

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月26日
【事業年度】	第8期（自平成19年12月1日至平成20年11月30日）
【会社名】	スター・マイカ株式会社
【英訳名】	Star Mica Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 水永 政志
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目17番22号
【電話番号】	(03) 3568-1091
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画室長 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】	取締役経営企画室長 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 決算年月	第4期 平成16年11月	第5期 平成17年11月	第6期 平成18年11月	第7期 平成19年11月	第8期 平成20年11月
売上高 (千円)	-	-	8,095,858	12,809,225	14,084,398
経常利益 (千円)	-	-	1,325,724	1,235,815	1,082,562
当期純利益 (千円)	-	-	403,255	656,074	631,510
純資産額 (千円)	-	-	3,793,974	7,689,061	8,770,569
総資産額 (千円)	-	-	22,394,903	28,472,648	29,298,360
1株当たり純資産額 (円)	-	-	58,279.18	88,048.80	94,696.46
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	7,237.97	9,866.84	7,725.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	6,013.63	8,534.75	7,120.42
自己資本比率 (%)	-	-	16.9	25.2	26.4
自己資本利益率 (%)	-	-	10.6	12.0	8.5
株価収益率 (倍)	-	-	51.9	17.1	7.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	4,718,385	3,089,812	881,541
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	3,667,335	3,052,375	962,830
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	11,623,231	5,213,476	198,185
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	4,602,371	3,673,659	3,790,556
従業員数 (人)	-	-	28	46	43
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(5)	(5)	(4)

(注) 1. 第6期より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 決算年月	第4期 平成16年11月	第5期 平成17年11月	第6期 平成18年11月	第7期 平成19年11月	第8期 平成20年11月
売上高 (千円)	843,883	1,887,949	2,827,607	4,000,176	6,947,534
経常利益 (千円)	171,216	302,096	687,475	1,130,801	991,650
当期純利益 (千円)	97,908	176,113	404,688	660,747	589,435
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	341,560	822,397	1,549,147	2,915,677	2,923,237
発行済株式総数 (株)	28,600	53,000	65,100	81,581	81,821
純資産額 (千円)	800,939	1,938,728	3,796,917	7,198,615	7,713,699
総資産額 (千円)	3,595,593	3,981,914	8,164,798	26,896,358	27,940,518
1株当たり純資産額 (円)	28,004.89	36,579.79	58,324.39	88,142.16	94,275.31
1株当たり配当額(うち1株当たり 中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	1,000 (-)	1,000 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	3,423.37	5,604.81	7,263.68	9,937.12	7,210.45
潜在株式調整後1株当たり当期純利 益金額 (円)	-	-	6,034.99	8,595.54	6,646.02
自己資本比率 (%)	22.3	48.7	46.5	26.8	27.6
自己資本利益率 (%)	13.0	12.9	14.1	12.0	7.9
株価収益率 (倍)	-	-	51.8	17.0	7.8
配当性向 (%)	-	-	-	10.1	13.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	451,544	1,170,161	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,424,748	3,336,115	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,105,390	2,553,481	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	173,093	560,621	-	-	-
従業員数 (人)	6	11	26	42	37
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(2)	(5)	(5)	(4)

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 第5期以前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。また、第6期以降については、連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。
 3. 第4期及び第5期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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. 第5期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。
 5. 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期以降の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期末残高は記載しておりません。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

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

(1) マンション流動化事業

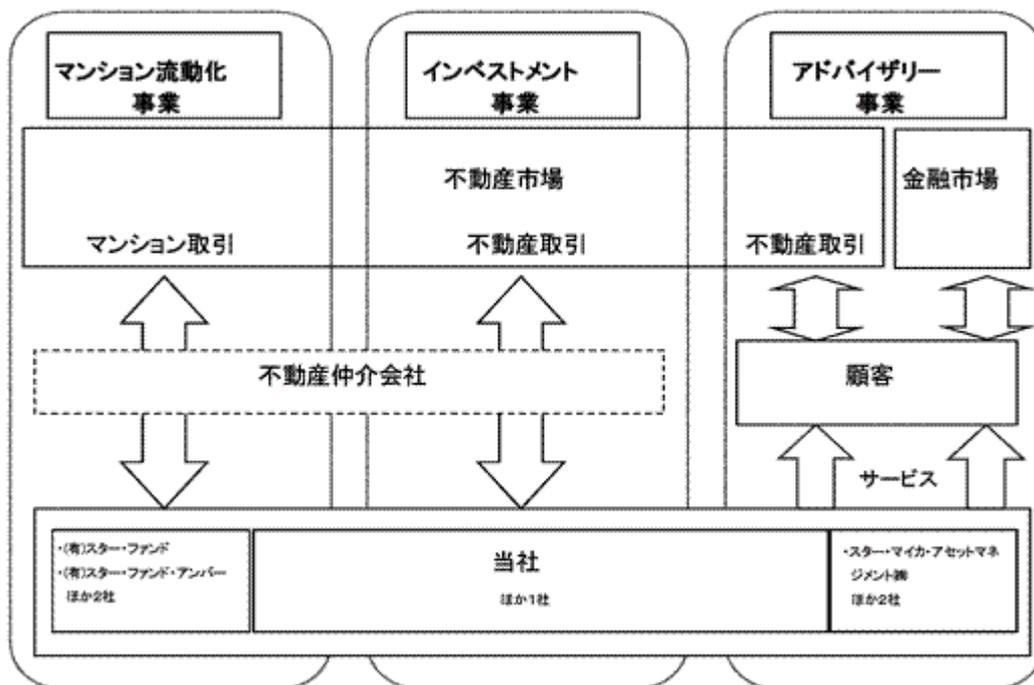
金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを1室単位から売買しております。

(2) インベストメント事業

マンションに限らず、幅広く住居系不動産等を中心に様々な投資を行っております。

(3) アドバイザリー事業

金融と不動産のノウハウを融合して、投資家、不動産保有者、開発業者等に対して様々なアドバイザリー・サービスを提供しております。



マンション流動化事業

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

インベストメント事業

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

アドバイザー事業

当社グループでは、金融と不動産のノウハウを融合して、投資家、不動産保有者、開発業者等に対して様々なアドバイザー・サービスを提供しております。たとえば、不動産証券化・流動化のアレンジといったストラクチャード・ファイナンス業務、個人富裕層に対する不動産投資のコンサルティング、不動産の売買仲介等を行っております。アドバイザー事業は、いわゆる「フィー（手数料）ビジネス」であり、会社の資本効率を高めるだけでなく、様々な案件への関与を通じて、ビジネスチャンスを拡大し、ノウハウを蓄積する点で、他の事業との相乗効果が期待されます。なお、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社及びファン・インベストメント株式会社を連結子会社としております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社スター・ ローン(注2,3)	東京都港区	5,000	マンション流動化 事業	-	役員の兼任あり。
有限会社スター・ ファンド(注2,6)	東京都港区	3,000	マンション流動化 事業	-	当社に対しアセットマネ ジメント業務を委託。 金銭の貸付あり。 役員の兼任あり。
有限会社スター・ ファンド・アンバー (注2,6)	東京都港区	3,000	マンション流動化 事業	-	当社に対しアセットマネ ジメント業務を委託。 金銭の貸付あり。 役員の兼任あり。
有限責任中間法人ス ター・プロパティ ーズ(注2)	東京都港区	20,000 (注5)	マンション流動化 事業	-	役員の兼任あり。
ソフィエル投資事業 有限責任組合(注2)	東京都港区	-	インベストメント 事業	-	当社が無限責任組合員。
スター・マイカ・ア セットマネジメント 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。
スター・マイカ・ア セット・パートナー ズ株式会社	東京都港区	53,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。
ファン・インベスト メント株式会社 (注4)	東京都港区	3,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 当社は議決権を有しないものの、当社が実質支配する関係にあるため、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第20号)を適用して連結子会社としたものであります。

3. 平成20年11月30日に解散決議をしております。

4. 平成20年5月20日に設立しております。

5. 基金の額であります。

6. 有限会社スター・ファンド及び有限会社スター・ファンド・アンバーについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

	(千円)	
	(有)スター・ファンド	(有)スター・ファンド・アンバー
(1) 売上高	3,463,557	4,354,731
(2) 経常利益	-	-
(3) 当期純損失	70	883
(4) 純資産額	4,514	1,824
(5) 総資産額	6,764,615	5,871,904

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年11月30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	16(1)
インベストメント事業	4(-)
アドバイザー事業	7(-)
全社(共通)	16(3)
合計	43(4)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含みます。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
37(4)	32.5	1.8	5,843

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含みます。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、米国発の金融不安、欧州経済の減速、円高の進行等により急速に景気が悪化しております。世界的な信用収縮により、企業収益が圧迫され、また個人消費の伸び悩みもあり、先行きに対する懸念が増す状況が生じております。

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

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

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高14,084,398千円（前年同期比10.0%増）、営業利益1,655,984千円（同11.3%減）、経常利益1,082,562千円（同12.4%減）、当期純利益631,510千円（同3.7%減）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

（マンション流動化事業）

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

（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。また、保有する有価証券について前記のとおり428,131千円の減損処理を行いました。この結果、インベストメント事業の売上高は1,573,906千円（同38.7%減）、営業損失は102,228千円となりました。

