

【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27年2月27日

【事業年度】 第33期(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 江口和志

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【縦覧に供する場所】 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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月		平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
売上高	(百万円)	12,903	16,227	10,870	27,374	24,363
経常利益	(百万円)	1,265	1,288	185	2,091	2,304
当期純利益	(百万円)	1,103	1,192	1,134	1,666	2,304
包括利益	(百万円)	-	1,220	1,152	1,680	2,227
純資産額	(百万円)	14,432	15,900	18,891	22,453	24,966
総資産額	(百万円)	69,834	64,953	74,259	80,122	99,709
1株当たり純資産額	(円)	1,043.62	973.55	1,004.86	1,094.78	1,047.15
1株当たり当期純利益金額	(円)	82.32	75.94	67.68	93.30	108.21
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	82.19	74.98	59.32	70.92	95.98
自己資本比率	(%)	20.7	24.5	25.3	27.9	23.3
自己資本利益率	(%)	8.0	7.9	6.5	8.1	10.1
株価収益率	(倍)	3.5	3.6	5.2	9.6	6.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	7,577	6,615	4,473	9,347	1,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	4,091	618	2,587	8,857	8,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	10,540	7,171	7,751	2,547	11,620
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	4,409	3,954	4,644	7,681	9,513
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	75 (14)	81 (13)	120 (20)	116 (19)	129 (22)

- (注) 1 第29期、第30期及び第31期並びに第33期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第32期の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。
- 2 第31期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針 第4号 平成22年6月30日)を適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用され、第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について遡及処理しております。
- 3 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第29期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。
- 4 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は( )内に外書きで記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
売上高 (百万円)	10,294	13,623	9,187	20,397	21,637
経常利益 (百万円)	1,552	1,377	262	1,118	1,901
当期純利益 (百万円)	1,327	1,276	498	814	1,622
資本金 (百万円)	4,537	4,887	5,872	6,889	6,893
発行済株式総数 (株)	138,254	163,158	174,319	192,484	23,790,861
純資産額 (百万円)	14,216	16,093	18,450	21,160	21,449
総資産額 (百万円)	51,713	52,115	61,423	70,002	83,185
1株当たり純資産額 (円)	1,027.96	985.44	978.80	1,025.79	958.14
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	1,000.00 (-)	1,200.00 (-)	1,200.00 (-)	1,700.00 (-)	22.00 (9,000.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	99.04	81.27	29.77	45.58	75.88
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	98.89	80.25	26.09	34.65	67.58
自己資本比率 (%)	27.5	30.9	29.9	30.0	25.6
自己資本利益率 (%)	9.8	8.4	2.9	4.1	7.7
株価収益率 (倍)	2.9	3.4	11.8	19.7	9.7
配当性向 (%)	10.1	14.8	40.3	37.3	29.0
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	60 (-)	63 (-)	70 (-)	74 (-)	78 (-)

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 第31期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針 第4号 平成22年6月30日)を適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用され、第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について遡及処理しております。

3 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第29期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。

4 従業員数は就業人員数であります。

2 【沿革】

年月	概要
昭和57年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において資本金250万円にてサムティ開発株式会社(現 当社)を設立 不動産の売買・賃貸・管理業を開始
昭和58年1月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得 分譲マンションの販売受託を開始
昭和59年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
平成3年5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
平成11年3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
平成13年5月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
平成14年9月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
平成16年4月	関西特化型不動産ファンド「サムティ・レジデンシャル・ファンド」を組成
平成17年3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成17年6月	商号をサムティ株式会社に変更
平成18年1月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー(現 連結子会社)を設立
平成18年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(現 連結子会社)の株式を取得
平成18年12月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社船場I Sビル(現 連結子会社)を設立
平成19年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」(現 東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード))上場
平成23年2月	東京都中央区に東京支店を開設 宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
平成23年11月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社アンピエントガーデン和泉中央(現 連結子会社)を設立
平成23年12月	サムティ管理株式会社(現 連結子会社)を設立
平成24年6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社(平成25年3月 サムティアセットマネジメント株式会社に商号変更、現 連結子会社)の株式を取得
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合にともない、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場
平成26年3月	開発用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社淡路町プロジェクト(現 連結子会社)を設立
平成26年5月	合同会社アンピエントガーデン守山(現 連結子会社)を連結子会社化

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社11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、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行う「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6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については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・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。

当社グループは、マンションや商業施設等の開発及び不動産の賃貸等を通じて、不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人、個人投資家及びマンション購入者といった幅広い顧客・ニーズに対して商品・サービスの提供を行っております。

当社及び当社の関係会社の事業における当社及び関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

#### (1) 不動産事業

##### 投資分譲

当社グループ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。

##### 住宅分譲

当社グループ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の上、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、宅地及び戸建分譲を行う場合もあります。

##### ソリューション

当社グループ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既存収益不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した収益不動産について、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。

##### アセットマネジメント

当社グループがアセットマネジャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの出資による配当の獲得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、サムティアセットマネジメント株式会社、合同会社淡路町プロジェクト、一般社団法人淡路町プロジェクト、合同会社アンビエントガーデン守山、一般社団法人アンビエントガーデン守山

(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、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有し、個人及び法人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。

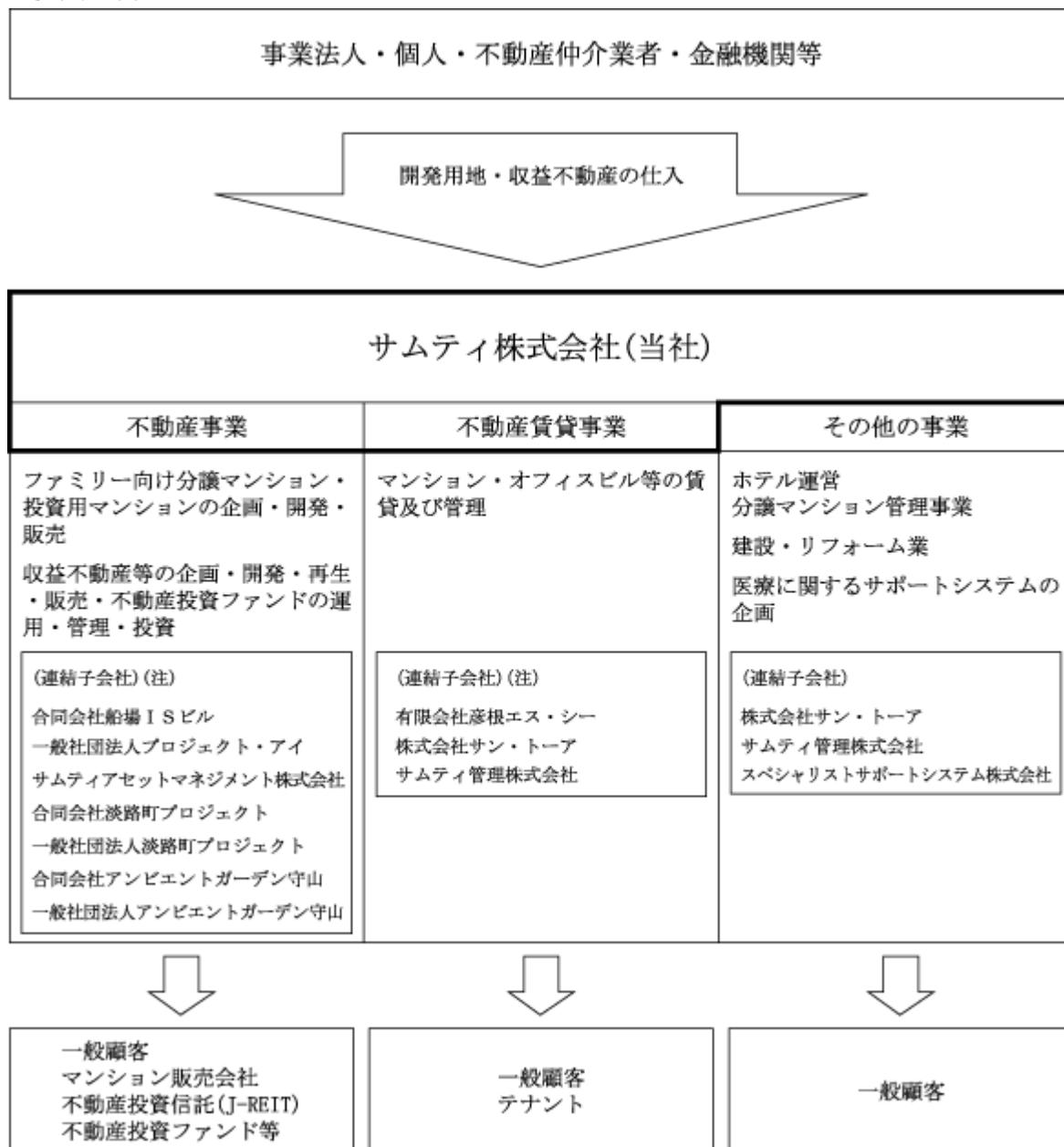
(事業会社) 当社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社

(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。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社

〔事業系統図〕



(注) サムティアセットマネジメント株式会社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社を除く連結子会社については、当社グループ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又は出資を行っている特別目的会社及び一般社団法人であります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	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) 有限会社彦根エス・シー(注)7	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金1,107.5百万円を 貸付 金融機関からの貸付金3,691 百万円に対して当社が債務保 証
株式会社サン・トーア	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任1名
合同会社船場I Sビル(注)2、 5	東京都港区	1	不動産事業		当社がプロパティマネジメン ト業務を受託、当社が 1,018.9百万円、匿名組合出 資 当社が資金695百万円を貸付
一般社団法人 プロジェクト・アイ(注)2	東京都港区		不動産事業		当社が8百万円、基金を出資
スペシャリストサポートシステ ム株式会社(注)7	大阪市淀川区	20	その他の事業	100.0	当社が20百万円出資 当社が資金103百万円を貸付
サムティ管理株式会社	大阪市東淀川区	40	不動産賃貸 事業	100.0	当社保有不動産の管理業務等 を委託
サムティアセットマネジメント 株式会社	東京都千代田区	120	不動産事業	100.0	役員の兼任2名
合同会社淡路町プロジェクト (注)2、6	東京都千代田区	0.1	不動産事業		当社が118.75百万円、匿名組 合出資
一般社団法人淡路町プロジェクト (注)2	東京都千代田区		不動産事業		当社が1百万円、基金を出資
合同会社アンピエントガーデン 守山(注)2	東京都港区	0.1	不動産事業		当社が1,040百万円、匿名組 合出資
一般社団法人アンピエントガー デン守山(注)2	東京都港区		不動産事業		当社が3百万円、基金を出資

(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 持分は、100分の50未満ではありますが、実質的な影響力を有しているため子会社としております。

3 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

4 特定子会社に該当する会社はありません。

5 合同会社船場I Sビルの株式会社りそな銀行からの1,222百万円の借入金に対して平成25年4月26日付匿名組合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。

6 合同会社淡路町プロジェクトのオリックス株式会社からの675百万円の借入金に対して平成26年3月31日付匿名組合契約書に基づき、返済のための追加出資義務があります。

7 債務超過会社で債務超過額は、平成26年11月末時点で有限会社彦根エス・シーは111百万円、スペシャリストサポートシステム株式会社は61百万円となっております。

8 前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社アンピエントガーデン和泉中央及び一般社団法人プロジェクト・ティーは清算したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

9 合同会社淡路町プロジェクト及び一般社団法人淡路町プロジェクトは新規設立により、また、合同会社アンピエントガーデン守山及び一般社団法人アンピエントガーデン守山は合同会社アンピエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資の増額により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。



## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成26年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	50( )
不動産賃貸事業	37( 5)
その他の事業	13(17)
全社(共通)	29( )
合計	129(22)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、アルバイト)は、最近1年間の平均人員数を( )内に外書き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。
- 3 従業員数が最近日までの1年間に於いて13名増加しておりますが、これは業容の拡大に伴う中途採用によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成26年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
78	37.2	6.4	6,334,897

