

平成25年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年1月10日
上場取引所 東

上場会社名 J-スター・マイカ
 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) 取締役企画本部長 (氏名) 日浦正貴
 定時株主総会開催予定日 平成26年2月21日 配当支払開始予定日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年2月24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 03-5776-2785
平成26年2月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期の連結業績(平成24年12月1日～平成25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	%
25年11月期	13,543	5.3	1,803	17.0	1,230	24.4	744	38.2
24年11月期	12,857	1.1	1,541	△17.0	989	△25.0	538	△27.3

(注) 包括利益 25年11月期 755百万円 (32.9%) 24年11月期 568百万円 (△28.4%)

	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	%	%	%
25年11月期	83.87	80.90	7.1	3.5	13.3
24年11月期	59.48	58.38	5.2	3.1	12.0

(参考) 持分法投資損益 25年11月期 一百万円 24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
25年11月期	37,545	10,954	29.0	1,213.27
24年11月期	32,367	11,227	31.4	1,153.19

(参考) 自己資本 25年11月期 10,903百万円 24年11月期 10,151百万円

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
25年11月期	△1,433	△2,638	3,854	1,674
24年11月期	1,186	△2,395	486	1,891

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	百万円	%	%
24年11月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	106	20.2	1.1
25年11月期	—	6.00	—	9.00	15.00	134	17.9	1.3
26年11月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		17.9	

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しております。

3. 平成26年11月期の連結業績予想(平成25年12月1日～平成26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)	7,159	16.1	996	12.8	693	15.1	417	21.5	46.50
通期	14,251	5.2	1,951	8.2	1,330	8.1	802	7.8	89.33

※ 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 : 無
- 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)詳細は、添付資料P. 17「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(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)

	25年11月期	10,000,000 株	24年11月期	10,000,000 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年11月期	1,012,741 株	24年11月期	1,196,900 株
② 期末自己株式数	25年11月期	8,875,898 株	24年11月期	9,054,299 株
③ 期中平均株式数				

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25年11月期の個別業績(平成24年12月1日～平成25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	%
25年11月期	13,232	5.3	1,554	23.4	1,105	37.7	720	44.2
24年11月期	12,566	0.7	1,260	△21.2	802	△28.5	499	△26.8

	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
25年11月期	81.15	78.28
24年11月期	55.17	54.15

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	%	円 銭
25年11月期	37,224	10,760	28.8	1,191.65
24年11月期	31,052	10,036	32.1	1,133.86

(参考) 自己資本 25年11月期 10,709百万円 24年11月期 9,981百万円

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26年11月期の個別業績予想(平成25年12月1日～平成26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)	7,032	17.7	708	22.5	471	18.7	52.43
通期	13,993	5.8	1,245	12.7	794	10.3	88.41

※ 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きの対象外であり、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き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) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(会計上の見積りの変更)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(税効果会計関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
5. その他	26
(1) 役員の変動	26
(2) その他	26

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

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

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

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

当連結会計年度は、販売用不動産等の取得増加に伴い租税公課が増加したものの、良好な市場環境のもとで付加価値の高い物件作りに注力したことにより売却収入が増加し、着実に保有戸数の積上げが進んだことから賃料収入が増加したため、売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益が増加いたしました。

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

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

(中古マンション事業)

中古マンション事業におきましては、良好な市場環境のもとで付加価値の高い物件作りに注力したため売却利益・利益率が増加し、保有物件の増加に伴い安定的な賃貸利益を確保しております。この結果、売上高は12,410,882千円(同5.4%増)、営業利益は1,845,542千円(同16.4%増)となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は28,178千円であります。

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

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

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37,545,988千円、純資産10,954,805千円、現金及び現金同等物期末残高は、1,674,644千円となりました。

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

(負債)

負債合計は26,591,183千円となりました。このうち、流動負債合計は6,535,839千円となり、前連結会計年度に比べて852,557千円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が2,037,963千円減少した一方、短期

借入金が711,060千円増加したことによるものであります。

また、固定負債合計は20,055,343千円となり、前連結会計年度に比べて6,304,180千円増加しました。これは主として、物件の取得及び借入の長期化を進めたことにより、長期借入金が6,225,778千円増加したものであります。

(純資産)

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

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末の現金及び現金同等物期末残高は1,674,644千円となり、前連結会計年度末と比較して217,157千円減少しました。

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は1,433,226千円(前年同期は、1,186,138千円の獲得)となりました。これは主として、販売用不動産の増加によるものであります。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は2,638,660千円(前年同期比243,606千円増)となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出3,725,452千円、投資有価証券の償還による収入1,090,000千円によるものであります。