（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径取引の成約にいたり、また平成19年5月に設立したスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社が、期初から稼働しました。この結果、アドバイザー事業の売上高は374,368千円（同34.5%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は881,541千円（前年同期は3,089,812千円の使用）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が1,088,498千円計上されたことによるものであります。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動に使用した資金は962,830千円（前年同期比2,089,544千円減）となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出1,090,000千円によるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は198,185千円（同5,015,290千円減）となりました。これは主として、短期借入金の純減額2,562,917千円、長期借入れによる収入8,299,200千円、長期借入金の返済による支出5,271,558千円によるものであります。

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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	前年同期比(%)
マンション流動化事業(千円)	12,136,123	121.8
インベストメント事業(千円)	1,573,906	61.3
アドバイザー事業(千円)	374,368	134.5
合計(千円)	14,084,398	110.0

(注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. 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。

相手先	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ピクセル特定目的会社	1,913,243	14.9	-	-

(注) 当連結会計年度のピクセル特定目的会社については、当該割合が100分の10未満のため記載を省略しました。

3【対処すべき課題】

(1) 不動産市場の変化への対応

当社グループは、不動産を多数保有するため、不動産の市場動向を継続して注視し、顧客の需給の変化や当社グループでの保有期間等に応じて、財務健全性を優先して資金回収を優先するなどの的確な対応を行う方針です。そのためには、当社グループの事業規模に応じて適時に適切な判断を行えるよう、社内体制の一層の強化が必要と考えております。

(2) 金融環境の変化への対応

当社グループでは、不動産を取得・保有する資金調達力が必要不可欠であります。市場環境変化に大きく左右されず安定した資金調達を行うために、金融機関とは単なる融資取引にとどまらず、不動産情報の収集、顧客の紹介や住宅ローン等多面的な関係を構築することにより、「金融機関のビジネスパートナー化」を推進する方針であります。

(3) コンプライアンスの強化

当社グループは、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動することが、継続的に企業価値を高めるために最も重要であると考えております。関連する法令・制度が変革される中、常に企業としての社会的責任を果たすために、経営管理体制の強化に努めます。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業展開上のリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社グループの事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

下記文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成20年11月30日）現在において当社が判断したものであります。

(1)不動産市場環境の動向について

不動産市場は、金融機関による不良債権の処理の活発化、減損会計の導入に対応するための不動産の流動化、不動産投資信託やノンリコース・ローン等の新しいファイナンス手法の開発及び低金利を背景に、成長してまいりました。しかしながら、米国サブプライムローン問題を契機とした世界的な信用収縮が波及し、現在では、全般的に調整局面にあると考えられます。当社グループの事業構成においては、マンション流動化事業での投資対象である中古マンションの流通価格は、都心の高額価格帯では、値動きの激しさが見られますが、その他の地域は投資資金の流入も少なく、概ね横ばい傾向にあり、安定的に収益を確保しやすい環境が継続していると考えております。インベストメント事業においては、不動産を金融の視点から分析し、その潜在的な収益機会に着目して不動産を投資商品化する事業等を行っており、価格上昇期待に基づいた投機目的の取引は行っておりません。しかしながら、不動産市場の冷え込みがより長期化、深刻化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(2)競合について

当社グループの中核であるマンション流動化事業では、ファミリータイプの中古マンションというニッチな市場を開拓しており、当社では、投資の規模の拡大よりも投資対象・投資手法の差別化を志向しております。また、インベストメント事業及びアドバイザー事業においては、不動産投資及び金融に関する高い専門能力と知識や経験が不可欠であり、経済的に採算性を確保できる規模を構築するための時間、人材及び投資家に対する投資収益のパフォーマンス実績を必要とするため、新規参入が困難であると考えられます。

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

(3)業歴が浅いことについて

当社の設立は平成13年5月であり、業歴の浅い会社であります。十分な期間にわたる過去の財務数値の推移が得られず、過年度の財政状態及び経営成績からでは、今後の当社グループの売上高・利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

(4)有利子負債への依存について

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

(5)インベストメント事業について

インベストメント事業では、自己資金と借入資金を活用して不動産を取得し、一定期間保有することから、不動産市場の変化に伴う価格変動リスクを負います。このため、その取得・売却の時期や金額に応じて、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。また、不動産の売却による売上については、物件の売却価格が売上高として計上されるため、一取引当たりの金額は、アドバイザー事業における手数料収入に比較して大きなものとなり、当該事業の売上の状況により当社の売上高は大きく変動する可能性があります。

(6)キャッシュ・フロー計算書の記載について

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

(7)連結の範囲に関する取り扱いについて

当社グループの事業では、特別目的会社を活用したスキームを導入しております。平成20年11月期より「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第15号）に基づき、子会社に該当しないものと推定された特別目的会社について必要な事項を連結財務諸表に注記しております。しかしながら、今後の会計制度又は実務慣行の変化により、特別目的会社を連結対象として取り扱うこととなった場合には、当社

グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

(8)不動産の欠陥・瑕疵について

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

(9)不測の事故・自然災害による損害について

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

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

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

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

(11)構造計算書偽装問題について

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

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

しかしながら、構造計算書偽装問題は解決には至っておらず、建築物に対する不信感は今後さらに広がる可能性があります。新たな偽装物件が発覚するなど社会的に問題が深刻化する可能性も否定できません。その場合、不動産及び住宅に対する不信感が高まり、不動産市場の冷え込みにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記のとおり、当社グループの保有する物件及び売却済みの物件について、当社は構造計算書が偽装されている可能性は低いと判断しておりますが、仮に構造計算書が偽装されていた場合には、当該不動産の価値が下落しあるいは追加的な補償等を行うことにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12)法的規制について

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

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

なお、当社グループの事業に関連する主な法律は以下のとおりであります。

・宅地建物取引業法

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

・金融商品取引法

当社では、金融商品取引法が平成19年9月30日に施行されたことを機に、事業内容の確認を行いました。その結果、信託業法における信託受益権販売業は、金融商品取引法の第二種金融商品取引業に移行されましたが、同業の予定する事業は当社事業と関連性が低く、また募集等の業務は既に外部の金融商品取引業者を通じて行っているため、当社では平成20年1月7日付で同業を廃業いたしました。また、当社は、ソフィエル投資事業有限責任組合の無限責任組合員であります。証券取引法等の一部を改正する法律附則第48条第4項の届出により、既存業務については適法に行うことができます。子会社においては、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社は、「投資助言業」、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は、「第二種金融商品取引業」「投資運用業」「投資助言業」の登録を行っております。なお、従来当社が行っていた不動産アセットマネジメント業務は、現在、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社に移管しております。しかしながら、仮に、当社グループにおいて登録の取消事由等何らかの問題が生じた場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

・中間法人法（一般社団・財団法人法）

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

・資産の流動化に関する法律（改正SPC法）

日本国内においてSPC法上の特定目的会社を設立して、資産流動化を行う場合には、資産の流動化に関する法律の規制を受けることになります。

・不動産特定共同事業法

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

(13) 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である水永政志は最高経営責任者として当社グループの経営方針や経営戦略・事業戦略、投資判断、資金調達等をはじめ、事業推進上重要な役割を果たしております。この事実を認識し当社では過度に同氏へ依存しないよう、経営体制を整備して権限の委譲を進め人材の育成に努めております。また、現状において同氏が当社業務を離れる事態は想定しておりませんが、同氏が何らかの理由により業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの業績及び今後の事業推進に重大な影響を与える可能性があります。

(14) 小規模組織であることについて

当社グループは、平成20年11月30日現在、取締役4名、監査役3名並びに従業員43名と組織が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の獲得について

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

(16) 潜在株式比率が高いことについて

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

5【経営上の重要な契約等】

(重要な借入契約)

契約会社名	相手方の名称	契約内容	契約期間
スター・マイカ(株)	(株)三菱東京UFJ銀行を中心とする13金融機関	総額120億円のシンジケートローン(タームローン)	平成19年2月15日から平成22年2月15日まで
スター・マイカ(株)	(株)三菱東京UFJ銀行を中心とする9金融機関	総額65億円のシンジケートローン(タームローン)	平成20年1月30日から平成23年1月14日まで
スター・マイカ(株)	(株)あおぞら銀行	極度額20億円のコミットメントライン契約による借入枠の設定	コミットメント期間 平成20年2月15日から平成21年2月13日まで
スター・マイカ(株)	(株)三菱東京UFJ銀行	極度額30億円のコミットメントライン契約による借入枠の設定	コミットメント期間 平成20年3月31日から平成21年3月25日まで
スター・マイカ(株)	(株)三菱東京UFJ銀行を中心とする3金融機関	総額40億円のシンジケートローン(タームローン)	平成21年2月13日から平成24年1月27日まで

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループの第8期（平成19年12月1日から平成20年11月30日まで）における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は、以下のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と異なる可能性を含んでおりますのでご留意下さい。

(1)重要な会計方針及び見積り

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

(2)財政状態の分析

（資産）

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

（負債）

負債合計は20,527,790千円となりました。このうち、流動負債合計は8,196,472千円となり、前連結会計年度末に比べて1,367,768千円減少しました。これは主として、短期借入金の減少2,562,917千円によるものであります。また、固定負債合計は12,331,317千円となり、前連結会計年度末に比べて1,111,972千円増加しました。これは主として、社債の減少1,100,000千円があったものの、長期借入金の増加2,219,746千円によるものであります。

