

【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30年2月26日
【事業年度】	第17期（自平成28年12月1日至平成29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】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5776-2701
【事務連絡者氏名】	経営管理部長 相澤 貴純
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5776-2701
【事務連絡者氏名】	経営管理部長 相澤 貴純
【縦覧に供する場所】	スター・マイカ株式会社 横浜支店 (横浜市神奈川区金港町6番3号) スター・マイカ株式会社 大阪支店 (大阪市北区芝田一丁目4番8号) スター・マイカ株式会社 さいたま支店 (さいたま市浦和区仲町一丁目12番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月	平成29年11月
売上高	(千円)	13,543,527	13,901,173	19,333,365	20,973,884	23,075,197
経常利益	(千円)	1,230,490	1,286,375	1,797,119	2,581,333	2,982,310
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	744,401	772,912	1,114,275	1,678,356	2,068,836
包括利益	(千円)	755,005	775,899	1,120,876	1,695,804	2,066,105
純資産額	(千円)	10,954,805	11,622,473	12,554,272	13,906,269	15,510,492
総資産額	(千円)	37,545,988	44,229,087	48,802,817	51,651,646	54,683,807
1株当たり純資産額	(円)	606.64	638.97	690.43	764.63	853.22
1株当たり当期純利益金額	(円)	41.93	42.94	61.62	92.72	114.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	40.45	41.57	59.63	89.42	109.43
自己資本比率	(%)	29.0	26.1	25.6	26.8	28.3
自己資本利益率	(%)	7.1	6.9	9.3	12.7	14.1
株価収益率	(倍)	16.4	13.6	11.5	10.8	14.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,433,226	2,648,613	2,190,891	782,827	1,821,831
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,638,660	2,850,052	852,166	629,546	1,567
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,854,729	5,861,139	2,939,937	1,173,033	828,782
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,674,644	2,037,117	1,933,996	3,260,310	2,265,694
従業員数	(人)	60	70	77	90	133
(外、平均臨時雇用者数)		(12)	(12)	(11)	(17)	(29)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月	平成29年11月
売上高 (千円)	13,232,529	13,583,859	18,928,312	20,546,994	22,685,395
経常利益 (千円)	1,105,478	1,103,757	1,680,183	2,455,485	2,936,117
当期純利益 (千円)	720,279	708,722	1,116,921	1,678,564	2,113,536
資本金 (千円)	3,573,038	3,573,038	3,573,038	3,573,038	3,573,038
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	19,200,000
純資産額 (千円)	10,760,525	11,364,003	12,298,448	13,650,653	15,299,575
総資産額 (千円)	37,224,471	43,780,399	48,325,535	51,192,013	54,271,070
1株当たり純資産額 (円)	595.83	624.67	676.28	750.51	841.57
1株当たり配当額 (円)	15.00	18.00	29.00	46.00	41.50
(うち1株当たり中間配当額)	(6.00)	(8.00)	(11.00)	(20.00)	(25.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	40.58	39.38	61.76	92.73	116.70
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	39.14	38.12	59.77	89.43	111.79
自己資本比率 (%)	28.8	25.8	25.3	26.5	28.1
自己資本利益率 (%)	7.0	6.4	9.5	13.0	14.7
株価収益率 (倍)	17.0	14.8	11.5	10.8	14.3
配当性向 (%)	18.5	22.9	23.5	24.8	24.9
従業員数 (人)	43	50	55	70	101
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(7)	(7)	(12)	(22)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。また第17期の1株当たり配当額は、中間配当額を株式分割前の25円00銭、期末配当額を株式分割後の16円50銭とし、年間配当額は単純合計額である41円50銭として記載しております。

2【沿革】

年月	事項
平成13年 5月	不動産の賃貸を目的として株式会社扇インベストメント（資本金30,000千円 東京都港区赤坂四丁目13番8 - 505号）を設立 インベストメント事業を開始
平成14年 2月	社名を株式会社扇インベストメントよりスター・マイカ株式会社に変更し、本社を東京都千代田区神田須田町二丁目23番11号河合ビル7階に移転
平成14年 6月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得（東京都知事（1）第80808号）（国土交通大臣免許取得により返上） アドバイザリー事業を開始
平成14年 8月	スター・1号ファンドの不動産保有SPC（特別目的会社）として有限会社スター・ファンド（平成21年12月 吸収合併により解散）を設立し不動産ファンド運営事業（現・中古マンション事業）を開始
平成15年 7月	本社を東京都千代田区神田錦町三丁目23番地MKビル5階に移転
平成17年 2月	スター・1号ファンドの倒産隔離を実施するため、SPC（特別目的会社）である有限会社スター・ローンヘスター・1号ファンドの匿名組合契約の営業者としての事業を譲渡
平成17年 6月	本社を東京都港区西新橋一丁目1番3号に移転 有限会社エムスクエアより不動産売買及び不動産売買仲介の事業を譲受
平成17年10月	株式会社オフィス扇より不動産事業を譲受
平成18年 1月	本社を東京都港区西新橋一丁目5番11号に移転
平成18年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場（現・東京証券取引所JASDAQ（スタンダード））に株式を上場
平成18年11月	大阪市北区に大阪支店を開設（平成21年 7月 廃止）
平成18年12月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第7407号）（東京都知事免許取得により返上）
平成19年 2月	スター・1号ファンドを償還し不動産ファンド運営事業をマンション流動化事業（現・中古マンション事業）へ変更
平成19年 5月	スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社を設立（現・連結子会社）
平成19年 6月	本社を東京都港区赤坂二丁目17番22号に移転
平成19年 8月	スター・マイカ・ボレオ株式会社を設立（平成19年12月 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社に社名変更、平成21年 7月 吸収合併により解散）
平成20年 5月	ファン・インベストメント株式会社を設立（現・連結子会社 平成28年 7月 スター・マイカ・レジデンス株式会社に社名変更）
平成21年 5月	金融商品取引法に基づく「第2種金融商品取引業」の登録（関東財務局（金商）第2191号）
平成21年 8月	宅地建物取引業者として東京都知事免許を取得（東京都知事（1）第90848号）（国土交通大臣免許取得により返上）
平成23年 9月	横浜市西区に横浜支店を開設
平成23年12月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第8237号）
平成24年 9月	スター・マイカ・レジデンス株式会社を設立（現・連結子会社 平成28年 7月 スター・マイカ・プロパティ株式会社に社名変更）
平成25年 8月	本社を東京都港区虎ノ門四丁目3番1号に移転
平成25年12月	大阪市北区に大阪支店を開設
平成27年11月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
平成28年 4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28年 6月	さいたま市浦和区にさいたま支店を開設
平成28年 7月	横浜市神奈川区に横浜支店を移転
平成28年12月	SMAiT株式会社を設立（現・連結子会社）
平成29年 7月	東京証券取引所市場第一部指定
平成29年 8月	福岡市中央区に福岡営業所を開設

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社5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、当社で継続してポートフォリオとして賃貸運用をしております。入居者の退去後は、リノベーション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。

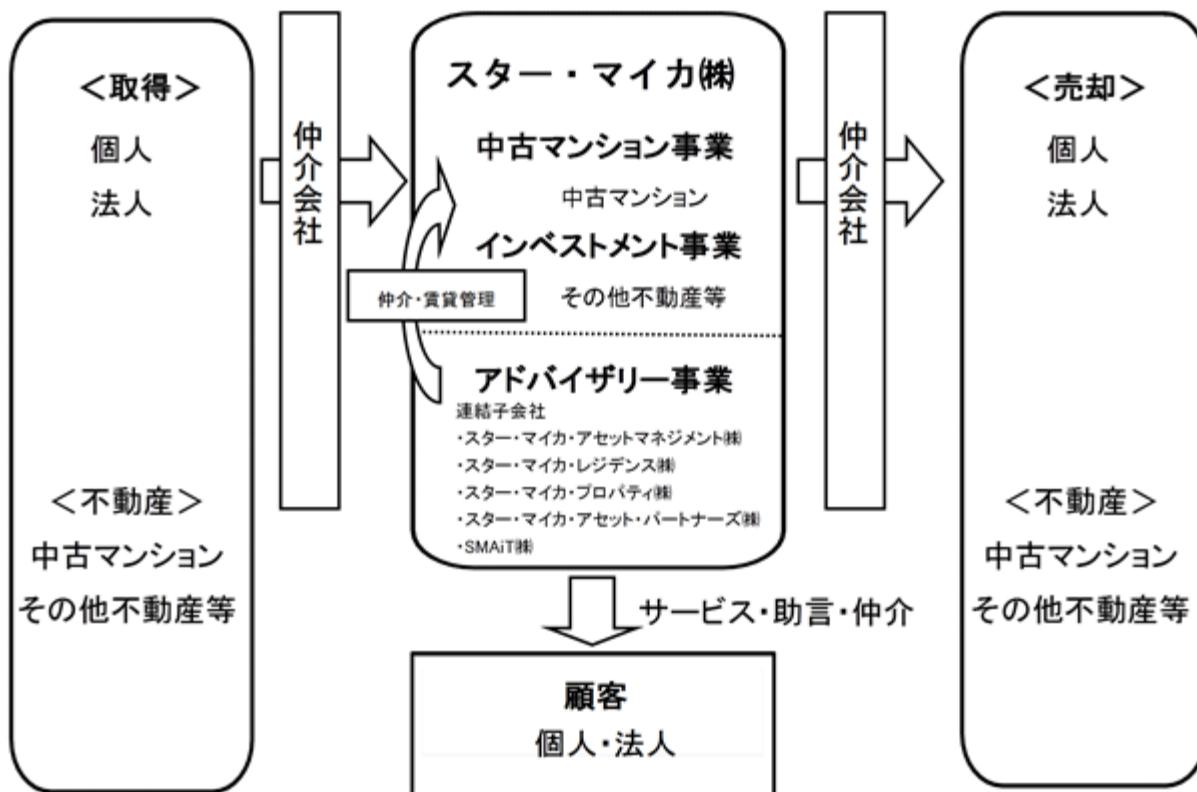
(2) インベストメント事業

首都圏を中心に、幅広く分譲中古マンション以外の収益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としては、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。