・財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により獲得した資金は3,854,729千円(前年同期比3,368,524千円増)となりました。これは主として、長期借入れによる収入13,547,230千円、長期借入金の返済による支出9,359,414千円、短期借入金の純増額711,060千円、少数株主への払戻による支出1,000,000千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	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	平成25年11月期
自己資本比率(%)	31.9	30.5	33.5	31.4	29.0
時価ベースの 自己資本比率(%)	25.3	23.5	21.7	17.8	33.0
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(年)	4.7	—	—	17.0	—
インタレスト・カバ レッジ・レシオ(倍)	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、平成23年11月期及び平成25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30%を目標としております。当社の剰余金の配当の決定機関は取締役会であり、取締役会の決議により毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、内部留保資金につきましては、経営体質の一層の強化を図るとともに、今後の事業拡大・競争力強化のための成長投資として充当する方針であります。当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6円、配当金の総額53,179千円(取締役会決議 平成25年6月28日 効力発生日 平成25年8月5日)、期末配当として1株当たり金9円、配当金の総額80,885千円(取締役会決議 平成26年1月10日 効力発生日 平成26年2月24日)、配当性向17.9%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16円(中間配当1株当たり8円、期末配当1株当たり8円)、配当性向は17.9%を予定しております。

(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はありますが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご留意下さい。下記文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成25年11月30日）現在において当社が判断したものであります。

①不動産市場環境の動向について

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

②競合について

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

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

③有利子負債への依存について

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

④インベストメント事業について

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

⑤キャッシュ・フロー計算書の記載について

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

⑥不動産の欠陥・瑕疵について

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

⑦不測の事故・自然災害による損害について

当社グループの不動産は、東京都を中心として、神奈川県、埼玉県、千葉県及びその他の地域（大阪府、兵庫県等）に所在しております。不動産について、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故・自然災害が不動

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

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

⑧不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

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

・金融商品取引法

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

・資産の流動化に関する法律（改正SPC法）

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

・不動産特定共同事業法

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

⑩特定人物への依存について

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

⑪小規模組織であることについて

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

⑫人材の獲得について

当社グループは、中古マンション事業、インベストメント事業及びアドバイザー事業を展開しており、これらの事業に関する高度な知識と組織力に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人員の確保及びその育成が不可欠となります。当社グループではこの認識のもとに、人材の採用・育成を継続して行っていく方針です。

が、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合や当社グループの役職員が社外に流失した場合には、事業の推進に影響が生じる可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社3社から構成されており、(1)中古マンション事業、(2)インベストメント事業、(3)アドバイザー事業の3つの事業を行っております。その主な事業内容は次のとおりであります。

(1) 中古マンション事業

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

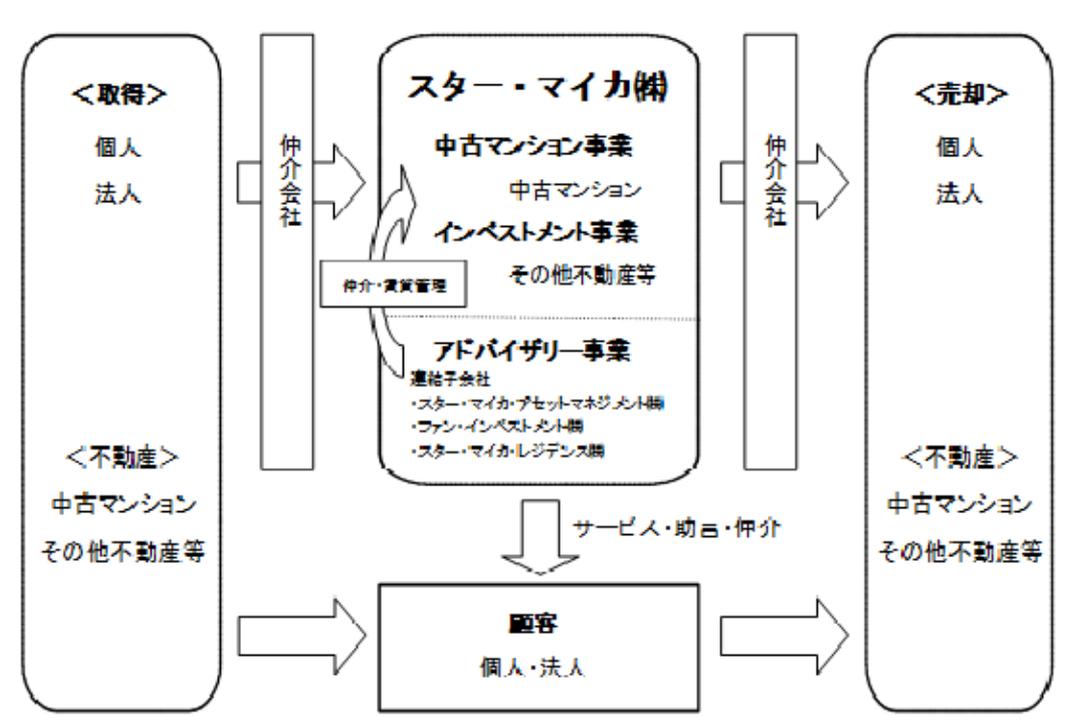
(2) インベストメント事業

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

(3) アドバイザー事業

不動産の売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理、建物管理等、前記の2事業から派生する「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。これらは、会社の資本効率を高め、外注費用を内製化するだけでなく、様々な案件への関与を通じて、ビジネスチャンスを拡大し、ノウハウを蓄積する点で、他の事業との相乗効果が期待されます。なお、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社及びファン・インベストメント株式会社を連結子会社としております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(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) スター・マイカ・ア セットマネジメント 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。
ファン・インベスト メント株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	役員の兼任あり。
スター・マイカ・レ ジデンス株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事 業	100	—