（純資産）

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

(3)経営成績の分析

（売上高）

当連結会計年度の売上高は14,084,398千円となり、前連結会計年度と比べて1,275,172千円増加しました。マンション流動化事業においては、物件の積み上がりによる賃料収入の増加、また保有物件の売却が寄与し、売上高は2,170,986千円増加して12,136,123千円となりました。また、インベストメント事業においては、前連結会計年度に比べて比較的小口案件での成約が中心となり、売上高は991,789千円減少して1,573,906千円となりました。アドバイザー事業は、証券化市場の低迷により、厳しい環境が続いているものの、不動産仲介業務で大口取引の成約にいたり、成約件数の増加が寄与し、売上高は95,975千円増加して374,368千円となりました。

（売上総利益）

当連結会計年度の売上原価は11,409,714千円となり、前連結会計年度と比べて1,265,615千円増加しました。売上総利益は2,674,683千円となり、前連結会計年度と比べて9,557千円増加しました。売上原価、売上総利益の増加は、マンション流動化事業における売上高の増加等に伴うものであります。なお、インベストメント事業において保有する投資有価証券について428,131千円の評価損失を売上原価に計上しております。

（販売費及び一般管理費）

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、1,018,699千円となり、前連結会計年度と比べて219,995千円増加しました。当連結会計年度の主な内訳としては、給与・賞与手当337,171千円、租税公課228,586千円、役員報酬87,659千円、貸倒引当金繰入額20,765千円であります。

（営業外損益）

当連結会計年度の営業外収益は、24,080千円となり、前連結会計年度と比べて18,372千円増加しました。一方、営業外費用は、主に支払利息444,719千円、借入金に伴う支払手数料141,268千円を計上した結果、営業外費用合計では597,502千円となり、前連結会計年度と比べて38,811千円減少しました。

(特別損益・法人税等・その他)

当連結会計年度の特別利益は、新株予約権戻入益7,889千円となりました。また、特別損失は固定資産除却損1,953千円となり、前連結会計年度と比べて1,981千円減少しました。なお、税金費用(法人税、住民税及び事業税に法人税等調整額を加減したものは)は432,639千円となり、前連結会計年度と比べて35,684千円減少しており、一方で少数株主利益24,348千円が生じました。その結果、当期純利益は631,510千円となり、前連結会計年度と比べて24,564千円減少しました。

(4)資本の財源及び資金の流動性についての分析

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

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は881,541千円(前年同期は3,089,812千円の使用)となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が1,088,498千円計上されたことによるものであります。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動に使用した資金は962,830千円(前年同期比2,089,544千円減)となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出1,090,000千円によるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は198,185千円(同5,015,290千円減)となりました。これは主として、短期借入金の純減額2,562,917千円、長期借入れによる収入8,299,200千円、長期借入金の返済による支出5,271,558千円によるものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等は36,583千円（無形固定資産を含む）であり、その主なものは、本社の設備更新による有形固定資産の取得であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

平成20年11月30日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)	
			建物	構築物	車両運搬具	器具備品	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都港区)	全社共通	本社機能	17,823	-	2,357	14,202	-	34,383	31(3)
大阪支店 (大阪市北区)	マンション流動化事業	営業拠点	2,455	-	-	1,234	-	3,689	6(1)
賃貸不動産 (東京都中央区他)	インベストメント事業	賃貸不動産	1,054,019	4,769	-	5,130	2,451,577 (8,163.34)	3,515,497	-(-)

(注) 1. 上記の金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数の()は、臨時従業員数を外書しております。

3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料
本社 (東京都港区)	全社共通	事務所(賃借)	78,190千円
大阪支店 (大阪市北区)	マンション流動化事業	事務所(賃借)	8,018千円

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

平成20年11月30日現在において、重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	212,000
計	212,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	81,821	81,821	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	-
計	81,821	81,821	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成21年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成14年12月11日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1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。

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

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

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

3. 新株予約権の行使の条件（払込価額及び行使期間を除く。）

新株予約権の割当を受けた者（以下「対象者」という）は、権利行使時においても当社または当社子会社及び関連会社の取締役または監査役その他これに準ずる地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職による場合はこの限りでない。

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

新株予約権の質入その他の処分は認めない。

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

4. 会社が新株予約権を消却することができる事由及び消却の条件

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

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

前項の他、当社は取得した新株予約権をいつでも無償で消却することができる。

平成16年2月27日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1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。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 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。

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

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。

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

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	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1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。

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

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

3. 上記期間中であっても当社の株式が日本国内のいずれかの取引所において上場される日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	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年 1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
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. 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。

平成18年2月23日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1月31日)
新株予約権の数(個)	70	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)	70(注)1	同左
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。

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。

（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、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成17年5月31日 (注)1	1,650	30,250	49,500	391,060	49,500	359,500
平成17年7月1日 (注)2	2,657	32,907	79,710	470,770	79,710	439,210
平成16年12月1日～ 平成17年11月30日 (注)3	20,093	53,000	351,627	822,397	351,627	790,837
平成18年10月1日 (注)4	10,000	63,000	690,000	1,512,397	690,000	1,480,837
平成17年12月1日～ 平成18年11月30日 (注)3	2,100	65,100	36,750	1,549,147	36,750	1,517,587
平成19年5月30日 (注)5	1,000	66,100	126,900	1,676,047	126,900	1,644,487
平成19年8月6日 (注)6	2,000	68,100	211,500	1,887,547	211,500	1,855,987
平成19年11月30日 (注)7	12,600	80,700	1,001,700	2,889,247	1,001,700	2,857,687
平成18年12月1日～ 平成19年11月30日 (注)3	881	81,581	26,430	2,915,677	26,430	2,884,117
平成19年12月1日～ 平成20年11月30日 (注)3	240	81,821	7,560	2,923,237	7,560	2,891,677

(注)1. 有償第三者割当

発行価格 60,000円、資本組入額 30,000円

割当先は、投資事業組合資生堂インベストメントファンド、新日本実業(株)、他5名であります。

2. 有償第三者割当

発行価格 60,000円、資本組入額 30,000円

割当先は、当社従業員増田繁生、安田隆夫、戸高修、他15名であります。

3. 新株予約権行使による増加

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 138,000円、資本組入額 69,000円、払込金総額 1,380,000千円

5. 有償第三者割当

発行価格 253,800円、資本組入額 126,900円

割当先は、Deutsche Bank AG, London Branch であります。

6. 有償第三者割当

発行価格 211,500円、資本組入額 105,750円

割当先は、Deutsche Bank AG, London Branch であります。

7. 有償第三者割当

発行価格 159,000円、資本組入額 79,500円

割当先は、(有)ジュピターインベストメントであります。

(5) 【所有者別状況】

平成20年11月30日現在

区分	株式の状況							端株の状況 (株)	
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	9	16	12	1	1,122	1,169	-
所有株式数(株)	-	11,450	189	30,488	14,711	1	24,982	81,821	-
所有株式数の割合 (%)	-	14.0	0.2	37.3	18.0	0.0	30.5	100.0	-

(6) 【大株主の状況】

平成20年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
株式会社オフィス扇	東京都港区虎ノ門三丁目18番6号	16,450	20.1
バンクオブニューヨークエイ チピーケーマスターファンド エルピー (常任代理人:株式会社三菱 東京UFJ銀行)	UGLAND HOUSE, SOUTH CHURCH STREET GEORGE TOWN, GRAND CAYMAN, CAYMAN ISLANDS (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号決済事業 部)	13,000	15.9
有限会社ジュピターインベ ストメント	東京都港区西麻布三丁目20番16号西麻布アネックス	12,600	15.4
田口 弘	東京都渋谷区	9,000	11.0
水永 政志	東京都港区	5,378	6.6
日本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	5,372	6.6
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	5,088	6.2
重田 康光	東京都港区	1,574	1.9
ジェービーモルガンチェース バンク380084 (常任代理人:株式会社みず ほコーポレート銀行兜町証券 決済業務室)	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y5AJ, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	917	1.1
安田 隆夫	東京都港区	636	0.8
計	-	70,015	85.6

(注) 1. 前事業年度末現在主要株主であったモルガン・スタンレーアンドカンパニーインクは、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

2. 前事業年度末現在主要株主でなかったバンクオブニューヨークエイチピーケーマスターファンドエルピーは、当事業年度末現在では主要株主となっております。

3. 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%

4. インベスコ投信投資顧問株式会社から、平成20年10月20日付（報告義務発生日平成20年10月15日）に提出された変更報告書により以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末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	3,385株	4.14%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 81,821	81,821	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	81,821	-	-
総株主の議決権	-	81,821	-

【自己株式等】

平成20年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(8)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成14年12月11日臨時株主総会決議

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

平成16年2月27日定時株主総会決議

決議年月日	平成16年2月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の代表取締役社長 1
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成17年5月26日臨時株主総会決議

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

平成17年 5月26日臨時株主総会決議

決議年月日	平成17年 5月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 1 当社の従業員 6
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成18年 2月23日定時株主総会決議

