

平成22年11月期 決算短信

平成23年1月14日
上場取引所 大

上場会社名 サムティ株式会社
 コード番号 3244 URL <http://www.samty.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長
 定時株主総会開催予定日 平成23年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成23年2月28日

(氏名) 森山 茂
 (氏名) 小川 靖展
 配当支払開始予定日

TEL 06-6838-3616
 平成23年2月28日

(百万円未満切捨て)

1. 22年11月期の連結業績(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年11月期	12,903	△19.3	2,930	48.4	1,265	557.0	1,103	△26.8
21年11月期	15,984	△27.5	1,974	△53.6	192	△90.2	1,506	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年11月期	8,232.16	8,219.72	8.0	1.7	22.7
21年11月期	11,310.23	—	12.2	0.2	12.4

(参考) 持分法投資損益 22年11月期 ー百万円 21年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年11月期	69,834	14,432	20.7	104,362.09
21年11月期	80,113	13,082	16.3	98,192.21

(参考) 自己資本 22年11月期 14,428百万円 21年11月期 13,081百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年11月期	7,577	4,091	△10,540	4,409
21年11月期	3,551	2,221	△7,697	3,283

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年11月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年11月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	138	12.5	1.0
23年11月期 (予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00		11.5	

3. 23年11月期の連結業績予想(平成22年12月1日～平成23年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	6,600	15.1	1,200	△29.0	400	△46.7	260	△32.3	1,880.60
通期	14,500	12.4	3,000	2.4	1,400	10.7	1,200	8.8	8,679.68

4. その他

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

新規 一社 (社名) 除外 1社 (社名 有限会社アンビエントを営業者とする、匿名組合)

(注)詳細は、10ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無

(注)詳細は、22ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年11月期 138,254株 21年11月期 133,225株
② 期末自己株式数 22年11月期 一株 21年11月期 一株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、58ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年11月期の個別業績(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年11月期	10,294	△29.2	2,390	77.4	1,552	206.3	1,327	23.5
21年11月期	14,530	△30.8	1,347	△64.2	506	△76.9	1,074	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年11月期	9,904.88	9,889.91
21年11月期	8,066.66	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年11月期	51,713	14,216	27.5	102,796.80
21年11月期	58,967	12,752	21.6	95,717.16

(参考) 自己資本 22年11月期 14,212百万円 21年11月期 12,751百万円

2. 23年11月期の個別業績予想(平成22年12月1日～平成23年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	4,400	△11.9	900	△28.5	500	△36.1	370	△6.1	2,676.23
通期	11,700	13.7	2,400	4.6	1,500	△3.4	1,000	△24.6	7,233.06

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想見通し等の将来に関する記述は、発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因により予想数値を異なる場合があります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、製造業を中心に企業収益が改善するなど、一部で回復の兆しが見られましたが、海外景気の下振れ懸念や為替変動、デフレの影響など、先行き不透明感の拭えない状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、オフィスビル等の賃料水準の下落等、なお厳しさは残るものの、資金調達環境の改善を受けて物件取得が再開されるなど、金融及び事業環境に改善の兆しが見られました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、安定的ストックビジネスである不動産賃貸事業を中心とする一方で、当社グループの持つ事業の多様性を活かし、当社グループのコア事業であった不動産分譲事業に加え、不動産再生ビジネスも収益の柱の一つとするべく努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高は12,903百万円（前年同期比19.3%減）、営業利益は2,930百万円（前年同期比48.4%増）、経常利益は1,265百万円（前年同期比557.0%増）、当期純利益は1,103百万円（前年同期比26.8%減）となりました。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度から、事業セグメント区分を変更し、従来、「不動産流動化事業」及び「不動産分譲事業」と区分していた事業を「不動産事業」に統合しております。前連結会計年度比較に当たっては、前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて表示しております。

①不動産事業

不動産事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び収益不動産等の再生・販売を行っております。また投資用マンションの企画開発・販売及びファミリー向け分譲マンション等の企画開発を行っております。

投資用マンションとして「クレアート大阪ツールビヨン（大阪市旭区）」及び「クレアート大阪EAST G4（大阪市城東区）」等において100戸を販売し、その他収益オフィスビルとして「サムティ新大阪フロントビル（大阪市淀川区）」を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は7,572百万円（前年同期比26.7%減）、営業利益は1,183百万円（前年同期比130.7%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。賃料収入の増加を図るべく、積極的に入居者及びテナント誘致活動を展開し、また賃貸コスト圧縮に努めてまいりました。

この結果、不動産賃貸事業における売上高は4,978百万円（前年同期比4.9%減）、営業利益2,691百万円（前年同期比15.4%増）となりました。

③その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区日本橋）」及び「センターホテル大阪（大阪府中央区北浜）」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

当該事業の売上高は352百万円（前年同期比15.7%減）、営業利益41百万円（前年同期比60.4%減）となりました。

(次期の見通し)

次期の見通しにつきまして、不動産業界におきましては、厳しさは残るものの、金融及び事業環境に改善の兆しが見られます。当社グループといたしましては、このような状況を踏まえ、次期を「飛躍の礎」の年度と位置づけ、主に安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

以上により、平成23年11月期の業績見通しにつきましては、売上14,500百万円、営業利益3,000百万円、経常利益1,400百万円、当期純利益1,200百万円を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産の部)

当連結会計年度末の資産合計は前連結会計年度末と比べ、10,279百万円減少し、69,834百万円となっております。このうち流動資産は882百万円減少し、21,738百万円となっており、固定資産は9,366百万円減少し、48,066百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、たな卸資産796百万円の減少であります。固定資産の主な減少要因は、賃貸用固定資産の売却等による有形固定資産9,126百万円の減少であります。

(負債の部)

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、11,629百万円減少し、55,401百万円となっております。このうち流動負債は3,489百万円増加し、27,443百万円となっており、固定負債は15,119百万円減少し、27,957百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、短期借入金3,730百万円の増加並びに1年内返済長期借入金1,982百万円の増加、減少要因は、1年内償還社債1,749百万円の減少であります。固定負債の主な減少要因は、長期借入金12,146百万円の減少並びに社債2,475百万円の減少であります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産合計は、当期純利益1,103百万円等により、前連結会計年度末と比べ、1,350百万円増加し、14,432百万円となっております。

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、営業活動により7,577百万円増加、投資活動により4,091百万円増加、財務活動により10,540百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、1,125百万円増加し、当連結会計年度末には4,409百万円となりました。

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)

当連結会計年度における営業活動により得た資金は、7,577百万円（前連結会計年度は3,551百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,119百万円、減価償却費960百万円、物件の売却等によるたな卸資産の減少4,354百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により得た資金は、4,091百万円（前連結会計年度は2,221百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入4,990百万円、有形固定資産の取得による支出548百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により使用した資金は、10,540百万円（前連結会計年度は7,697百万円の支出）となりました。これは主に、物件の売却に伴い借入金の返済を行なったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年11月期	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期
自己資本比率	9.2	19.6	13.1	16.3	20.7
時価ベースの自己資本比率	—	22.2	4.3	4.0	5.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	△2,067.9	1,152.5	△511.4	1,731.4	670.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	△2.0	2.8	△6.2	1.8	4.5