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	31( )
不動産賃貸事業	18( )
全社(共通)	29( )
合計	78( )

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はありません。
- 2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑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わが国経済は、消費税率引上により個人消費や生産等に弱い動きがみられましたが、政府の積極的な経済政策の下支えと雇用・所得環境の改善もあり、景気は緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、消費者マインド低迷の長期化や海外景気の下振れリスクなど先行き不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境と旺盛な物件取得意欲を背景に、J-REITを中心に不動産取引が活発化しております。平成26年11月には、J-REITの投資口時価総額が初めて10兆円を超えるなど、事業環境は概ね順調に推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、不動産事業における利益率を重視した事業展開及び賃貸資産の積上げによる収益基盤の強化に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24,363百万円（前連結会計年度比11.0%減）、営業利益4,042百万円（前連結会計年度比45.1%増）、経常利益2,304百万円（前連結会計年度比10.2%増）、当期純利益2,304百万円（前連結会計年度比38.3%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

#### 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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして、「S-RESIDENCE東難波（兵庫県尼崎市）」、「S-RESIDENCE神戸磯上通（神戸市中央区）」、「S-RESIDENCE難波Brillier（大阪市浪速区）」を売却し、その他収益マンションとして「CASA NOAH名東（名古屋市名東区）」、「フォルトーナ（札幌市中央区）」、「プレジオ中津（大阪市北区）」、「クレストコート宮の森（札幌市中央区）」、「サムティ中島公園（札幌市中央区）」、「シクリッドマンション（東京都杉並区）」等を売却いたしました。また、投資用マンションとして「サムティ西長堀リバーフロント（大阪市西区）」、「エスライズ御堂筋本町（大阪市中央区）」、「W-STYLE福島 ウィステリア（大阪市福島区）」、「アイル東京向島参番館（東京都墨田区）」、「スワンズシティ大手前ソレイユ（大阪市中央区）」、「サムティ北梅田VESSEL（大阪市北区）」、「W-STYLE 新大阪（大阪市淀川区）」、「ベルグレードSK（東京都足立区）」、「レオンコンフォート本町（大阪市中央区）」、「アイルキャナルシティ駒形（東京都墨田区）」において542戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は17,478百万円（前連結会計年度比19.1%減）、営業利益は2,945百万円（前連結会計年度比54.5%増）となりました。

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、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、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、「リベール山王（名古屋市中川区）」、「シャルム博多A館・B館（福岡市博多区）」、「ロングライフ・クイーンズ塩屋（神戸市垂水区）」、「サムティ長崎大学病院前（長崎県長崎市）」、「センチュリー上福岡（埼玉県ふじみ野市）」、「プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市名東区）」、「サムティ熊本慶徳校前（熊本県熊本市）」、「サムティ北大前（札幌市北区）」、「サムティ舞鶴（福岡市中央区）」、「サムティ新大阪notos（大阪市東淀川区）」、「グランエターナ大分（大分県大分市）」、「willDo神楽町（神戸市長田区）」、「スタジオスクエア高砂町（大分県大分市）」、「サムティ新大阪センタービル（大阪市淀川区）」、「サムティ三国本町レジデンス（大阪市淀川区）」を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は6,183百万円（前連結会計年度比20.3%増）、営業利益は2,768百万円（前連結会計年度比26.9%増）となりました。

#### 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）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区）」の2棟のビジネスホテルの保有・運営に加え、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業を行っております。

この結果、当該事業の売上高は700百万円（前連結会計年度比10.9%増）、営業利益は136百万円（前連結会計年度比28.6%増）となりました。

(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1,147百万円減少、投資活動により8,780百万円減少、財務活動により11,620百万円増加した結果、前連結会計年度と比べ、1,831百万円増加し、当連結会計年度末には9,513百万円となりました。

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使用した資金は、1,147百万円（前連結会計年度は9,347百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,788百万円、たな卸資産の増加4,932百万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使用した資金は、8,780百万円（前連結会計年度は8,857百万円の支出）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15,628百万円、有形固定資産の売却による収入7,083百万円、投資有価証券の取得による支出699百万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獲得した資金は、11,620百万円（前連結会計年度は2,547百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入による収入6,076百万円、短期借入金の返済による支出5,995百万円、長期借入による収入35,722百万円、長期借入金の返済による支出22,523百万円、自己株式の取得による支出1,068百万円によるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、不動産事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、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) 受注状況

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。

セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(百万円)	
不動産事業	開発流動化	4,790	80.1
	再生流動化	4,765	61.5
	アセットマネジメント	781	249.4
	投資分譲	6,800	12.1
	住宅分譲	341	27.9
	小計	17,478	19.1
不動産賃貸事業	住居	2,587	41.9
	オフィス	1,686	18.6
	その他	1,910	0.8
	小計	6,183	20.3
その他の事業		700	10.9
合計		24,363	11.0

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。  
2 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
合同会社ブリッジセカンド	-	-	5,750	23.6

- 3 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。  
4 前連結会計年度の主な相手先別の販売実績につきましては、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しております。

### 3 【対処すべき課題】

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、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ました。設立以来の経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、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。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は平成25年10月15日に中長期経営計画「Challenge 40」を公表いたしました。

当社グループが土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、売却及び物件の保有をグループで完結することができる総合不動産業であることを生かし、今後、総合不動産業としてさらなる発展を目指すべく中長期の計画を策定したものです。

この中長期経営計画において、総資産及びROA（営業利益÷総資産）を重要な経営指標として設定しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期経営計画「Challenge 40」において設定した経営指標を安定的かつ確実に達成するために、当社グループは、3つのコア事業と当該事業の経営戦略を以下のように設定しております。

##### 不動産賃貸事業

安定的な事業基盤構築のための基幹事業とすべく、良質な保有物件の積上げを図る。

##### 不動産開発・再生事業

中長期にわたって安定的に利益計上できるよう、リスクコントロールを徹底する。

##### マネジメント事業

今後、収益の柱の一つとすべく、事業基盤及び収益基盤を確立する。

#### (4) 会社の対処すべき課題

中長期的な会社の経営戦略を達成するための、現状の課題は以下のとおりです。

##### 名古屋・札幌での拠点確保

大阪、東京、福岡に続き、国内事業拠点を拡大することにより、賃貸物件の取得情報網を拡充するとともに、自社管理によるコスト削減を推進する。また、取引金融機関の拡大・深耕を図る。

##### REIT事業進出

マネジメント事業の展開を図るべく、当社グループの保有するアセットマネジメントやプロパティマネジメント機能を活用し、REIT事業へ進出する。

##### 海外への事業展開の検討

発展著しい東南アジアでの事業展開を図り、その成長力を取り込む。

##### 財務及び経営企画セクションの強化

直接金融及び間接金融による資金調達力を強化するため、財務及び経営企画セクションの体制を強化する。

##### IR・PR活動の強化

今後の国内事業拠点拡大を鑑み、知名度の向上を目指すべくIR・PR活動を強化する。

#### 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) 不動産市況等による業績の変動について

不動産事業における各プロジェクトの原価は土地仕入代金や建築費に大きく依存します。経済情勢や不動産市況等により、土地仕入代金や建築費等が変動すると当社グループの業績及び財政状態等に影響を与える可能性があります。

(3) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産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。

また、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトも行っており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社グループの業績に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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。

(5) 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による賃料水準の低下や空室率の上昇等、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。

(6) 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。

(7) 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、その価値が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。

(8) 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、主に以下の免許・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、本書提出日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	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	国土交通大臣(1)第8105号	平成28年2月14日	宅建建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
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(口)第17835号	平成31年3月8日	建築士法	第23条、第26条
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	不動産投資顧問業登録規程	第3条、第30条
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(03)第12854号	平成29年5月16日	貸金業法	第3条、第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6、第24条の6の7
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		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(2)第739	平成32年1月15日	不動産の鑑定評価に関する法律	第22条、第41条
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(2)第54865号	平成31年10月1日	宅建建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
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		旅館業法	第3条、第8条
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10876号	平成31年10月31日	食品衛生法	第52条
マンション管理業登録	サムティ管理株式会社	国土交通大臣(1)第063830号	平成29年2月28日	マンション管理の適正化の推進に関する法律	第44条、第47条、第83条
特定建設業許可	サムティ管理株式会社	大阪府知事許可(特-23)第137406号	平成29年2月16日	建設業法	第15条、第29条
一級建築士事務所登録	サムティ管理株式会社	大阪府知事登録(イ)第23917号	平成29年2月23日	建築士法	第26条
宅地建物取引業免許	サムティ管理株式会社	大阪府知事(1)第56336号	平成29年3月8日	宅建建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
第二種金融商品取引業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	-	金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資運用業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	-	金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資助言・代理業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	-	金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
総合不動産投資顧問業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	総合-第40号	平成30年1月9日	不動産投資顧問業登録規程	第3条、第30条
取引一任代理等許可	サムティアセットマネジメント株式会社	国土交通大臣認可第88号	-	宅建建物取引業法	第50条の2の2、第50条の2の3、第67条の2
宅地建物取引業免許	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(1)第92527号	平成27年12月24日	宅建建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条

貸金業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(2)第31381号	平成29年3月30日	貸金業法	第3条、第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6、第24条の6の7
-------	--------------------	-----------------	------------	------	---

(9) 訴訟の可能性について

本有価証券報告書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、当社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。

(10) 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 【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】

### (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、わ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。これらの連結財務諸表の作成にあたり、たな卸資産、租税公課、財務活動等に関して、過去の実績や取引の状況に照らし合理的と考えられる見積り及び判断を行っております。当該見積り及び判断について当社グループは継続的に評価を行っておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### 資産の部

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、19,586百万円増加し、99,709百万円となっております。このうち流動資産は19,335百万円増加し、45,611百万円、固定資産は213百万円増加し、54,056百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が1,510百万円、販売用不動産が9,840百万円、仕掛販売用不動産が7,696百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、賃貸用固定資産の取得等により有形固定資産が1,348百万円増加する一方で、投資その他の資産が1,113百万円減少したことなどによるものであります。

#### 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、17,074百万円増加し、74,742百万円となっております。このうち流動負債は2,081百万円増加し17,856百万円、固定負債は14,992百万円増加し、56,886百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金909百万円、未払法人税等が857百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金12,964百万円、繰延税金負債が1,450百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

#### 純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、自己株式の取得により自己株式が1,068百万円増加し、配当金の支払いにより利益剰余金が341百万円減少する一方、当期純利益の計上により利益剰余金が2,304百万円、合同会社アンビエントガーデン守山の子会社化により少数株主持分が1,541百万円それぞれ増加したことなどから、前連結会計年度末と比べ2,512百万円増加し、24,966百万円となっております。

### (3) 経営成績の分析

経営成績の分析は、「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。

### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業である不動産事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。

### (5) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況 1.業績等の概要(2)キャッシュ・フロー」に記載しております。

(6) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、今後、総合不動産会社としてさらなる発展を目指すべく、平成25年10月15日に中長期経営計画を策定し、総資産及びROAを重要な経営指標として掲げております。これを安定的かつ確実に達成するため、当社グループのコア事業及び各事業の経営戦略を次のように設定しております。

不動産賃貸事業

安定的な事業基盤構築のための基幹事業とすべく、良質な保有物件の積上げを図る。

不動産開発・再生事業

中長期にわたって安定的に利益計上できるよう、リスクコントロールを徹底する。

マネジメント事業

今後、収益の柱の一つとすべく、事業基盤及び収益基盤を確立する。

当期は、前期に引き続き、特に不動産賃貸事業における良質な保有物件の積み上げに注力し、相当程度の物件の購入を行うことができております。

今後も引き続き、上記経営戦略に従い、総合不動産業としてさらなる発展を目指してまいります。

なお、中長期経営戦略の詳細につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照ください。

なお、文中の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。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、安定的な収益基盤の確保を目的として、不動産賃貸事業を中心に設備投資を行っております。