決議年月日	平成18年 2月23日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の従業員 3
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第459条第1項1号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年10月14日)での決議状況 (取得期間平成20年10月15日～平成20年11月14日)	500	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	500	30,000,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと位置づけております。そこで、業績に応じて継続的な利益配分を年1回期末配当として実施するとともに、機動的な資本政策の遂行を目的とした自己株式の取得を行うことを、利益配分の基本方針としております。また、中長期的には、連結配当性向20%を目標としております。当社の剰余金の配当の決定機関は、会社法第459条第1項により取締役会であり、取締役会の決議により毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、内部留保資金につきましては、経営体質の一層の強化を図るとともに、今後の事業拡大・競争力強化のための成長投資として充当する方針であります。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成21年1月14日取締役会決議	81,821	1,000

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
最高(円)	-	-	400,000	446,000	180,000
最低(円)	-	-	189,000	131,000	47,000

(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。

なお、平成18年10月2日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	132,000	114,000	109,200	95,800	86,000	85,000
最低(円)	101,000	101,000	67,600	71,100	47,000	55,300

(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。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	水永 政志	昭和39年10月6日生	平成元年4月 三井物産㈱入社 平成7年3月 米国カリフォルニア大学ロスアンゼルス校経営大学院修士課程修了(MBA) 平成7年4月 ㈱ボストンコンサルティンググループ入社 平成8年7月 ゴールドマン・サックス証券会社入社 平成12年3月 ㈱ピーアイテクノロジー(現アセット・マネジャーズ・ホールディングス㈱)設立 代表取締役就任 平成14年2月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	5,378
取締役	管理本部長	加藤 卓弥	昭和42年6月2日生	平成3年4月 ㈱日本興業銀行(現㈱みずほコーポレート銀行)入行 平成9年4月 ㈱センダントジャパン入社 平成12年10月 ㈱マーケティング・エクセレンス入社 平成15年5月 当社入社 取締役投資事業部長就任 平成20年10月 当社取締役管理本部長就任(現任)	(注)3	183
取締役	営業本部長 兼投資事業部長・大阪支店長	堀内 研二	昭和35年11月12日生	昭和58年4月 シティバンク・エヌエイ入行 平成7年9月 同行証券課マネージャー 平成8年11月 安信住宅販売㈱(現みずほ信託不動産販売㈱)入社 平成16年1月 同社本店営業部副部長 平成17年1月 当社入社 平成18年11月 当社投資事業部長 平成19年2月 当社取締役投資事業部長就任 平成21年1月 当社取締役営業本部長兼投資事業部長・大阪支店長就任(現任)	(注)3	121
取締役	経営企画室長	日浦 正貴	昭和50年1月31日生	平成9年11月 朝日監査法人(現㈱あずさ監査法人)入所 平成13年4月 公認会計士登録 平成17年5月 当社入社 経営企画室長 平成19年2月 当社執行役員経営企画室長就任 平成21年2月 当社取締役経営企画室長就任(現任)	(注)3	306
常勤監査役	-	河島 克二	昭和19年5月22日生	昭和42年3月 ㈱読売旅行入社 昭和58年4月 同社人事課長 平成7年5月 同社経理部長 平成13年2月 読売観光㈱(現㈱読売観光バス)常務取締役経理部長就任 平成17年5月 当社監査役就任(現任)	(注)4	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	依田 雅弘	昭和13年9月13日生	昭和36年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行) 入行 昭和63年6月 同行取締役 国際部長就任 平成6年6月 同行代表取締役専務 情報開発本部長 就任 平成7年6月 三和キャピタル㈱(現三菱UFJキャピタル㈱) 代表取締役社長就任 平成11年6月 今橋地所㈱ 代表取締役社長就任 平成15年9月 当社顧問就任 平成17年5月 当社監査役就任(現任) 平成18年4月 一橋大学監事(非常勤)就任(現任)	(注)4	0
監査役	-	小坂 義人	昭和30年7月13日生	昭和59年12月 税理士登録 昭和62年1月 千葉・小坂会計事務所設立(現任) 平成2年2月 公認会計士登録 平成3年3月 アクタス監査法人(現太陽ASG有限責任監査法人)設立 代表社員就任(現任) 平成18年2月 当社監査役就任(現任) 平成18年6月 信越化学工業㈱監査役就任(現任)	(注)4	0
計						6,018

- (注) 1. 監査役 河島克二及び小坂義人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 当社では、経営の意思決定及び業務執行の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。執行役員は3名であり、投資事業部担当部長 高橋隆幸、経営管理部長 上原進、投資管理部長 八島達也で構成されています。
3. 取締役の任期は、平成21年2月25日開催の定時株主総会から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成18年6月9日開催の臨時株主総会から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

取締役会

当社は、取締役会設置会社であります。取締役の任期は1年、定数は7名以内、取締役の選任決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また累積投票による取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。有価証券報告書提出日現在4名が就任しており、社外取締役はおりません。原則として、月1回以上取締役会を開催し、実質的な討議ができる適正規模で経営に関する重要事項を決定し、実効ある経営監督の体制を整えております。

監査役監査、内部監査及び会計監査の実施状況

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

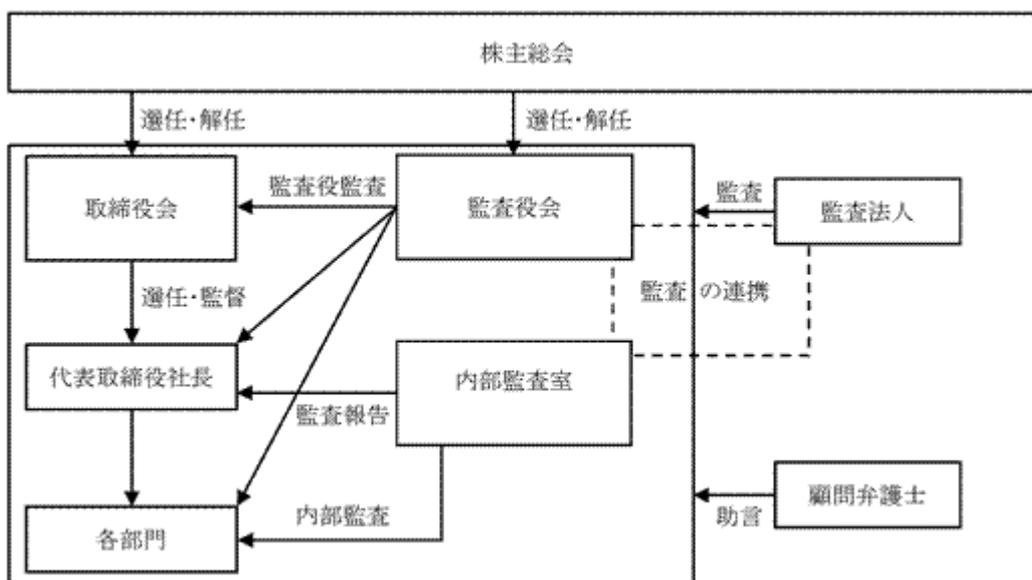
また、内部監査は、社長直轄の内部監査室（1名）が担当しております。内部監査計画に基づき、各部署に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役社長に提出して、適宜業務の改善を図っております。

さらに、当社は、会計監査人設置会社であり、あずさ監査法人との間で監査契約を締結し、会計監査を受けております。監査役、内部監査人及び監査法人は相互に連携をとり、定期的に連絡会を開催して情報の共有を行うことで、監査の実効性を高めております。

コンプライアンスの強化

当社は、企業行動憲章を制定し、役職員が法令及び定款を遵守した行動をとるための行動規範を定めております。また、コンプライアンス担当部署を経営管理部とし、コンプライアンスの強化を目的に社外の法律事務所と顧問契約を締結し、日頃から指導・アドバイスを受ける体制を設けております。

以上の当社の業務執行・監視の仕組みは、下図のとおりとなります。



(3) リスク管理体制の整備状況

当社は、リスク管理規程を定め、経営管理部をリスク管理における担当部署としております。また、不測の事態が生じた場合は、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、専門家の助言の下、迅速な対応を行う等体制の整備に努めております。

(4) 役員報酬の内容

当社の取締役報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会決議により年額300百万円以内であります。また、監査役の報酬限度額は、平成19年2月26日開催の定時株主総会決議により年額60百万円以内であります。当連結会計年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役を支払った報酬	57,648千円（うち社外取締役 - 千円）
監査役を支払った報酬	6,000千円（うち社外監査役4,800千円）
計	63,648千円

(5) 会計監査の状況及び監査報酬の額（第8期）

- ・業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名
 指定社員 業務執行社員 小田哲生（あずさ監査法人）
 指定社員 業務執行社員 寺田昭仁（あずさ監査法人）
 なお監査年数は7年以内であります。
- ・監査業務に関わる補助者の構成
 補助者 公認会計士2名 その他4名
- ・監査報酬

当社及び子会社が支払う報酬	15,000千円
上記のうち公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	14,000千円
上記のうち公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（財務報告に係る内部統制に関する助言業務）に基づく報酬	1,000千円
上記のうち当社が支払う報酬	14,000千円

(6) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役制度を採用しておりません。また、社外監査役につきましては、監査の独立性及び監査実務を重視して選任しております。社外監査役は、当社の取締役、監査役と親族関係その他の人的関係を有さず、取引関係その他利害関係はありません。なお、資本的关系として、社外監査役河島克二氏は当社株式（30株）を保有しており、社外監査役小坂義人氏はストックオプションとしての新株予約権（5株）を保有しております。

