

平成24年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1月11日
上場取引所 大

上場会社名 スター・マイカ株式会社
 コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 水永政志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼経営企画室長 (氏名) 日浦正貴
 定時株主総会開催予定日 平成25年2月26日 配当支払開始予定日 平成25年2月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年2月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト等向け)

TEL 03-3568-1770

平成25年2月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年11月期の連結業績(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年11月期	12,857	1.1	1,541	△17.0	989	△25.0	538	△27.3
23年11月期	12,719	2.5	1,857	15.4	1,318	13.9	740	13.9

(注) 包括利益 24年11月期 568百万円 (△28.4%) 23年11月期 793百万円 (12.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年11月期	59.48	58.38	5.2	3.1	12.0
23年11月期	80.06	76.49	7.8	4.4	14.6

(参考) 持分法投資損益 24年11月期 一百万円 23年11月期 一百万円

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年11月期	32,367	11,227	31.4	1,153.19
23年11月期	31,284	11,550	33.5	1,048.94

(参考) 自己資本 24年11月期 10,151百万円 23年11月期 10,489百万円

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年11月期	1,186	△2,395	486	1,891
23年11月期	△1,892	△34	2,484	2,614

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
23年11月期	—	550.00	—	600.00	1,150.00	114	14.4	1.1
24年11月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	106	20.2	1.1
25年11月期(予想)	—	6.00	—	6.50	12.50		18.3	

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。なお、株式分割は平成24年12月1日を効力発生日としておりますので、平成24年11月期の期末配当金につきましては、株式分割前の株式数を基準に配当を実施いたします。

3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	6,116	△6.5	787	△9.3	512	△12.5	301	△5.7	34.27
通期	12,049	△6.3	1,563	1.4	1,005	1.7	600	11.5	68.19

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7に該当するものであります。詳細は、添付資料P. 17「4. 連結財務諸表(6)会計方針の変更・会計上の見積りの変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

	24年11月期	10,000,000 株	23年11月期	10,000,000 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年11月期	1,196,900 株	23年11月期	— 株
② 期末自己株式数	24年11月期	9,054,299 株	23年11月期	9,255,178 株
③ 期中平均株式数	24年11月期		23年11月期	

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年11月期の個別業績(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年11月期	12,566	0.7	1,260	△21.2	802	△28.5	499	△26.8
23年11月期	12,479	1.9	1,598	8.8	1,122	10.2	682	13.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年11月期	55.17	54.15
23年11月期	73.75	70.47

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
24年11月期	31,052		10,036	32.1			1,133.86	
23年11月期	30,000		10,399	34.5			1,035.83	

(参考)自己資本 24年11月期 9,981百万円 23年11月期 10,358百万円

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額を算定しております。

2. 平成25年11月期の個別業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	5,973	△6.7	515	△5.1	353	1.4	40.10
通期	11,782	△6.2	914	13.9	593	18.9	67.45

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社グループが現在入手している情報及び合理性があると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社グループとして約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更	17
(7) 追加情報	17
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(税効果会計関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	29
5. その他	30
(1) 役員の変動	30
(2) その他	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における我が国経済は、復興需要を背景に緩やかながら持ち直しの動きをみせておりましたが、欧州の債務危機問題の長期化、中国等新興国経済の変調をはじめとした海外経済停滞の影響により、国内経済は弱含みとなっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、(財)東日本不動産流通機構によると、平成24年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,574件(前年同月比3.1%増)となり、3カ月連続で前年同月を上回っております。

また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で38.07万円(前年同月比0.3%下落、前月比0.2%上昇)となり、2カ月連続で上昇しております。成約平均価格は2,506万円(同1.5%上昇、同0.2%下落)となり、3カ月ぶりに下落しております。

このような市場環境の中、当社グループは、基幹事業である中古マンション事業の収益力を引き続き強化し、販売、リノベーション等の周辺の事業領域にも収益機会の拡大を図ってまいりました。ニッチ市場である賃貸中の中古マンション物件については、賃料収入が安定的かつ確実な収益源として寄与しております。