(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、マンションの運営等、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・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社及びSMAiT株式会社を連結子会社としております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) スター・マイカ・アセット マネジメント株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	-
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	-
スター・マイカ・プロパティ 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	-
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	30,000	アドバイザー事業	100	-
SMAiT株式会社(注2)	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. 平成28年12月2日に、SMAiT株式会社を設立いたしました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年11月30日現在

セグメント	従業員数(人)
中古マンション事業	64 (8)
インベストメント事業	1 (-)
アドバイザリー事業	32 (7)
全社(共通)	36 (14)
合計	133 (29)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であり、従業員数には使用人兼務役員を含めておりません。臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成29年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
101 (22)	34.1	3.9	7,145

セグメント	従業員数(人)
中古マンション事業	64 (8)
インベストメント事業	1 (-)
アドバイザリー事業	- (-)
全社(共通)	36 (14)
合計	101 (22)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含みます。)であり、従業員数には使用人兼務役員を含めておりません。臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成29年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,904件（前年同月比2.7%減）と前年同月を下回っております。一方、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は50.20万円（同1.0%増）、成約平均価格は3,202万円（同0.9%増）となり、ともに平成25年1月から59ヵ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、平成27年1月9日に中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）を公表し推進してまいりましたが、2期目となる平成28年11月期において当初想定よりも早く計数計画を達成したため、また取り巻く事業環境の変化にいち早く対応するため、第1四半期連結累計期間である平成29年1月13日に新たな中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を策定しスタートいたしました。中期経営計画の達成に向けて、基幹事業である中古マンション事業では、平成29年8月に福岡営業所を開設する等、営業拠点の拡大を通じて収益力の強化に引き続き努めるとともに、インベストメント事業では、市場動向を捉えた投資戦略の実行による保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強を図ってまいりました。

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23,075,197千円（前年同期比10.0%増）、営業利益3,575,167千円（同9.7%増）、経常利益2,982,310千円（同15.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,068,836千円（同23.3%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は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションを行い、居住物件として販売しております。当連結会計年度は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が2,687,185千円（同6.2%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベーションマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は15,181,671千円（同5.0%増）、販売利益率は15.4%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は17,868,857千円（同5.2%増）、営業利益は2,229,572千円（同0.5%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、48,440千円となりました。

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の高い取引を進め、財務基盤に配慮しつつさらに保有物件を積み上げるとともに、商品力を強化し、引き続き付加価値の高いリノベーションマンションの販売に取り組む計画であります。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当連結会計年度は、安定的な賃貸売上加え、市場動向を捉えた投資戦略により、利益率の高い保有物件の早期売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。

この結果、売上高は4,766,703千円（同34.4%増）、営業利益は1,467,294千円（同38.9%増）となりました。

次期につきましては、既存保有物件の高稼働に注力しつつ、より収益性を重視した運用を主体に取り組む計画であります。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。当連結会計年度は、売上高は439,636千円（同1.0%減）、営業利益は372,185千円（同15.8%減）となりました。

次期につきましては、より効率的なオペレーション体制の構築やより付加価値の高いサービスの提供に努め、外部顧客からの仲介業務の拡大及び賃貸管理業務の収益性の向上に取り組む計画であります。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の増加による支出が4,082,602千円（前年同期比310.7%増）と増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ994,616千円減少し、当連結会計年度末には2,265,694千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は1,821,831千円（前連結会計年度は782,827千円の獲得）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額4,082,602千円、法人税等の支払額1,040,250千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益3,019,340千円などの資金増加要因を上回ったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は1,567千円（前年同期比99.8%減）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出27,646千円、無形固定資産の取得による支出10,961千円などの資金減少要因が、事業譲渡による収入37,030千円などの資金増加要因を上回ったこと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）

財務活動の結果得られた資金は828,782千円（前年同期比29.3%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,066,900千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出12,846,115千円、配当金の支払額461,773千円などの資金減少要因を上回ったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

セグメント	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	前年同期比(%)
中古マンション事業(千円)	17,868,857	5.2
インベストメント事業(千円)	4,766,703	34.4
アドバイザー事業(千円)	439,636	1.0
合計(千円)	23,075,197	10.0

- (注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループは「“作る”から“活かす”社会を実現します」を企業理念に掲げ、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ております。

この中で、当社グループでは、平成29年1月に公表した中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）策定以降、主力の中古マンション事業へ経営資源を集中し、収益力の強化に努めるとともに、インベストメント事業においても市場動向を捉えた保有物件の一部売却を通じて収益機会の拡大を図ってまいりました。

その結果、中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）1期目にして、売上高230億円、営業利益35億円、販売用不動産残高（中古マンション事業）444億円と、最終年度の計数計画を概ね達成する進捗となりました。また、消費者、投資家等の皆様からの厚いご支援もあり、当社は平成29年7月に念願であった東京証券取引所市場第一部指定を果たすことができました。

そこで、東証一部への昇格を経営における1つの節目と捉え、この先リノベーションマンション業界のリーディングカンパニーとして未来に亘り業界をリードし、お客様に価値を生み続ける存在であり続けたいとの思いから、平成30年11月期を新たな起点として、5カ年での経営計画「Challenge 2022」を策定・発表いたしました。5カ年計画においては、中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）の基本方針を引き継いでおりますが、各事業においてより積極的な人材・リソースへの投資を行うことで事業成長を加速させ、5年後には業界内でイノベーションを生み出す集団としての存在感を発揮し、日本の住宅市場を支える組織でありたいという当社の強い意思を反映しております。

5カ年計画の目標、基本方針、重点施策及び計数計画については以下のとおりであります。

イ．目標

- ・リノベーションで日本の住宅を変える × イノベーションで不動産業界を変える

ロ．基本方針

- ・リノベーション：物件保有・供給ともに業界内で圧倒的な存在感の発揮、リノベーション総合企業への進化
- ・イノベーション：不動産 × ITへの挑戦・積極投資により、新たな収益機会・社会的価値の創出

ハ．重点施策

中古マンション事業

- ・積極仕入を継続推進、販売用不動産を1,000億円まで積上げ
- ・商品力・供給量の一層強化。販売戸数でも業界内で圧倒的地位確立

インベストメント事業

- ・市場動向を捉えた柔軟な投資戦略の実行
- ・投資対象の拡大及び投資手法の多様化

アドバイザー事業

- ・仲介業務、賃貸管理業務の規模拡大、収益性向上
- ・不動産 × ITへの積極投資、民泊含む新規事業領域参入

株主還元等

- ・長期保有株主に報いる配当性向30%を目標とした継続的な配当
- ・事業成長にあわせた時価総額の拡大

組織体制

- ・業界、職種の垣根を越えた積極的な人材採用
- ・先進的なITの活用による労働生産性向上

ニ．計数計画

最終年度における平成34年11月期は、売上高500億円、営業利益70億円、販売用不動産（中古マンション事業）残高1,000億円を計画しております。

このような経営環境の中、当社グループの対処すべき課題として、以下のものを識別しております。

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、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。

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。

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、投資家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、ご注意ください。下記文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成29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、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けて変動する可能性があります。近年は、経済の緩やかな回復基調、継続する低金利環境及び住宅ローン減税等の施策による需要の支え効果により不動産需要は、底堅く推移しております。当社グループの中核である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は、新築分譲マンション価格の高止まりに対する割安感や購入者層の中古マンションに対する認識の変化などにより需要が増大しており、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。しかしながら、海外経済の不確実性や国内経済の変化等により、不動産市場が悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産に係る税制改正等の政策について

今後予定されている消費税の税率引上げは、住宅購入の駆け込み需要を喚起し、一時的に住宅需要を増加させる可能性がある一方、その後は、反動減を招く懸念があります。また、景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあります。この政策の内容によっては、資産の取得及び売却時におけるコストの増加や、不動産を購入する購買層の住宅購入意欲への影響によって、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 競合について

当社グループの中核である中古マンション事業では、賃貸中のファミリータイプ中古マンションというニッチな市場を開拓しており、当社では、投資の規模の拡大に加え、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します。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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(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、資金調達のため、金融機関との間で複数の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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) インベストメント事業について

インベストメント事業では、中古マンション事業とは異なる投資対象を自己資金と借入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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) キャッシュ・フロー計算書の記載について

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

(7) 不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、不動産の権利、構造、環境等に関する欠陥・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。このような不動産の権利、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、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、瑕疵の修復などの追加費用等が生じる場合があります。一方で、販売した不動産の欠陥・瑕疵について当社グループの責任が問われた場合には、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵の修復などの追加費用が生じることにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) リノベーション工事について

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

(9) 不測の事故・自然災害による損害について

当社グループが保有する不動産は、首都圏を中心として、関西圏、その他の地域（愛知県、福岡県等）に所在しております。保有不動産の存在する地域で火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故・自然災害が発生した場合には、保有不動産が滅失、劣化または毀損し、突発的に修繕のための支出が必要となり、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、不動産投資市場におけ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、当社グループが保有する不動産に関して、原則として火災保険・施設賠償責任保険を付保しております。しかしながら、保有不動産の個別事情により、保険契約が締結されない、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する、保険契約でカバーされない災害が発生する、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、もしくは遅れる等の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、登記情報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。また登記情報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、現実このような事態が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 法的規制について

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

・宅地建物取引業法

当社グループは不動産業に属し、「宅地建物取引業法」、「不動産特定共同事業法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「建築基準法」等の法令により規制を受けております。これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となりますが、当該許認可等には原則として有効期間があり、その円滑な更新のため、当社グループでは法令遵守を徹底し、不祥事の未然防止に努めております。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（許認可等の状況）

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間
スター・マイカ(株)	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2)第8237号	平成28年12月1日から平成33年11月30日まで
スター・マイカ・レジデンス(株)	宅地建物取引業者免許	東京都知事(2)第89457号	平成25年7月12日から平成30年7月11日まで
スター・マイカ・プロパティ(株)	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1)第9079号	平成28年11月2日から平成33年11月1日まで
スター・マイカ・アセット・パートナーズ(株)	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第99331号	平成28年6月18日から平成33年6月17日まで