当連結会計年度においては、「リベール山王（名古屋市中川区）」、「サムティシャルム博多A館・B館（福岡市博多区）」、「ロングライフ・クイーンズ塩屋（神戸市垂水区）」、「サムティ長崎大学病院前（長崎県長崎市）」、「センチュリー上福岡（埼玉県ふじみ野市）」、「プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市名東区）」、「サムティ熊本慶徳校前（熊本県熊本市）」、「サムティ北大前（札幌市北区）」、「サムティ舞鶴（福岡市中央区）」、「サムティ新大阪notos（大阪市東淀川区）」、「グランエターナ大分（大分県大分市）」、「wiIIDo神楽町（神戸市長田区）」、「スタジオスクエア高砂町（大分県大分市）」、「サムティ新大阪センタービル（大阪市淀川区）」、「サムティ三国本町レジデンス（大阪市淀川区）」の取得に加え、既存稼働物件の改修により、総額で15,598百万円の設備投資を実施いたしました。

また、ワンルームマンション「サムティグランツ神戸」（神戸市兵庫区）、「サムティ北浜EST」（大阪市中央区）、ホテル「ラグナスイートホテル&ウェディング」（名古屋市中区）等、計6,791百万円を売却いたしました。

#### 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、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成26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				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
賃貸用不動産 (大阪市淀川区) 他51物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	12,760	8,007 (109,692.41)	8	20,776	
賃貸用不動産 (福岡市博多区) 他15物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	5,884	4,630 (34,133.56)	1	10,516	
賃貸用不動産 (東京都港区) 他11物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	2,439	4,307 (41,935.75)	5	6,752	
本社他 (大阪市淀川区) 他6物件	全社	本社事務所他	558	339 (3,058.49)	36	934	78

- (注) 1 帳簿価額のうち「建物及び構築物」、「土地」にはそれぞれ信託建物、信託土地を含みます。また、「その他」は、車両運搬具、工具器具備品であります。
- 2 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者はおりません。
- 3 現在休止中の主要な設備はありません。
- 4 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
- 5 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
あべのnini (大阪市阿倍野区)	他計19物件	不動産賃貸事業 店舗・オフィス 賃貸マンション等	472

(2) 国内子会社

平成26年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
(有)彦根エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産賃貸 事業	賃貸用地	1,152	5,293 (251,062.79)	0	6,445	1
合同会社船場 I S ビル(注)3	船場 I Sビル (大阪市中央区)	不動産事業	オフィスビル (信託受益権)	1,770	1,059 (834.39)		2,829	
(株)サン・トーア	アピタコア (兵庫県伊丹市)	不動産賃貸 事業	賃貸マンション	512	638 (6,779.45)		1,151	
(株)サン・トーア	センターホテル 東京 (東京都中央区)	その他の 事業	ビジネス ホテル	95	2 (2,207.50)	5	104	8(9)
(株)サン・トーア	センターホテル 大阪 (大阪市中央区)	その他の 事業	ビジネス ホテル	125	4 (1,964.55)	5	136	5(6)

- (注) 1 帳簿価額のうち「建物及び構築物」、「土地」にはそれぞれ信託建物、信託土地を含みます。また、「その他」は、工具器具備品であります。
- 2 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は( )内に外書きで記載しております。
- 3 合同会社船場 I Sビルの所有するオフィスビル(信託受益権)は提出会社が一部賃借しております。
- 4 現在休止中の主要な設備はありません。
- 5 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
- 6 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

会社名	名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
サムティ管理(株)	レジティ八王子 (東京都八王子市) 他計3物件	不動産賃貸事業	オフィスビル 賃貸マンション	288

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、賃料収入の増加を目的とした不動産賃貸事業用の土地・建物の新規取得及び既存物件の改修を中心に、投資効率等を総合的に勘案して策定しておりますが、現時点での具体的な新規取得物件は未定であります。

なお、重要な設備の改修、売却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	39,800,000
A種優先株式	5,000
計	39,805,000

(注) 平成27年2月26日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、A種優先株式に係る発行可能株式総数(発行可能種類株式総数)の規定が削除されたため、発行可能株式総数は同日より5,000株減少し、39,800,000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26年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月27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	23,790,861	23,790,861	東京証券取引所JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
計	23,790,861	23,790,861		

(注) 提出日現在の発行数には、平成27年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

## (2) 【新株予約権等の状況】

会社法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25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,186	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	218,600	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月11日 至平成53年8月10日	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)(注)1	発行価格 193.60 資本組入額 97	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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭(当初19,260円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

## 2. 新株予約権の行使の条件

- 新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。
- 新株予約権者が死亡したときは、その相続人は下記(4)に定める「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。
- 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。
- その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「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日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、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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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等を勘案の上、次に準じて決定する。

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）後、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合が行われる場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。

上記のほか、割当日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整することができる。また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者（以下、「新株予約権者」という。）に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告するものとする。

(4) 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、再編後払込金額に上記(3)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て得られる額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる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、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 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

次に準じて決定する。

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の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

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て得た額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合。）は、当社取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。

## 平成23年7月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,322	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	104	同左
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)	232,200	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	306	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年8月11日 至平成30年8月10日	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)(注)1	発行価格 426.16 資本組入額 214	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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり120円16銭(当初12,016円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり306円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役及び使用人に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり120円16銭は、当社取締役及び使用人の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

## 2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。
- (2) 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。
- (3) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

## 3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下、「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日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、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。

## (1) 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。

## (2) 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。

## (3) 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等を勘案の上、次に準じて決定する。

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は1株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という。)後、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合が行われる場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。調整後付与株式数を適用する日については、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

上記のほか、割当日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整することができる。また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者(以下、「新株予約権者」という。)に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告するものとする。

(4) 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上、次で定められる行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記(3)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て得られる額とする。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に付与株式数を乗じて得た金額とする。行使価額は、新株予約権の割当日の翌日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（取引が成立しない日を除く。以下同じ。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じて得た金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、その金額が割当日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値。）を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる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、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 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

次に準じて決定する。

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の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

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て得た額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会議決が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合。）は、当社取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。

当社は、新株予約権者が当社、当社子会社又は関連会社の取締役、監査役又は使用人のいずれの地位をも喪失した場合は、当該新株予約権者が有する新株予約権を無償で取得することができる。ただし、任期満了による退任、定年による退職、その他取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。

平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成24年9月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,935	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	193,500	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成24年10月11日 至平成54年10月10日	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)(注)1	発行価格 246.97 資本組入額 124	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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭（当初24,597円を平成26年4月1日付株式分割（1:100）の割合で除した額）と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。

3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。



平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	469	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	46,900	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年7月11日 至平成55年7月10日	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)(注)1	発行価格 965.43 資本組入額 483	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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭(当初96,443円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成26年4月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成26年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成27年1月31日)
新株予約権の数(個)	874	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	87,400	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年5月13日 至平成56年5月12日	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)(注)1	発行価格 540 資本組入額 270	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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり539円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり539円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

(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 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成22年7月28日(注)1	400	133,625	5	4,471	5	4,372
平成22年9月30日(注)2	3,529	137,154	49	4,521	49	4,422
平成22年10月1日～ 平成22年11月30日(注)1	1,100	138,254	15	4,537	15	4,437
平成22年12月1日～ 平成23年11月30日(注)1	24,904	163,158	349	4,887	349	4,787
平成23年12月1日～ 平成24年3月14日(注)1	6,161	169,319	85	4,972	85	4,873
平成24年7月5日(注)3	5,000	174,319	900	5,872	900	5,773
平成25年5月21日(注)4	17,000	191,319	971	6,844	971	6,744
平成25年5月29日(注)5	576	191,895	32	6,877	32	6,777
平成25年9月13日～ 平成25年11月30日(注)6	589	192,484	12	6,889	12	6,790
平成25年12月1日～ 平成26年1月7日(注)6	70	192,554	1	6,891	1	6,791
平成26年1月8日(注)7	25,124	217,678	-	6,891	-	6,791
平成26年1月9日～ 平成26年1月30日(注)6	49	217,727	1	6,892	1	6,792
平成26年1月31日(注)8	2,500	215,227	-	6,892	-	6,792
平成26年2月1日～ 平成26年2月28日(注)6	31	215,258	0	6,892	0	6,793
平成26年4月1日(注)9	21,063,042	21,278,300	-	6,892	-	6,793
平成26年8月18日(注)7	2,512,561	23,790,861	-	6,892	-	6,793
平成26年8月29日(注)8	2,500	23,788,361	-	6,892	-	6,793
平成26年8月30日～ 平成26年11月30日(注)6	2,500	23,790,861	0	6,893	0	6,793

- (注) 1. 新株予約権(第三者割当て)の行使による増加であります。  
 2. 第三者割当増資(普通株式)  
 発行価格 28,332円、資本組入額 14,166円、割当先 株式会社オージーキャピタル  
 3. 第三者割当増資(A種優先株式)  
 発行価格360,000円、資本組入額180,000円、割当先 Samty Holdings Co.,Ltd.  
 4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)  
 発行価格121,204円、引受価額114,296円、資本組入額57,148円  
 5. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)  
 発行価格114,296円、資本組入額 57,148円、割当先 大和証券株式会社  
 6. 新株予約権(ストックオプション)の行使による増加であります。  
 7. A種優先株主からの普通株式を対価とする取得請求権の行使により、当社がA種優先株式2,500株を取得するのと引き換えに、普通株式の新株を発行したことによる増加であります。  
 8. 自己株式(A種優先株式)2,500株の消却による減少であります。  
 9. 普通株式の株式分割(1:100)による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成26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)		9	15	261	48	11	17,532	17,876	
所有株式数(単元)		5,065	2,771	19,558	33,492	35	176,974	237,895	1,361
所有株式数の割合(%)		2.13	1.16	8.22	14.08	0.01	74.39	100.00	

- (注) 1. 自己株式1,600,000株は「個人その他」に含まれております。  
 2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が6単元含まれております。  
 3. 平成26年2月27日開催の第32期定時株主総会及び必要な種類株主総会の決議により、平成26年4月1日付で1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

(7) 【大株主の状況】

平成26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(%)
森山 茂	大阪府豊中市	3,720,400	15.63
松下 一郎	大阪市都島区	2,570,400	10.80
(有)剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	950,000	3.99
江口 和志	大阪府吹田市	770,400	3.23
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030 (常任代理人 (株)み ずほ銀行決済営業部)	ONE WALL STREET, NEW YORK, NY 10286 U.S.A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	630,000	2.64
ゴールドマンサックスインターナ ショナル(常任代理人 ゴールド マン・サックス証券(株))	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,UK (東京都 港区六本木6丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー)	626,177	2.63
ダイワキャピタルマ - ケツツシ ンガボ - ルリミテッド - ノミニ - エ - シ - エ - インベストメンツピ - テイ - イ - リミテッド (常任代理 人 大和証券(株))	6 SHENTON WAY #26-08 DBS BUILDING TOWER TWO SINGAPORE 068809 (東京都千代田区丸の内1丁目 9-1)	600,079	2.52
笠城 秀彬	大阪府豊中市	556,700	2.33
ピ - エヌワイエム エスエ - エヌ ブイ ピ - エヌワイエム クライア ント アカウント エムピ - シ - エ ス ジャパン (常任代理人 (株)三菱 東京UFJ銀行)	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM (東京 都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	465,894	1.95
MTMFund2LegacyGP(株)MTMFundII LegacyInvestors.L.P. 口	東京都千代田区丸の内3丁目4-1	405,582	1.70
計		11,295,632	47.47

(注) 上記のほか当社所有の自己株式1,600,000株(6.72%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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)	(自己保有株式) 普通株式 1,600,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 22,189,500	221,895	
単元未満株式	普通株式 1,361		
発行済株式総数	23,790,861		
総株主の議決権		221,895	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。

【自己株式等】

平成26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(%)
(自己保有株式) サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目3 番24号	1,600,000		1,600,000	6.72
計		1,600,000		1,600,000	6.72

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式による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、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、次のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成23年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名
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	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社使用者66名(注)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	同上(注)2
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)3
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