当連結会計年度は、保有戸数の増加による賃料収入の増加やアドバイザー事業における仲介手数料収入の増加により売上高は増加したものの、中古マンション事業における売却利益は市場環境の変化を受けて売却利益率が低下し、販売用不動産評価損の計上額が増加したため、営業利益、経常利益及び当期純利益が減少いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高12,857,962千円(前期比1.1%増)、営業利益1,541,609千円(同17.0%減)、経常利益989,067千円(同25.0%減)、当期純利益538,576千円(同27.3%減)となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

(中古マンション事業)

中古マンション事業におきましては、堅調な販売活動により売上高は同水準に推移したものの、市場環境の変化により売却利益率が低下しました。この結果、売上高は11,775,064千円(同0.5%減)、営業利益は1,584,944千円(同12.3%減)となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は186,008千円であります。

次期につきましては、賃貸中の中古ファミリーマンションというニッチなマーケットで競争優位性の高い取引を進め、財務基盤に配慮して安定的に保有物件を積み上げる計画であります。

(インベストメント事業)

インベストメント事業におきましては、保有不動産の増加により売上高は増加したものの、減価償却費の増加により営業利益が減少いたしました。この結果、売上高は774,432千円(同32.4%増)、営業利益は30,773千円(同60.5%減)となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は22,544千円であります。

次期につきましては、既存保有物件の安定稼働に注力しつつ、収益の安定性を重視した投資を実行する計画であります。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業におきましては、一部の証券化案件の契約が終了したことから、SPC管理報酬等が減少したものの、子会社での好調なフィービジネスにより売上高及び営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は308,466千円(同2.6%増)、営業利益は231,406千円(同0.7%増)となりました。

次期につきましては、中古マンション事業の周辺業務へ一層注力し、外部顧客からの仲介業務、賃貸管理業務及び建物管理業務を拡大させる計画であります。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループの当連結会計年度末における財政状態は、総資産32,367,188千円、純資産11,227,627千円、現金及び現金同等物期末残高は、1,891,801千円となりました。

次期につきましては、業務拡大のバランスを勘案しながらも財務基盤の強化を目的として、借入金の長期化を進めた資金の運用・調達に取り組む計画であります。

(資産)

資産合計は、32,367,188千円となりました。このうち、流動資産合計は26,166,943千円となり、前連結会計年度末に比べて950,997千円減少しました。これは主として、販売用不動産への投資を慎重に行った結果、販売用不動産が204,312千円減少したこと、現金及び預金が722,710千円減少したことによるものであります。また、固定資産合計は6,200,244千円となり、前連結会計年度末に比べて2,033,708千円増加しました。これは主として、インベストメント事業における有形固定資産への投資により、有形固定資産が1,982,204千円増加したことによるものであります。

(負債)

負債合計は21,139,560千円となりました。このうち、流動負債合計は7,388,396千円となり、前連結会計年度に比

べて1,088,540千円減少しました。これは主として、借入の長期化を進め短期借入金が753,600千円減少し、1年内返済予定の長期借入金が292,587千円減少したことによるものであります。

また、固定負債合計は13,751,163千円となり、前連結会計年度に比べて2,494,371千円増加しました。これは主として、物件の取得及び借入の長期化を進めたことにより、長期借入金が2,436,638千円増加したものであります。

(純資産)

純資産合計は11,227,627千円となり、前連結会計年度末に比べて、323,120千円減少しました。これは主として、利益剰余金が381,311千円増加した一方、自己株式の取得（純資産の減少）により、自己株式が694,732千円増加したことによるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末の現金及び現金同等物期末残高は1,891,801千円となり、前連結会計年度末と比較して722,710千円減少しました。