・金融商品取引法

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

スター・マイカ(株) 関東財務局長(金商)第2191号「第2種金融商品取引業」

スター・マイカ・アセットマネジメント(株) 関東財務局長(金商)第808号「投資助言・代理業」

(12) 個人情報等の取扱いについて

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

(13) 小規模組織であることについて

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

(14) 人材の獲得について

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループの当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 当連結会計年度の財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は47,763,977千円となり、前連結会計年度末に比べ4,670,381千円増加いたしました。これは主に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5,587,468千円増加したことによるものであります。固定資産は6,910,888千円となり、前連結会計年度末に比べ1,639,795千円減少いたしました。これは主にインベストメント事業での保有物件売却に伴う販売用不動産への振替を行った結果、有形固定資産が1,638,206千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は54,683,807千円となり、前連結会計年度に比べ3,032,161千円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は5,196,769千円となり、前連結会計年度末に比べ255,437千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が180,917千円増加したことによるものであります。固定負債は33,976,545千円となり、前連結会計年度末に比べ1,172,501千円増加いたしました。これは主に長期借入金が1,039,868千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は39,173,315千円となり、前連結会計年度末に比べ1,427,939千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は15,510,492千円となり、前連結会計年度末に比べ1,604,222千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益2,068,836千円及び剰余金の配当461,773千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は28.3%（前連結会計年度末は26.8%）となりました。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載しております。なお、経営成績の分析につきましては、下記のとおりです。

(売上高及び営業利益)

当連結会計年度の売上高は23,075,197千円となり、前連結会計年度と比べて2,101,313千円増加いたしました。当連結会計年度の売上原価は16,915,275千円となり、前連結会計年度と比べて1,460,914千円増加いたしました。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は2,584,754千円となり、前連結会計年度と比べて323,904千円増加いたしました。販売費及び一般管理費の主な内訳としては、給与及び賞与727,313千円、租税公課802,739千円、役員報酬211,048千円であります。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は3,575,167千円となり、前連結会計年度と比べて316,493千円増加いたしました。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は6,145千円となり、前連結会計年度と比べて1,435千円増加いたしました。営業外収益の主な内訳としては、受取利息79千円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は599,001千円となり、前連結会計年度と比べて83,048千円減少いたしました。営業外費用の主な内訳としては、支払利息458,935千円であります。

この結果、当連結会計年度の経常利益は2,982,310千円となり、前連結会計年度と比べて400,977千円増加いたしました。

(特別損益及び税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は37,030千円となりました。特別利益の内訳としては、事業譲渡益37,030千円であります。

この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は3,019,340千円となり、前連結会計年度と比べて438,007千円増加いたしました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の税金費用(法人税、住民税及び事業税に法人税等調整額を加減したもの)は950,504千円となり、前連結会計年度と比べて47,527千円増加いたしました。

この結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は2,068,836千円となり、前連結会計年度と比べて390,479千円増加いたしました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資本の財源及び資金の流動性についての分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等は35,014千円であり、その主なものは、情報システムの構築に係る無形固定資産への投資であります。

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】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成29年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)
			建物及び 構築物	車両運 搬具	器具 備品	土地 (面積㎡)	無形固 定資産	合計	
本社 (東京都港区)	全社共通	本社 機能	22,768	7,637	9,847	-	12,366	52,620	53(15)
横浜支店 (横浜市神奈川区)	中古マン ション事業	営業 拠点	4,294	-	3,198	-	-	7,492	10(1)
大阪支店 (大阪市北区)	中古マン ション事業	営業 拠点	3,150	-	1,034	-	-	4,184	9(5)
さいたま支店 (さいたま市浦和区)	中古マン ション事業	営業 拠点	2,509	-	955	-	-	3,464	7(1)
賃貸不動産 (横浜市神奈川区他)	インベスト メント事業	賃貸 不動産	1,596,916	-	11,834	4,702,162 (11,848.08)	-	6,310,912	-(-)

- (注) 1. 上記の金額には消費税等を含めておりません。
 2. 従業員数の()は、臨時従業員数を外書しております。
 3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料
本社 (東京都港区)	全社共通	事務所(賃借)	65,005千円
横浜支店 (横浜市神奈川区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	4,277千円
大阪支店 (大阪市北区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	5,970千円
さいたま支店 (さいたま市浦和区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	4,535千円
福岡営業所 (福岡市中央区)	中古マンション事業	事務所(賃借)	343千円

(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29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	42,400,000
計	42,400,000

(注)平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は21,200,000株増加し、42,400,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成29年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成30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	19,200,000	19,200,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	19,200,000	19,200,000	-	-

- (注)1.「提出日現在発行数」欄には、平成30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.平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年9月29日付で自己株式400,000株を消却しております。
- 3.平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割し、発行済株式総数が9,600,000株増加しております。

(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29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,200	3,200
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)	(注)1 640,000	(注)1 640,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2 250	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 250 資本組入額 125	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

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分をする場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

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. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

5. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

会社法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成22年2月26日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	81	81
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)	(注)1 16,200	(注)1 16,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2 1	同左
新株予約権の行使期間	平成22年3月16日から 平成52年3月14日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 384 資本組入額 192	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分をする場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3カ月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、会社分割、株式交換及び株式移転（以下、総称して「組織再編行為」という。）をする場合において組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記.1に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。
- 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
1株当たりの金額を金1円（前記2.に定める行使価額の調整を行った場合は、調整後行使価額とする。）とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。
- 新株予約権を行使することができる期間
残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- 新株予約権の行使の条件
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 譲渡による新株予約権の取得の制限
新株予約権を譲渡により取得する場合には、再編対象会社の承認を要する。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め
新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。
5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
6. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成23年6月30日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	120	120
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)	(注)1 24,000	(注)1 24,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2 1	同左
新株予約権の行使期間	平成23年7月16日から 平成53年7月14日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 384 資本組入額 192	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分をする場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3カ月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、会社分割、株式交換及び株式移転（以下、総称して「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記.1に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。
- 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
1株当たりの金額を金1円（前記2.に定める行使価額の調整を行った場合は、調整後行使価額とする。）とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。
- 新株予約権を行使することができる期間
残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、残存新株予約権に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- 新株予約権の行使の条件
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 譲渡による新株予約権の取得の制限
新株予約権を譲渡により取得する場合には、再編対象会社の承認を要する。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
残存新株予約権の定めに準じて決定する。
- 新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め
新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。
5. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
6. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成24年4月13日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	223	223
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)	(注)1 44,600	(注)1 44,600
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権の行使に際して払込みをすべき 1株当たりの金額1円に新株予約権1個当 たりの目的となる株式の数に乗じた金額	同左
新株予約権の行使期間	平成24年5月2日から 平成54年4月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 243 資本組入額 122	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	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)3	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合又は当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3カ月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

3. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)、会社分割、株式交換及び株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1.に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

1株当たりの金額を金1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

前記2.に準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件
定めない。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得するには、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、その結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額とする。残額は資本準備金に組み入れるものとする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

4. 当社は平成24年9月28日開催の取締役会決議により、平成24年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
5. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成25年4月11日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	13,600	13,600
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)	(注)1 27,200	(注)1 27,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権の行使に際して払込みをすべき 1株当たりの金額1円に新株予約権1個当 たりの目的となる株式の数に乗じた金額	同左
新株予約権の行使期間	平成25年5月2日から 平成55年4月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 620 資本組入額 310	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	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)3	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合又は当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3カ月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

3. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)、会社分割、株式交換及び株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1.に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

1株当たりの金額を金1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

前記2.に準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

定めない。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得するには、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、その結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額とする。残額は資本準備金に組み入れるものとする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

4. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成26年3月31日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	15,800	15,800
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)	(注)1 31,600	(注)1 31,600
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権の行使に際して払込みをすべき 1株当たりの金額1円に新株予約権1個当 たりの目的となる株式の数に乗じた金額	同左
新株予約権の行使期間	平成26年4月16日から 平成56年4月14日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 509 資本組入額 255	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	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)3	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者は、当社の取締役在任中は新株予約権を行使することができず、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役在任中に死亡した場合又は当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、その者の相続人は、その者が死亡した日の翌日から3カ月を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

新株予約権の割当てを受けた者が当社の取締役を解任された場合には、新株予約権を行使することができない。

新株予約権者は、割り当てられた新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

3. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る。)、会社分割、株式交換及び株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1.に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

1株当たりの金額を金1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、表中「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

前記2.に準じて決定する。

会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

定めない。

譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権を譲渡により取得するには、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、その結果1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額とする。残額は資本準備金に組み入れるものとする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てる。

4. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成27年1月15日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成29年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,110	1,110
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	(注)1 222,000	(注)1 222,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2 561	同左
新株予約権の行使期間	平成30年3月1日から 平成33年1月29日まで	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)	発行価額 564 資本金組入額 282	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により新株予約権の目的となる株式の数を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(または併合)の比率

2. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額の調整

新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分をする場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

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

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

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

() 7,500百万円を超過した場合、全ての本新株予約権

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、前記1.に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

表中「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から表中「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- () 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

- () 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

その他新株予約権の行使の条件

前記3.に準じて決定する。

新株予約権の取得事由及び条件

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

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

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

5. 当社は平成29年8月21日開催の取締役会決議により、平成29年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

- (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

- (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成29年9月29日 (注)1	400,000	9,600,000	-	3,573,038	-	3,541,478
平成29年10月1日 (注)2	9,600,000	19,200,000	-	3,573,038	-	3,541,478

(注)1. 自己株式の消却による減少であります。
 2. 株式分割(1:2)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成29年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	19	20	59	87	9	9,986	10,180	-
所有株式数(単元)	-	42,670	2,160	30,368	38,466	147	78,172	191,983	1,700
所有株式数の割合 (%)	-	22.22	1.13	15.82	20.04	0.08	40.71	100.00	-