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財政状態等を総合的に勘案したうえで実施することを基本方針としております。今後の事業展開、事業拡大並びに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保を図ることで、実績に裏付けられた利益還元を行ってまいります。

当社は、株主総会決議による年1回の期末配当を基本的な方針としております。なお、当社は、取締役の決議によって、会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款で定めております。

当期の配当に関しましては、当期及び今後の業績が安定的に推移すると判断し、1株当たり1,000円の配当を予定しております。

また、次期の配当に関しましても1株当たり1,000円の配当を維持する方針であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

① 経済情勢の変動によるリスクについて

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。

② 物件の売却時期による業績の変動について

不動産分譲事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更により、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

③ 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社グループは、平成20年11月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産において338百万円のたな卸評価損が発生し、売上原価の内訳として計上しております。

④ 減損会計の適用について

当社グループは、平成18年11月期より「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。当社グループは、不動産賃貸事業をコア事業と定め、賃貸用不動産に関する効率的活用を進めておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化、借主の退去等により賃貸用不動産の収益性が低下した場合等には減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、借地借家法、信託業法等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けるとともに、以下の免許・登録等を

取得しております。

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社の事業活動や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	大阪府知事(8)第25471号	平成25年1月7日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録(ロ)第17835号	平成26年3月8日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第796号	平成27年10月27日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(01)第12854号	平成23年5月16日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	—
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環き第14号	—
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第2847号	平成25年5月31日
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(1)第54865号	平成26年10月1日
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(1)第739号	平成27年1月15日

⑧ 訴訟の可能性について

現在、当社グループが関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 人材の確保・育成について

当社グループの将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、不動産及び金融分野における高い専門性と豊富な経験を有するプロフェッショナルな人材の確保と育成が不可欠な条件であります。しかしながら、計画どおりに当社の求める人材が確保できない場合には、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

- (5) 継続企業の前提に関する重要事象等
該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社13社により構成されており、主に大阪、京都、神戸を中心とした関西エリアにおいて収益不動産等の企画開発・再生・販売、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち11社は、当社が不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人であります。

当社グループの事業の特徴としましては、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャーとしてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

(1) 不動産事業

①投資分譲

当社が事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、これらのマンションは投資用マンションとして、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売されます。当社は、事業エリアにおいて販売実績のある販売会社とのネットワークを構築し、企画開発の段階から販売会社と協議を行うことにより、販売会社、顧客のニーズにあった物件を供給しております。

②住宅分譲

当社が事業用地を取得し、物件の立地・購入層のライフスタイルなどを考慮し、主にファミリー層の第一次取得者を対象とした分譲マンションの企画開発を行っております。販売に関しては、販売会社へ業務委託することにより、固定的な販売コストの抑制を図るとともに機動的かつ弾力的な販売展開のできる体制を構築しております。また、事業機会のある場合は宅地及び戸建分譲を行う場合もあります。

③ソリューション

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した中古不動産について、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保につとめ、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

(事業会社) 当社、合同会社船場ISビル、一般社団法人プロジェクト・アイ、
 コリーナ和泉合同会社、一般社団法人TSMフォーティワン、合同会社 SL Department、
 一般社団法人 SL Company1

(2) 不動産賃貸事業

当社グループは、マンション、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有しており、入居者及びテナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。

また、収益不動産の所有者から当社がマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースや、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っております。

(事業会社) 当社、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、
有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・ビー、
一般社団法人エス・エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ
株式会社サン・トーア

(3) その他の事業

当社グループは、「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを所有・運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有、運営を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産が生み出すリターンに着目した、不動産業を行うことを目的として設立され、当社の設立以降、経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、大木たるより銘木を目指し、従来のデベロッパーという枠組みを超えて、豊かな都市生活環境を提供し、社会に貢献することをグループの企業理念としております。

当社グループは、安定的に収益を生み出す不動産賃貸事業及び不動産分譲事業をコア事業と定め、経営基盤の安定化を図ってまいりましたが、当該安定化に関しては一定の成果を得られたものと判断し、今後は、不動産賃貸事業の安定性をさらに追求するとともに、不動産分譲事業及び不動産流動化事業を統合した不動産事業において、資産効率の高い事業を行うことで収益の向上を目指す所存であります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、収益性の高い事業展開を目指しております。財務的安定及び継続的事業性長を実現するため、安定した収益基盤の強化を目的とした資産の効率的運用に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、「資産保有型デベロッパー」として、不動産賃貸事業を中心に関西を代表する企業を目指し、エリア集中による情報力の優位性を活かし、主に関西に特化した事業転換を行ってまいりました。今後は情報優位性を活用できる関西に重点を置きつつも、関西圏以外、特に市場規模の大きい東京圏へ進出し、さらなるマーケットシェアの拡大、ブランド力の向上を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの属する不動産業界におきましては、オフィスビル等の賃料水準の下落等、なお厳しさは残るものの、資金調達環境の改善を受けて物件取得が再開されるなど、金融及び事業環境に改善の兆しが見られました。

このような情勢の下、当社グループは、安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

① 不動産再生ビジネスの強化

当社グループは、今後、現在の不動産業界の状況を好機と捉え、不動産再生ビジネスを強化していく予定であります。具体的には、流動化市場の崩壊により大幅に価格の下落した物件を、土地の仕入から、マンション企画開発、さらにリーシングまでを当社グループで完結することのできる強みを活かし、買い取りから再生、販売までを行い不動産再生ビジネスとして収益の柱とする計画を策定しております。そのために仕入・販売ルートの強化、不動産再生ビジネスに対応した企画力の強化、機動的な社内体制の整備に取り組んでまいります。

② 仕入の強化

不動産業界を取り巻く環境は、依然として厳しいものがありますが、不動産価格の底打ちが確認された現在は今後の業績向上のための仕入の好機であると当社グループは判断しております。当社グループは、優良な仕入物件を確保するために従来からの仕入情報ネットワークを一層強化し、迅速な物件仕入を行い、将来収益の源泉としてまいります。

③ 経営管理体制の強化

不動産の金融商品化の進展とともに不動産事業に係る法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化、高度化し、その影響は増大しております。また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正しく把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組み、いわゆる内部統制システムの構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでまいります。

④ 人材の確保及び育成

今後、当社グループが継続的な成長を図るためには、優秀な人材の確保、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野においての外部専門家の活用が必要不可欠であります。そのために様々な採用活動と充実した研修体制を構築するとともに、外部専門家との密接な関係を築き、適切なアドバイスを受けて、迅速な意思決定ができる体制の構築に取り組んでまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 【連結財務諸表】