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により獲得した資金は1,186,138千円（前年同期は、1,892,222千円の使用）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益989,067千円、販売用不動産の減少額441,894千円によるものであります。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は2,395,054千円（前年同期比2,360,183千円増）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出によるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により獲得した資金は486,204千円（前年同期比1,998,102千円減）となりました。これは主として、長期借入れによる収入9,587,200千円、長期借入金の返済による支出7,443,149千円、自己株式の取得による支出822,043千円、短期借入金の純減額753,600千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期	平成24年11月期
自己資本比率(%)	26.4	31.9	30.5	33.5	31.4
時価ベースの 自己資本比率(%)	15.7	25.3	23.5	21.7	17.8
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(年)	22.1	4.7	—	—	17.0
インタレスト・カバ レッジ・レシオ(倍)	2.0	8.5	—	—	2.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. 平成22年11月期及び平成23年11月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと位置づけております。そこで、業績に応じて継続的な利益配分を年2回中間配当及び期末配当として実施するとともに、機動的な資本政策の遂行を目的とした自己株式の取得を行うことを、利益配分の基本方針としております。また、中長期的には、連結配当性向20%を目標としております。当社の剰余金の配当の決定機関は取締役会であり、取締役会の決議により毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、内部留保資金につきましては、経営体質の一層の強化を図るとともに、今後の事業拡大・競争力強化のための成長投資として充当する方針であります。当連結会計年度につきましては、前記の方針に基づいて、中間配当として1株当たり金600円、配当金の総額53,333千円（取締役会決議 平成24年6月29日 効力発生日 平成24年8月6日）、期末配当として1株当たり金600円、配当金の総額52,818千円（取締役会決議 平成25年1月11日 効力発生日 平成25年2月27日）、配当性向20.2%としております。なお、次期の配当予想につきましては、年間配当額として1株当たり12円50銭（中間配当1株当たり6円、期末配

当1株当たり6円50銭)、配当性向は18.3%を予定しております。

(注) 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。なお、株式分割は平成24年12月1日を効力発生日としておりますので、当連結会計年度の配当につきましては、株式分割前の株式数を基準に配当を実施いたします。

(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24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、中古マンション事業での投資対象であるファミリータイプの中古マンションの流通価格は、都心の高額価格帯では、値動きの激しさが見られますが、その他の地域は投機資金の流入も少なく、概ね横ばい傾向にあり、安定的に収益を確保しやすい環境が継続していると考えております。インベストメント事業においては、不動産を金融の視点から分析し、その潜在的な収益機会に着目して不動産を投資商品化する事業等を行っており、価格上昇期待に基づいた投機目的の取引は行っておりません。しかしながら、不動産市場の冷え込みがより長期化、深刻化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

②競合について

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

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

③有利子負債への依存について

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

④インベストメント事業について

インベストメント事業では、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発の側面も担っており、自己資金と借入資金を活用して不動産等を取得し、一定期間保有することから、より不動産市況の変化に伴う価格変動リスクを負います。このため、その取得・売却の時期や金額に応じて、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑤キャッシュ・フロー計算書の記載について

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

⑥不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、不動産の欠陥・瑕疵等により予期せぬ損害を被る可能性がないよう、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって可能な限り第三者の専門家による調査を行い、慎重な対応に注力しております。不動産における、権利、構造、環境等に関する欠陥・瑕疵については、売主が原則として瑕疵担保責任を負いますが、通常

「宅地建物取引業法」が定める最短期間である2年間に限定されており、また必ずしも瑕疵担保責任を追及できるとは限りません。その結果、取得した不動産に欠陥や瑕疵等があった場合には、瑕疵の修復のため追加費用等が生じることにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦不測の事故・自然災害による損害について

当社グループの不動産は、東京都を中心として、神奈川県、埼玉県、千葉県及びその他の地域（大阪府、兵庫県等）に所在しております。不動産について、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故・自然災害が不動産物件の存在する地域で発生した場合には、投資対象不動産が滅失、劣化または毀損し、賃貸収入が激減し、突発的に修繕のための支出が必要となり、または将来の売却価値が著しく減少する可能性があります。また、不測の事故・自然災害により、不動産投資に対する投資マインドが冷え込み、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。これらの不測の事故・自然災害による損害リスクに対応するため、当社グループが取得する投資対象不動産に関して、原則として火災保険・施設賠償責任保険を付保（地震保険については、個々の物件の状況に応じて付保）しております。