(注) 1. 発行日現在における「付与対象者の区分及び人数」を記載しております。  
2. 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。  
3. 当社普通株式につき、次の 又は の事由が生ずる場合、行使価額を次の算式により調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く。)

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

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式の総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除して得た数とし、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われる場合  
行使価額は当該株式の分割又は併合の比率に応じ調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成24年9月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成24年9月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成24年9月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
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	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成25年6月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成25年6月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
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	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成26年4月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成26年4月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成26年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
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	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得並びに会社法第155条第4号によるA種優先株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(平成26年8月25日)での決議状況 (取得期間平成26年8月26日)	1,600,000	1,068
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	1,600,000	1,068
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

### (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(百万円)
当事業年度における取得自己株式	5,000	
当期間における取得自己株式	82	0

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27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数は含めておりません。

### (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 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
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	5,000			
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( - )				
保有自己株式数	1,600,000		1,600,082	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27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数は含めておりません。

## 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、実績に裏づ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、取締役会の決議によって、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、当初、当期純利益が1,850百万円の見込みであったものが、2,304百万円と予想を上回ったことを鑑み、当初予想の1株当たり18円より4円増額し、22円の配当を実施することとし、平成27年2月26日開催の第33期定時株主総会において決議されました。配当金の総額は、488百万円であります。

#### 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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月
最高(円)	35,500	53,700	53,800	169,500	93,400 816
最低(円)	21,500	20,550	25,200	35,000	63,500 608

(注) 1. 最高・最低株価は、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それより前は大阪証券取引所ヘラクレス市場におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成26年4月1日、1株 100株)による権利落後の株価であります。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	666	692	720	750	739	816
最低(円)	608	614	621	695	623	725

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5 【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役 会 長		森山 茂	昭和25年 2月8日生	昭和48年4月 (株)地産入社 昭和57年12月 当社設立 取締役 平成8年3月 当社代表取締役社長 平成24年2月 当社代表取締役会長(現)	1	3,720,749
取 締 役 副 会 長		松下一郎	昭和24年 3月7日生	昭和48年4月 (株)地産入社 昭和57年12月 当社設立 取締役 平成8年3月 当社専務取締役 平成24年2月 当社取締役副会長(現)	1	2,570,749
代表取締役 社 長		江口 和志	昭和30年 11月23日生	昭和54年4月 (株)地産入社 昭和59年4月 当社入社 平成11年1月 当社営業部長 平成16年1月 当社常務取締役 平成24年2月 当社代表取締役社長(現)	1	770,749
常務取締役	経営企画部 及び支店統 括本部担 当、支店統 括本部長	小川 靖展	昭和42年 4月27日生	平成5年4月 (株)東海銀行(現(株)三菱東京UFJ銀行)入行 平成13年4月 当社入社 平成17年1月 当社経営企画室長 平成19年2月 当社取締役 平成24年2月 当社常務取締役(現) 平成26年8月 当社支店統括本部及び特命事項担当、支店統括本部長 平成26年12月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長 (現)	1	59,138
取 締 役	不動産本部 担当、不動 産本部長	池田 渉	昭和23年 4月13日生	昭和46年4月 地産トーカン(株)入社 平成8年8月 当社入社 平成13年1月 当社開発業務部長 平成17年2月 当社取締役(現) 平成26年8月 当社不動産本部担当、不動産本部長(現)	1	159,500
取 締 役	経営管理本 部担当、経 営管理本部長 兼財務部長	松井 宏昭	昭和35年 1月13日生	昭和57年4月 (株)福徳相互銀行入行 平成11年11月 三洋電機クレジット(株)(現日本GE(株))入社 平成19年4月 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 平成21年3月 当社入社 財務部長 平成22年2月 当社取締役(現) 平成26年8月 当社経営管理本部担当、経営管理本部長兼財務部長(現)	1	6,959
取 締 役		三瓶 勝一	昭和45年 2月15日生	平成4年4月 三菱電機マイコン機器ソフトウェア(株)入社 平成8年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 平成14年1月 (株)小林事務所入社 平成15年10月 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 平成17年6月 燦キャピタルマネージメント(株)社外監査役 平成17年7月 (株)サイバック入社 平成19年7月 同社代表取締役 平成21年7月 あけぼの監査法人設立 代表社員(現) 平成27年2月 当社取締役(現)	1	
常勤監査役		小井 光介	昭和25年 9月6日生	昭和49年4月 (株)近畿相互銀行(現(株)近畿大阪銀行)入行 平成14年12月 (株)近畿大阪銀行内部監査部長 平成15年6月 同行執行役員内部監査部担当 平成16年6月 同行常勤監査役 平成17年6月 りそなカード(株)常務取締役 平成24年2月 当社監査役 平成26年2月 当社常勤監査役(現)	2	566
監 査 役		佐藤 信昭	昭和20年 1月3日生	昭和49年4月 京都地方検察庁検事 平成16年9月 最高検察庁公安部長 平成18年5月 大阪地方検察庁検事正 平成19年8月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 平成20年2月 当社監査役(現) 平成24年6月 (株)ロイヤルホテル社外監査役(現) 平成25年6月 西松建設(株)社外取締役(現)	2	4,153
監 査 役		原 幹夫	昭和27年 1月4日生	昭和49年4月 (株)三和銀行(現(株)三菱東京UFJ銀行)入行 平成14年5月 (株)大正銀行入行 平成14年6月 同行取締役本店営業部長 平成15年6月 同行常務取締役本店営業部長 平成17年6月 同行専務取締役(代表取締役) 平成27年2月 当社監査役(現)	3	
計						7,292,563

- (注) 1. 取締役三瓶勝一氏は、社外取締役であります。  
2. 監査役小井光介、佐藤信昭、原幹夫の各氏は、社外監査役であります。  
3. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。  
1 平成26年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成28年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。  
2 平成23年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。  
3 平成26年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成30年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。



## 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】

#### 企業統治の体制の概要等

#### イ 企業統治の体制の概要

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の健全性と透明性の向上及びコンプライアンスを徹底したうえで、経営の効率性と高い競争力を維持することにより、企業としての継続的な発展を図り、社会から信頼される会社となることとあります。当社グループは、コーポレート・ガバナンスを強化することが、最も重要な経営課題の一つと考えており、株主、債権者、取引先及び従業員等の利害関係者に対する迅速かつ正確な情報発信を可能とする体制の構築、情報管理体制の強化及び法令遵守の徹底を推進しております。

当社の経営体制は次のとおりであります。

#### (取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役7名(本書提出日現在)により構成されており、うち、社外取締役は1名であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会のほか、必要のある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っております。

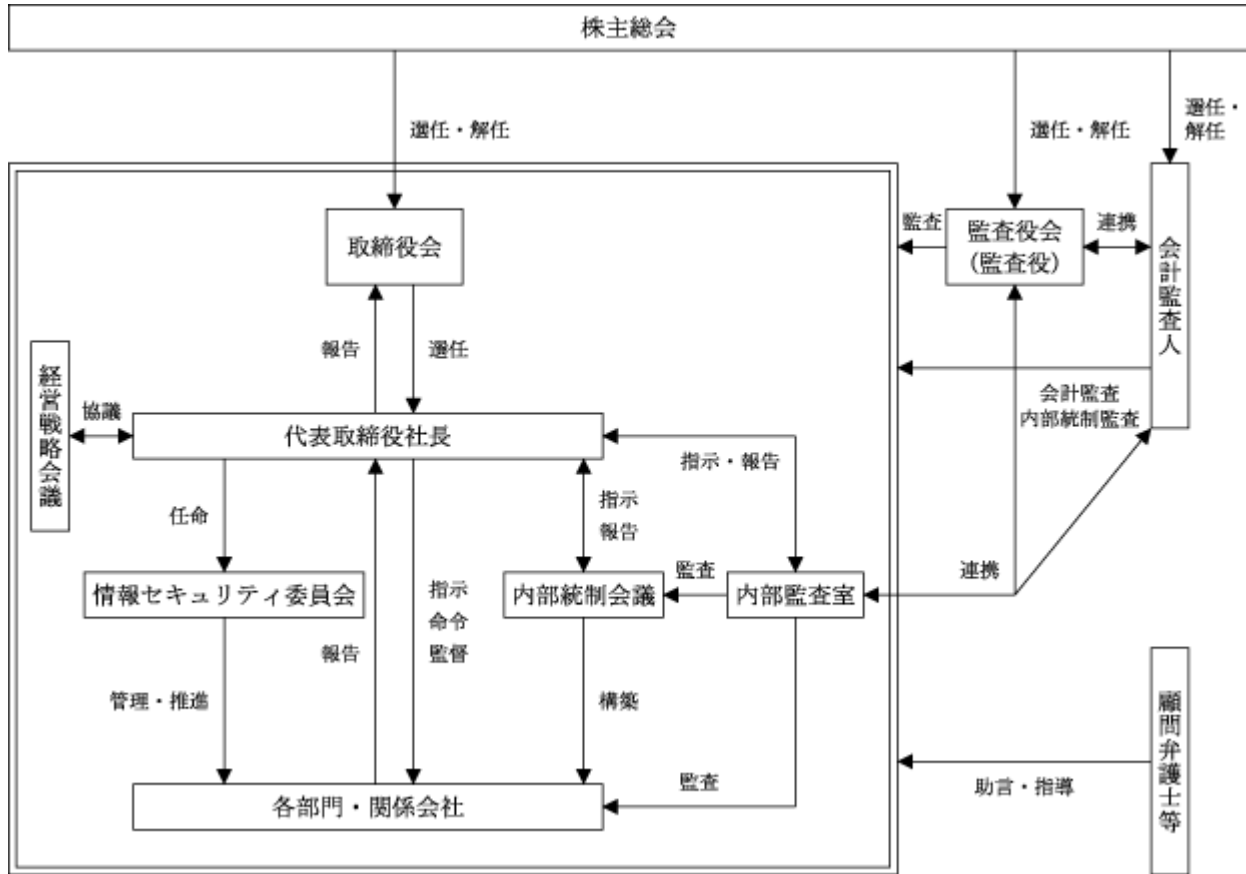
#### (監査役会及び監査役)

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役2名の計3名(本書提出日現在)で構成されております。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、全員を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧(決裁都度)、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

#### (情報セキュリティ委員会)

情報セキュリティ委員会は、情報セキュリティ管理責任者のもと、各部門の代表者により構成されております。個人情報を含めた会社が取扱う情報を適切に管理するための仕組みの整備を行うとともに、その実施及び運用を推進するための協議・調整機関であります。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は監査役設置会社であります。現状において、委員会設置会社に移行する特段の理由がなく、監査役設置会社として、社外取締役1名、社外監査役3名（監査役全員）を置く現体制を基礎として、継続的なガバナンス体制の向上を図ることが適当と考えております。

ハ 内部統制システムの整備の状況

当社は、グループ全体の内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、平成18年5月15日開催の取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを年に1度、定期的に見直すこととしております。

具体的な取り組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役及び部門責任者による会議を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定ができる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営による監督機能である内部監査による監査と、業務執行機関から独立した第三者的立場での監査である社外監査役による監査及び会計監査人による会計監査を受けております。

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針及び財務報告の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

ニ リスク管理体制の整備の状況

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法等、様々な法令を遵守して業務を行う必要があり、業務執行過程における法務的なリスクや、コンプライアンスに係る事項に関しては、顧問弁護士等から適宜専門分野に関するアドバイスを受けることのできる体制を設けております。

日常の業務活動の全般に係るリスクに関しては、社内規程の整備・運用状況や関連法令等の遵守状況を内部監査において確認、改善指導を行い、未然の防止に努めるとともに、重要な影響を及ぼす可能性のあるリスク事項に関しては取締役会においてその対応方針等を協議しております。

また、当社グループでは、経営陣及び全従業員が情報セキュリティの社会的責任の重要性を強く認識し、適切な管理体制を確立・維持するため、情報に対するリスク管理を徹底することに努めております。その一環として、当社本社において情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001の認証を平成19年2月18日に取得しております。

ホ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役との間に会社法第427条第1項の規定により、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する旨の責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