(注)1. 自己株式1,091,288株は、「個人その他」に10,912単元及び「単元未満株式の状況」に88株を含めて記載し
 ております。

(7)【大株主の状況】

平成29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	2,994,000	15.6
水永 政志	東京都港区	2,092,200	10.9
田口 弘	東京都渋谷区	1,800,000	9.4
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	1,785,900	9.3
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,244,800	6.5
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人:ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木 ヒルズ森タワー)	437,700	2.3
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人:モルガン・スタ ンレーMUFG証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大 手町フィナンシャルシティ サウスタワー)	369,600	1.9
資産管理サービス信託銀行株式 会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリ トンスクエアタワーZ	354,700	1.8
BBH/SUMITOMO MITSUI TRUST (UK) LIMITED FOR SMT TRUSTEES (IRELAND) LIMITED FOR JAPAN SMALL CAP FUND CLT AC (常任代理人:株式会社三井住 友銀行)	BLOCK5, HARCOURT CENTRE HARCOURT ROAD, DUBLIN 2 (東京都千代田区丸の内一丁目3番2号)	279,700	1.5
KIA FUND 136 (常任代理人:シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	MINITRIES COMPLEX POBOX 64 SATAT 13001 KUWAIT (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	246,700	1.3
計	-	11,604,700	60.4

(注) 1. 平成29年7月24日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、エフィッシモ キャピタル マネージメント ピーティーイー エルティエディーが平成29年7月14日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社としては当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。なお、当社は平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しておりますが、株式分割前の株式数を記載しております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
エフィッシモ キャピタル マ ネージメント ピーティー イー エルティエディー	260 オーチャードロード #12-06 ザヒーレン シンガポール 238855	437,700	4.4

2. 平成29年9月19日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及びその共同保有者である三菱UFJ国際投信株式会社が平成29年9月19日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社としては当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。なお、当社は平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しておりますが、株式分割前の株式数を記載しております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	472,200	4.7
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	40,600	0.4
計	-	512,800	5.1

3. 平成29年10月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会

社、Sumitomo Mitsui Trust (Hong Kong) Limited (三井住友信託(香港)有限公司)が平成29年9月29日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社としては当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。なお、当社は平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しており、株式分割後の株式数を記載しております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	833,800	4.3
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	59,000	0.3
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	44,600	0.2
Sumitomo Mitsui Trust (Hong Kong) Limited (三井住友信託(香港)有限公司)	Suites 2506-9, AIA Central, 1 Connaught Road, Central, Hong Kong	45,800	0.2
計	-	983,200	5.1

4. 上記のほか、自己株式が1,091,288株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,091,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,107,100	181,071	-
単元未満株式	普通株式 1,700	-	-
発行済株式総数	19,200,000	-	-
総株主の議決権	-	181,071	-

【自己株式等】

平成29年11月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有株 式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に対 する所有株式数の割 合(%)
スター・マイカ 株式会社	東京都港区虎ノ門 四丁目3番1号	1,091,200	-	1,091,200	5.7
計	-	1,091,200	-	1,091,200	5.7

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成14年12月11日臨時株主総会決議

決議年月日	平成14年12月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 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22年2月26日取締役会決議

決議年月日	平成22年2月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 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23年6月30日取締役会決議

決議年月日	平成23年6月30日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 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24年4月13日取締役会決議

決議年月日	平成24年4月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 2
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成25年4月11日取締役会決議

決議年月日	平成25年4月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 2
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成26年3月31日取締役会決議

決議年月日	平成26年3月31日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 2
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】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	90	109,935
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度における取得自己株式は、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 当期間における取得自己株式には、平成30年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	800,000	232,800,000	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の権利行使による処分)	-	-	-	-
保有自己株式数	1,091,288	-	1,091,288	-

(注) 1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度における株式数は、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 当期間におけるその他(新株予約権の権利行使による処分)には、平成30年2月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。

3. 当期間における処理自己株式及び保有自己株式数には、平成30年2月1日から有価証券報告書提出日までに処理または取得した自己株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと位置づけております。そこで、業績に応じて継続的な利益配分を年2回中間配当及び期末配当として実施するとともに、機動的な資本政策の遂行を目的とした自己株式の取得を行うことを、利益配分の基本方針としております。また中長期的には、連結配当性向30%を目標としております。

当社の剰余金の配当の決定機関は取締役会であり、社外取締役を含む取締役会において、利益や剰余金の水準、配当性向、現預金残高等を勘案のうえ、配当を決定しております。また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29年6月30日 取締役会決議	226,358	25.0
平成30年1月12日 取締役会決議	298,793	16.5

（注）平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成29年6月30日取締役会決議による1株当たり配当額は株式分割前、平成30年1月12日取締役会決議による1株当たり配当額は株式分割後の金額を記載しております。

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月	平成29年11月
最高（円）	1,599	1,560	1,588	2,048	3,200 1,842
最低（円）	580	1,102	1,070	1,213	1,850 1,530

（注）1．最高・最低株価は、平成22年10月12日以降は大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）、平成27年11月25日以降は東京証券取引所（市場第二部）、平成29年7月14日以降は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

2．印は、株式分割（平成29年10月1日、1株 2株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高（円）	2,880	3,200	3,200	3,150 1,750	1,842	1,682
最低（円）	2,344	2,600	2,740	2,758 1,552	1,530	1,546

（注）1．最高・最低株価は平成29年7月14日以降は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第二部）におけるものであります。

2．印は、株式分割（平成29年10月1日、1株 2株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

5【役員の状況】

男性 6名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

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(株)入社 平成7年3月 米国カリフォルニア大学ロスアンゼルス校経営大学院修士課程修了(MBA) 平成7年4月 (株)ボストンコンサルティンググループ入社 平成8年7月 ゴールドマン・サックス証券会社入社 平成12年3月 (株)ピーアイテクノロジー(現いちご(株))設立 代表取締役就任 平成14年2月 当社代表取締役社長就任 平成26年12月 当社代表取締役会長就任 平成27年5月 スローガン(株)社外取締役就任(現任) 平成28年5月 当社代表取締役会長兼社長就任 平成28年6月 アズワン(株)社外取締役就任(現任) 平成28年6月 (株)SQUEEZE社外取締役就任(現任) 平成29年2月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	2,092,200
取締役	投資事業 本部長	明石 圭市	昭和42年7月22日生	平成元年4月 (株)富洋ハウジング入社 平成3年10月 中信住宅販売(株)(現三井住友トラスト不動産(株))入社 平成9年6月 (株)プライムエステート設立 代表取締役就任 平成15年10月 (株)メープルハウジング入社 平成18年7月 当社入社 平成22年2月 当社投資事業第1部長就任 平成24年2月 当社取締役投資事業本部長兼横浜支店長就任 平成28年2月 当社取締役投資事業本部長兼企画本部長兼横浜支店長就任 平成28年6月 当社取締役投資事業本部長就任(現任)	(注)3	20,100
取締役	戦略事業本 部長	石積 智之	昭和47年8月31日生	平成8年4月 (株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行)入行 平成15年6月 (株)アパマンショップネットワーク(現(株)アパマンショップホールディングス)入社 平成16年1月 当社入社 平成19年12月 スター・マイカ・アセットパートナーズ(株)取締役投資運用部長兼投資企画部長就任 平成24年2月 当社戦略事業部長就任 平成26年12月 当社企画本部長兼商品企画部長就任 平成27年2月 当社取締役企画本部長兼商品企画部長就任 平成28年2月 当社取締役管理本部長就任 平成28年12月 当社取締役管理本部長兼人事総務部長就任 平成29年12月 当社取締役戦略事業本部長就任(現任)	(注)3	16,400
取締役 (監査等委員)	-	河島 克二	昭和19年5月22日生	昭和42年3月 (株)読売旅行入社 昭和58年4月 同社人事課長 平成7年5月 同社経理部長 平成13年2月 読売観光(株)常務取締役経理部長就任 平成17年5月 当社監査役就任 平成28年2月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	16,600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	-	小滝 一彦	昭和40年10月1日生	昭和63年4月 通商産業省(現経済産業省)入省 平成12年1月 大阪大学社会経済研究所助教授 平成16年7月 金融庁総務企画局市場課企画官 平成20年7月 経済産業省経済産業政策局企業法制 研究官 平成24年3月 同省退官 平成24年4月 日本大学経済学部教授(現任) 平成25年2月 当社取締役就任 平成28年2月 当社取締役(監査等委員)就任(現 任)	(注)4	22,400
取締役 (監査等委員)	-	小坂 義人	昭和30年7月13日生	昭和59年12月 税理士登録 昭和62年1月 千葉・小坂会計事務所設立 平成2年2月 公認会計士登録 平成3年3月 アクタス監査法人(現太陽有限責任 監査法人)設立 代表社員就任 平成15年6月 アストマックス(株)監査役就任(現 任) 平成18年2月 当社監査役就任 平成18年6月 信越化学工業(株)監査役就任(現任) 平成21年7月 飛悠税理士法人設立 代表社員就任 平成26年10月 太陽有限責任監査法人 パートナー 就任 平成27年7月 飛悠税理士法人社員就任(現任) 平成27年7月 きさらぎ監査法人代表社員 平成28年2月 当社取締役(監査等委員)就任(現 任) 平成28年2月 きさらぎ監査法人 顧問(現任)	(注)4	7,400
計						2,175,100

- (注) 1. 取締役(監査等委員)河島克二、小滝一彦及び小坂義人の3名は、社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
 委員長 河島克二、委員 小滝一彦、小坂義人
 なお、河島克二は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するためであります。
3. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、平成30年2月23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. 監査等委員である取締役の任期は、平成30年2月23日開催の定時株主総会から、2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。
5. 当社は、法令に定める監査等委員の員数を欠くことになる場合に備え、補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員である取締役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
和田 哲夫	昭和40年2月9日生	平成元年4月 郵政省官房文書課 平成3年4月 大蔵省財政金融研究所研究部 平成4年7月 人事院長期在外研究員 平成8年6月 郵政省郵政研究所主任研究員 平成12年4月 学習院大学経営学部経営学科 助教授 平成15年2月 カリフォルニア大学パーク レー校経営大学院博士課程修 了(博士号取得) 平成16年4月 学習院大学経済学部経営学科 教授(現任)	13,600

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

監査等委員会設置会社である当社の取締役会は、取締役が3名（監査等委員である取締役を除く。）、監査等委員である取締役が3名（うち社外取締役3名）の計6名で構成されております。