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

⑧不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

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

⑨法的規制について

当社グループは、現時点における法令を遵守して業務を行っておりますが、今後、関連する法令が新たに制定され、または既存の法令が改廃された場合には、当社グループの事業の一部が制約を受け、あるいは対応のために追加的な費用がかかるなど、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。また、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消等の処分を受けた場合、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。なお、当社グループの事業に関連する主な法律は以下のとおりであります。

・宅地建物取引業法

当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者」として、不動産の売買もしくは交換、賃貸の代理もしくは媒介を行っております（国土交通大臣（1）第8237号 有効期限 平成28年11月30日）。宅地建物取引業法は、宅地建物取引業法をはじめとして、それに関連する各種法令により規制を受けております。

・金融商品取引法

当社は、金融商品取引法に基づく「第2種金融商品取引業」「投資助言・代理業」の登録を行っております（関東財務局（金商）第2191号）。金融商品取引業者は、金融商品取引法をはじめとして、それに関連する各種法令により規制を受けております。

・資産の流動化に関する法律（改正SPC法）

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

・不動産特定共同事業法

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

⑩特定人物への依存について

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

⑪小規模組織であることについて

当社グループは組織規模が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴

い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑫人材の獲得について

当社グループは、中古マンション事業、インベストメント事業及びアドバイザリ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。

⑬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17年5月26日開催の臨時株主総会、平成18年2月23日開催の定時株主総会、平成21年7月15日取締役会、平成22年2月26日開催の取締役会、平成23年6月30日開催の取締役会及び平成24年4月13日開催の取締役会において決議されたものであります。権利行使期間においてこれらの新株予約権が行使された場合、1株当たりの株式価値は希薄する可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社4社から構成されております。当社グループは、金融の視点から、不動産取引をより身近でシンプルなものにすることを通じて、活力ある社会の実現に貢献したいと考えており、(1) 中古マンション事業、(2) インベストメント事業、(3) アドバイザリー事業の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) 中古マンション事業

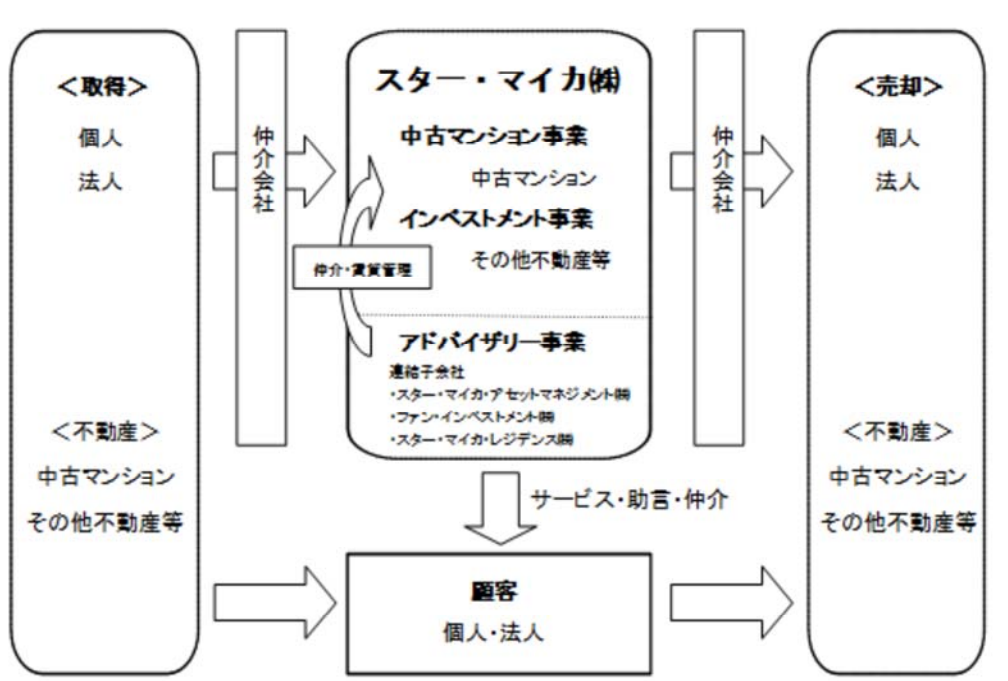
金融市場におけるマーケットメイカーのように、独自の査定手法に基づく「値付け」を行い、マンションを1室単位から売買しております。