内部監査及び監査役監査の状況

イ 内部監査の組織、人員及び手続

内部監査は、社長直轄の内部監査室（2名）が、内部監査規程等に従い、当社各部門及び当社グループ会社の業務監査を実施し、その結果を社長及び各被監査部門等へ報告するとともに、必要に応じて改善事項の指摘を行っております。

ロ 監査役監査の組織、人員及び手続

監査役監査は、3名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

なお、監査役小井光介氏は、銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員、常勤監査役を歴任しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

ハ 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

・内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

内部監査室と監査役は、随時のミーティングを通じて情報を共有するとともに、各々が実施する監査において相互に連携することにより、監査の効率化・有効化を図っております。また、監査役会と会計監査人は、主として、会計監査についての報告会を通じて情報の共有化を行い、相互の連携を図っております。

・各監査と内部統制部門との関係

当社における内部統制部門は、経営管理部がこれに当たっており、当該部門の主催する内部統制会議における取り組みを通じて、当社グループの内部統制システム全般に関する横断的管理を図っております。内部監査室及び監査役は、内部統制会議にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を監査法人だいちと締結しております。同監査法人及び当監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

なお、当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人	継続監査年数
代表社員 業務執行社員	星 野 誠	監査法人だいち	(注) 1
	岡 庄 吾		

(注) 1 継続監査年数については、全員が7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	7

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。いずれも、各個人と当社との特別な利害関係はありません。

取締役三瓶勝一氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加え、他の会社の経営経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。なお、同氏はあけぼの監査法人の代表社員であり、当社は同監査法人を賃借人とし、当社を賃借人とする賃貸借契約を締結しております。また、当社は同氏を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、同取引所に届け出る予定であります。

監査役小井光介氏は、出身銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員を経て常勤監査役に就任し、その後、他の会社の取締役及び監査役を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。また、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、退任又は退職後、相当年数を経ており、十分な独立性を確保しているものと考えております。

監査役原幹夫氏は、出身銀行における長年の経験を経て他の銀行の取締役、代表取締役を歴任しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。また、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、退任又は退職後、相当年数を経ており、十分な独立性を確保しているものと考えております。

監査役佐藤信昭氏は、検事及び弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。また、同氏は検事退官後、弁護士登録を経て当社監査役に就任しており、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、監査役佐藤信昭氏を独立役員として届け出ております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任に当たっては、取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外取締役は、全取締役及び全監査役との原則月1回以上の定期的会合、経営管理本部との随時の会合を通じ、内部監査、監査役監査及び内部統制の整備・運用状況を含む当社グループの現状と課題を把握し、必要に応じて取締役会で意見を表明しております。また、社外監査役による監査の状況につきましては、「内部監査及び監査役監査の状況」の「八 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係」に記載のとおりであります。

役員の報酬等

イ 提出会社の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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	268	207	60			6
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	22	22				5

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

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の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を助案のうえ取締役会の承認により、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を助案のうえ監査役会の協議により決定しております。

取締役の報酬限度額は平成22年2月25日開催の定時株主総会において、「年間500百万円以内」、監査役の報酬限度額は平成17年2月25日の定時株主総会において、「年間50百万円以内」としてそれぞれ決議いただいております。

なお、当社は、平成27年2月26日開催の取締役会において、第34期の当社取締役（会社法第363条第1項各号に掲げる取締役。ただし、社外取締役を除く。）に対して、業績連動型の変動報酬（利益連動給与）を採用することを承認いたしました。

これにより、取締役の報酬は、平成22年2月25日の定時株主総会で決議済みの取締役の報酬等の上限額の範囲内で、固定報酬である基本報酬（定期同額給与）と、各連結会計年度の業績に連動した年1回の業績連動型の変動報酬（利益連動給与）から構成されることとなります。ただし、社外取締役については、その職務の性格から業績への連動を排除し、基本報酬（定期同額給与）のみとしております。

また、各監査役の報酬額については、監査役会において協議により決定し、取締役会へ報告を行っておりますが、独立性の確保の観点から業績への連動を排除し、基本報酬（定期同額給与）のみとしております。

なお、平成27年11月期における、業績連動型の変動報酬（利益連動給与）の算定方法は以下のとおりであり、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的とするため、以下の要件を設定しております。

### （要件）

連結予算（当初設定）は、前年度実績に対し増益予算となっていること。

利益連動給与損金経理前連結当期純利益が当初予算に比して3%以上となること。

連結予算（当初設定）は平成27年1月14日発表の通期決算短信における通期連結業績予想として对外発表を行ったもの。

### （計算式）利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数（= 1 / 社外取締役を除く当該取締役の数）

役位	係数	取締役の数	支給算定式
代表取締役会長	1 / 取締役の総数 （社外取締役は除く）	1	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数
取締役副会長	1 / 取締役の総数 （社外取締役は除く）	1	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数
代表取締役社長	1 / 取締役の総数 （社外取締役は除く）	1	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数
常務取締役	1 / 取締役の総数 （社外取締役は除く）	1	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数
取締役	1 / 取締役の総数 （社外取締役は除く）	2	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数
支給対象となる取締役の総数		6	

- （注）1．支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員であります。
- 2．法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、利益連動給与損金経理前連結当期純利益とします。
- 3．支給する利益連動給与の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ（1）に規定する「確定額」は、500百万円を限度とします。
- 4．平成27年2月26日開催の第33期定時株主総会後の取締役会で決議した役位をもって算定し、第34期末において職務を執行している取締役に対し支給いたします。
- 5．取締役が期中に就任した場合の利益連動給与は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数（1か月未満の場合は端数切り上げ）にて支給いたします。
- （計算式）{ (利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 3% × 係数 (= 1 / 社外取締役を除く当該取締役の数)) ÷ 12 } × 在職月数
- 6．上記算定方法については、監査役全員が適正と認めた旨を記載した書面を受領しております。

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨定款に定めております。

中間配当

当社は、剰余金の配当について会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によっ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。これは、株主への利益還元のための機会を充実を目的とするものであります。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは自己の株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な経営を可能にすることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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定款に定めております。これは、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するものであります。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 6銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 161百万円

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(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)エスクリ	60,000	52	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。
(株)紀陽銀行	30,000	41	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。

(注) 上記株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位2銘柄について記載しております。

(当事業年度)  
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)エスクリ	60,000	61	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。
(株)紀陽銀行	30,000	45	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。

(注) 上記株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位2銘柄について記載しております。

八 保有目的が純投資目的である投資株式

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(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(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	31	0	31	
連結子会社				
計	31	0	31	

【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】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、「引受事務幹事会社への書簡」作成業務であります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査公認会計士等に対する報酬等の額の決定に際し、当社は所定の決裁基準に則り決定し、会社法第399条の規定に基づき、取締役が監査役会へ同意を求め、監査役会において報酬等の額について当社の規模、業務の特性ならびに監査日数等を勘案し、審議の上、同意しております。



## 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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年12月1日から平成26年11月30日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年12月1日から平成26年11月30日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則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25年12月1日から平成26年11月30日まで)及び事業年度(平成25年12月1日から平成26年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、監査法人だいちにより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、または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：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 8,512	1 10,023
売掛金	163	218
販売用不動産	1 7,536	1 17,377
仕掛販売用不動産	1 9,627	1 17,324
商品	6	0
貯蔵品	2	1
繰延税金資産	209	232
その他	222	440
貸倒引当金	5	7
流動資産合計	26,276	45,611
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,249	26,473
減価償却累計額	5,273	5,347
建物及び構築物（純額）	1 20,976	1 21,126
信託建物	2,182	4,590
減価償却累計額	364	435
信託建物（純額）	1 1,818	1 4,154
土地	1 25,574	1 23,136
信託土地	1 1,059	1 2,359
その他	322	331
減価償却累計額	253	263
その他（純額）	68	68
有形固定資産合計	49,497	50,846
無形固定資産		
のれん	110	107
その他	76	58
無形固定資産合計	187	165
投資その他の資産		
投資有価証券	2 2,883	1 1,665
繰延税金資産	332	174
その他	942	1,224
貸倒引当金	0	19
投資その他の資産合計	4,157	3,044
固定資産合計	53,842	54,056
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	3	41
繰延資産合計	3	41
資産合計	80,122	99,709

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,629	1,489
繰延税金負債	-	1
短期借入金	1 2,652	1 2,732
1年内返済予定の長期借入金	1 9,893	1 10,802
未払法人税等	359	1,217
その他	1,240	1,612
流動負債合計	15,774	17,856
固定負債		
長期借入金	1 39,183	1 52,147
繰延税金負債	445	1,895
退職給付引当金	74	-
退職給付に係る負債	-	82
預り敷金保証金	1,410	1,990
建設協力金	768	759
その他	11	11
固定負債合計	41,893	56,886
負債合計	57,668	74,742
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,889	6,893
資本剰余金	6,790	6,793
利益剰余金	8,620	10,583
自己株式	-	1,068
株主資本合計	22,300	23,201
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	25	35
その他の包括利益累計額合計	25	35
新株予約権	128	187
少数株主持分	-	1,541
純資産合計	22,453	24,966
負債純資産合計	80,122	99,709

## 【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	27,374	24,363
売上原価	1 22,051	17,222
売上総利益	5,323	7,140
販売費及び一般管理費	2 2,537	2 3,098
営業利益	2,785	4,042
営業外収益		
受取利息	6	1
受取配当金	61	45
持分法による投資利益	928	-
保険解約返戻金	6	14
金利スワップ評価益	3	0
その他	26	8
営業外収益合計	1,034	70
営業外費用		
支払利息	1,494	1,512
支払手数料	203	249
持分法による投資損失	-	38
株式交付費	13	-
その他	16	7
営業外費用合計	1,727	1,808
経常利益	2,091	2,304
特別利益		
匿名組合投資利益	-	315
固定資産売却益	3 430	3 2,009
負ののれん発生益	-	1,251
その他	6 0	-
特別利益合計	430	3,576
特別損失		
固定資産売却損	4 168	4 1,192
固定資産除却損	5 4	5 14
出資金評価損	0	-
段階取得に係る差損	-	885
減損損失	8 46	-
その他	7 0	7 0
特別損失合計	220	2,092
税金等調整前当期純利益	2,302	3,788
法人税、住民税及び事業税	366	1,436
法人税等調整額	269	135
法人税等合計	635	1,571
少数株主損益調整前当期純利益	1,666	2,217
少数株主損失( )	-	86
当期純利益	1,666	2,304

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,666	2,217
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8	10
繰延ヘッジ損益	5	-
その他の包括利益合計	13	10
包括利益	1,680	2,227
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,680	2,314
少数株主に係る包括利益	-	86

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：百万円)

	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	5,872	5,773	7,156	-	18,803
当期変動額					
新株の発行	1,016	1,016			2,033
剰余金の配当			203		203
当期純利益			1,666		1,666
自己株式の取得				-	-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,016	1,016	1,463	-	3,497
当期末残高	6,889	6,790	8,620	-	22,300

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	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	16	5	11	76	-	18,891
当期変動額						
新株の発行						2,033
剰余金の配当						203
当期純利益						1,666
自己株式の取得						-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8	5	13	51	-	65
当期変動額合計	8	5	13	51	-	3,562
当期末残高	25	-	25	128	-	22,453

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：百万円)

	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	6,889	6,790	8,620	-	22,300
当期変動額					
新株の発行	3	3			7
剰余金の配当			341		341
当期純利益			2,304		2,304
自己株式の取得				1,068	1,068
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	3	3	1,962	1,068	901
当期末残高	6,893	6,793	10,583	1,068	23,201

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	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	25	-	25	128	-	22,453
当期変動額						
新株の発行						7
剰余金の配当						341
当期純利益						2,304
自己株式の取得						1,068
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	10	-	10	59	1,541	1,611
当期変動額合計	10	-	10	59	1,541	2,512
当期末残高	35	-	35	187	1,541	24,966