(7) 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとしている事項

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

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

(8) 株主総会特別決議要件に関する事項

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
前連結会計年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)については、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
前事業年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)については、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)は、改正後の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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)及び当連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)及び当事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		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		3,673,659		3,790,556	
2.営業未収入金		43,737		77,251	
3.販売用不動産	2,3	19,187,185		19,825,197	
4.繰延税金資産		45,151		51,398	
5.その他		147,060		164,808	
貸倒引当金		6,788		27,553	
流動資産合計		23,090,007	81.1	23,881,659	81.5
固定資産					
1.有形固定資産					
(1)建物及び構築物	2,3	1,802,795		1,528,587	
減価償却累計額		380,989		449,520	
(2)土地	2,3				
(3)その他	3	36,881		49,288	
減価償却累計額		14,089		26,362	
有形固定資産合計		4,190,501	14.7	3,553,570	12.1
2.無形固定資産		9,166	0.0	11,025	0.1
3.投資その他の資産					
(1)投資有価証券	1	876,642		1,445,654	
(2)繰延税金資産		34,341		200,980	
(3)その他		253,803		198,718	
投資その他の資産合計		1,164,787	4.1	1,845,354	6.3
固定資産合計		5,364,455	18.8	5,409,950	18.5
繰延資産		18,185	0.1	6,750	0.0
資産合計		28,472,648	100.0	29,298,360	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		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		126,431		92,085	
2. 短期借入金	2	7,515,517		4,952,600	
3. 1年内返済予定長期借入金	2	384,518		1,192,414	
4. 1年内償還予定社債		700,000		1,100,000	
5. 未払法人税等		322,020		381,538	
6. その他		515,754		477,834	
流動負債合計		9,564,241	33.6	8,196,472	28.0
固定負債					
1. 社債		1,300,000		200,000	
2. 長期借入金	2	9,847,474		12,067,220	
3. その他		71,871		64,097	
固定負債合計		11,219,345	39.4	12,331,317	42.1
負債合計		20,783,586	73.0	20,527,790	70.1
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		2,915,677	10.2	2,923,237	10.0
2. 資本剰余金		2,884,117	10.1	2,891,677	9.8
3. 利益剰余金		1,383,314	4.9	1,933,243	6.6
株主資本合計		7,183,109	25.2	7,748,158	26.4
新株予約権		7,889	0.0	-	-
少数株主持分		498,061	1.8	1,022,410	3.5
純資産合計		7,689,061	27.0	8,770,569	29.9
負債純資産合計		28,472,648	100.0	29,298,360	100.0

【連結損益計算書】

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前当期純利益		1,122,460	1,088,498
2. 匿名組合損益分配額		109,419	-
3. 減価償却費		382,248	152,920
4. 株式報酬費用		7,889	-
5. 新株予約権戻入益		-	7,889
6. 貸倒引当金の増加額		6,535	20,765
7. 受取利息		5,331	5,965
8. 支払利息		407,147	444,719
9. 株式交付費		18,935	78
10. 社債発行費償却		11,435	11,435
11. 固定資産除却損		3,935	1,953
12. 投資有価証券評価損		-	428,131
13. 営業未収入金の増加額		18,933	33,514
14. 販売用不動産の増加額		4,144,261	121,231
15. 営業未払金の増加額(減少額)		13,616	34,345
16. その他		29,572	78,741
小計		2,055,330	1,866,814
17. 利息の受取額		5,331	5,965
18. 利息の支払額		375,501	447,692
19. 匿名組合損益の支払額		264,944	-
20. 法人税等の支払額		399,368	543,546
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,089,812	881,541
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 有形固定資産の取得による支出		2,692,565	30,724
2. 無形固定資産の取得による支出		6,000	5,076
3. 投資有価証券の取得による支出		417,809	1,090,000
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	-
7. 出資金の払込による支出		1,000	30
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,052,375	962,830

		前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入金の純増額(純減額)		5,983,195	2,562,917
2. 長期借入れによる収入		14,182,500	8,299,200
3. 長期借入金の返済による支出		11,703,956	5,271,558
4. 社債の発行による収入		1,300,000	-
5. 社債の償還による支出		800,000	700,000
6. 匿名組合出資預り金の払戻による支出		6,962,387	-
7. 株式の発行による収入		2,714,124	15,041
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		5,213,476	198,185
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加額(減少額)		928,711	116,897
現金及び現金同等物の期首残高		4,602,371	3,673,659
現金及び現金同等物の期末残高	1	3,673,659	3,790,556

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p> <p>イ 有形固定資産 (1) 建物（建物附属設備を除く） 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定額法 (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</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」を加減しております。</p> <p>（追加情報） 当社は、当連結会計年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。</p> <p>これにより、売上原価が428,131千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。</p> <p>ロ たな卸資産 (1) 販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産 (1) 建物（建物附属設備を除く） 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定額法 (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</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当社は、当連結会計年度より、法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>□ 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。</p> <p>ハ 長期前払費用 定額法によっております。</p> <p>イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>□ 社債発行費 償還期間にわたり均等償却しております。</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>イ ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>□ 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>(追加情報)</p> <p>当社は、当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 株式交付費 同左</p> <p>□ 社債発行費 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>同左</p> <p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>□ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法		
(4) 重要な引当金の計上基準		
(5) 重要なリース取引の処理方法		
(6) 重要なヘッジ会計の方法		

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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(1) 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>	<p>(1)</p> <p>(2)</p>

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(その他) 290,000千円</p> <p>2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 711,574千円</p> <p>建物及び構築物 1,168,534千円</p> <p>土地 2,480,524千円</p> <p>計 4,360,633千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 1,515,517千円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 324,518千円</p> <p>長期借入金 1,527,674千円</p> <p>計 3,367,709千円</p> <p>3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 549,614千円</p> <p>土地 1,384,411千円</p> <p>その他 827千円</p> <p>4. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 7,580,000千円</p> <p>借入実行残高 6,482,712千円</p> <p>差引額 1,097,288千円</p>	<p>1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(その他) 290,000千円</p> <p>2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 1,936,358千円</p> <p>建物及び構築物 815,769千円</p> <p>土地 1,822,142千円</p> <p>計 4,574,270千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 479,700千円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 1,132,414千円</p> <p>長期借入金 1,792,020千円</p> <p>計 3,404,134千円</p> <p>3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 222,454千円</p> <p>土地 294,326千円</p> <p>4. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 6,380,000千円</p> <p>借入実行残高 4,646,900千円</p> <p>差引額 1,733,100千円</p>

(連結損益計算書関係)

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

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

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

当連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	81,581	240	-	81,821
合計	81,581	240	-	81,821

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加240株は、新株予約権の権利行使による新株発行による増加であります。

2. 自己株式については、該当事項はありません。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年1月14日 取締役会	普通株式	81,821	利益剰余金	1,000	平成20年11月30日	平成21年2月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在)		1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在)	
現金及び預金勘定	3,673,659千円	現金及び預金勘定	3,790,556千円
現金及び現金同等物	3,673,659千円	現金及び現金同等物	3,790,556千円
2. 重要な非資金取引		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	固定資産の販売用不動産振替額	516,781千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
会社事業内容に照らして重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、連結財務諸表規則第15条の3の規定に基づき記載を省略しております。	同左

(有価証券関係)

1. 前連結会計年度及び当連結会計年度に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
-	-	-	163,000	76,884	-

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) その他有価証券		
非上場株式	0	0
匿名組合出資金	279,142	65,654
優先出資証券	307,500	1,090,000
(2) その他関係会社有価証券		
優先出資証券	290,000	290,000

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付関係)

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

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1. 当連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費(株式報酬費用) 7,889千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

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

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

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

単価情報

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

	平成17年9月28日 ストック・オプション	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成19年4月20日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	60,000	78,000	305,200
行使時平均株価 (円)	258,364	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	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
権利行使価格 (円)	209,000
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日) (円)	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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

- (1)使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション
 (2)主な基礎数値及び見積方法

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

- (注) 1. 平成19年4月20日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年4月から平成19年4月まで)及び過去3年6ヶ月(平成15年10月から平成19年4月まで)の株価実績に基づき算定しております。
- 平成19年10月15日ストック・オプションの株価の変動性については、類似業種の過去3年(平成16年10月から平成19年10月まで)及び過去3年6ヶ月(平成16年4月から平成19年10月まで)の株価実績に基づき算定しております。
2. 合理的な見積りが困難であるため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間と推定して見積もっております。
3. 平成19年4月20日ストック・オプションの予想配当については、平成18年11月期の配当実績によっております。平成19年10月15日ストック・オプションの予想配当については、平成19年11月期の予想配当によっております。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りに基づき算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

過去の実績に基づき、将来の失効数を見積もる方法を採用しております。

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

1. 当連結会計年度における費用計上額及び科目名
 販売費及び一般管理費（株式報酬費用） - 千円
 特別利益（新株予約権戻入益） 7,889千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

	平成17年9月28日 ストック・オプション	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成19年10月15日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 9名	当社従業員 7名	当社取締役 1名 当社従業員 41名
ストック・オプション数	普通株式 263株	普通株式 125株	普通株式 338株
付与日	平成17年9月28日	平成18年3月1日	平成19年10月15日
権利確定条件	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。	権利行使時においても同等のまたはこれに準じる地位であることを要する。
対象勤務期間	平成17年9月28日 ～平成19年9月28日	平成18年3月1日 ～平成20年3月1日	平成19年10月15日 ～平成21年10月15日
権利行使期間	平成19年9月29日 ～平成27年5月26日	平成20年3月2日 ～平成28年2月23日	平成21年10月16日 ～平成23年10月15日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