(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なっております。

(3) アドバイザリー事業

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



① 中古マンション事業

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享受しつつ、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。

②インベストメント事業

当社グループでは、マンションに限らず、幅広く住居系不動産等を中心に様々な投資を行なっております。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、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発といった戦略的投資の機能も有しています。なお、ソフィエル投資事業有限責任組合を連結子会社としております。

③アドバイザー事業

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、賃貸管理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、ファン・インベストメント株式会社及びスター・マイカ・レジデンス株式会社を連結子会社としております。

（関係会社の状況）

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合または被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 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。
ファン・インベストメント株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。
スター・マイカ・レジデンス株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 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. 当社は、100%出資の子会社として、スター・マイカ・レジデンス株式会社を平成24年9月19日に設立いたしました。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、金融市場におけるインベストメントテクノロジーを不動産市場に応用し、特に「中古マンション」の市場特性に着目した取引を行うことで、中古マンション市場でのマーケットメイカーの役割を担っております。今後も、不動産取引をより身近でシンプルなものにする「仕組み」を作り出し、活力ある社会の実現に貢献したいと考えております。

また、市場参加者が不動産取引や資産活用を行うに当たって「信頼されるパートナー」を目指して、当社では、以下の行動指針を掲げております。

- ・ Smart Investment : 常に先進的ノウハウで最適な不動産取引を行います
- ・ Fair Trade : 顧客の長期利益を考えて公正な取引を行います
- ・ Professionalism : 顧客のニーズにベストを尽くし責任をもって応えます

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、金利等の金融費用を加味した正常な収益を示す「連結経常利益」を経営指標として考えております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

①中古マンション事業

当社グループの基幹事業であり、手頃な価格帯の中古マンションは底堅い市場環境にあります。そこで資金・人材といった経営資源を可能な限り集中し、また、保有資産の拡大やポートフォリオの随時入れ替えにより、収益体質を確固たるものにする方針であります。

②インベストメント事業

投資不動産市場の環境は、既存投資案件については収益率を向上させる対策をとり安定稼働に注力しつつ、新規投資案件については物件を選別して投資を実行する方針であります。

③アドバイザー事業

中古マンション事業と高い相乗効果が見込まれる、不動産の売買仲介、賃貸管理等に一層注力する一方で、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・ファイナンス業務についても、市場環境に注視しながら取り組む方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

①不動産市場の変化への対応

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

②金融環境の変化への対応

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

③コンプライアンスの強化

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

(5) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,614,512	1,891,801
営業未収入金	46,773	39,818
販売用不動産	※1, ※2 24,190,519	※1, ※2 23,986,207
繰延税金資産	47,757	27,404
その他	229,752	225,406
貸倒引当金	△11,374	△3,694
流動資産合計	27,117,941	26,166,943
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1, ※2 1,186,107	※1, ※2 1,977,446
減価償却累計額	△444,042	△585,706
建物及び構築物 (純額)	742,064	1,391,740
土地	※1, ※2 2,024,546	※1, ※2 3,385,600
その他	68,418	※2 43,759
減価償却累計額	△30,972	△34,839
その他 (純額)	37,446	8,920
有形固定資産合計	2,804,057	4,786,261
無形固定資産	9,754	10,800
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,000	1,090,000
繰延税金資産	20,343	46,466
その他	242,380	266,715
投資その他の資産合計	1,352,723	1,403,182
固定資産合計	4,166,535	6,200,244
資産合計	31,284,477	32,367,188