(1) 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,588	4,774
売掛金	107	115
販売用不動産	11,879	11,357
仕掛販売用不動産	4,963	4,689
商品	0	0
貯蔵品	2	0
繰延税金資産	290	591
その他	1,808	215
貸倒引当金	△20	△8
流動資産合計	22,621	21,738
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,837	22,936
減価償却累計額	△4,647	△4,972
建物及び構築物 (純額)	22,189	17,963
信託建物	4,435	3,959
減価償却累計額	△454	△417
信託建物 (純額)	3,980	3,542
土地	26,705	23,350
信託土地	3,150	2,037
その他	271	294
減価償却累計額	△208	△224
その他 (純額)	62	69
有形固定資産合計	56,089	46,962
無形固定資産		
のれん	90	84
その他	71	53
無形固定資産合計	162	138
投資その他の資産		
投資有価証券	453	350
長期貸付金	10	156
繰延税金資産	423	102
その他	294	355
貸倒引当金	△1	—
投資その他の資産合計	1,181	964
固定資産合計	57,432	48,066
繰延資産		
創立費	1	0
開業費	59	29
繰延資産合計	60	29
資産合計	80,113	69,834

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	708	63
短期借入金	551	4,281
1年内償還予定の社債	1,749	—
1年内返済予定の長期借入金	19,856	21,838
未払法人税等	0	26
その他	1,087	1,232
流動負債合計	23,953	27,443
固定負債		
社債	2,475	—
長期借入金	36,849	24,702
退職給付引当金	34	43
役員退職慰労引当金	2	—
預り敷金保証金	1,944	1,638
繰延税金負債	528	504
建設協力金	980	927
その他	261	141
固定負債合計	43,077	27,957
負債合計	67,031	55,401
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,466	4,537
資本剰余金	4,366	4,437
利益剰余金	4,277	5,490
株主資本合計	13,110	14,466
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△9	△9
繰延ヘッジ損益	△19	△28
評価・換算差額等合計	△28	△37
新株予約権	1	4
純資産合計	13,082	14,432
負債純資産合計	80,113	69,834

(2) 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
売上高	15,984	12,903
売上原価	12,046	8,061
売上総利益	3,937	4,842
販売費及び一般管理費		
販売費及び一般管理費合計	1,963	1,911
営業利益	1,974	2,930
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	2	2
匿名組合投資利益	252	93
金利スワップ評価益	7	0
違約金収入	200	—
その他	14	46
営業外収益合計	483	148
営業外費用		
支払利息	1,810	1,656
社債利息	112	16
支払手数料	271	90
その他	70	49
営業外費用合計	2,265	1,813
経常利益	192	1,265
特別利益		
前期損益修正益	—	20
固定資産売却益	694	534
保険解約益	24	—
役員退職慰労引当金戻入額	377	—
債権受贈益	300	—
投資有価証券売却益	12	—
その他	—	45
特別利益合計	1,410	600
特別損失		
固定資産売却損	994	588
固定資産除却損	0	5
中途解約違約金損失	8	—
減損損失	—	152
特別損失合計	1,002	746
税金等調整前当期純利益	600	1,119
法人税、住民税及び事業税	6	18
過年度法人税等	—	12
過年度未払法人税等戻入額	△562	—
過年度還付法人税等	△27	—
法人税等調整額	△323	△14
法人税等合計	△906	16
当期純利益	1,506	1,103

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,466	4,466
当期変動額		
新株の発行	—	71
当期変動額合計	—	71
当期末残高	4,466	4,537
資本剰余金		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	—	71
当期変動額合計	—	71
当期末残高	4,366	4,437
利益剰余金		
前期末残高	2,770	4,277
当期変動額		
当期純利益	1,506	1,103
連結除外による利益剰余金増加高	—	110
当期変動額合計	1,506	1,213
当期末残高	4,277	5,490
株主資本合計		
前期末残高	11,603	13,110
当期変動額		
新株の発行	—	142
当期純利益	1,506	1,103
連結除外による利益剰余金増加高	—	110
当期変動額合計	1,506	1,355
当期末残高	13,110	14,466
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△4	△9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5	△0
当期変動額合計	△5	△0
当期末残高	△9	△9
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△21	△19
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	△9
当期変動額合計	2	△9

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
当期末残高	△19	△28
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△25	△28
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3	△9
当期変動額合計	△3	△9
当期末残高	△28	△37
新株予約権		
前期末残高	0	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	0	3
当期変動額合計	0	3
当期末残高	1	4
純資産合計		
前期末残高	11,578	13,082
当期変動額		
新株の発行	—	142
当期純利益	1,506	1,103
連結除外による利益剰余金増加高	—	110
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3	△5
当期変動額合計	1,503	1,350
当期末残高	13,082	14,432

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	600	1,119
減価償却費	1,037	960
減損損失	—	152
のれん償却額	5	5
匿名組合投資損益 (△は益)	△252	△93
受取違約金	△200	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	13	0
受取利息及び受取配当金	△8	△7
支払手数料	271	90
支払利息	1,923	1,673
為替差損益 (△は益)	9	△1
固定資産売却損益 (△は益)	300	53
投資有価証券売却損益 (△は益)	△12	—
債権受贈益	△300	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	9	8
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	12	—
役員退職慰労引当金戻入額	△377	—
売上債権の増減額 (△は増加)	39	△11
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,477	4,354
仕入債務の増減額 (△は減少)	△557	△644
預り敷金保証金の増減額 (△は減少)	△50	△305
預け金の増減額 (△は減少)	△144	42
その他	△525	1,829
小計	5,270	9,234
利息及び配当金の受取額	7	6
利息の支払額	△1,893	△1,663
法人税等の支払額	166	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,551	7,577
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	△300	35
定期預金の預入による支出	520	△95
有形固定資産の取得による支出	△4,201	△548
有形固定資産の売却による収入	6,034	4,990
無形固定資産の取得による支出	△13	△14
投資有価証券の売却による収入	219	—
出資金の払込による支出	△60	△77
出資金の回収による収入	5	2
長期貸付金の回収による収入	—	11
長期貸付による支出	—	△160
建設協力金の支払による支出	—	△53
その他	17	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,221	4,091

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,175	4,326
短期借入金の返済による支出	△7,755	△446
長期借入れによる収入	14,585	5,531
長期借入金の返済による支出	△15,181	△15,778
社債の償還による支出	△249	△4,224
株式の発行による収入	—	142
その他	△271	△90
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,697	△10,540
現金及び現金同等物に係る換算差額	△9	1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,933	1,130
現金及び現金同等物の期首残高	5,217	3,283
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△4
現金及び現金同等物の期末残高	3,283	4,409