## 【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,302	3,788
減価償却費	812	1,024
減損損失	46	-
のれん償却額	9	8
受取利息及び受取配当金	68	47
支払利息	1,494	1,512
持分法による投資損益(は益)	928	38
支払手数料	203	249
匿名組合投資損益(は益)	-	315
有形固定資産売却損益(は益)	261	816
負ののれん発生益	-	1,251
段階取得に係る差損益(は益)	-	885
退職給付引当金の増減額(は減少)	9	74
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	82
売上債権の増減額(は増加)	19	78
たな卸資産の増減額(は増加)	6,068	4,932
仕入債務の増減額(は減少)	920	139
未払消費税等の増減額(は減少)	192	21
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	138	579
その他	83	438
小計	10,725	975
利息及び配当金の受取額	66	48
利息の支払額	1,434	1,515
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	9	655
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,347	1,147
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	20	330
定期預金の預入による支出	70	10
有形固定資産の売却による収入	3,012	7,083
有形固定資産の取得による支出	10,206	15,628
無形固定資産の取得による支出	14	7
投資有価証券の売却による収入	-	384
投資有価証券の取得による支出	1,628	699
連結子会社株式の追加取得による支出	-	5
新規連結子会社の取得による支出	-	74
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	141
出資金の回収による収入	-	1
出資金の払込による支出	6	33
長期貸付金の回収による収入	88	31
建設協力金の受入による収入	-	43
建設協力金の支払による支出	53	52
その他	-	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,857	8,780



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	8,412	6,076
短期借入金の返済による支出	7,838	5,995
長期借入れによる収入	25,282	35,722
長期借入金の返済による支出	24,632	22,523
株式の発行による収入	2,012	6
自己株式の取得による支出	-	1,068
配当金の支払額	202	340
その他	487	254
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,547	11,620
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,037	1,693
現金及び現金同等物の期首残高	4,644	7,681
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	138
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	0
現金及び現金同等物の期末残高	1 7,681	1 9,513

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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 11社

連結子会社の名称

(有)彦根エス・シー

(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

スペシャリストサポートシステム(株)

サムティ管理(株)

サムティアセットマネジメント(株)

合同会社淡路町プロジェクト

一般社団法人淡路町プロジェクト

合同会社アンビエントガーデン守山

一般社団法人アンビエントガーデン守山

前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社アンビエントガーデン和泉中央及び一般社団法人プロジェクト・ティーは清算したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

なお、合同会社淡路町プロジェクト及び一般社団法人淡路町プロジェクトは新規設立により、また、合同会社アンビエントガーデン守山及び一般社団法人アンビエントガーデン守山は合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資の増額により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(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。

2 持分法の適用に関する事項

(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。

なお、前連結会計年度において持分法適用関連会社でありました合同会社アンビエントガーデン守山は、同社を営業者とする匿名組合への出資の増額により当社の連結子会社となったため、持分法適用の範囲から除外しております。

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決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(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。

(ロ)デリバティブ

時価法を採用しています。

(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)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(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(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 2～47年

信託建物 31～41年

(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。

(ハ)長期前払費用

定額法を採用しております。

(二)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。

(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。

(ロ)創立費

5年間の均等償却を行っております。

(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。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額から中小企業退職金共済制度による給付額を控除した額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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。

(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。

(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。

(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。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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、スペシャリストサポートシステム(株)、サムティ管理(株) 以上、3社 20年

(8) 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、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資であります。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成28年11月期の期首より適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下、「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下、「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」は、当連結会計年度において、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示しておりました33百万円は、「保険解約返戻金」6百万円、「その他」26百万円として組み替えております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

保有目的の変更により、固定資産から6,944百万円をたな卸資産へ振替えております。

(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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	455	866
販売用不動産	7,541	17,372
仕掛販売用不動産	9,291	10,984
建物及び構築物	20,292	20,793
信託建物	1,818	4,157
土地	24,854	22,972
信託土地	1,059	2,359
投資有価証券	-	61
合計	65,312	79,567

前連結会計年度(平成25年11月30日)

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」1,126百万円及び「子会社出資金」1百万円を担保に提供しております。

当連結会計年度(平成26年11月30日)

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」2,078百万円及び「子会社出資金」8百万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。

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	2,352	1,706
1年内返済予定の 長期借入金	9,893	10,752
長期借入金	39,183	51,147
合計	51,428	63,606

2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
投資有価証券(匿名組合出資金)	1,548	-

3 当社及び連結子会社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	800	1,100
借入実行残高	723	1,076
差引額	77	24

#### 4 財務制限条項

前連結会計年度(平成25年11月30日)

(1) 長期借入金2,782百万円(1年内返済予定の長期借入金104百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、かつ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成24年11月期及び平成25年11月期の2期とする。)で損失としないこと。

(2) 長期借入金1,240百万円(1年内返済予定の長期借入金64百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成23年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。

(3) 長期借入金1,227百万円(1年内返済予定の長期借入金49百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。

(4) 貸出コミットメント契約による短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

貸出コミットメント契約時(平成25年3月28日)の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

当連結会計年度（平成26年11月30日）

- (1) 長期借入金2,875百万円（1年内返済予定の長期借入金148百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,374百万円（1年内返済予定の長期借入金95百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- (3) 長期借入金2,300百万円（1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (4) 長期借入金1,702百万円（1年内返済予定の長期借入金63百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び前年度の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,178百万円（1年内返済予定の長期借入金53百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。
- (6) 長期借入金883百万円（1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年3月27日の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (8) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年1月20日の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(連結損益計算書関係)

- 1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	385	-

- 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	当連結会計年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	188	139
広告宣伝費	116	91
役員報酬	331	371
給与手当	443	488
退職給付費用	12	20
賞与	90	109
租税公課	364	728
支払手数料	200	273
賃借料	101	100
支払報酬	128	116
減価償却費	80	72
貸倒引当金繰入額	-	21

- 3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	221	1,897
土地	209	112
	430	2,009

- 4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	5	7
土地	162	1,184
工具器具備品	-	0
	168	1,192



5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物付属設備	-	6
構築物	3	6
工具器具備品	0	0
	4	14

6 その他（特別利益）の内容は下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
減損出資金返還益	0	-

7 その他（特別損失）の内容は下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
出資金償還損	0	0
出資金損失	0	-
	0	0

8 減損損失

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所又は会社	用途	種類	金額
連結子会社 合同会社アンピエントガーデン和泉中央	その他	のれん	46百万円

当社グループは、賃貸用不動産については、個々の不動産を資産のグルーピングの単位としております。なお、一部の連結子会社については当該会社を資産のグルーピングの単位としております。

合同会社アンピエントガーデン和泉中央は、当社グループが不動産事業を行うプロセスにおいて信託受益権を取得・保有するスキームに関連して設立した特別目的会社であります。当連結会計年度において保有する信託受益権の全部を売却し、これにより会社の解散・清算手続きに入ったことから、のれんの残高の全額を減損損失として特別損失に計上したものであります。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	9百万円	13百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	9百万円	13百万円
税効果額	0百万円	3百万円
その他有価証券評価差額金	8百万円	10百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	8百万円	- 百万円
組替調整額	16百万円	- 百万円
税効果調整前	8百万円	- 百万円
税効果額	3百万円	- 百万円
繰延ヘッジ損益	5百万円	- 百万円
その他の包括利益合計	13百万円	10百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	169,319	18,165		187,484
A種優先株式(株)	5,000			5,000
合計(株)	174,319	18,165		192,484
自己株式				
普通株式(株)				
A種優先株式(株)				
合計(株)				

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

公募増資による増加	17,000株
第三者割当増資による増加	576株
ストックオプションの権利行使による増加	589株

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	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)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権					128

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25年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	203	1,200	平成24年11月30日	平成25年2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	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26年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	318	1,700	平成25年11月30日	平成26年2月28日

当連結会計年度（自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式（株）	187,484	23,603,377		23,790,861
A種優先株式（株）	5,000		5,000	
合計（株）	192,484	23,603,377	5,000	23,790,861
自己株式				
普通株式（株）		1,600,000		1,600,000
A種優先株式（株）		5,000	5,000	
合計（株）		1,600,000		1,600,000

（変動事由の概要）

普通株式の発行済み株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

優先株主による普通株式を対価とする取得請求権の行使による増加	2,537,685株
株式分割（1：100）による増加	21,063,042株
ストックオプションの権利行使による増加	2,650株

A種優先株式の発行済み株式総数の減少数の内訳は、次のとおりであります。

自己株式の消却による減少	5,000株
--------------	--------

普通株式の自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加	1,600,000株
-----------------------	------------

A種優先株式の自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

取得請求権の行使による増加	5,000株
---------------	--------

A種優先株式の自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

自己株式の消却による減少	5,000株
--------------	--------

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	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）
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権					187

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26年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	318	1,700	平成25年11月30日	平成26年2月28日

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26年7月15日 取締役会	A種優先株式	利益剰余金	22	9,000	平成26年5月31日	平成26年7月31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27年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	488	22	平成26年11月30日	平成27年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	8,512	10,023
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	830	510
現金及び現金同等物	7,681	9,513

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

株式の取得により新たに合同会社アンピエントガーデン守山を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳は次のとおりであります。

流動資産	5,100	百万円
固定資産	11	百万円
資産合計	5,112	百万円
流動負債	24	百万円
固定負債	1,447	百万円
負債合計	1,472	百万円

(リース取引関係)

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	3	2	0
合計	3	2	0

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成26年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	3	3	-
合計	3	3	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
1年内	0	-
1年超	-	-
合計	0	-

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自平成25年12月1日 至平成26年11月30日)
支払リース料	0	0
減価償却費相当額	0	0
支払利息相当額	0	0

(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。

(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。

(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。

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

リース資産の内容

有形固定資産

ERPシステムに関する設備機器(工具器具備品)及び社用車(車両運搬具)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。

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。

(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(6) 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

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)

前連結会計年度(平成25年11月30日)

	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	8,512	8,512	-
(2)売掛金	163	163	-
(3)投資有価証券	93	93	-
(4)長期貸付金	31	31	0
資産計	8,801	8,801	0
(1)支払手形及び買掛金	1,629	1,629	-
(2)短期借入金	2,652	2,652	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	9,893	9,893	-
(4)長期借入金	39,183	39,161	22
(5)建設協力金	768	768	-
負債計	54,127	54,104	22
デリバティブ取引	0	0	-

当連結会計年度(平成26年11月30日)

	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	10,023	10,023	-
(2)売掛金	218	218	-
(3)投資有価証券	106	106	-
(4)長期貸付金	-	-	-
資産計	10,349	10,349	-
(1)支払手形及び買掛金	1,489	1,489	-
(2)短期借入金	2,732	2,732	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	10,802	10,802	-
(4)長期借入金	52,147	52,121	25
(5)建設協力金	759	759	-
負債計	67,932	67,906	25
デリバティブ取引	-	-	-



(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、並びに(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おります。

(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おります。

(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おります。

(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おります。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、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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成25年11月30日	平成26年11月30日
非上場株式( 1 )	56	56
非上場投資信託受益証券( 1 )		2
投資事業組合出資金( 1 )	479	90
匿名組合出資金( 1 )	2,254	1,408
預り敷金保証金( 2 )	1,410	1,990
合計	4,200	3,548

( 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。

(注) 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

前連結会計年度(平成25年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	8,512	-	-	-
売掛金	163	-	-	-
長期貸付金	31	-	-	-
合計	8,707	-	-	-

当連結会計年度(平成26年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	10,023	-	-	-
売掛金	218	-	-	-
長期貸付金	-	-	-	-
合計	10,242	-	-	-

(注) 4. 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,652	-	-	-	-	-
長期借入金	9,893	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590
合計	12,545	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590

当連結会計年度(平成26年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,732	-	-	-	-	-
長期借入金	10,802	8,411	4,024	3,448	9,049	27,213
合計	13,535	8,411	4,024	3,448	9,049	27,213

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(平成25年11月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (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	52	0	51
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	41	49	8
合計		93	49	43

当連結会計年度(平成26年11月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (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	61	0	60
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	45	49	3
合計		106	49	57

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成26年11月30日)

該当事項はありません。

(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(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