監査等委員が経営の意思決定に加わることによって監査・監督機能が強化され、コーポレート・ガバナンス体制の一層の充実が図れるものと判断しております。

なお、当社は取締役会の諮問機関として「指名報酬委員会」を設置し、役員の指名、報酬の設定について、独立性のある答申を行うこととしております。

ロ．その他の企業統治に関する事項

当社は、業務を適正かつ効率的に推進し、社会的責任を遂行する上で当社の実績に適合した有効な内部統制システムの整備及び運用が不可欠であるものと認識しております。このため、取締役会において「内部統制システム構築の基本方針」を決議し、社長室が主体となり、内部統制システムの運用状況の監視を実施しております。

・当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
企業行動憲章を制定し、当社及び当社子会社の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。またその徹底を図るため、コンプライアンス規程を定めコンプライアンス担当部門及び責任者を置き、当社グループ全体のコンプライアンスの取り組みを横断的に統括します。コンプライアンス担当部門は、当社及び当社子会社の役職員に対してコンプライアンスに関する研修を行います。

当社及び子会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体に対しては、毅然とした対応をします。企業行動憲章において、基本方針を社内外に宣言し、社内規程を設けて社内体制の整備をします。また、不当要求防止責任者を定め、警視庁と連携するとともに、社内における教育研修を行います。

内部監査担当部門は、コンプライアンス担当部門と連携の上、当社及び当社子会社のコンプライアンスの状況を監査し、定期的に取り締り会及び監査等委員会に報告するものとします。

当社及び当社子会社は、法令順守上疑義のある行為等について、社外の弁護士に直接相談を行う内部通報制度の体制を整備します。

・取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

文書管理規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体（以下「文書等」という）に記録し、保存します。取締役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとします。

・損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理規程を定め、リスク管理担当部門及び責任者を置き、リスク管理体制を構築し、リスク管理状況を定期的に取締役会及び監査等委員会に報告するものとします。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、迅速な対応を行なう体制を整えます。

・取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催いたします。また、取締役会は、職務権限規程・業務分掌規程等の社内規程により、職務権限及び意思決定ルールを定め、適正かつ効率的に職務の執行が行なわれる体制を整備します。さらに、業務の運営状況を把握し、その改善を図るために、内部監査を実施いたします。

・当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

a．子会社の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は関係会社管理規程を定め、子会社から定期的に業務執行に関する報告を受けるとともに、定期的な監査を実施する体制を整備します。

また、当社の取締役、役職員が各子会社の取締役を兼務することにより、相談・報告を適切に行える体制を整備します。

b. 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

子会社の業務執行について、当社に適時適切な報告を求めるとともに、関係会社管理規程に定めた重要事項については、当社の取締役会にて審議を行います。

c. 子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

関係会社管理規程に基づき、子会社の管理、組織、権限等を定めるとともに、当社の主管部門を定めて、必要に応じて主管部門と子会社が連携して、業務執行を行います。

また、内部監査担当部門が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を行い、各子会社の業務執行の適正性を確保することとしております。

・ 監査等委員がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、当該使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員の職務を補助する組織は内部監査担当部門とし、監査等委員の求めに応じて必要な人員を配置することとします。

当該使用人の人事異動・評価等に関しては、あらかじめ監査等委員会に相談し、意見を求めることとしております。また、監査等委員会から必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいて、取締役の指揮命令は受けないものとしております。

・ 取締役及び使用人が監査等委員に報告をするための体制その他の監査等委員への報告に関する体制

代表取締役及び業務執行を担当する取締役は、取締役会において随時その担当する業務の執行状況の報告を行います。また、取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生する恐れがあるときや、役職員による法令・定款違反又は不正な行為を発見したときは、監査等委員に報告します。

また、当社グループは、当社の監査等委員への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対して、当該報告を行ったことを理由として不利益な取り扱いを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底いたします。

・ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員がその職務の執行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でない必要と認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理いたします。

・ その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員の過半数は社外取締役とし、監査の透明性を確保します。また、取締役との定期的な意見交換を行い、会計監査人・内部監査担当部門との連携を図り、適切な意思疎通及び効果的な監査業務の遂行を図ります。さらに、役職員の監査等委員会に対する理解を深め、監査の環境を整備するよう努めます。

責任限定契約の内容の概要

当社と非業務執行取締役である各社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役がその職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会設置会社であります。監査等委員3名全員が社外取締役（公認会計士1名を含む）であり、うち1名は常勤監査等委員であります。監査等委員は適正な経営活動の確保を目的とした取締役会、重要な会議への出席、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督を行っております。

また、内部監査は、社長室（2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。

内部監査担当部門、監査等委員及び会計監査人は、必要に応じて会合を開くことが可能な体制をとり、随時情報交換を行って相互連携を図っております。

社外取締役

当社の取締役のうち監査等委員である取締役3名は、社外取締役であります。

社外取締役のうち、1名につきましては、独立性及び学識経験を重視し、また、その他の社外取締役2名につきましては、独立性及び専門知識を重視して選任しております。なお、当社は社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針は特に定めておりませんが、株式会社東京証券取引所の定める独立性に関する判断基準等を参考にしております。上記の社外取締役3名は、すべて株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所へ届出しております。

社外取締役は、取締役会への出席等を通じ、社外の視点からコーポレート・ガバナンス強化に寄与しております。監査等委員である社外取締役、内部監査部門及び会計監査人は必要に応じて意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、業務の実効性を高めております。

当社と社外取締役とは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、資本的關係として、河島克二氏は当社株式（16,600株）を、小滝一彦氏は当社株式（22,400株）を、小坂義人氏は当社株式（7,400株）を保有しております。また、小坂義人氏は、飛悠税理士法人社員、信越化学工業株式会社社外監査役、アストマックス株式会社社外監査役及びさざらぎ監査法人顧問を兼務しておりますが、各兼務先と当社との人的關係、資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (うち社外取締役)	161,048 (-)	150,048 (-)	-	11,000 (-)	-	3 (-)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	13,800 (13,800)	13,800 (13,800)	-	-	-	4 (4)

- (注) 1. 上記には、当事業年度に退任した取締役(監査等委員)を含めております。
 2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼取締役の使用人分給与は含まれておりません。
 3. 取締役(監査等委員を除く。)の報酬限度額は、平成28年2月24日開催の第15回定時株主総会において、年額金300百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議されております。また別枠で株式報酬型ストック・オプションのための報酬額として年額金24百万円以内(社外取締役を除く。)と決議されております。
 4. 監査等委員である取締役の報酬限度額は、平成28年2月24日開催の第15回定時株主総会において、年額金60百万円以内と決議されております。

ロ．役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二．役員の報酬等の額又はその算定方法に関する方針の内容及び決定方法

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

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

監査等委員でない取締役の報酬限度額は、平成28年2月24日開催の定時株主総会により年額300百万円以内と決議され、その範囲内において、取締役会にて決定しております。加えて、上記の取締役報酬限度額とは別枠として、ストック・オプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額として、株式報酬型年額24百万円以内と決議されております。

また、監査等委員である取締役の報酬限度額は、平成28年2月24日開催の定時株主総会で年額60百万円以内と決議され、その範囲内において、監査等委員である取締役の協議にて決定しております。

役員報酬の決定にあたっては、取締役会の諮問機関として社外取締役を含むメンバーで構成される「指名報酬委員会」において審議することとしており、報酬決定プロセスの透明性向上を図っております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

1 銘柄 70,000千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式はすべて非上場株式であるため、記載しておりません。

会計監査の状況

当社は、会計監査人設置会社であり、有限責任 あずさ監査法人との間で監査契約を締結し、会計監査を受けております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名は以下のとおりであります。

指定有限責任社員 業務執行社員 中井 修（有限責任 あずさ監査法人）

指定有限責任社員 業務執行社員 経塚義也（有限責任 あずさ監査法人）

なお継続監査年数は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5名 その他7名

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとしている事項

当社は、職務の遂行にあたり責任を合理的範囲にとどめるため、取締役及び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うことを可能とするため、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることとする旨を定款で定めております。

株主総会特別決議要件に関する事項

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	15,000	-	15,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	15,000	-	15,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、当社の規模、業務の特性、監査日数、要員等を総合的に勘案し、監査公認会計士等と協議及び監査等委員会の同意を得た上で決定することとしております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年12月1日から平成29年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年12月1日から平成29年11月30日まで)の財務諸表について有限責任あずさ監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入して、積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,260,310	2,265,694
営業未収入金	41,093	46,984
販売用不動産	1, 2 39,221,016	1, 2 44,808,484
繰延税金資産	94,797	117,009
その他	477,057	526,578
貸倒引当金	679	774
流動資産合計	43,093,596	47,763,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1, 2 3,268,493	1, 2 2,560,259
減価償却累計額	1,053,452	930,620
建物及び構築物(純額)	2,215,040	1,629,639
土地	1, 2 5,738,283	1, 2 4,702,162
その他	2 87,973	2 83,961
減価償却累計額	36,783	49,454
その他(純額)	51,190	34,507
有形固定資産合計	8,004,514	6,366,308
無形固定資産	4,389	18,461
投資その他の資産		
投資有価証券	70,000	70,000
繰延税金資産	50,329	46,702
その他	421,451	409,416
投資その他の資産合計	541,780	526,118
固定資産合計	8,550,683	6,910,888
繰延資産		
社債発行費	7,366	8,941
繰延資産合計	7,366	8,941
資産合計	51,651,646	54,683,807

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	196,128	254,344
1年内返済予定の長期借入金	1 2,872,016	1 3,052,933
未払法人税等	589,088	542,418
その他	1,284,099	1,347,072
流動負債合計	4,941,331	5,196,769
固定負債		
社債	202,500	355,500
長期借入金	1 32,508,257	1 33,548,125
その他	93,287	72,920
固定負債合計	32,804,044	33,976,545
負債合計	37,745,376	39,173,315
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,549,992	3,541,478
利益剰余金	7,273,642	8,656,419
自己株式	549,894	317,204
株主資本合計	13,846,778	15,453,732
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	249	2,980
その他の包括利益累計額合計	249	2,980
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,906,269	15,510,492
負債純資産合計	51,651,646	54,683,807