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 14社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ビー ー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア (有)アンビエントを営業者とする匿 名組合 合同会社船場 I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社 S L D e p a r t m e n t 一般社団法人 S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人 T S M フォーティー ワン</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 13社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ビー ー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア 合同会社船場 I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社 S L D e p a r t m e n t 一般社団法人 S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人 T S M フォーティー ワン</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 持分法適用の関連会社はありませ ん。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名組合を除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>(2) 連結子会社のうち(有)アンビエントを営業者とする匿名組合の決算日は5月31日であります。連結財務諸表の作成に当たって、当該会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>(1) すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ) デリバティブ 時価法を採用しています。</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(イ) 有形固定資産(リース資産を除く) 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しています。 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 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(ロ) 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(ハ) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(ニ) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース資産を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(7)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ) デリバティブ 同左</p> <p>(ハ) たな卸資産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>(イ) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ロ) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ハ) 長期前払費用 同左</p> <p>(ニ) リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	(イ) 開業費 5年間の均等償却を行っております。	(イ) 開業費 同左
(4) 重要な引当金の計上基準	(ロ) 創立費 5年間の均等償却を行っております。	(ロ) 創立費 同左
	(イ) 貸倒引当金 債権の貸倒れ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検討し、回収不能見込額を計上しております。	(イ) 貸倒引当金 同左
	(ロ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。	(ロ) 退職給付引当金 同左
	(追加情報) 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないことといたしましたので、当連結会計年度末における役員退職慰労引当金377百万円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」として計上しております。	
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
(6) 重要なヘッジ会計の方法	(イ) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。	(イ) ヘッジ会計の方法 同左
	(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。	(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	(ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息	
	(ハ) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。	(ハ) ヘッジ方針 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(イ)消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在148百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(イ)消費税等の会計処理 同左</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成22年11月30日現在54百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。 (株)サン・トーア 20年	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1 連結の範囲の変更	—	<p>営業者である有限会社アンビエントの金融機関等からの借入金（ノン・リコースローン）について、平成22年3月31日に借入金の返済期限が到来したことに伴い、当該金融機関が優先出資証券の発行体である特別目的会社の特定資産管理処分受託者（当社）の更迭権及び当該優先出資証券の質権を有することとなり、当社と匿名組合の間における有効な支配従属関係が失われたため、第2四半期連結会計期間から有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲から除外しております。なお、この変更による、当社グループの業績及び財政状態等に与える影響は、軽微であります。</p>

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法によっております。但し、平成20年11月30日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた会計処理によっております。なお、この変更による損益に与える影響はありません。</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用になることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」は、それぞれ14,658百万円、6,569百万円、0百万円、0百万円であります。</p>	<p>—</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から1,767百万円を有形固定資産へ振替えております。</p> <p>(固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により固定資産から664百万円をたな卸資産へ振替えております。</p>	<p>(固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により固定資産から3,676百万円をたな卸資産へ振替えております。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)			当連結会計年度 (平成22年11月30日)		
※ 1 担保資産及び担保付債務			※ 1 担保資産及び担保付債務		
(百万円)			(百万円)		
現金及び預金	1,279		現金及び預金	1,320	
販売用不動産	11,556		販売用不動産	11,629	
仕掛販売用不動産	4,611		仕掛販売用不動産	4,345	
建物及び構築物	21,506		建物及び構築物	17,920	
信託建物	3,980		信託建物	3,542	
土地	25,948		土地	23,152	
信託土地	3,150		信託土地	2,037	
投資有価証券	245		投資有価証券	131	
合計	72,278		合計	64,078	
上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,394百万円を担保に提供しております。			上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,409百万円を担保に提供しております。		
担保付債務は次のとおりであります。			担保付債務は次のとおりであります。		
(百万円)			(百万円)		
短期借入金	251		短期借入金	4,270	
1年以内償還予定の社債	1,749		1年以内返済予定の		
1年以内返済予定の			長期借入金	21,838	
長期借入金	19,802		長期借入金	24,102	
社債	2,475		合計	50,211	
長期借入金	35,805				
合計	60,084				
2 偶発債務			2 偶発債務		
債務保証			債務保証		
次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。			次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。		
保証先	金額(百万円)	内容	保証先	金額(百万円)	内容
住宅ローン利用者 (2名)	53	借入債務 (注)	住宅ローン利用者 (2名)	27	借入債務 (注)
計	53	—	計	27	—
(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。			(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。		

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)						
<p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="229 376 762 501"> <tr> <td>当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,365百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,134百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,365百万円	差引額	1,134百万円	<p>3 —</p>
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円						
借入実行残高	5,365百万円						
差引額	1,134百万円						
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続（1期目を平成19年11月期（同期を含む。）以降に到来する各決算期として算出する。）で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>②連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p>長期借入金3,792百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成22年11月期末の純資産の部の合計金額の75%以上を維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続損失にしないこと。</p>						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額 (百万円) 売上原価 246	※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額 (百万円) 売上原価 338
※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。 (百万円)	※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。 (百万円)
販売手数料 140 広告宣伝費 85 役員報酬 184 給与手当 260 退職給付費用 11 賞与 43 租税公課 294 貸倒引当金繰入額 18 支払手数料 196 解体費用引当金繰入額 75 減価償却費 100	販売手数料 209 広告宣伝費 73 役員報酬 183 給与手当 251 退職給付費用 10 賞与 46 租税公課 193 貸倒引当金繰入額 0 支払手数料 402 減価償却費 81
※3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (百万円)	※3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (百万円)
建物 460 土地 234 694	建物 368 土地 166 534
※4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)	※4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)
建物 401 土地 593 994	建物 6 土地 581 588
※5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)	※5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)
構築物 0 工具器具備品 0 0	構築物 5 工具器具備品 0 5

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																
※6 —	<p>※6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="821 380 1268 488"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用不動産</td> <td>建物及び</td> <td>福岡市</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>福岡市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（152百万円）として特別損失に計上しております。</p> <p>① その内訳は下記のとおりであります。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1" data-bbox="821 801 1268 945"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>51百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>100百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>152百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>② なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物及び	福岡市	土地	福岡市	種類	金額	建物	51百万円	土地	100百万円	計	152百万円
主な用途	種類	場所															
賃貸用不動産	建物及び	福岡市															
	土地	福岡市															
種類	金額																
建物	51百万円																
土地	100百万円																
計	152百万円																

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	133,225	—	—	133,225
合計	133,225	—	—	133,225

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	1

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	133,225	5,029	—	138,254
合計	133,225	5,029	—	138,254

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	1
第5回乃至第9回新株予約権	普通株式	—	32,500	1,500	31,000	3

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	138	1,000	平成22年11月30日	平成23年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,588</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△305</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,283</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,588	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△305	現金及び現金同等物	3,283	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,774</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△365</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,409</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,774	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△365	現金及び現金同等物	4,409
現金及び預金勘定	3,588												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△305												
現金及び現金同等物	3,283												
現金及び預金勘定	4,774												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△365												
現金及び現金同等物	4,409												

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

	不動産 流動化事業 (百万円)	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	4,222	6,107	5,235	418	15,984	—	15,984
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	4,222	6,107	5,235	418	15,984	—	15,984
営業費用	4,163	5,653	2,904	313	13,034	975	14,010
営業利益	59	454	2,331	105	2,949	(975)	1,974
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	17,736	6,008	50,159	2,853	76,757	3,357	80,113
減価償却費	58	—	839	88	986	51	1,037
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
資本的支出	—	—	4,096	199	4,296	80	4,376