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,991	139,932
短期借入金	※1 2,556,840	※1 1,803,240
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,996,127	※1 4,703,539
未払法人税等	214,981	156,481
その他	564,997	585,203
流動負債合計	8,476,937	7,388,396
固定負債		
長期借入金	※1 11,224,587	※1 13,661,225
その他	32,204	89,938
固定負債合計	11,256,791	13,751,163
負債合計	19,733,729	21,139,560
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,541,478
利益剰余金	3,374,867	3,756,179
自己株式	—	△694,732
株主資本合計	10,489,385	10,175,964
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	—	△24,339
その他の包括利益累計額合計	—	△24,339
新株予約権	41,651	54,774
少数株主持分	1,019,711	1,021,228
純資産合計	11,550,748	11,227,627
負債純資産合計	31,284,477	32,367,188

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
売上高	12,719,214	12,857,962
売上原価	*1 9,690,903	*1 10,087,057
売上総利益	3,028,310	2,770,904
販売費及び一般管理費	*2 1,170,659	*2 1,229,294
営業利益	1,857,651	1,541,609
営業外収益		
受取利息	470	790
償却債権取立益	—	2,033
補助金収入	1,434	2,375
違約金収入	—	1,760
その他	473	1,345
営業外収益合計	2,377	8,305
営業外費用		
支払利息	383,411	425,573
支払手数料	145,282	135,274
その他	13,142	0
営業外費用合計	541,836	560,848
経常利益	1,318,192	989,067
税金等調整前当期純利益	1,318,192	989,067
法人税、住民税及び事業税	458,044	389,016
法人税等調整額	66,608	7,708
法人税等合計	524,652	396,724
少数株主損益調整前当期純利益	793,540	592,342
少数株主利益	52,592	53,765
当期純利益	740,947	538,576

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	793,540	592,342
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	—	△24,339
その他の包括利益合計	—	※1 △24,339
包括利益	793,540	568,002
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	740,947	514,236
少数株主に係る包括利益	52,592	53,765

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,949,370	3,573,038
当期変動額		
新株の発行	623,668	—
当期変動額合計	623,668	—
当期末残高	3,573,038	3,573,038
資本剰余金		
当期首残高	2,917,810	3,541,478
当期変動額		
新株の発行	623,668	—
当期変動額合計	623,668	—
当期末残高	3,541,478	3,541,478
利益剰余金		
当期首残高	2,734,019	3,374,867
当期変動額		
剰余金の配当	△100,100	△113,333
当期純利益	740,947	538,576
自己株式の処分	—	△43,931
当期変動額合計	640,847	381,311
当期末残高	3,374,867	3,756,179
自己株式		
当期首残高	—	—
当期変動額		
自己株式の取得	—	△822,043
自己株式の処分	—	127,311
当期変動額合計	—	△694,732
当期末残高	—	△694,732
株主資本合計		
当期首残高	8,601,199	10,489,385
当期変動額		
新株の発行	1,247,337	—
剰余金の配当	△100,100	△113,333
当期純利益	740,947	538,576
自己株式の取得	—	△822,043
自己株式の処分	—	83,380
当期変動額合計	1,888,185	△313,420
当期末残高	10,489,385	10,175,964

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	△24,339
当期変動額合計	—	△24,339
当期末残高	—	△24,339
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	△24,339
当期変動額合計	—	△24,339
当期末残高	—	△24,339
新株予約権		
当期首残高	19,187	41,651
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	22,464	13,123
当期変動額合計	22,464	13,123
当期末残高	41,651	54,774
少数株主持分		
当期首残高	1,021,420	1,019,711
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,708	1,517
当期変動額合計	△1,708	1,517
当期末残高	1,019,711	1,021,228
純資産合計		
当期首残高	9,641,807	11,550,748
当期変動額		
新株の発行	1,247,337	—
剰余金の配当	△100,100	△113,333
当期純利益	740,947	538,576
自己株式の取得	—	△822,043
自己株式の処分	—	83,380
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,755	△9,699
当期変動額合計	1,908,941	△323,120
当期末残高	11,550,748	11,227,627