【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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	20,973,884	23,075,197
売上原価	¹ 15,454,360	¹ 16,915,275
売上総利益	5,519,523	6,159,922
販売費及び一般管理費	² 2,260,849	² 2,584,754
営業利益	3,258,674	3,575,167
営業外収益		
受取利息	243	79
固定資産売却益	2,018	-
その他	2,448	6,065
営業外収益合計	4,709	6,145
営業外費用		
支払利息	561,233	458,935
支払手数料	119,117	136,687
その他	1,699	3,378
営業外費用合計	682,050	599,001
経常利益	2,581,333	2,982,310
特別利益		
事業譲渡益	-	³ 37,030
特別利益合計	-	37,030
税金等調整前当期純利益	2,581,333	3,019,340
法人税、住民税及び事業税	916,653	967,907
法人税等調整額	13,676	17,403
法人税等合計	902,976	950,504
当期純利益	1,678,356	2,068,836
親会社株主に帰属する当期純利益	1,678,356	2,068,836

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
当期純利益	1,678,356	2,068,836
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	17,447	2,731
その他の包括利益合計	17,447	2,731
包括利益	1,695,804	2,066,105
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,695,804	2,066,105

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,573,038	3,548,549	5,939,105	556,995	12,503,698
当期変動額					
剰余金の配当			343,819		343,819
親会社株主に帰属する当期純利益			1,678,356		1,678,356
自己株式の取得					-
自己株式の処分		1,442		7,100	8,542
自己株式の消却					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,442	1,334,537	7,100	1,343,080
当期末残高	3,573,038	3,549,992	7,273,642	549,894	13,846,778

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	17,697	17,697	68,270	12,554,272
当期変動額				
剰余金の配当				343,819
親会社株主に帰属する当期純利益				1,678,356
自己株式の取得				-
自己株式の処分				8,542
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,447	17,447	8,530	8,917
当期変動額合計	17,447	17,447	8,530	1,351,997
当期末残高	249	249	59,740	13,906,269

当連結会計年度（自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,573,038	3,549,992	7,273,642	549,894	13,846,778
当期変動額					
剰余金の配当			461,773		461,773
親会社株主に帰属する当期純利益			2,068,836		2,068,836
自己株式の取得				109	109
自己株式の処分					-
自己株式の消却		8,513	224,286	232,800	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	8,513	1,382,776	232,690	1,606,953
当期末残高	3,573,038	3,541,478	8,656,419	317,204	15,453,732

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	249	249	59,740	13,906,269
当期変動額				
剰余金の配当				461,773
親会社株主に帰属する当期純利益				2,068,836
自己株式の取得				109
自己株式の処分				-
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,731	2,731	-	2,731
当期変動額合計	2,731	2,731	-	1,604,222
当期末残高	2,980	2,980	59,740	15,510,492

【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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	2,581,333	3,019,340
減価償却費	286,215	151,094
貸倒引当金の増減額(は減少)	948	94
受取利息	243	79
支払利息	561,233	458,935
社債発行費償却	1,699	1,543
事業譲渡損益(は益)	-	37,030
営業債権の増減額(は増加)	21,418	5,891
販売用不動産の増減額(は増加)	994,019	4,082,602
営業債務の増減額(は減少)	130,763	68,723
その他	222,790	105,481
小計	2,103,135	320,387
利息の受取額	243	72
利息の支払額	555,223	461,264
法人税等の支払額	765,327	1,040,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	782,827	1,821,831
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	561,007	27,646
有形固定資産の売却による収入	2,181	-
無形固定資産の取得による支出	690	10,961
投資有価証券の取得による支出	70,000	-
事業譲渡による収入	-	37,030
その他	30	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	629,546	1,567
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)	117,650	-
長期借入れによる収入	14,002,810	14,066,900
長期借入金の返済による支出	12,341,319	12,846,115
社債の発行による収入	-	196,881
社債の償還による支出	27,000	127,000
自己株式の処分による収入	12	-
自己株式の取得による支出	-	109
配当金の支払額	343,819	461,773
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173,033	828,782
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,326,314	994,616
現金及び現金同等物の期首残高	1,933,996	3,260,310
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,260,310	1 2,265,694

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社
スター・マイカ・レジデンス株式会社
スター・マイカ・プロパティ株式会社
スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社
SMAiT株式会社

上記のうちSMAiT株式会社は、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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によっております。

ロ デリバティブ

時価法によっております。

ハ たな卸資産

・販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

・貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

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 3～40年

その他 2～20年

ロ 無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

ハ 長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当連結会計年度の費用として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

1 . 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
販売用不動産	36,060,918千円	36,987,205千円
建物及び構築物	2,147,256	1,596,916
土地	5,643,795	4,702,162
計	43,851,970	43,286,284

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28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,807,976千円	2,879,173千円
長期借入金	32,177,307	32,201,165
計	34,985,283	35,080,338

2 . 販売用不動産に振り替えたものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
建物及び構築物	491,773千円	467,389千円
土地	841,210	1,036,120
その他	3,572	1,356
計	1,336,556	1,504,866

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。

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
当座貸越極度額の総額	7,500,000千円	8,600,000千円
借入実行残高	3,724,620	4,254,700
差引額	3,775,380	4,345,300

(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27年12月1日 至平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自平成28年12月1日 至平成29年11月30日)
	144,449千円	48,440千円

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27年12月1日 至平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自平成28年12月1日 至平成29年11月30日)
役員報酬	271,656千円	211,048千円
給与及び賞与	629,148	727,313
租税公課	623,045	802,739

3. 事業譲渡益

当連結会計年度において特別利益に計上した事業譲渡益は、当社の連結子会社であるスター・マイカ・プロパティ(株)におけるマンション管理事業の譲渡によるものであります。

(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27年12月1日 至平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自平成28年12月1日 至平成29年11月30日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	25,773千円	7,146千円
組替調整額	-	3,233
税効果調整前	25,773	3,913
税効果額	8,325	1,181
繰延ヘッジ損益	17,447	2,731
その他の包括利益合計	17,447	2,731

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成27年12月1日至平成28年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	10,000,000	-	-	10,000,000
合計	10,000,000	-	-	10,000,000
自己株式				
普通株式(注)1	957,799	-	12,200	945,599
合計	957,799	-	12,200	945,599

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の減少12,200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)	平成27年新株予約権(注)1	普通株式	111,000	-	-	111,000	555
	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	59,185
合計		-	-	-	-	-	59,740

(注)1. 平成27年新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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28年1月8日 取締役会	普通株式	162,759	18	平成27年11月30日	平成28年2月25日
平成28年6月30日 取締役会	普通株式	181,060	20	平成28年5月31日	平成28年8月2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29年1月13日 取締役会	普通株式	235,414	利益剰余金	26	平成28年11月30日	平成29年2月23日

当連結会計年度（自 平成28年12月1日 至 平成29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）2, 3	10,000,000	9,600,000	400,000	19,200,000
合計	10,000,000	9,600,000	400,000	19,200,000
自己株式				
普通株式（注）1, 4, 5	945,599	545,689	400,000	1,091,288
合計	945,599	545,689	400,000	1,091,288

- （注）1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
2. 普通株式の発行済株式総数の増加9,600,000株は、株式分割によるものであります。
3. 普通株式の発行済株式総数の減少400,000株は、自己株式の消却によるものであります。
4. 普通株式の自己株式数の増加545,644株は株式分割によるもの、45株は単元未満株式の買取りによるものであります。
5. 普通株式の自己株式数の減少400,000株は、自己株式の消却によるものであります。

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）	平成27年新株予約権 （注）1, 2, 3	普通株式	111,000	111,000	-	222,000	555
	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	59,185
合計		-	-	-	-	-	59,740

- （注）1. 当社は、平成29年10月1日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
2. 平成27年新株予約権の当連結会計年度増加は、株式分割によるものであります。
3. 平成27年新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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29年1月13日 取締役会	普通株式	235,414	26	平成28年11月30日	平成29年2月23日
平成29年6月30日 取締役会	普通株式	226,358	25	平成29年5月31日	平成29年8月2日

(注) 平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」につきましては、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30年1月12日 取締役会	普通株式	298,793	利益剰余金	16.5	平成29年11月30日	平成30年2月26日

(注) 平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」につきましては、当該株式分割後の金額を記載しております。

(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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
現金及び預金勘定	3,260,310千円	2,265,694千円
現金及び現金同等物	3,260,310	2,265,694

2. 重要な非資金取引

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
固定資産の売却用不動産振替額	1,336,556千円	1,504,866千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に中古マンション事業及びインベストメント事業を行うために必要な資金を、金融機関からの借入れや社債発行により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は非上場株式であり、主に発行体の信用リスクを伴っておりますが、定期的に発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は主に中古マンション事業、インベストメント事業に係る資金調達であり、償還日は最長で決算日後27年後であります。社債は主に運転資金の調達を目的とした資金調達であり、償還日は最長で決算日後8年後であります。

これら借入金及び社債は資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金繰り計画を作成、適宜に見直すとともに、手元流動性の維持等により当該リスクを管理しております。

また、変動金利による長期借入金については、金利の変動リスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払利息の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (5)重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（平成28年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	3,260,310	3,260,310	-
(2) 営業未収入金	41,093		
貸倒引当金(*1)	679		
	40,414	40,414	-
資産計	3,300,725	3,300,725	-
(1) 営業未払金	196,128	196,128	-
(2) 未払法人税等	589,088	589,088	-
(3) 社債(*2)	329,500	327,376	2,123
(4) 長期借入金(*3)	35,380,273	36,394,080	1,013,807
負債計	36,494,989	37,506,673	1,011,683
デリバティブ取引(*4)	(382)	(382)	-

(*1) 営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*3) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