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は975百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は3,357百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、たな卸資産の一部を保有目的の変更により、「不動産賃貸事業」の有形固定資産(建物1,427百万円、土地340百万円)に振り替えております。

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,572	4,978	352	12,903	—	12,903
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,572	4,978	352	12,903	—	12,903
営業費用	6,389	2,286	311	8,987	986	9,973
営業利益	1,183	2,691	41	3,916	(986)	2,930
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出						
資産	18,830	43,471	2,952	65,259	4,601	69,860
減価償却費	55	791	69	916	44	961
減損損失	—	152	—	152	—	152
資本的支出	—	542	7	550	22	572

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売却等・ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は986百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,601百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、固定資産の一部を保有目的の変更により、「不動産事業」のたな卸資産(建物1,564百万円、土地2,111百万円)に振り替えております。

6 事業区分の変更

当社グループは、昨今の当社グループを取り巻く環境、とりわけ流動化市況を鑑み、当該流動化事業を大幅に縮小させております。それに伴い、経営管理の効率化・集約化を目的として組織の変更を行い、従来、「不動産流動事業」及び「不動産分譲事業」と内部管理区分していた事業を「不動産事業」へと統合しております。

なお、前連結会計年度の事業の種類別セグメント情報については、当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は、次のとおりであります。

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,330	5,235	418	15,984	—	15,984
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,330	5,235	418	15,984	—	15,984
営業費用	9,817	2,904	313	13,034	975	14,010
営業利益	513	2,331	105	2,949	(975)	1,974
II 資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	22,643	50,159	2,853	76,757	3,357	80,113
減価償却費	58	839	88	986	51	1,037
減損損失	—	—	—	—	—	—
資本的支出	—	4,096	199	4,296	80	4,376

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)			
1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却累 計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却累 計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13	9	5	車両運搬具他 (有形固定資産 「その他」)	16	12	4
ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	126	76	49	ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	126	92	25
合計	139	85	54	合計	142	105	30
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			27百万円	1年内			24百万円
1年超			28百万円	1年超			6百万円
合計			56百万円	合計			31百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料			32百万円	支払リース料			29百万円
減価償却費相当額			26百万円	減価償却費相当額			27百万円
支払利息相当額			1百万円	支払利息相当額			1百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引			
① リース資産の内容				① リース資産の内容			
有形固定資産				同左			
ERPシステムに関する設備機器(工具器具備品)であります。							
無形固定資産				同左			
ERPシステムに関するソフトウェアであります。							
② リース資産の減価償却方法				② リース資産の減価償却方法			
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。				同左			

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に対し、重要な追加はありません。

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員の近親者が支配する会社	有限会社剛ビル	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接7.13 間接—	—	資金の借入	150	短期借入金	150
	有限会社エスティピー	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接— 間接—	—	資金の借入	150	短期借入金	150

- (注) 1. 上記取引金額および期末残高には、消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
借入に伴う金利の発生はありません。
返済条件及び利率については、両者協議のうえ決定しております。
3. 有限会社剛ビルは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。
4. 有限会社エスティピーは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員の近親者が支配する会社	有限会社剛ビル	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接7.13 間接—	—	資金の借入	180	短期借入金	300
	有限会社エスティピー	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接— 間接—	—	資金の借入	180	短期借入金	300

- (注) 1. 上記取引金額および期末残高には、消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
返済条件及び利率については、市場金利を勘案し、両者協議のうえ決定しております。
3. 有限会社剛ビルは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。
4. 有限会社エスティピーは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
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	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
(1) 流動資産	(1) 流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
貸倒引当金 330	貸倒引当金 2
未払賞与 10	未払賞与 13
見積不動産取得税 11	棚卸資産評価損 392
棚卸資産評価損 628	税務上の繰越欠損金 951
税務上の繰越欠損金 61	その他 6
その他 34	小計 1,366
小計 1,078	評価性引当額 △774
評価性引当額 △787	計 591
計 290	
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
貸倒引当金 645	投資有価証券評価損 117
投資有価証券評価損 117	関係会社有価証券評価損 128
退職給与引当金 14	退職給与引当金 17
減損損失 192	減損損失 201
その他 65	その他 64
小計 1,036	小計 530
評価性引当額 △570	評価性引当額 △357
計 465	計 172
繰延税金負債と相殺 △42	繰延税金負債と相殺 △70
差引 423	差引 102
繰延税金負債	繰延税金負債
固定資産等未実現損失消去額 64	固定資産等未実現損失消去額 63
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506	その他有価証券評価差額金 4
計 570	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506
繰延税金資産と相殺 42	計 574
差引 528	繰延税金資産と相殺 70
	差引 504
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	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.6	法定実効税率 40.6
(調整)	(調整)
交際費等損金に算入されない項目 0.7	交際費等損金に算入されない項目 0.3
住民税均等割 1.0	住民税均等割 0.5
評価性引当額の増減 △95.7	評価性引当額の増減 △40.3
利子源泉税 1.8	利子源泉税 0.5
所得税額控除 △1.7	所得税額控除 △0.4
その他 0.4	その他 0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率 △52.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.5

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

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、主として銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクについては、顧客の信用状況を定期的に把握するとともに、債権残高を随時把握することを通じてリスクの軽減を図っております。

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式であります。このうち上場株式は、市場価格変動リスクに晒されております。当該リスクについては、定期的に時価を把握することで、リスクの軽減を図っております。

長期貸付金は貸付先に対する信用リスクに晒されておりますが、当該リスクについては、回収状況および貸付残高を定期的に把握することを通じてリスクの軽減を図っております。

営業債務である支払手形及び買掛金については1年以内の支払期日であります。短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、ほとんどが金利の変動リスクに晒されております。また、当該資金調達に係る流動性リスクに関しては、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

デリバティブ取引については資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。

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等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価およ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)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)現金及び預金	4,774	4,774	—
(2)売掛金	115	115	—
(3)投資有価証券	45	45	—
(4)長期貸付金	156	156	0
資産計	5090	5090	0
(5)支払手形及び買掛金	63	63	—
(6)短期借入金	4,281	4,281	—
(7)1年内返済予定の長期借入金	21,838	21,838	—
(8)長期借入金	24,702	24,641	△61
(9)建設協力金	927	927	—
負債計	51,811	51,750	△61
(10)デリバティブ取引	△29	△29	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法なら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、ならびに (2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

(4) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の回収見込額を、新規に同様の貸付を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。貸倒懸念債権については、見積将来キャッシュフローに基づいて個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結貸借対照表価額から貸倒見積額を控除した額と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) 支払手形及び買掛金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(2) 短期借入金、及び (3) 1年内返済予定の長期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価格にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価格によっています。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

(5) 建設協力金

建設協力金については、新規に同様の協力金を契約を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

(6) デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引」をご参照下さい。

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

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式(※1)	43
②投資事業組合出資金 (※1)	261
③預り敷金保証金(※2)	1,638
合計	1,942

(※1)これらについては、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、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