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 連結子会社であったソフィエル投資事業有限責任組合は、平成25年8月28日に清算終了しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「作る」から「活かす」を企業スローガンに掲げ、地球の限られた環境資源を有効活用するべく、今ある住まいをもっと活かし、より便利でより快適な暮らしを提供すべく挑戦しています。住宅の再生・流通を通じて、多くの人々が「より良い価格でより良い暮らし」を手に入れ、持続的で活力のある社会が実現することを目指します。

当社では、以下の行動指針を掲げております。

- ・ On Your Side : 常に皆様の声に耳を傾けます
- ・ Fair : 信頼を第一に誠意ある行動をします
- ・ Professional : ベストを尽くし研鑽を怠りません
- ・ Open&Flat : お互いを尊重しチームワークを大切にします
- ・ Challenge : 失敗を恐れず進化し続けます

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは目標とする経営指標を営業利益と定め、持続的な成長と安定的な収益確保に努めてまいります。

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

(単位：千円)

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

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

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

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

(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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	3,573,038	3,573,038
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,573,038	3,573,038
資本剰余金		
当期首残高	3,541,478	3,541,478
当期変動額		
自己株式の処分	—	11,080
当期変動額合計	—	11,080
当期末残高	3,541,478	3,552,559
利益剰余金		
当期首残高	3,374,867	3,756,179
当期変動額		
剰余金の配当	△113,333	△105,998
当期純利益	538,576	744,401
自己株式の処分	△43,931	—
当期変動額合計	381,311	638,403
当期末残高	3,756,179	4,394,582
自己株式		
当期首残高	—	△694,732
当期変動額		
自己株式の取得	△822,043	△4,771
自己株式の処分	127,311	110,580
当期変動額合計	△694,732	105,808
当期末残高	△694,732	△588,924
株主資本合計		
当期首残高	10,489,385	10,175,964
当期変動額		
剰余金の配当	△113,333	△105,998
当期純利益	538,576	744,401
自己株式の取得	△822,043	△4,771
自己株式の処分	83,380	121,660
当期変動額合計	△313,420	755,292
当期末残高	10,175,964	10,931,257
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△24,339
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△24,339	△2,945
当期変動額合計	△24,339	△2,945
当期末残高	△24,339	△27,285
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	—	△24,339
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△24,339	△2,945
当期変動額合計	△24,339	△2,945
当期末残高	△24,339	△27,285

(単位：千円)

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

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

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当社が保有する「建物及び構築物」及び「その他」の一部は、第2四半期連結会計期間において、本社事務所の移転を決定したため、移転に伴い利用不能となる資産について耐用年数を移転月までの期間に見直しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

※2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。

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

3. 当座貸越契約

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

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

(連結損益計算書関係)

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

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年12月1日至平成24年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1, 2	100,000	9,900,000	—	10,000,000
合計	100,000	9,900,000	—	10,000,000
自己株式				
普通株式（注）3, 4	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741
合計	11,969	1,190,772	190,000	1,012,741

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

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

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会 計年度末 残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	50,833

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成25年1月11日 取締役会	普通株式	52,818	600	平成24年11月30日	平成25年2月27日
平成25年6月28日 取締役会	普通株式	53,179	6	平成25年5月31日	平成25年8月5日

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

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年1月10日 取締役会	普通株式	80,885	利益剰余金	9	平成25年11月30日	平成26年2月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

2. 重要な非資金取引

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

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

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

(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「アドバイザリー事業」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

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

「アドバイザリー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度（自 平成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	アドバイザリー事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	11,775,064	774,432	308,466	12,857,962	—	12,857,962
セグメント間の内部売上高又は振替高	13	—	302,617	302,630	△302,630	—
計	11,775,077	774,432	611,083	13,160,592	△302,630	12,857,962
セグメント利益	1,584,944	30,773	231,406	1,847,125	△305,515	1,541,609
セグメント資産	24,475,134	5,944,188	442,635	30,861,959	1,505,229	32,367,188
その他の項目						
減価償却費	3,748	174,171	2,053	179,973	4,868	184,841
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	725	2,388,784	513	2,390,024	6,000	2,396,024

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

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23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

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23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

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23年12月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,153.19円	1株当たり純資産額	1,213.27円
1株当たり当期純利益金額	59.48円	1株当たり当期純利益金額	83.87円
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	58.38円	1株当たり当期純利益金額	80.90円

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

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

項目	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
当期純利益 (千円)	538,576	744,401
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	538,576	744,401
期中平均株式数 (株)	9,054,299	8,875,898
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	170,337	325,948
(うち新株予約権にかかる増加数)	(170,337)	(325,948)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 新株予約権の数	4種類 103,900個
		—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

平成25年11月期の決算概況につきましては、本日（平成26年1月10日）公表の「平成25年11月期決算説明資料」をご参照ください。