	81,581

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	当中間会計期間 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前事業年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)
<p>(第三者割当による増資)</p> <p>当社は平成19年7月20日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当による新株式発行に関する決議をいたしました。</p> <p>発行新株式数 当社普通株式 2,000株 発行価額 1株につき金211,500円 発行価額の総額 423,000千円 資本組入額 211,500千円 (1株につき105,750円)</p> <p>申込期間 平成19年8月6日 払込期日 平成19年8月6日 新株券交付日 平成19年8月6日 割当先及び株数 ドイツ銀行ロンドン支店 2,000株</p>		<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>調達金額 65億円 契約日 平成20年1月24日 実行日 平成20年1月30日 借入期間 3年間 資金用途 子会社転貸資金 アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行 コ・エージェント (株)あおぞら銀行 エージェント (株)三菱東京UFJ銀行 参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、(株)りそな銀行、(株)三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行(株)、(株)十六銀行、バンコック・バンク・パブリック・カンパニー・リミテッド、(株)岐阜銀行</p>
		<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <p>契約極度額 20億円 契約日 平成20年2月15日 借入期間 1年間 資金用途 マンション流動化事業における物件取得資金 借入先 (株)あおぞら銀行</p>

(2)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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

事業年度（第7期）（自平成18年12月1日至平成19年11月30日）平成20年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 臨時報告書

平成19年12月3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（提出会社の主要株主の異動）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。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年8月3日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成19年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

- (1)中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税について、当中間連結会計期間より取得原価に算入している。
- (2)注記事項（重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は平成19年7月20日に第三者割当による新株式の発行を決議している。

会社と当監査法人また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）上記は、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成20年 8 月 4 日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 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19年12月1日から平成20年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成20年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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）上記は、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年8月3日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年12月1日から平成19年11月30日までの第7期事業年度の中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成19年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

- (1)中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税について、当中間会計期間より取得原価に算入している。
- (2)注記事項（重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は平成19年7月20日に第三者割当による新株式の発行を決議している。

会社と当監査法人また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) 上記は、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成20年 8 月 4 日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 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19年12月1日から平成20年11月30日までの第8期事業年度の中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成20年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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） 上記は、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。