(※2)これらについては、市場価格がなく、かつ、実質的な期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることができないため、時価を記載しておりません。

3. 金銭債権および満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超5年以内	1年超5年以内	10年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	4,774	—	—	—
売掛金	115	—	—	—
長期貸付金	—	156	—	—
合計	4,889	156	—	—

4. 長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
長期借入金	10,918	1,947	1,296	1,553	8,986
建設協力金	53	53	53	53	662
合計	10,971	2,000	1,349	1,606	9,649

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)および「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	—	—	—
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	49	33	△15
合計		49	33	△15

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
57	12	—

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	44
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	376
計	420

当連結会計年度(平成22年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	0	12	11
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	49	32	△16
合計		49	45	△4

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	43
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	261
計	305

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)					
(1) 取引の内容	利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利オプション取引であります。				
(2) 取引に対する取組方針	デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。				
(3) 取引の利用目的	デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、一部のデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。				
① ヘッジ手段とヘッジ対象	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">(ヘッジ手段)</td> <td style="width: 50%;">(ヘッジ対象)</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金の利息</td> </tr> </table>	(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)	金利スワップ	借入金の利息
(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)				
金利スワップ	借入金の利息				
② ヘッジ方針	デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。				
③ ヘッジの有効性評価の方法	ヘッジの有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しています。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。				
(4) 取引に係るリスクの内容	当社グループが利用している金利スワップ取引及び金利オプション取引は、将来の市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の金融機関に限定されているため、信用リスクはほとんどないものと認識しております。				
(5) 取引に係るリスク管理体制	デリバティブ取引の執行及び管理については、内部規程に従い、財務課が取締役会の承認を得て行っております。				
(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明	取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。				

2 デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度(平成21年11月30日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	67	52	△2	△2
合計		67	52	△2	△2

(注) 1 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は除いております。

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

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

区分	種類	当連結会計年度(平成22年11月30日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	52	37	△1	△1
合計		52	37	△1	△1

(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 ヘッジが適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成22年11月30日)		
			契約金額等	契約金額等のうち1年超	時価
			(百万円)	(百万円)	(百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取・支払固定	長期借入金	1,270	652	△28

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額34百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	34百万円	退職給付引当金	34百万円	勤務費用	16百万円	退職給付費用	16百万円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">43百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額43百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">15百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	43百万円	退職給付引当金	43百万円	勤務費用	15百万円	退職給付費用	15百万円
退職給付債務	34百万円																
退職給付引当金	34百万円																
勤務費用	16百万円																
退職給付費用	16百万円																
退職給付債務	43百万円																
退職給付引当金	43百万円																
勤務費用	15百万円																
退職給付費用	15百万円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1 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18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員7名	当社の従業員17名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式170株	普通株式 17株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使用することを要する。②新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又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のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

- (注) 1 株式数に換算して記載しております。
2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)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。

① ストック・オプションの数

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	—	18
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	18
未確定残	—	—
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	175	—
権利確定	—	18
権利行使	—	—
失効	5	1
未行使残	170	17

(注) 平成19年2月26日に株式1株につき5株の株式分割を行っております。

② 単価情報

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	310,000	290,000
権利行使時平均株価(円)	—	—
公正な評価単価(付与日)(円)	—	53,000

- (注) 1. 平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。
2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

③ 本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(円)	—	290,000
自社株式の評価単価(円)	—	343,000
本源的価値(円)	—	53,000
本源的価値合計(円)	—	1,060,000

(注) 1 本源的価値情報は、平成19年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員7名	当社の従業員16名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式170株	普通株式 16株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使用することを要する。②新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又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のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)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。

① ストック・オプションの数

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 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)	170	17
前連結会計年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	1
未行使残	170	16

(注) 平成19年2月26日に株式1株につき5株の株式分割を行っております。

② 単価情報

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	310,000	290,000
権利行使時平均株価(円)	—	—
公正な評価単価(付与日)(円)	—	53,000

- (注) 1. 平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。
2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

③ 本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(円)	—	290,000
自社株式の評価単価(円)	—	343,000
本源的価値(円)	—	53,000
本源的価値合計(円)	—	1,060,000

(注) 1 本源的価値情報は、平成19年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

当社では東京都、大阪府を中心に賃貸用マンション、オフィスビル等(土地を含む)を有しております。平成22年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,048百万円であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
53,258	△8,753	44,504	48,163

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得によるものです。
また主な減少額は、売却及保有目的変更による棚卸資産への振替によるものです。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
1株当たり純資産額	98,192円21銭	1株当たり純資産額	104,362円09銭
1株当たり当期純利益金額	11,310円23銭	1株当たり当期純利益金額	8,232円16銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	8,219円72銭

(注) 1 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21年11月30日)	当連結会計年度 (平成22年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	13,082	14,432
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1	4
(うち新株予約権)(百万円)	(1)	(4)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	13,081	14,428
期末の普通株式の数(株)	133,225	138,254

(注) 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20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,506	1,103
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,506	1,103
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	133,225	133,990
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)	—	—
当期純利益調整額(百万円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	—	203
普通株式増加数(株)	—	203
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 170株 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 17株	新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 170株 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 16株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21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21年12月1日 至 平成22年11月30日)

該当事項はありません。

5. 【個別財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,890	3,055
未収賃貸料	98	107
販売用不動産	3,848	4,757
仕掛販売用不動産	4,892	4,689
貯蔵品	2	0
前渡金	529	—
前払費用	29	24
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	2,250	3,428
繰延税金資産	286	587
その他	2,190	1,294
貸倒引当金	△1,559	△2,115
流動資産合計	14,458	15,830
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,617	19,698
減価償却累計額	△3,487	△3,705
建物(純額)	20,130	15,993
構築物	105	122
減価償却累計額	△51	△62
構築物(純額)	54	60
車両運搬具	2	2
減価償却累計額	△2	△1
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	168	171
減価償却累計額	△122	△133
工具、器具及び備品(純額)	45	38
土地	19,512	16,152
有形固定資産合計	39,743	32,245
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	66	48
無形固定資産合計	68	50
投資その他の資産		
投資有価証券	453	350
関係会社株式	1,172	1,172
その他の関係会社有価証券	1,652	1,409
出資金	113	187
関係会社出資金	18	18

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
長期貸付金	10	156
関係会社長期貸付金	1,531	—
長期前払費用	68	39
繰延税金資産	422	124
その他	99	127
貸倒引当金	△845	—
投資その他の資産合計	4,697	3,587
固定資産合計	44,509	35,882
資産合計	58,967	51,713
負債の部		
流動負債		
支払手形	676	—
買掛金	24	54
短期借入金	551	4,270
1年内償還予定の社債	1,749	—
1年内返済予定の長期借入金	10,930	8,560
未払金	195	126
未払費用	176	183
未払法人税等	—	18
未払消費税等	—	300
前受金	40	25
預り金	41	62
前受賃貸料	204	211
その他	249	27
流動負債合計	14,840	13,840
固定負債		
社債	2,475	—
長期借入金	27,344	22,515
退職給付引当金	34	43
長期未払金	240	108
預り敷金保証金	1,258	960
金利スワップ負債	21	28
固定負債合計	31,374	23,656
負債合計	46,214	37,496