	平成14年12月28日 ストック・オプション	平成16年3月11日 ストック・オプション	平成17年7月1日 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	5,000	3,807	2,970
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	200
失効	-	-	-
未行使残	5,000	3,807	2,770

	平成17年9月28日 ストック・オプション	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成19年10月15日 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	110	338
付与	-	-	-
失効	-	-	338
権利確定	-	110	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	242	-	-
権利確定	-	110	-
権利行使	-	40	-
失効	-	-	-
未行使残	242	70	-

単価情報

	平成14年12月28日 ストック・オプション	平成16年3月11日 ストック・オプション	平成17年7月1日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	50,000	35,000	60,000
行使時平均株価 (円)	-	-	148,050
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	-

	平成17年9月28日 ストック・オプション	平成18年3月1日 ストック・オプション	平成19年10月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	60,000	78,000	209,000
行使時平均株価 (円)	-	115,000	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	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

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																				
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28,128千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,846千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,151千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">21,630千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,750千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,960千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,341千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 79,493千円</p> <p>繰延税金資産の純額 79,493千円</p>	未払事業税	28,128千円	減価償却超過額	14,177千円	その他	2,846千円	繰延税金資産(流動)小計	45,151千円	繰延消費税等	21,630千円	税務売上認識額	9,750千円	その他	2,960千円	繰延税金資産(固定)小計	34,341千円	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">30,183千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">10,187千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">9,147千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,398千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">174,613千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">15,337千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,038千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,991千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">200,980千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 252,379千円</p> <p>繰延税金資産の純額 252,379千円</p>	未払事業税	30,183千円	減価償却超過額	10,187千円	貸倒引当金超過額	9,147千円	その他	1,879千円	繰延税金資産(流動)小計	51,398千円	投資有価証券評価損	174,613千円	繰延消費税等	15,337千円	税務売上認識額	9,038千円	その他	1,991千円	繰延税金資産(固定)小計	200,980千円
未払事業税	28,128千円																																				
減価償却超過額	14,177千円																																				
その他	2,846千円																																				
繰延税金資産(流動)小計	45,151千円																																				
繰延消費税等	21,630千円																																				
税務売上認識額	9,750千円																																				
その他	2,960千円																																				
繰延税金資産(固定)小計	34,341千円																																				
未払事業税	30,183千円																																				
減価償却超過額	10,187千円																																				
貸倒引当金超過額	9,147千円																																				
その他	1,879千円																																				
繰延税金資産(流動)小計	51,398千円																																				
投資有価証券評価損	174,613千円																																				
繰延消費税等	15,337千円																																				
税務売上認識額	9,038千円																																				
その他	1,991千円																																				
繰延税金資産(固定)小計	200,980千円																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																				

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	マンション流 動化事業 (千円)	インベストメ ント事業 (千円)	アドバイザ リー事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (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又は振替高	-	-	1,153	1,153	1,153	-
計	9,965,136	2,565,695	279,546	12,810,379	1,153	12,809,225
営業費用	8,452,088	2,229,241	64,956	10,746,285	196,517	10,942,803
営業利益	1,513,048	336,454	214,590	2,064,093	197,671	1,866,422
・資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	19,913,994	5,966,505	130,863	26,011,363	2,461,284	28,472,648
減価償却費	5,916	373,424	1,127	380,468	1,779	382,248
資本的支出	23,777	2,664,258	4,529	2,692,565	6,000	2,698,565

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

事業区分	
マンション流動化事業	マンション売却収入、マンション賃貸収入
インベストメント事業	不動産売却収入、不動産賃貸収入
アドバイザリー事業	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、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、197,671千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、2,461,284千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
5. 会計方針の変更

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

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。この結果、従来の方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、「アドバイザリー事業」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。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	マンション流 動化事業 (千円)	インベストメ ント事業 (千円)	アドバイザ リー事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (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	12,136,123	1,573,906	374,368	14,084,398	-	14,084,398
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	6,096	6,096	6,096	-
計	12,136,123	1,573,906	380,465	14,090,495	6,096	14,084,398
営業費用	10,337,790	1,676,135	178,995	12,192,920	235,493	12,428,414
営業利益	1,798,332	102,228	201,470	1,897,575	241,590	1,655,984
・資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	21,510,300	5,106,862	244,383	26,861,546	2,436,814	29,298,360
減価償却費	10,345	136,330	3,028	149,703	3,217	152,920
資本的支出	13,663	14,673	2,387	30,724	5,076	35,800

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、241,590千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、2,436,814千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

5. 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(1)に記載のとおり、当連結会計年度において、売上原価に投資有価証券評価損を計上しております。この結果、当連結会計年度の営業費用は、「インベストメント事業」において428,131千円増加し、営業利益が同額減少しております。

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

(1) 役員及び個人主要株主等

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

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

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	水永政志	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 6.6	-	-	当社賃貸借契約の債務保証(注)	-	-	-

(注) 当社は、当社代表取締役社長水永政志より、旧本社事務所の賃貸借契約の保証を受けておりましたが、平成20年1月に当該賃貸借契約は終了しております。なお、保証料の支払いはありません。

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度(自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)

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

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

当該出資は、特別目的会社が取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却によって適切に回収する予定であり、平成20年11月30日現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。なお、賃貸収入及び売却が計画どおりに行われなくても、当社及び連結子会社の負担は当該出資に限定されます。当該特別目的会社について、当社及び連結子会社は、議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。平成20年11月30日において取引残高のある特別目的会社1社の、直近の決算日における財政状態については、資産総額は2,991,659千円、負債総額は1,858,540千円であります。

2. 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

	期末残高(千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注1)	1,090,000	営業収益(注2)	5,104
		優先出資配当金	43,018

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	88,048.80円	1株当たり純資産額	94,696.46円
1株当たり当期純利益金額	9,866.84円	1株当たり当期純利益金額	7,725.14円
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	8,534.75円	1株当たり当期純利益金額	7,120.42円

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

項目	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
当期純利益(千円)	656,074	631,510
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	656,074	631,510
期中平均株式数(株)	66,493	81,747
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	10,378	6,943
(うち新株予約権にかかる増加数)	(10,378)	(6,943)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 2種類 新株予約権の数 688個 新株予約権の概要は、「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」及び「注記事項(ストック・オプション等関係)」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」及び「注記事項(ストック・オプション等関係)」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	前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	7,689,061	8,770,569
純資産の部から控除する金額(千円)	505,951	1,022,410
(うち新株予約権)	(7,889)	-
(うち少数株主持分)	(498,061)	(1,022,410)
普通株式に係る純資産額(千円)	7,183,109	7,748,158
普通株式の発行済株式数(株)	81,581	81,821
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	81,581	81,821

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <p>調達金額 65億円</p> <p>契約日 平成20年1月24日</p> <p>実行日 平成20年1月30日</p> <p>借入期間 3年間</p> <p>資金使途 子会社転貸資金</p> <p>アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>コ・エージェント (株)あおぞら銀行</p> <p>エージェント (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>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>(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 40億円</p> <p>契約日 平成21年1月28日</p> <p>実行日 平成21年2月13日</p> <p>借入期間 3年間</p> <p>資金使途 リファイナンス(借換)資金</p> <p>アレンジャー (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>エージェント (株)三菱東京UFJ銀行</p> <p>参加金融機関 (株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、興銀リース(株)</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</p> <p>契約日 平成20年2月15日</p> <p>借入期間 1年間</p> <p>資金使途 マンション流動化事業における物件取得資金</p> <p>借入先 (株)あおぞら銀行</p>	

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
当社	第1回無担保社債	平成17年12月29日	600,000	600,000 (600,000)	0.7	なし	平成20年12月29日
当社	第2回無担保社債	平成18年3月24日	400,000	400,000 (400,000)	1.1	なし	平成21年3月24日
当社	第3回無担保社債	平成18年10月31日	400,000 (100,000)	300,000 (100,000)	1.4	なし	平成23年10月31日
㈲スター・ローン	第1回無担保社債	平成19年2月28日	600,000 (600,000)	-	2.5	なし	平成20年2月29日
合計	-	-	2,000,000 (700,000)	1,300,000 (1,100,000)	-	-	-

- (注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。
 2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
1,100,000	100,000	100,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,515,517	4,952,600	2.1	-
1年以内に返済予定の長期借入金	384,518	1,192,414	1.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,847,474	12,067,220	2.3	平成21年～平成33年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	17,747,509	18,212,234	-	-

- (注) 1. 平均利率については期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,691,576	5,234,816	92,376	492,638