当連結会計年度（平成29年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,265,694	2,265,694	-
(2) 営業未収入金	46,984		
貸倒引当金(*1)	774		
	46,210	46,210	-
資産計	2,311,905	2,311,905	-
(1) 営業未払金	254,344	254,344	-
(2) 未払法人税等	542,418	542,418	-
(3) 社債(*2)	402,500	402,501	1
(4) 長期借入金(*3)	36,601,058	36,705,329	104,271
負債計	37,800,321	37,904,594	104,272
デリバティブ取引(*4)	(6,130)	(6,130)	-

(*1) 営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*3) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

長期借入金は、一定の期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値により算出しております。

デリバティブ取引

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
非上場株式	70,000	70,000

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度(平成28年11月30日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,260,310
営業未収入金	41,093
合計	3,301,404

当連結会計年度(平成29年11月30日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,265,694
営業未収入金	46,984
合計	2,312,679

(注) 4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度(平成28年11月30日)

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	27,000	27,000	27,000	27,000	94,500
長期借入金	4,581,488	6,417,274	5,972,457	6,722,206	8,814,832

当連結会計年度(平成29年11月30日)

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	47,000	147,000	47,000	47,000	67,500
長期借入金	5,285,545	7,559,688	6,251,757	5,842,787	8,608,348

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成28年11月30日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額 70,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

当連結会計年度(平成29年11月30日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額 70,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成28年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成29年11月30日)

区分	取引の種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	275,625	-	1,834	1,834
合計		275,625	-	1,834	1,834

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成28年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの繰延 ヘッジ処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	5,583,125	4,851,125	382
合計			5,583,125	4,851,125	382

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(平成29年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの繰延 ヘッジ処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	7,027,000	7,027,000	4,295
合計			7,027,000	7,027,000	4,295

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済制度へ加入しており、当該制度に基づく要拠出額をもって費用処理しております。

2. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
中小企業退職金共済制度への拠出額(千円)	8,216	9,256

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

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22年3月15日 ストック・オプション	平成23年7月15日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名	当社の取締役 3名	当社の取締役 3名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 1,000,000株	普通株式 33,200株	普通株式 46,000株
付与日	平成14年12月28日	平成22年3月15日	平成23年7月15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。	権利確定条件は付されてお りません。	権利確定条件は付されてお りません。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成15年1月1日 ～平成34年12月31日	平成22年3月16日 ～平成52年3月14日	平成23年7月16日 ～平成53年7月14日

	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5月1日 ストック・オプション	平成26年4月15日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 5名	当社の取締役 4名	当社の取締役 4名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 60,600株	普通株式 28,800株	普通株式 33,200株
付与日	平成24年5月1日	平成25年5月1日	平成26年4月15日
権利確定条件	権利確定条件は付されてお りません。	権利確定条件は付されてお りません。	権利確定条件は付されてお りません。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成24年5月2日 ～平成54年4月30日	平成25年5月2日 ～平成55年4月30日	平成26年4月16日 ～平成56年4月14日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)、平成29年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・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22年3月15日 ストック・オプション	平成23年7月15日 ストック・オプション
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	640,000	16,200	24,000
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	640,000	16,200	24,000

	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5月1日 ストック・オプション	平成26年4月15日 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	44,600	27,200	31,600
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	44,600	27,200	31,600

(注) 平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)、平成29年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成14年12月28日 ストック・オプション	平成22年3月15日 ストック・オプション	平成23年7月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	250	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	384	384

	平成24年5月1日 ストック・オプション	平成25年5月1日 ストック・オプション	平成26年4月15日 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	243	620	509

(注)平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)、平成29年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積もりは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. 自社株式オプションの内容、及びその変動状況

(1) 自社株式オプションの内容

	平成27年新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 4名 当社の従業員 2名
株式の種類別の 自社株式オプションの数 (注)1	普通株式 222,000株
付与日	平成27年1月30日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成30年3月1日 ～平成33年1月29日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、平成29年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 権利行使の条件等については、「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 平成27年1月15日取締役会決議 (注)3」に記載のとおりであります。

(2) 自社株式オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成29年11月期）において存在した自社株式オプションを対象とし、自社株式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。

自社株式オプションの数

	平成27年新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	222,000
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	222,000
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	-

(注) 平成29年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成27年新株予約権
権利行使価格 (円)	561
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日) (円)	250

(注) 平成29年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の価格に換算して記載しております。

7. 自社株式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。

8. 自社株式オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積もりは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
繰延税金資産(流動)		
棚卸資産評価損	19,377 千円	46,832 千円
減価償却超過額	2,564	213
未払事業税	43,027	33,143
未払賞与	16,676	22,752
その他	13,151	14,496
計	94,797	117,438
評価性引当額	-	429
合計	94,797	117,009
繰延税金資産(固定)		
繰延消費税等	23,091	13,449
税務売上認識額	2,625	2,547
株式報酬費用	18,122	18,122
繰延ヘッジ損益	133	1,315
税務上の繰越欠損金	-	18,264
その他	6,355	11,267
計	50,329	64,966
評価性引当額	-	18,264
合計	50,329	46,702
繰延税金資産の純額	145,126	163,711

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

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
法定実効税率	33.1 %	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	
住民税均等割	0.3	
評価性引当額の増減	-	
法人税等税額控除	-	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.3	
その他	0.9	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.0	

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成28年11月30日)

当社グループは、本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当連結会計年度末(平成29年11月30日)

当社グループは、本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は345,979千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は354,632千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	9,027,539	7,942,954
期中増減額	1,084,584	1,632,041
期末残高	7,942,954	6,310,912
期末時価	8,966,000	8,000,100

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用の建物(土地を含む。)の購入によるもの(481,985千円)及び資本的支出によるもの(41,080千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(1,336,556千円)及び減価償却による減少(271,093千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は資本的支出によるもの(6,259千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの(1,504,866千円)及び減価償却による減少(133,434千円)であります。
3. 期末の時価は、主として、社外の不動産評価会社による不動産評価額によるものであります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各事業の内容は下記のとおりであります。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

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

「アドバイザリー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	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			
売上高						
外部顧客への売上高	16,982,527	3,547,398	443,958	20,973,884	-	20,973,884
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	466,850	466,850	466,850	-
計	16,982,527	3,547,398	910,809	21,440,735	466,850	20,973,884
セグメント利益	2,241,110	1,056,394	441,883	3,739,388	480,714	3,258,674
セグメント資産	38,658,335	9,653,283	583,134	48,894,752	2,756,893	51,651,646
その他の項目						
減価償却費	11,324	271,820	1,306	284,451	1,764	286,215
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	32,557	524,108	-	556,665	1,390	558,055

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	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			
売上高						
外部顧客への売上高	17,868,857	4,766,703	439,636	23,075,197	-	23,075,197
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	428,547	428,547	428,547	-
計	17,868,857	4,766,703	868,184	23,503,745	428,547	23,075,197
セグメント利益	2,229,572	1,467,294	372,185	4,069,051	493,884	3,575,167
セグメント資産	45,386,129	6,936,237	616,284	52,938,652	1,745,154	54,683,807
その他の項目						
減価償却費	13,716	133,830	2,592	150,139	955	151,094
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,817	6,389	6,210	20,417	11,411	31,828

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。
 - (2) セグメント資産は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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28年12月1日 至 平成29年11月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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28年12月1日 至 平成29年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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28年12月1日 至 平成29年11月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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28年12月1日 至 平成29年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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28年12月1日 至 平成29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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり純資産額	764.63円	853.22円
1株当たり当期純利益金額	92.72円	114.23円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.42円	109.43円

(注) 1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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。

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,678,356	2,068,836
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,678,356	2,068,836
期中平均株式数(株)	18,101,970	18,110,926
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	666,812	794,566
(うち新株予約権(株))	(666,812)	(794,566)
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	-	-

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。

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	13,906,269	15,510,492
純資産の部から控除する金額(千円)	59,740	59,740
(うち新株予約権(千円))	(59,740)	(59,740)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,846,529	15,450,751
普通株式の発行済株式数(株)	20,000,000	19,200,000
普通株式の自己株式数(株)	1,891,198	1,091,288
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	18,108,802	18,108,712

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第4回無担保社債	平成26年9月25日	100,000 (100,000)	- (-)	0.540	なし	平成29年9月25日
当社	第5回無担保社債	平成27年3月31日	229,500 (27,000)	202,500 (27,000)	0.106	なし	平成37年3月31日
当社	第6回無担保社債	平成29年11月27 日	- (-)	100,000 (-)	0.100	なし	平成32年11月25日
当社	第7回無担保社債	平成29年11月27 日	- (-)	100,000 (20,000)	0.100	なし	平成34年11月25日
合計	-	-	329,500 (127,000)	402,500 (47,000)	-	-	-

(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)
47,000	47,000	147,000	47,000	47,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,872,016	3,052,933	1.2	-
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。)	32,508,257	33,548,125	1.2	平成30年～平成56年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	35,380,273	36,601,058	-	-

(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。)の連結決算日後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	5,285,545	7,559,688	6,251,757	5,842,787

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	5,934,514	12,306,093	19,020,563	23,075,197
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	1,156,024	1,988,814	2,852,855	3,019,340
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	788,353	1,353,511	1,938,121	2,068,836
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	43.53	74.74	107.03	114.23

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	43.53	31.21	32.28	7.21

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当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、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,754,941	1,732,757
営業未収入金	1 33,486	1 34,235
販売用不動産	2, 3 39,221,181	2, 3 44,808,649
貯蔵品	3,838	3,576
前渡金	210,198	251,298
前払費用	240,612	255,994
繰延税金資産	82,602	107,266
その他	1 11,834	1 54,621
貸倒引当金	518	658
流動資産合計	42,558,176	47,247,741
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3 3,264,931	2, 3 2,557,514
減価償却累計額	1,052,007	929,309
建物(純額)	2,212,924	1,628,204
構築物	2 3,561	2, 3 2,745
減価償却累計額	1,445	1,310
構築物(純額)	2,116	1,434
車両運搬具	16,751	16,751
減価償却累計額	5,300	9,113
車両運搬具(純額)	11,450	7,637
工具、器具及び備品	3 68,036	3 67,210
減価償却累計額	31,482	40,340
工具、器具及び備品(純額)	36,554	26,869
土地	2, 3 5,738,283	2, 3 4,702,162
建設仮勘定	3,186	-
有形固定資産合計	8,004,514	6,366,308
無形固定資産		
ソフトウェア	1,911	5,886
その他	-	6,480
無形固定資産合計	1,911	12,366
投資その他の資産		
投資有価証券	70,000	70,000
関係会社株式	120,000	150,000
出資金	40	30
長期前払費用	257,270	232,724
繰延税金資産	50,242	46,644
その他	122,492	136,313
投資その他の資産合計	620,045	635,712
固定資産合計	8,626,471	7,014,387
繰延資産		
社債発行費	7,366	8,941
繰延資産合計	7,366	8,941
資産合計	51,192,013	54,271,070