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,466	4,537
資本剰余金		
資本準備金	4,366	4,437
資本剰余金合計	4,366	4,437
利益剰余金		
利益準備金	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金	2,644	2,644
繰越利益剰余金	1,282	2,609
利益剰余金合計	3,947	5,274
株主資本合計	12,780	14,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△9	△9
繰延ヘッジ損益	△19	△28
評価・換算差額等合計	△28	△37
新株予約権	1	4
純資産合計	12,752	14,216
負債純資産合計	58,967	51,713

(2) 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
売上高		
不動産流動化事業収益	4,307	5,154
不動産分譲事業収益	6,107	1,346
不動産賃貸事業収益	4,062	3,792
その他の収益	52	—
売上高合計	14,530	10,294
売上原価		
不動産流動化事業費用	3,958	3,453
不動産分譲事業費用	5,601	1,057
不動産賃貸事業	2,042	1,866
売上原価合計	11,602	6,377
売上総利益	2,928	3,916
販売費及び一般管理費		
販売費及び一般管理費合計	1,580	1,526
営業利益	1,347	2,390
営業外収益		
受取利息	159	182
受取配当金	2	2
匿名組合投資利益	252	93
金利スワップ評価益	7	0
違約金収入	200	—
その他	9	37
営業外収益合計	633	316
営業外費用		
支払利息	1,203	1,075
社債利息	112	16
その他	158	62
営業外費用合計	1,474	1,154
経常利益	506	1,552
特別利益		
前期損益修正益	—	20
固定資産売却益	794	534
投資有価証券売却益	12	—
役員退職慰労引当金戻入額	377	—
保険解約益	24	—
貸倒引当金戻入額	—	344
その他	0	0
特別利益合計	1,210	900

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
特別損失		
固定資産売却損	1,147	588
固定資産除却損	—	2
減損損失	—	152
関係会社有価証券評価損	—	317
中途解約違約金損失	8	—
貸倒引当金繰入額	413	56
特別損失合計	1,569	1,117
税引前当期純利益	147	1,335
法人税、住民税及び事業税	4	9
過年度法人税等	—	12
過年度未払法人税等戻入額	△562	—
過年度還付法人税等	△27	—
法人税等調整額	△342	△14
法人税等合計	△927	8
当期純利益	1,074	1,327

【製造原価明細書】

1. 不動産流動化事業費用

区分	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
I 用地取得費	431	10.9%	-	0%
II 建物建築費	423	10.7%	-	0%
III 流動化不動産取得費	2,959	74.8%	3,327	96.4%
IV その他流動化事業費	143	3.6%	126	3.6%
不動産流動化事業費	3,958	100.0%	3,453	100.0%

※1 建築費用はすべて外注費であります。

2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 不動産分譲事業費用

区分	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
I 用地取得費	2,242	40.0%	389	36.8%
II 建物建築費	3,229	57.7%	667	63.2%
III その他分譲不動産事業費	130	2.3%	-	0%
分譲不動産売上原価	5,601	100.0%	1,057	100.0%

※1 建築費用はすべて外注費であります。

2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

3. 不動産賃貸事業費用

区分	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
I 租税公課	267	13.1%	282	15.2%
II 減価償却費	732	35.9%	681	36.5%
III 修繕費	194	9.5%	190	10.2%
IV 管理委託費	260	12.7%	248	13.3%
V 地代家賃	424	20.8%	305	16.3%
III その他賃貸事業費	163	8.0%	157	8.5%
賃貸費用	2,042	100.0%	1,866	100.0%

※1 管理委託費はすべて外注費であります。

2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,466	4,466
当期変動額		
新株の発行	—	71
当期変動額合計	—	71
当期末残高	4,466	4,537
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	—	71
当期変動額合計	—	71
当期末残高	4,366	4,437
資本剰余金合計		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	—	71
当期変動額合計	—	71
当期末残高	4,366	4,437
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	21	21
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	2,644	2,644
当期変動額		
別途積立金の積立	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,644	2,644
繰越利益剰余金		
前期末残高	207	1,282
当期変動額		
当期純利益	1,074	1,327
別途積立金の積立	—	—
当期変動額合計	1,074	1,327
当期末残高	1,282	2,609
利益剰余金合計		
前期末残高	2,872	3,947
当期変動額		
当期純利益	1,074	1,327

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
別途積立金の積立	—	—
当期変動額合計	1,074	1,327
当期末残高	3,947	5,274
株主資本合計		
前期末残高	11,705	12,780
当期変動額		
新株の発行	—	142
当期純利益	1,074	1,327
当期変動額合計	1,074	1,469
当期末残高	12,780	14,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△4	△9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△5	0
当期変動額合計	△5	0
当期末残高	△9	△9
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△21	△19
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2	△9
当期変動額合計	2	△9
当期末残高	△19	△28
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△25	△28
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3	△9
当期変動額合計	△3	△9
当期末残高	△28	△37
新株予約権		
前期末残高	0	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	0	3
当期変動額合計	0	3
当期末残高	1	4
純資産合計		
前期末残高	11,681	12,752
当期変動額		
新株の発行	—	142
当期純利益	1,074	1,327
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3	△5
当期変動額合計	1,071	1,463
当期末残高	12,752	14,216

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
6 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上していましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないことといたしましたので、当事業年度末における役員退職慰労引当金377百万円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」として計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。 ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在148百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成22年11月30日現在54百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>

(6) 【重要な会計方針の変更】

該当事項はありません。

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法によっております。但し、平成20年11月30日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた会計処理によっております。なお、この変更による損益に与える影響はありません。</p>	—

【表示方法の変更】

該当事項はありません。

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から1,767百万円を 有形固定資産へ振替えております。	(固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により固定資産から2,249百万円をた な卸資産へ振替えております。

(7) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年11月30日)		当事業年度 (平成22年11月30日)	
1	担保提供資産及び担保付債務 (百万円)	1	担保提供資産及び担保付債務 (百万円)
	現金及び預金		現金及び預金
	330		330
	販売用不動産		販売用不動産
	3,524		4,730
	仕掛販売用不動産		仕掛販売用不動産
	4,611		4,345
	建物		建物
	19,995		15,933
	構築物		構築物
	22		18
	土地		土地
	19,443		16,143
	投資有価証券		投資有価証券
	245		131
	その他の関係会社有価証券		その他の関係会社有価証券
	1,394		1,409
	出資金		合計
	0		43,042
	合計		
	49,567		
	短期借入金		短期借入金
	251		4,270
	1年以内返済予定の 長期借入金		1年以内返済予定の 長期借入金
	10,830		8,560
	1年以内償還予定の社債		長期借入金
	1,749		22,515
	社債		合計
	2,475		35,346
	長期借入金		
	27,029		
	合計		
	42,335		