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第7期 (平成19年11月30日)		第8期 (平成20年11月30日)	
		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	1		2,451,077		2,427,898
2. 営業未収入金			222,701		110,433
3. 販売用不動産	2, 3		2,288,741		8,529,442
4. 貯蔵品			347		712
5. 前払費用			34,917		41,134
6. 繰延税金資産			45,151		49,137
7. 関係会社短期貸付金			8,728,928		2,068,928
8. その他			69,526		36,971
貸倒引当金			3,618		23,727
流動資産合計			13,837,775	51.4	13,240,932
固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	2, 3	1,795,644		1,522,336	
減価償却累計額		380,277	1,415,367	448,038	1,074,298
(2) 構築物	2, 3	7,151		6,251	
減価償却累計額		712	6,438	1,481	4,769
(3) 車両運搬具		6,239		8,018	
減価償却累計額		3,576	2,662	5,661	2,357
(4) 器具備品	3	30,641		41,269	
減価償却累計額		10,513	20,128	20,701	20,568
(5) 土地	2, 3		2,745,904		2,451,577
有形固定資産合計			4,190,501	15.6	3,553,570
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			9,166		11,025
無形固定資産合計			9,166	0.0	11,025
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			586,642		164,745
(2) 関係会社株式			83,000		86,000
(3) その他の関係会社有価証券			290,000		290,000
(4) 出資金			9,540		9,540
(5) 関係会社出資金			20,000		20,000
(6) 関係会社長期貸付金			7,673,700		10,245,200
(7) 長期前払費用			3,074		580
(8) 繰延税金資産			34,341		200,980
(9) その他			140,431		111,192
投資その他の資産合計			8,840,729	32.9	11,128,239
固定資産合計			13,040,397	48.5	14,692,835
繰延資産					
1. 社債発行費			18,185		6,750
繰延資産合計			18,185	0.1	6,750
資産合計			26,896,358	100.0	27,940,518

区分	注記 番号	第7期 (平成19年11月30日)		第8期 (平成20年11月30日)	
		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		29,041		51,034	
2. 短期借入金	2	7,515,517		4,952,600	
3. 1年内返済予定長期借入金	2	384,518		1,192,414	
4. 1年内償還予定社債		100,000		1,100,000	
5. 未払金		13,853		10,482	
6. 未払費用		30,010		34,608	
7. 未払法人税等		321,373		354,513	
8. 未払消費税等		22,943		15,907	
9. 前受金		5,258		40,976	
10. 預り金		55,875		142,906	
11. その他		7		56	
流動負債合計		8,478,397	31.5	7,895,500	28.3
固定負債					
1. 社債		1,300,000		200,000	
2. 長期借入金	2	9,847,474		12,067,220	
3. 預り敷金		71,871		64,097	
固定負債合計		11,219,345	41.7	12,331,317	44.1
負債合計		19,697,743	73.2	20,226,818	72.4
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		2,915,677	10.9	2,923,237	10.5
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		2,884,117		2,891,677	
資本剰余金合計		2,884,117	10.7	2,891,677	10.3
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		1,390,930		1,898,784	
利益剰余金合計		1,390,930	5.2	1,898,784	6.8
株主資本合計		7,190,725	26.8	7,713,699	27.6
新株予約権		7,889	0.0	-	-
純資産合計		7,198,615	26.8	7,713,699	27.6
負債純資産合計		26,896,358	100.0	27,940,518	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)			第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高	1						
1. インベストメント売上		2,565,695			1,534,799		
2. マンション流動化売上		1,160,961			5,194,951		
3. アドバイザリー収入		273,519	4,000,176	100.0	217,783	6,947,534	100.0
売上原価							
1. インベストメント原価		2,120,294			1,574,597		
2. マンション流動化原価		49,064	2,169,358	54.2	3,465,095	5,039,692	72.5
売上総利益			1,830,818	45.8		1,907,842	27.5
販売費及び一般管理費							
1. 役員報酬		46,362			63,648		
2. 給与・賞与手当		259,960			298,872		
3. 法定福利費		36,217			40,041		
4. 交際費		3,232			4,107		
5. 旅費交通費		21,054			20,236		
6. 事務用消耗品費		29,883			20,304		
7. 支払報酬		35,571			38,645		
8. 減価償却費		9,950			18,101		
9. 地代家賃		74,438			92,633		
10. 租税公課		91,338			177,081		
11. 貸倒引当金繰入額		3,365			20,109		
12. その他		73,632	685,007	17.2	71,240	865,023	12.5
営業利益			1,145,810	28.6		1,042,818	15.0
営業外収益							
1. 受取利息	1	366,444			431,225		
2. その他		245	366,690	9.2	1,629	432,855	6.2
営業外費用							
1. 支払利息		327,168			420,469		
2. 社債利息		22,074			20,490		
3. 株式交付費		18,935			78		
4. 社債発行費償却		11,435			11,435		
5. 支払手数料		2,084	381,698	9.5	31,550	484,023	6.9
経常利益			1,130,801	28.3		991,650	14.3
特別利益							
1. 新株予約権戻入益		-	-	-	7,889	7,889	0.1
特別損失							
1. 固定資産除却損	2	3,935	3,935	0.1	1,953	1,953	0.0
税引前当期純利益			1,126,866	28.2		997,586	14.4
法人税、住民税及び事業税		484,105			578,775		
法人税等調整額		17,986	466,118	11.7	170,624	408,150	5.9
当期純利益			660,747	16.5		589,435	8.5

売上原価明細書

区分	注記 番号	第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物原価	1	1,512,909	69.7	4,136,361	82.1
経費		614,282	28.3	891,435	17.7
匿名組合損益分配額		42,167	2.0	11,895	0.2
売上原価		2,169,358	100.0	5,039,692	100.0

(脚注)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。		1. 経費の主な内訳は次のとおりであります。	
減価償却費	372,297千円	減価償却費	134,818千円
		投資有価証券評価損	428,131千円

【株主資本等変動計算書】

第7期(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

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

第8期(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

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

重要な会計方針

項目	第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)																
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。 当社が無限責任組合員となる投資事業有限責任組合への出資については、最近の財産及び損益の状況に基づいて、組合等の資産・負債・収益・費用を持分割合に応じて計上しております。</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、匿名組合の損益のうち当社の持分相当額を売上高または売上原価に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減しております。 当社が無限責任組合員となる投資事業有限責任組合への出資については、最近の財産及び損益の状況に基づいて、組合等の資産・負債・収益・費用を持分割合に応じて計上しております。</p> <p>(追加情報) 当社は、当事業年度において、匿名組合出資金及びそれに類する出資については、現時点での金融環境、不動産取引市場を考慮した処分価格を基準に評価を行った結果、評価の下落額について、投資有価証券評価損として売上原価に計上しております。 これにより、売上原価が428,131千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p>																
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>																
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの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 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table>	建物	2～50年	構築物	20年	車両運搬具	6年	器具備品	3～20年	<p>(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備を除く) 平成19年3月31日以前に取得したもの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 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したものの法人税法に規定する定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table>	建物	2～43年	構築物	10～45年	車両運搬具	3～6年	器具備品	3～20年
建物	2～50年																	
構築物	20年																	
車両運搬具	6年																	
器具備品	3～20年																	
建物	2～43年																	
構築物	10～45年																	
車両運搬具	3～6年																	
器具備品	3～20年																	

項目	第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
	<p>(会計方針の変更) 当社は、当事業年度より、法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律平成19年3月30日法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令平成19年3月30日政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得したもののについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>(追加情報) 当社は、当事業年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より取得価額の5%相当額と備忘価額の差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(2) 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>(1) 株式交付費 同左</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>
5. 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おります。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
6. 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>
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 変動金利による借入金金利を固定金利に交換し、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の判定を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. その他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 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>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

会計処理方法の変更

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

表示方法の変更

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

追加情報

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

注記事項

(貸借対照表関係)

第7期 (平成19年11月30日)	第8期 (平成20年11月30日)
<p>1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>営業未収入金 201,770千円</p> <p>2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 711,574千円</p> <p>建物 1,162,975千円</p> <p>構築物 5,559千円</p> <p>土地 2,480,524千円</p> <p>計 4,360,633千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 1,515,517千円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 324,518千円</p> <p>長期借入金 1,527,674千円</p> <p>計 3,367,709千円</p> <p>3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <p>建物 547,402千円</p> <p>土地 1,384,411千円</p> <p>構築物 2,211千円</p> <p>器具備品 827千円</p> <p>4. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 7,580,000千円</p> <p>借入実行残高 6,482,712千円</p> <p>差引額 1,097,288千円</p>	<p>1. 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>営業未収入金 68,919千円</p> <p>2. 担保資産</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 1,936,358千円</p> <p>建物 810,999千円</p> <p>構築物 4,769千円</p> <p>土地 1,822,142千円</p> <p>計 4,574,270千円</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 479,700千円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 1,132,414千円</p> <p>長期借入金 1,792,020千円</p> <p>計 3,404,134千円</p> <p>3. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。</p> <p>建物 221,583千円</p> <p>土地 294,326千円</p> <p>構築物 870千円</p> <p>4. 当座貸越契約</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 6,380,000千円</p> <p>借入実行残高 4,646,900千円</p> <p>差引額 1,733,100千円</p>

(損益計算書関係)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
<p>1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>売上高 1,094,096千円</p> <p>受取利息 364,938千円</p> <p>2. 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 3,899千円</p> <p>器具備品 35千円</p>	<p>1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>受取利息 427,398千円</p> <p>2. 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 1,748千円</p> <p>器具備品 205千円</p>

(株主資本等変動計算書関係)

第7期(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

第8期(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

第7期(平成19年11月30日)