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,318,192	989,067
減価償却費	53,702	184,841
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△23,243	△7,679
受取利息	△470	△790
支払利息	383,411	425,573
株式交付費	11,427	—
社債発行費償却	1,714	—
営業債権の増減額 (△は増加)	16,394	6,955
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△2,816,422	441,894
営業債務の増減額 (△は減少)	△43,615	△14,248
その他	285,950	30,202
小計	△812,958	2,055,816
利息の受取額	469	766
利息の支払額	△380,993	△425,839
法人税等の支払額	△698,740	△444,604
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,892,222	1,186,138
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△32,916	△2,390,024
無形固定資産の取得による支出	△1,955	△6,000
出資金の回収による収入	—	1,000
出資金の払込による支出	—	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,871	△2,395,054
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,367,440	△753,600
長期借入れによる収入	9,637,600	9,587,200
長期借入金の返済による支出	△9,502,242	△7,443,149
社債の償還による支出	△100,000	—
株式の発行による収入	1,235,909	—
自己株式の取得による支出	—	△822,043
自己株式の処分による収入	—	83,380
配当金の支払額	△100,100	△113,333
少数株主への配当金の支払額	△54,300	△52,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,484,307	486,204
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	557,213	△722,710
現金及び現金同等物の期首残高	2,057,298	2,614,512
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,614,512	※1 1,891,801

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

(1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業に提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報」に記載しております。

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産の減価償却方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
販売用不動産	21,908,118千円	22,087,235千円
建物及び構築物	730,026	1,381,769
土地	2,024,546	3,371,584
計	24,662,691	26,840,590

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
短期借入金	2,556,840千円	1,803,240千円
1年内返済予定の長期借入金	4,996,127	4,703,539
長期借入金	11,224,587	13,661,225
計	18,777,554	20,168,005

※2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
建物及び構築物	22,954千円	77,994千円
土地	95,254	159,548
その他	—	38

3. 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
当座貸越極度額の総額	4,600,000千円	4,600,000千円
借入実行残高	2,200,000	1,531,500
差引額	2,400,000	3,068,500

(連結損益計算書関係)

※1. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
163,743千円	208,553千円

※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
役員報酬	87,000千円	133,725千円
給与及び賞与	366,508	379,968
租税公課	311,283	305,674

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

繰延ヘッジ損益:

当期発生額	△37,818
組替調整額	—
税効果調整前	△37,818
税効果額	13,478
繰延ヘッジ損益	△24,339
その他の包括利益合計	△24,339

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年12月1日至平成23年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	83,000	17,000	—	100,000
合計	83,000	17,000	—	100,000

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加17,000株は、平成23年4月27日を払込期日とする公募増資、平成23年5月24日を払込期日とするオーバーアロットメントによる株式売出しに関連して行う第三者割当増資及び新株予約権の権利行使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

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会 計年度末 残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	41,651

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23年1月14日 取締役会	普通株式	45,650	550	平成22年11月30日	平成23年2月24日
平成23年6月30日 取締役会	普通株式	54,450	550	平成23年5月31日	平成23年8月8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24年1月16日 取締役会	普通株式	60,000	利益剰余金	600	平成23年11月30日	平成24年2月23日

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	100,000	—	—	100,000
合計	100,000	—	—	100,000
自己株式				
普通株式（注）1, 2	—	14,137	2,168	11,969
合計	—	14,137	2,168	11,969

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会 計年度末 残高 （千円）
			当連結会 計年度 期首	当連結会 計年度 増加	当連結会 計年度 減少	当連結会 計年度 末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	54,774

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成24年1月16日 取締役会	普通株式	60,000	600	平成23年11月30日	平成24年2月23日
平成24年6月29日 取締役会	普通株式	53,333	600	平成24年5月31日	平成24年8月6日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年1月11日 取締役会	普通株式	52,818	利益剰余金	600	平成24年11月30日	平成25年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
現金及び預金勘定	2,614,512千円	1,891,801千円
現金及び現金同等物	2,614,512	1,891,801