区分	種類	前連結会計年度(平成24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	7	-	0	0

(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(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

2 ヘッジ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(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

1 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。

2 退職給付債務に関する事項

退職給付債務(百万円)	74
退職給付引当金(百万円)	74

(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。

3 退職給付費用に関する事項

勤務費用(百万円)	17
退職給付費用(百万円)	17

(注) 勤務費用のうち、中小企業退職金共済制度への拠出額は7百万円であります。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

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。

2 確定給付制度

(1)簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	74	百万円
退職給付費用	28	百万円
退職給付の支払額	11	百万円
制度への拠出額	8	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	82	百万円

(2)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	28	百万円
----------------	----	-----

(ストック・オプション等関係)

1 費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	59百万円	60百万円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成26年11月期)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。

なお、平成26年4月1日に1株を100株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した当連結会計年度末における数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

平成23年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名
ストック・オプションの数	普通株式 218,600株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成23年8月11日～平成53年8月10日

平成23年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役4名 当社の使用人26名
ストック・オプションの数	普通株式 232,200株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年8月11日～平成30年8月10日

平成24年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年9月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 193,500株
付与日	平成24年10月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成24年10月11日～平成54年10月10日

平成25年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成25年6月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 46,900株
付与日	平成25年7月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年7月11日～平成55年7月10日

平成26年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成26年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 87,400株
付与日	平成26年5月12日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成26年5月13日～平成56年5月12日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動の状況

ストック・オプションの数

	平成23年 ストック・ オプション	平成23年 ストック・ オプション	平成24年 ストック・ オプション	平成25年 ストック・ オプション	平成26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					87,400
失効					
権利確定					87,400
未確定残					
権利確定後(株)					
前連結会計年度末	218,600	239,300	193,500	46,900	
権利確定					87,400
権利行使		16,500			
失効					
未行使残	218,600	222,800	193,500	46,900	87,400

単価情報

	平成23年 ストック・ オプション	平成23年 ストック・ オプション	平成24年 ストック・ オプション	平成25年 ストック・ オプション	平成26年 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	1	306	1	1	1
権利行使時 平均株価(円)		799			
公正な評価単価 (付与日)(円)	192	120	245	964	539

3 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

	平成23年 ストック・ オプション	平成23年 ストック・ オプション	平成24年 ストック・ オプション	平成25年 ストック・ オプション	平成26年 ストック・ オプション
(1) 使用した算定技法	ブラック・ショールズ式	ブラック・ショールズ式	ブラック・ショールズ式	ブラック・ショールズ式	ブラック・ショールズ式
(2) 使用した主な基礎数値及びその見積方法	株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年8月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.75年 評価基準日から各従業員の定年齢到達日後の最初の定時株主総会の日までの期間の平均値に退職後行使可能期間を加算した年数を残存予想期間として見積もっている。 予想配当 10円/株 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 1.178% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り	株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年8月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 4.51年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 10円/株 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.335% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り	株価変動性 65.2% 平成19年7月31日～平成24年10月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.74年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 12円/株 平成23年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.849% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り	株価変動性 68.2% 平成19年7月31日～平成25年7月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.00年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 12円/株 平成24年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.864% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り	株価変動性 64.95% 平成19年7月31日～平成26年5月12日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 9.32年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 17円/株 平成25年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.564% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り

4 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。



## (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

## (1) 流動資産

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	2	2
未払賞与	19	24
棚卸資産評価損	145	138
未払事業税	25	89
その他	16	14
小計	209	269
評価性引当額	-	36
計	209	232
繰延税金負債		
その他	-	1
計	-	1

## (2) 固定資産

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	0	6
投資有価証券評価損	5	5
関係会社有価証券評価損	118	111
退職給付引当金	24	
退職給付に係る負債		26
減損損失	166	163
その他	105	95
小計	420	408
評価性引当額	65	209
計	355	199
繰延税金負債と相殺	22	24
差引	332	174
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	18	21
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	445	1,888
その他	4	10
計	467	1,920
繰延税金資産と相殺	22	24
差引	445	1,895

## 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25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
	(%)	(%)
法定実効税率 (調整)	39.6	37.9
交際費等損金に算入されない項目	1.4	0.7
住民税均等割	0.4	0.4
評価性引当額の増減	0.8	4.7
税効果非適用の連結子会社に 係る差異	0.8	0.5
負ののれん償却額	15.3	3.2
利子源泉税	0.0	-
所得税額控除	0.0	-
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	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	27.6	41.4

## 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.9%から35.5%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は15百万円減少し、法人税等調整額が15百万円増加しております。

## (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)

当社は、東京支店及び連結子会社の各不動産賃借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来オフィスを移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

## (賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、愛知県、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル等(土地を含む)を有しております。平成25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1,610百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は261百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。平成26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2,049百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は816百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)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：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	40,607	47,482
	期中増減額	6,875	722
	期末残高	47,482	48,205
期末時価		49,660	54,297

- (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、固定資産の新規取得(9,629百万円)及び自社開発物件の竣工(466百万円)によるものであります。また主な減少額は、不動産売却(2,719百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(11,140百万円)によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却(6,269百万円)及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替(3,737百万円)によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、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。

(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。当社は、「不動産事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他の事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンション及びファミリー向け分譲マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・オフィスビル・商業施設等の賃貸・管理を行っております。「その他の事業」は、ビジネスホテルの保有・運営、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム業、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、たな卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。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売上高又は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、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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	21,602	5,140	631	27,374	-	27,374
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	207	207	207	-
計	21,602	5,140	839	27,582	207	27,374
セグメント利益	1,907	2,182	106	4,195	1,410	2,785
セグメント資産	23,383	45,809	2,047	71,240	8,881	80,122
その他の項目						
減価償却費	82	633	54	769	43	812
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16	10,329	4	10,350	53	10,403

(注) 1. セグメント利益の調整額 1,410百万円は、セグメント間取引消去 135百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 1,274百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額8,881百万円は、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。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。

3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	17,478	6,183	700	24,363	-	24,363
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6	-	263	270	270	-
計	17,485	6,183	964	24,633	270	24,363
セグメント利益	2,945	2,768	136	5,851	1,808	4,042
セグメント資産	39,413	47,671	2,272	89,356	10,353	99,709
その他の項目						
減価償却費	98	837	55	991	33	1,024
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	24	15,519	14	15,558	48	15,607

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,808百万円は、セグメント間取引消去 154百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 1,654百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額10,353百万円は、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。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。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社ブリッジセカンド	5,750	不動産事業

(注)合同会社ブリッジセカンドは、不動産信託受益権の取得、保有、処分等を事業内容とする会社であり、同社に対する売上高は、当社が開発又は取得したマンションの売却によるものであります。

【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				全社・消去	合計
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
減損損失	46	-	-	46	-	46

(注)「不動産事業」セグメントの金額は、のれんの減損損失によるものであります。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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】

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

不動産事業において、平成26年5月26日に合同会社アンピエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を増額して合同会社アンピエントガーデン守山を当社の連結子会社にいたしました。これに伴い当連結会計年度において、1,251百万円の負ののれん発生益を計上しております。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

前連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

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4.93 間接		資金の返済	100		
	有限会社 エスティ ビー	大阪府 豊中市	3	有価証券投資 及び保有	(所有) 直接 間接		資金の返済	100		
役員が議決 権の過半数 を自己の計 算において 所有してい る会社	マイルス トーン ターンア ラウンド マネジメ ント株式 会社	東京都千 代田区	95	経営・財務・ 事業に関する 代理受託業務 及びコンサル ティング、財 務アドバイザー 業務、投 資業務	(所有) 直接 間接		資本業務提携に 基づくアドバイ ザリー・サービ スの提供の委託	16	未払金	6

- (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. 有限会社エスティビ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。  
5. マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社は当社役員が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社であります。

当連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,094円78銭	1株当たり純資産額	1,047円15銭
1株当たり当期純利益金額	93円30銭	1株当たり当期純利益金額	108円21銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	70円92銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	95円98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。

項目	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	22,453	24,966
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1,928	1,729
(うち優先株式の発行金額)(百万円)	(1,800)	(-)
(うち新株予約権)(百万円)	(128)	(187)
(うち少数株主持分)(百万円)	(-)	(1,541)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	20,525	23,237
期末の普通株式の数(株)	18,748,400	22,190,861

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

項目	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26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)	1,666	2,304
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,666	2,281
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	22
(うち優先配当額)(百万円)	-	(22)
普通株式の期中平均株式数(株)	17,860,600	21,083,959
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	22
(うち優先配当額)(百万円)	-	(22)
普通株式増加数(株)	5,635,100	2,921,846
(うちA種優先株式)(株)	(5,012,600)	(2,299,139)
(うち新株予約権)(株)	(622,500)	(622,707)
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 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(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】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,652	2,732	3.03	
1年以内に返済予定の長期借入金	9,893	10,802	2.52	
1年以内に返済予定のリース債務	3	4	4.96	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	39,183	52,147	2.25	平成28年～56年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	6	8	4.96	平成28年～31年
その他有利子負債	-	-	-	
合計	51,738	65,695	-	

(注) 1 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	8,411	4,024	3,448	9,049
リース債務	3	2	1	0

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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 (百万円)	2,553	10,429	13,737	24,363
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	189	1,545	1,914	3,788
四半期(当期)純利益 (百万円)	92	985	1,290	2,304
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	4.73	47.15	61.18	108.21

(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 利益金額又は四半期 純損失金額 (円)	4.73	40.89	14.33	42.62

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 7,031	1 8,055
未収賃貸料	114	112
販売用不動産	1 7,320	1 15,496
仕掛販売用不動産	1 9,627	1 10,957
貯蔵品	2	1
前払費用	30	32
繰延税金資産	196	221
その他	659	748
貸倒引当金	5	7
流動資産合計	24,977	35,618
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 19,022	1 19,233
信託建物	-	1 2,387
構築物	1 27	1 22
車両運搬具	9	11
工具器具備品	45	40
土地	1 18,385	1 15,984
信託土地	-	1 1,300
有形固定資産合計	37,490	38,979
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	12	14
電話加入権	1	1
その他	1	2
無形固定資産合計	15	17
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,166	1 1,486
関係会社株式	1,367	1,382
その他の関係会社有価証券	1 1,829	1 2,078
出資金	440	450
関係会社出資金	9	1 12
関係会社長期貸付金	1,510	1,905
破産更生債権等	0	20
長期前払費用	279	471
繰延税金資産	303	174
その他	610	666
貸倒引当金	0	81
投資その他の資産合計	7,518	8,569
固定資産合計	45,024	47,566
資産合計	70,002	83,185

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,631	1,543
短期借入金	1 2,652	1 2,132
1年内返済予定の長期借入金	1 7,966	1 8,810
未払金	119	88
未払費用	210	234
未払法人税等	252	1,139
前受賃貸料	234	235
預り金	35	39
その他	283	382
流動負債合計	13,384	14,605
固定負債		
長期借入金	1 34,384	1 45,476
長期未払金	7	8
退職給付引当金	68	75
預り敷金保証金	996	1,570
固定負債合計	35,457	47,130
負債合計	48,841	61,736
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,889	6,893
資本剰余金		
資本準備金	6,790	6,793
資本剰余金合計	6,790	6,793
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	4,661	5,942
利益剰余金合計	7,326	8,608
自己株式	-	1,068
株主資本合計	21,006	21,226
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	25	35
評価・換算差額等合計	25	35
新株予約権	128	187
純資産合計	21,160	21,449
負債純資産合計	70,002	83,185