該当事項はありません。

第8期(平成20年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)																																				
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28,128千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,846千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,151千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">21,630千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,750千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,960千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,341千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 79,493千円</p> <p>繰延税金資産の純額 79,493千円</p>	未払事業税	28,128千円	減価償却超過額	14,177千円	その他	2,846千円	繰延税金資産(流動)小計	45,151千円	繰延消費税等	21,630千円	税務売上認識額	9,750千円	その他	2,960千円	繰延税金資産(固定)小計	34,341千円	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">27,922千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">10,187千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">9,147千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,137千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">174,613千円</td> </tr> <tr> <td>繰延消費税等</td> <td style="text-align: right;">15,337千円</td> </tr> <tr> <td>税務売上認識額</td> <td style="text-align: right;">9,038千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,991千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">200,980千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 250,117千円</p> <p>繰延税金資産の純額 250,117千円</p>	未払事業税	27,922千円	減価償却超過額	10,187千円	貸倒引当金超過額	9,147千円	その他	1,879千円	繰延税金資産(流動)小計	49,137千円	投資有価証券評価損	174,613千円	繰延消費税等	15,337千円	税務売上認識額	9,038千円	その他	1,991千円	繰延税金資産(固定)小計	200,980千円
未払事業税	28,128千円																																				
減価償却超過額	14,177千円																																				
その他	2,846千円																																				
繰延税金資産(流動)小計	45,151千円																																				
繰延消費税等	21,630千円																																				
税務売上認識額	9,750千円																																				
その他	2,960千円																																				
繰延税金資産(固定)小計	34,341千円																																				
未払事業税	27,922千円																																				
減価償却超過額	10,187千円																																				
貸倒引当金超過額	9,147千円																																				
その他	1,879千円																																				
繰延税金資産(流動)小計	49,137千円																																				
投資有価証券評価損	174,613千円																																				
繰延消費税等	15,337千円																																				
税務売上認識額	9,038千円																																				
その他	1,991千円																																				
繰延税金資産(固定)小計	200,980千円																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																				

(1株当たり情報)

第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	88,142.16円	1株当たり純資産額	94,275.31円
1株当たり当期純利益金額	9,937.12円	1株当たり当期純利益金額	7,210.45円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	8,595.54円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6,646.02円

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

項目	第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
当期純利益(千円)	660,747	589,435
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	660,747	589,435
期中平均株式数(株)	66,493	81,747
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	10,378	6,943
(うち新株予約権にかかる増加数)	(10,378)	(6,943)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 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」及び「注記事項(ストック・オプション等関係)」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」及び「注記事項(ストック・オプション等関係)」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	第7期 (平成19年11月30日)	第8期 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	7,198,615	7,713,699
純資産の部から控除する金額(千円)	7,889	-
(うち新株予約権)	(7,889)	-
普通株式に係る純資産額(千円)	7,190,725	7,713,699
普通株式の発行済株式数(株)	81,581	81,821
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	81,581	81,821

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第7期 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第8期 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)</p>																																		
<p>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <table border="0"> <tr><td>調達金額</td><td>65億円</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成20年1月24日</td></tr> <tr><td>実行日</td><td>平成20年1月30日</td></tr> <tr><td>借入期間</td><td>3年間</td></tr> <tr><td>資金使途</td><td>子会社転貸資金</td></tr> <tr><td>アレンジャー</td><td>(株)三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr><td>コ・エージェント</td><td>(株)あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>エージェント</td><td>(株)三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr><td>参加金融機関</td><td>(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</td></tr> </table>	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	資金使途	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>(シンジケートローン契約)</p> <p>当社は、以下のシンジケートローン契約を参加金融機関と締結いたしました。</p> <table border="0"> <tr><td>調達金額</td><td>40億円</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成21年1月28日</td></tr> <tr><td>実行日</td><td>平成21年2月13日</td></tr> <tr><td>借入期間</td><td>3年間</td></tr> <tr><td>資金使途</td><td>リファイナンス(借換)資金</td></tr> <tr><td>アレンジャー</td><td>(株)三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr><td>エージェント</td><td>(株)三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr><td>参加金融機関</td><td>(株)三菱東京UFJ銀行、(株)あおぞら銀行、 興銀リース(株)</td></tr> </table>	調達金額	40億円	契約日	平成21年1月28日	実行日	平成21年2月13日	借入期間	3年間	資金使途	リファイナンス(借換)資金	アレンジャー	(株)三菱東京UFJ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、 興銀リース(株)
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																																		
資金使途	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																																		
調達金額	40億円																																		
契約日	平成21年1月28日																																		
実行日	平成21年2月13日																																		
借入期間	3年間																																		
資金使途	リファイナンス(借換)資金																																		
アレンジャー	(株)三菱東京UFJ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、 興銀リース(株)																																		
<p>(コミットメントライン契約)</p> <p>当社は、以下のコミットメントライン契約を締結いたしました。</p> <table border="0"> <tr><td>契約極度額</td><td>20億円</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成20年2月15日</td></tr> <tr><td>借入期間</td><td>1年間</td></tr> <tr><td>資金使途</td><td>マンション流動化事業における物件 取得資金</td></tr> <tr><td>借入先</td><td>(株)あおぞら銀行</td></tr> </table>	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	資金使途	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																									
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																																		
資金使途	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																																		

【附属明細表】

【有価証券明細表】

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

(2)【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	5,440
預金	
普通預金	2,422,458
小計	2,422,458
合計	2,427,898

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(有)スター・ファンド・アンバー	45,253
(有)スター・ファンド	23,665
不動産物件賃料	41,372
その他	142
合計	110,433

(ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) (A) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 366
222,701	1,133,013	1,245,281	110,433	91.9	54

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域別	土地面積(m ²)	金額(千円)
東京都	5,055.63	4,570,769
その他	11,017.05	3,958,673
合計	16,072.68	8,529,442

貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	598
その他	113
合計	712

関係会社短期貸付金

相手先	金額(千円)
(有)スター・ファンド	1,068,995
(有)スター・ファンド・アンバー	999,933
合計	2,068,928

関係会社長期貸付金

相手先	金額(千円)
(有)スター・ファンド	5,520,600
(有)スター・ファンド・アンバー	4,724,600
合計	10,245,200

営業未払金

相手先	金額(千円)
不動産取得税	34,944
(株)シマックス	7,948
(株)タイセイ・ハウジー	2,829
(株)リブ・ヤマグチ	2,180
その他	3,131
合計	51,034

短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,472,900
株式会社あおぞら銀行	2,000,000
その他	479,700
合計	4,952,600

社債

内訳は、1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結附属明細表 社債明細表に記載しております。

長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,908,912
株式会社あおぞら銀行	2,262,167
株式会社りそな銀行	2,246,493
株式会社商工組合中央金庫	1,057,503
三菱UFJ信託銀行株式会社	860,678
株式会社三井住友銀行	606,241
バンコック・バンク・パブリックカンパニー・リミテッド	373,083
株式会社みずほ銀行	366,436
株式会社十六銀行	353,504
株式会社東日本銀行	316,840
その他	715,360
合計	12,067,220

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	-
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
買取手数料	-
公告掲載方法	電子公告とする。 http://www.starmica.co.jp/ ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	対象となる株主様 毎年11月末日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された当社普通株式1株以上を保有されている株主様を対象といたします。 優待内容 所有株式数 1株以上につき QUOカード 1,000円分 割引優待券 1枚 割引優待券の内容 ・当社グループが売主として販売するマンションの物件販売価格（消費税抜）または、仲介業務として取り扱う不動産物件取引にかかる仲介手数料（消費税抜）より、所定の割引額の割引を行います。当社グループが売主として販売する物件、もしくは仲介として取り扱う物件の詳細は、当社ホームページ(http://www.starmica.co.jp/)をご覧ください。 ・1枚当たりの割引額は、基準日（毎年11月30日）当日における、株式会社大阪証券取引所ヘラクレス市場の当社普通株式の終値とします（休日、取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）。但し、物件販売価格（消費税抜）の1%を割引額の上限とします。 ・優待券の利用対象者は、株主ご本人様、ご家族様（2親等以内の親族）に限られます。法人株主様の場合は、法人と雇用関係にある役職員様に限られます。 ・1取引契約（1物件）につき1枚のみ利用可能です。 ・有効期限は翌年3月1日から1年間となります。 ・他の値引・割引サービスとの併用はできません。

(注) 平成21年1月5日に「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）が施行され、上場株式は一律に振替株式に変更された（以下、「株券電子化」といいます。）ことから、提出日現在においては、当社は株券不発行会社となっております。なお、株券電子化に伴い、住所変更等のお申し出先につきましては、株券電子化前の株式のご所有方法に応じて、以下のとおりとなっております。

証券保管振替機構に株券を預託していた株主：取引証券会社等

証券保管振替機構に株券を預託していなかった株主：上記株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社（特別口座の口座管理機関）

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
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) 有価証券報告書の訂正報告書
平成21年1月14日関東財務局長に提出。
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）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (3) 半期報告書
事業年度（第8期中）（自平成19年12月1日至平成20年5月31日）平成20年8月8日関東財務局長に提出。
- (4) 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。
平成20年10月14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。
- (5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自平成20年10月14日至平成20年10月31日）平成20年11月6日関東財務局長に提出。
報告期間（自平成20年11月1日至平成20年11月30日）平成20年12月1日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月27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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成19年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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、当連結会計年度より取得原価に算入している。
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、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年2月25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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成20年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

独立監査人の監査報告書

平成20年2月27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 公認会計士 小田 哲生 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 寺田 昭仁 印
業務執行社員

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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成19年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計方針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、当事業年度より取得原価に算入している。

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

独立監査人の監査報告書

平成21年2月25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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成20年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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