前事業年度 (平成21年11月30日)			当事業年度 (平成22年11月30日)		
2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等 に対し債務保証を行っております。			2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等 に対し債務保証を行っております。		
保証先	金額(百万円)	内容	保証先	金額(百万円)	内容
(株)サン・トーア	911	借入債務 (注) 1	(株)サン・トーア	858	借入債務 (注) 1
(有)エス・ロジスティックス	390	(注) 2	(有)エス・ロジスティックス	390	(注) 2
住宅ローン利用者 (2名)	53	借入債務 (注) 3	住宅ローン利用者 (2名)	27	借入債務 (注) 3
コリーナ和泉合同会 社	4,964	借入債務 (注) 4	コリーナ和泉合同会 社	3,792	借入債務 (注) 4
(有)彦根エス・シー	4,789	借入債務 (注) 5	(有)彦根エス・シー	4,733	借入債務 (注) 5
合同会社 SL Department	703	借入債務 (注) 6			
計	11,812	—	計	9,801	—
<p>(注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの 911百万円の借入金に対して債務保証を行って おります。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリー ス(株)からの390百万円の借入金に対して平成17 年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済 のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に 対する住宅ローンにつき、債務保証を行って おります。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不 動産につき第1順位の抵当権を設定している ため、当社の負担は抵当権の実行により回収 不能額が生じた場合の当該金額に限定されて おります。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行から の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,796百 万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行 からの2,993百万円に対して債務保証を行っ ております。</p> <p>6 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの 1,407百万円の借入の内、703百万円の借入金 に対して債務保証を行っております。</p>			<p>(注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの 858百万円の借入金に対して債務保証を行って おります。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリー ス(株)からの390百万円の借入金に対して平成17 年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済 のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に 対する住宅ローンにつき、債務保証を行って おります。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不 動産につき第1順位の抵当権を設定している ため、当社の負担は抵当権の実行により回収 不能額が生じた場合の当該金額に限定されて おります。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行から の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,778百 万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行 からの2,955百万円に対して債務保証を行っ ております。</p>		
3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引 銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメント ライン契約を締結しております。これら契約に基 づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおり であります。 当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額 1,500百万円 借入実行残高 401百万円 差引額 1,098百万円			3 —		

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続(1期目を平成19年11月期(同期を含む。)以降に到来する各決算期として算出する。)で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>②連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金3,792百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成22年11月期末の純資産の部の合計金額の75%以上を維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続損失にしないこと。</p>

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)																
※6 —	<p>※6 減損損失 当事業年度において当社は、以下の資産について減損処理を行いました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">建物及び</td> <td style="text-align: center;">福岡市</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">福岡市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（152百万円）として特別損失に計上しております。</p> <p>① その内訳は下記のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">(減損損失の金額)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 類</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: center;">51百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土 地</td> <td style="text-align: center;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">152百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>② なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物及び	福岡市	土地	福岡市	種 類	金 額	建 物	51百万円	土 地	100百万円	計	152百万円
主な用途	種類	場所															
賃貸用不動産	建物及び	福岡市															
	土地	福岡市															
種 類	金 額																
建 物	51百万円																
土 地	100百万円																
計	152百万円																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得又は保有している自己株式はありません。

当事業年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得又は保有している自己株式はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)				当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)			
1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却累 計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却累 計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車両運搬具	10	6	3	車両運搬具	14	9	4
工具器具備品	2	2	0	工具器具備品	2	2	0
ソフトウェア	126	76	49	ソフトウェア	126	92	25
合計	139	85	54	合計	142	105	30
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			27百万円	1年内			24百万円
1年超			28百万円	1年超			6百万円
合計			56百万円	合計			31百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料			32百万円	支払リース料			29百万円
減価償却費相当額			26百万円	減価償却費相当額			27百万円
支払利息相当額			1百万円	支払利息相当額			1百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引			
① リース資産の内容				① リース資産の内容			
有形固定資産				同左			
ERPシステムに関する設備機器(工具器具備品)であります。							
無形固定資産							
ERPシステムに関するソフトウェアであります。							
② リース資産の減価償却方法				② リース資産の減価償却方法			
重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法(4)」に記載のとおりであります。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>貸倒引当金 330</p> <p>未払賞与 10</p> <p>見積不動産取得税 11</p> <p>棚卸資産評価損 628</p> <p>税務上の繰越欠損金 61</p> <p>その他 32</p> <p>小計 <u>1,076</u></p> <p>評価性引当額 <u>△787</u></p> <p>計 <u>286</u></p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 645</p> <p>投資有価証券評価損 117</p> <p>退職給与引当金 14</p> <p>減損損失 192</p> <p>その他 21</p> <p>小計 <u>992</u></p> <p>評価性引当額 <u>△570</u></p> <p>計 <u>422</u></p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>貸倒引当金 690</p> <p>未払賞与 13</p> <p>棚卸資産評価損 330</p> <p>税務上の繰越欠損金 10</p> <p>その他 2</p> <p>小計 <u>1,047</u></p> <p>評価性引当額 <u>△460</u></p> <p>計 <u>587</u></p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 0</p> <p>投資有価証券評価損 117</p> <p>退職給与引当金 17</p> <p>関係会社有価証券評価損 128</p> <p>減損損失 201</p> <p>その他 21</p> <p>小計 <u>487</u></p> <p>評価性引当額 <u>△357</u></p> <p>計 <u>129</u></p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額 <u>△4</u></p> <p>小計 <u>△4</u></p> <p>差引 <u>124</u></p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等損金に算入されない項目 2.8</p> <p>住民税均等割 3.1</p> <p>評価性引当額の増減 △277.6</p> <p>利子源泉税 7.3</p> <p>所得税額控除 △7.0</p> <p>その他 1.6</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>△229.0</u></p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等損金に算入されない項目 0.3</p> <p>住民税均等割 0.3</p> <p>評価性引当額の増減 △41.0</p> <p>利子源泉税 0.4</p> <p>所得税額控除 △0.4</p> <p>その他 0.3</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>△40.0</u></p>

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	
1株当たり純資産額	95,717円16銭	1株当たり純資産額	102,796円80銭
1株当たり当期純利益金額	8,066円66銭	1株当たり当期純利益金額	9,904円88銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	9,889円91銭

(注) 1 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。

	前事業年度 (平成21年11月30日)	当事業年度 (平成22年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	12,752	14,216
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1	4
(うち新株予約権)(百万円)	(1)	(4)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	12,751	14,212
期末の普通株式の数(株)	133,225	138,254

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	当事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,074	1,327
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,074	1,327
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	133,225	138,254
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)	—	—
当期純利益調整額(百万円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	—	203
普通株式増加数(株)	—	203
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成18年5月15日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 170株 新株予約権 平成19年2月27日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 17株	新株予約権 平成18年5月15日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 170株 新株予約権 平成19年2月27日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 16株

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動（平成23年2月25日付予定）

・退任予定監査役

監査役（非常勤） 畑 勇

※畑勇氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(2) その他

該当事項はありません。