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
売上高	1	20,397	1	21,637
売上原価	1	16,228	1	15,983
売上総利益		4,169		5,653
販売費及び一般管理費	1、2	1,789	1、2	2,243
営業利益		2,380		3,410
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	41	1	54
保険解約返戻金		6		14
その他		11		4
営業外収益合計		59		73
営業外費用				
支払利息		1,141		1,271
支払手数料		156		249
貸倒引当金繰入額		-	1	61
その他		23		0
営業外費用合計		1,321		1,583
経常利益		1,118		1,901
特別利益				
匿名組合投資利益		-		315
固定資産売却益	3	405	3	1,993
特別利益合計		405		2,309
特別損失				
固定資産売却損	4	168	4	1,175
固定資産除却損	5	4	5	7
出資金評価損	1	0		-
出資金損失		-	1	1
特別損失合計		173		1,184
税引前当期純利益		1,350		3,025
法人税、住民税及び事業税		231		1,303
法人税等調整額		305		100
法人税等合計		536		1,403
当期純利益		814		1,622

## 【売上原価明細書】

## 1 不動産流動化事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	760	8.5	1,228	15.3
建物建築費		1,388	15.5	2,317	28.8
流動化不動産取得費		6,439	72.0	4,200	52.1
その他流動化事業費		358	4.0	307	3.8
不動産流動化事業費用		8,947	100.0	8,054	100.0

- 1 建物建築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。

## 2 不動産分譲事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	1,594	29.9	1,668	30.1
建物建築費		3,399	63.7	3,757	67.8
その他分譲不動産事業費		341	6.4	114	2.1
不動産分譲事業費用		5,336	100.0	5,540	100

- 1 建物建築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 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)		当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	248	12.8	287	12.0
減価償却費		592	30.5	813	34.1
修繕費		236	12.2	290	12.2
管理委託費		214	11.0	268	11.3
地代家賃		498	25.7	495	20.7
その他賃貸事業費		152	7.8	232	9.7
不動産賃貸事業費用		1,944	100.0	2,388	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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	5,872	5,773	5,773	21	2,644	4,050	6,715	-	18,361
当期変動額									
新株の発行	1,016	1,016	1,016						2,033
剰余金の配当						203	203		203
当期純利益						814	814		814
自己株式の取得								-	-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	1,016	1,016	1,016	-	-	610	610	-	2,644
当期末残高	6,889	6,790	6,790	21	2,644	4,661	7,326	-	21,006

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	16	5	11	76	18,450
当期変動額					
新株の発行					2,033
剰余金の配当					203
当期純利益					814
自己株式の取得					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8	5	13	51	65
当期変動額合計	8	5	13	51	2,710
当期末残高	25	-	25	128	21,160

当事業年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	6,889	6,790	6,790	21	2,644	4,661	7,326	-	21,006
当期変動額									
新株の発行	3	3	3						7
剰余金の配当						341	341		341
当期純利益						1,622	1,622		1,622
自己株式の取得								1,068	1,068
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	3	3	3	-	-	1,281	1,281	1,068	219
当期末残高	6,893	6,793	6,793	21	2,644	5,942	8,608	1,068	21,226

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	25	-	25	128	21,160
当期変動額					
新株の発行					7
剰余金の配当					341
当期純利益					1,622
自己株式の取得					1,068
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	10	-	10	59	69
当期変動額合計	10	-	10	59	289
当期末残高	35	-	35	187	21,449

## 【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

### (1)重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

・時価のあるもの

決算日の市場価格等による時価法(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。

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については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)また貯蔵品については最終仕入原価法を採用しております。

### (2)固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

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 2～47年

信託建物 31～41年

構築物 3～41年

車両運搬具 2～5年

工具器具備品 2～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

長期前払費用

定額法を採用しております。

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。

### (3)引当金の計上基準

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。

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。

### (4)その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。



(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切り下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(損益計算書関係)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」(前事業年度6百万円)は、当事業年度において、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当事業年度(自平成25年12月1日至平成26年11月30日)

保有目的の変更により、固定資産から6,944百万円をたな卸資産へ振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び担保付債務

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	146	545
販売用不動産	7,320	15,482
仕掛販売用不動産	9,291	10,243
建物	18,954	18,956
信託建物	-	2,387
構築物	10	8
土地	18,338	15,818
信託土地	-	1,300
投資有価証券	-	61
その他の関係会社有価証券	1,126	2,078
関係会社出資金	-	8
合計	55,188	66,890

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	2,129	1,406
1年以内返済予定の長期借入金	7,541	8,648
長期借入金	34,384	43,544
合計	44,055	53,600

2 偶発債務

前事業年度(平成25年11月30日)

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
(有)彦根エス・シー	4,249	借入債務(注)1
合同会社船場ISビル	1,312	借入債務(注)2
計	5,561	-

(注)1 (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,633百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,616百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

2 合同会社船場ISビルの(株)りそな銀行からの1,312百万円の借入金に対して平成25年4月26日付匿名組合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。

当事業年度(平成26年11月30日)

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
(有)彦根エス・シー	3,691	借入債務(注)1
合同会社船場ISビル	1,222	借入債務(注)2
合同会社淡路町プロジェクト	675	借入債務(注)3
計	5,589	-

(注)1 (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,461百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,230百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

2 合同会社船場ISビルの(株)りそな銀行からの1,222百万円の借入金に対して平成25年4月26日付匿名組合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。

3 合同会社淡路町プロジェクトのオリックス(株)からの675百万円の借入金に対して平成26年3月31日付匿名組合契約書に基づき、返済のための追加出資義務があります

- 3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	800百万円	1,100百万円
借入実行残高	723百万円	1,076百万円
差引額	77百万円	24百万円

#### 4 財務制限条項

前事業年度(平成25年11月30日)

- (1) 長期借入金2,782百万円(1年内返済予定の長期借入金104百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、かつ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成24年11月期及び平成25年11月期の2期とする。)で損失としないこと。

- (2) 長期借入金1,240百万円(1年内返済予定の長期借入金64百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成23年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。

- (3) 長期借入金1,227百万円(1年内返済予定の長期借入金49百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。

- (4) 貸出コミットメント契約による短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

貸出コミットメント契約時(平成25年3月28日)の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

当事業年度(平成26年11月30日)

- (1) 長期借入金2,875百万円(1年内返済予定の長期借入金148百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,374百万円(1年内返済予定の長期借入金95百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- (3) 長期借入金2,300百万円(1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (4) 長期借入金1,702百万円(1年内返済予定の長期借入金63百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び前年度の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,178百万円(1年内返済予定の長期借入金53百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。
- (6) 長期借入金883百万円(1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年3月27日の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (8) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年1月20日の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
営業取引 (収入分)	39	40
営業取引 (支出分)	337	449
営業取引以外の取引 (収入分)	27	44
営業取引以外の取引 (支出分)	0	63

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。

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	188	139
広告宣伝費	96	78
賃貸仲介手数料	90	129
役員報酬	256	290
給与手当	227	243
賞与	59	75
支払手数料	143	190
退職給付費用	11	18
租税公課	254	613
賃借料	70	67
支払報酬	92	73
減価償却費	43	32
おおよその割合		
販売費	31.9%	25.4%
一般管理費	68.1%	74.6%

3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当事業年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	204	1,881
土地	200	111
	405	1,993

4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	5	-
土地	162	1,174
工具器具備品	-	0
	168	1,175

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物付属設備	-	6
構築物	3	-
工具器具備品	0	0
	4	7

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,367百万円 その他の関係会社有価証券1,246百万円)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26年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,382百万円 その他の関係会社有価証券2,078百万円)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

## (1) 流動資産

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	2	2
未払賞与	19	24
棚卸資産評価損	145	138
未払事業税	25	89
その他	3	4
小計	196	258
評価性引当額	-	36
計	196	221

## (2) 固定資産

	前事業年度 (平成25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	0	28
投資有価証券評価損	5	5
関係会社有価証券評価損	118	111
退職給付引当金	24	26
減損損失	166	163
その他	72	92
小計	387	427
評価性引当額	65	231
計	321	196
繰延税金負債と相殺	18	21
差引	303	174
繰延税金負債		
その他	18	21
計	18	21
繰延税金資産と相殺	18	21
差引	-	-

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25年11月30日)	当事業年度 (平成26年11月30日)
	(%)	(%)
法定実効税率	-	37.9
(調整)		
交際費等損金に算入されない項目	-	0.9
住民税均等割	-	0.2
評価性引当額の増減	-	6.7
その他	-	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	46.3

(注)前事業年度は、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。

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.9%から35.5%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は17百万円減少し、法人税等調整額が17百万円増加しております。

(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】

資産の種類	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形固定資産	建物	22,887	8,484	8,214	794	23,158	3,925
	信託建物	-	2,405	-	18	2,405	18
	構築物	87	-	3	4	84	62
	車両運搬具	15	6	-	4	22	10
	工具器具備品	203	18	14	21	207	166
	土地	18,385	3,294	5,694	-	15,984	-
	信託土地	-	1,300	-	-	1,300	-
	計	41,579	15,510	13,927	842	43,162	4,182
無形固定資産	ソフトウェア	102	5	0	3	108	94
	電話加入権	1	-	-	-	1	0
	水道施設利用権	1	0	-	0	2	0
	計	106	6	0	3	112	94

(注) 1 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	8,280百万円
信託建物	賃貸用不動産の取得	1,960百万円
	本社事務所の取得	444百万円
土地	賃貸用不動産の取得	3,274百万円
信託土地	賃貸用不動産の取得	1,018百万円
	本社事務所の取得	281百万円

2 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の売却	2,896百万円
土地	賃貸用不動産の売却	3,896百万円
建物	保有目的の変更	5,296百万円
土地	保有目的の変更	1,803百万円

3 当期首残高又は当期末残高について、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	6	88	6	88

(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日及び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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 (特別口座) 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 無料																								
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告といたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 <a href="http://www.samty.co.jp/">http://www.samty.co.jp/</a>																								
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要</p> <p>(1) 対象となる株主 毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象といたします。</p> <p>(2) 優待の内容 対象となる株主の保有株式数に応じて以下のとおりといたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>優待内容</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株</td> <td>センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>200株以上1,000株未満</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)</td> <td>4枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>センターホテル東京(東京都中央区)及びセンターホテル大阪(大阪市中央区)は当社の子会社である株式会社サン・トーアが保有・運営するホテルであります。</li> <li>天橋立ホテル(京都府宮津市)は当社が保有し、阪急阪神第一ホテルグループが運営する本格的リゾートホテルであります。</li> <li>全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。</li> <li>全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。</li> <li>全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。</li> <li>盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。</li> <li>ご利用に関しては、株主ご本人様及びそのご家族様に限定させていただいております。</li> </ol>	所有株式数	優待内容		100株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚		センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚	200株以上1,000株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚	1,000株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚		天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚
所有株式数	優待内容																								
100株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
	センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
200株以上1,000株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
1,000株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
	天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚																							

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、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以外の権利を有しておりません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 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、有価証券報告書の確認書

平成26年2月28日 関東財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書

平成26年2月28日 関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第33期第1四半期（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28日）平成26年4月14日 関東財務局長に提出。

第33期第2四半期（自 平成26年3月1日 至 平成26年5月31日）平成26年7月15日 関東財務局長に提出。

第33期第3四半期（自 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日）平成26年10月15日 関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づく臨時報告書

平成26年3月3日 関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づく臨時報告書

平成26年4月25日 関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書

平成26年5月23日 関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の規定に基づく臨時報告書

平成26年7月15日 関東財務局長に提出。

#### (5) 臨時報告書の訂正報告書

訂正報告書（上記（4）臨時報告書の訂正報告書）平成26年5月12日 関東財務局長に提出。

#### (6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成26年8月1日 至平成26年8月31日）平成26年9月5日 関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年2月26日

サムティ株式会社  
取締役会 御中

### 監査法人だいち

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 星 野 誠

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 岡 庄 吾

#### <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」に掲げられているサムティ株式会社の平成25年12月1日から平成26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、サムティ株式会社及び連結子会社の平成26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、サムティ株式会社の平成26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、サムティ株式会社が平成26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．XBRL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27年2月26日

サムティ株式会社  
取締役会 御中

### 監査法人だいち

代表社員 業務執行社員	公認会計士	星 野	誠
代表社員 業務執行社員	公認会計士	岡	庄 吾

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」に掲げられているサムティ株式会社の平成25年12月1日から平成26年11月30日までの第33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、サムティ株式会社の平成26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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。