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1 190,604	1 240,649
1年内返済予定の長期借入金	2 2,872,016	2 3,052,933
未払金	71,060	49,827
未払費用	117,575	93,314
未払法人税等	517,455	483,911
未払消費税等	124,389	84,358
前受金	121,424	319,805
預り金	390,888	419,193
前受収益	204,345	203,886
その他	127,556	47,069
流動負債合計	4,737,316	4,994,949
固定負債		
社債	202,500	355,500
長期借入金	2 32,508,257	2 33,548,125
長期預り敷金	92,904	66,790
その他	382	6,130
固定負債合計	32,804,044	33,976,545
負債合計	37,541,360	38,971,495
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金		
資本準備金	3,541,478	3,541,478
その他資本剰余金	8,513	-
資本剰余金合計	3,549,992	3,541,478
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,018,026	8,445,502
利益剰余金合計	7,018,026	8,445,502
自己株式	549,894	317,204
株主資本合計	13,591,162	15,242,815
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	249	2,980
評価・換算差額等合計	249	2,980
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,650,653	15,299,575
負債純資産合計	51,192,013	54,271,070

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	1, 3 20,546,994	1, 3 22,685,395
売上原価	2, 3 15,747,373	2, 3 17,157,754
売上総利益	4,799,621	5,527,640
販売費及び一般管理費		
役員報酬	233,656	174,848
給料及び賞与	461,268	578,310
法定福利費	73,509	86,409
交際費	27,007	27,465
旅費及び交通費	27,138	34,239
事務用消耗品費	48,806	60,743
支払報酬	99,957	103,619
減価償却費	13,815	15,067
地代家賃	74,450	83,551
租税公課	618,186	795,968
その他	230,514	278,744
販売費及び一般管理費合計	1,908,311	2,238,967
営業利益	2,891,310	3,288,672
営業外収益		
受取利息	187	3 339
受取配当金	3 231,000	3 231,600
業務受託料	3 11,180	3 11,650
その他	3,857	2,856
営業外収益合計	246,225	246,446
営業外費用		
支払利息	561,233	458,935
支払手数料	119,117	136,687
その他	1,699	3,378
営業外費用合計	682,050	599,001
経常利益	2,455,485	2,936,117
税引前当期純利益	2,455,485	2,936,117
法人税、住民税及び事業税	785,466	842,466
法人税等調整額	8,545	19,885
法人税等合計	776,921	822,580
当期純利益	1,678,564	2,113,536

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	13,711,776	87.1	15,268,935	89.0
経費		2,035,596	12.9	1,888,819	11.0
売上原価		15,747,373	100.0	17,157,754	100.0

(注) 1. 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
管理費等(千円)	452,149	521,316
仲介手数料等(千円)	492,903	509,600
減価償却費(千円)	271,093	133,434
租税公課(千円)	236,111	238,924
(うち、固定資産税)(千円)	(235,071)	(238,090)

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	3,573,038	3,541,478	7,070	3,548,549	5,683,281	5,683,281	556,995	12,247,874
当期変動額								
剰余金の配当					343,819	343,819		343,819
当期純利益					1,678,564	1,678,564		1,678,564
自己株式の取得								-
自己株式の処分			1,442	1,442			7,100	8,542
自己株式の消却								-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	1,442	1,442	1,334,744	1,334,744	7,100	1,343,287
当期末残高	3,573,038	3,541,478	8,513	3,549,992	7,018,026	7,018,026	549,894	13,591,162

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	17,697	17,697	68,270	12,298,448
当期変動額				
剰余金の配当				343,819
当期純利益				1,678,564
自己株式の取得				-
自己株式の処分				8,542
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	17,447	17,447	8,530	8,917
当期変動額合計	17,447	17,447	8,530	1,352,204
当期末残高	249	249	59,740	13,650,653

当事業年度（自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	3,573,038	3,541,478	8,513	3,549,992	7,018,026	7,018,026	549,894	13,591,162
当期変動額								
剰余金の配当					461,773	461,773		461,773
当期純利益					2,113,536	2,113,536		2,113,536
自己株式の取得							109	109
自己株式の処分								-
自己株式の消却			8,513	8,513	224,286	224,286	232,800	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	8,513	8,513	1,427,476	1,427,476	232,690	1,651,653
当期末残高	3,573,038	3,541,478	-	3,541,478	8,445,502	8,445,502	317,204	15,242,815

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	249	249	59,740	13,650,653
当期変動額				
剰余金の配当				461,773
当期純利益				2,113,536
自己株式の取得				109
自己株式の処分				-
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,731	2,731	-	2,731
当期変動額合計	2,731	2,731	-	1,648,921
当期末残高	2,980	2,980	59,740	15,299,575

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法によっております。

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によっております。

(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

時価法によっております。

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

・貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～40年

構築物 10年

車両運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 3～20年

(2) 無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

(3) 長期前払費用

定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

(3) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当事業年度の費用として処理しております。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
短期金銭債権	356千円	50,469千円
短期金銭債務	4,074	1,688

2. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
販売用不動産	36,060,918千円	36,987,370千円
建物	2,145,140	1,595,481
構築物	2,116	1,434
土地	5,643,795	4,702,162
計	43,851,970	43,286,449

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,807,976千円	2,879,173千円
長期借入金	32,177,307	32,201,165
計	34,985,283	35,080,338

3. 販売用不動産に振り替えたものは次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
建物	491,773千円	467,087千円
構築物	-	301
工具、器具及び備品	3,572	1,356
土地	841,210	1,036,120
計	1,336,556	1,504,866

4. 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行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借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
当座貸越極度額の総額	7,500,000千円	8,600,000千円
借入実行残高	3,724,620	4,254,700
差引額	3,775,380	4,345,300

(損益計算書関係)

1. 売上高の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
中古マンション売上	16,982,527千円	17,869,095千円
インベストメント売上	3,547,419	4,768,629
アドバイザー収入	17,047	47,670
合計	20,546,994	22,685,395

2. 売上原価の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
中古マンション原価	13,451,873千円	14,039,710千円
インベストメント原価	2,290,974	3,105,807
アドバイザー原価	4,524	12,236
合計	15,747,373	17,157,754

3. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
営業取引による取引高		
売上高	142,740千円	173,196千円
仕入高	469,986	428,547
営業取引以外の取引による取引高	242,180	243,515

(有価証券関係)

前事業年度(平成28年11月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式 120,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成29年11月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式 150,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
繰延税金資産 (流動)		
棚卸資産評価損	19,377 千円	46,832 千円
減価償却超過額	2,564	213
未払事業税	36,488	27,836
未払賞与	12,292	18,593
その他	11,878	13,791
計	82,602	107,266
繰延税金資産 (固定)		
繰延消費税等	23,091	13,449
税務売上認識額	2,625	2,547
株式報酬費用	18,122	18,122
繰延ヘッジ損益	133	1,315
その他	6,268	11,209
計	50,242	46,644
繰延税金資産の純額	132,844	153,911

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

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
法定実効税率	33.1 %	30.9 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.1	2.4
住民税均等割	0.3	0.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.4	-
その他	0.5	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6	28.0

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の 種 類	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当 期 末 残 高	減 価 償 却 累 計 額
有 形 固 定 資 産	建物	2,212,924	15,408	467,996	132,131	1,628,204	929,309
	構築物	2,116	-	301	380	1,434	1,310
	車両運搬具	11,450	-	-	3,812	7,637	9,113
	工具、器具及び備品	36,554	1,985	1,458	10,211	26,869	40,340
	土地	5,738,283	-	1,036,120	-	4,702,162	-
	建設仮勘定	3,186	-	3,186	-	-	-
	計	8,004,514	17,393	1,509,063	146,535	6,366,308	980,074
無 形 固 定 資 産	ソフトウェア	1,911	4,931	-	955	5,886	-
	その他	-	6,480	-	-	6,480	-
	計	1,911	11,411	-	955	12,366	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

(建物) インベストメント事業 9,216千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

(建物) インベストメント事業 467,087千円

(土地) インベストメント事業 1,036,120千円

【引当金明細表】

科目	当 期 首 残 高 (千円)	当 期 増 加 額 (千円)	当 期 減 少 額 (千円)	当 期 末 残 高 (千円)
貸倒引当金	518	658	518	658

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 社の公告掲載URLは次のとおり。http://www.starmica.co.jp/
株主に対する特典	<p>対象となる株主様 毎年5月31日及び11月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された当社普通株式1単元(100株)以上を保有されている株主様を対象といたします。</p> <p>優待内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準日：5月31日 所有株式数 1単元(100株)以上につき1,000円分のクオカード ・基準日：11月30日 所有株式数 1単元(100株)以上につき2,000円相当の美容・健康・生活関連商品

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は次に掲げる権利以外の権利を行使することを制限されております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第16期）（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）平成29年2月23日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成29年2月23日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第17期第1四半期）（自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日）平成29年4月7日関東財務局長に提出

（第17期第2四半期）（自 平成29年3月1日 至 平成29年5月31日）平成29年7月7日関東財務局長に提出

（第17期第3四半期）（自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日）平成29年10月6日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成29年2月23日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成30年1月22日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年2月23日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中井	修	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	経塚	義也	印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスター・マイカ株式会社の平成28年12月1日から平成29年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成29年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スター・マイカ株式会社の平成29年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、スター・マイカ株式会社が平成29年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成30年2月23日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中井	修	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	経塚	義也	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28年12月1日から平成29年11月30日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スター・マイカ株式会社の平成29年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。