2. 重要な非資金取引

	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
固定資産の売却用不動産振替額	118,208千円	237,582千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税	21,245 千円	14,738 千円
減価償却超過額	4,798	3,899
貸倒引当金超過額	4,626	1,400
貸倒損失否認額	14,637	5,494
その他	2,450	1,871
計	47,757	27,404
繰延税金資産 (固定)		
繰延消費税等	1,184	11,647
税務売上認識額	2,045	1,824
株式報酬費用	12,362	16,073
繰延ヘッジ損益	—	13,478
その他	4,751	3,442
計	20,343	46,466
繰延税金資産の純額	68,101	73,871

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しています。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する連結会計年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用される法定実効税率は、一時差異に係る解消時期に応じて以下のとおりとなります。

平成24年11月30日まで 40.69%

平成24年12月1日から平成27年11月30日 38.01%

平成27年12月1日以降 35.64%

この税率の変更による影響は軽微であります。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、賃貸中のファミリータイプのマンションの売買及び賃貸を主な事業とし、さらにマンションに限らず幅広い住居系不動産への投資、金融及び不動産分野におけるコンサルティング等の事業活動を展開しております。これにより、「中古マンション事業」、「インベストメント事業」及び「アドバイザー事業」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

「インベストメント事業」・・・不動産販売事業及び賃貸事業（中古マンション事業を除く）

「アドバイザー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表の作成のために採用している会計処理の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	中古マンション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	11,833,764	584,858	300,590	12,719,214	—	12,719,214
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	215,974	215,974	△215,974	—
計	11,833,764	584,858	516,565	12,935,188	△215,974	12,719,214
セグメント利益	1,806,806	77,833	229,824	2,114,464	△256,812	1,857,651
セグメント資産	24,543,799	4,070,511	384,556	28,998,867	2,285,610	31,284,477
その他の項目						
減価償却費	3,906	43,299	2,231	49,438	4,263	53,702
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	4,504	27,716	1,195	33,416	1,455	34,871

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

（単位：千円）

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

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23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23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報
前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23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23年12月1日 至 平成24年11月30日）
該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報
前連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23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23年12月1日 至 平成24年11月30日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,048.94円	1株当たり純資産額	1,153.19円
1株当たり当期純利益金額	80.06円	1株当たり当期純利益金額	59.48円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	76.49円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	58.38円

(注) 1. 当社は、平成24年9月28日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業に提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の前連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の金額は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額	104,893.85円
1株当たり当期純利益金額	8,005.76円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,648.26円

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)
当期純利益(千円)	740,947	538,576
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)	740,947	538,576
期中平均株式数(株)	9,255,178	9,054,299
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	431,071	170,337
(うち新株予約権にかかる増加数)	(431,071)	(170,337)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 新株予約権の数	新株予約権 新株予約権の数
	1種類 40,000個	4種類 103,900個

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当連結会計年度 (平成24年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	11,550,748	11,227,627
純資産の部から控除する金額 (千円)	1,061,363	1,076,003
(うち新株予約権)	(41,651)	(54,774)
(うち少数株主持分)	(1,019,711)	(1,021,228)
普通株式に係る純資産額 (千円)	10,489,385	10,151,624
普通株式の発行済株式数 (株)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数 (株)	—	1,196,900
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	10,000,000	8,803,100

(重要な後発事象)

平成24年9月28日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成24年12月1日をもって普通株式1株につき100株に分割します。

- (1) 分割により増加する株式数
普通株式 9,900,000株

(2) 分割方法

平成24年11月30日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき100株の割合をもって分割します。

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補

取締役（社外取締役） 小滝一彦 （現 日本大学経済学部教授）

・退任予定取締役

取締役 堀内研二 （顧問 就任予定）

取締役（社外取締役） 田口弘

③ 就任予定日

平成25年2月26日

(2) その他

平成24年11月期の決算概況につきましては、本日（平成25年1月11日）公表の「平成24年11月期決算説明資料」をご参照ください。