

【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】 近畿財務局長

【提出日】 平成22年2月26日

【事業年度】 第28期(自平成20年12月1日至平成21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 森山 茂

【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】 取締役経営企画室長兼管理部長 小川 靖 展

【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】 取締役経営企画室長兼管理部長 小川 靖 展

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
売上高 (百万円)	16,022	16,933	27,835	22,048	15,984
経常利益 (百万円)	2,643	3,827	5,560	1,960	192
当期純利益又は 当期純損失() (百万円)	1,534	1,933	3,206	4,522	1,506
純資産額 (百万円)	2,800	6,414	16,479	11,578	13,082
総資産額 (百万円)	42,771	69,574	83,936	88,117	80,113
1株当たり純資産額 (円)	140,729.99	304,239.46	124,630.80	86,904.41	98,192.21
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額() (円)	77,110.07	97,033.59	28,158.87	34,056.72	11,310.23
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)			27,484.44		
自己資本比率 (%)	6.5	9.2	19.6	13.1	16.3
自己資本利益率 (%)	54.8	42.0	28.0	32.2	12.2
株価収益率 (倍)			5.0		2.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,464	2,621	5,164	13,533	3,551
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,378	14,884	9,871	2,287	2,221
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,750	20,769	11,956	7,546	7,697
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	2,975	6,246	13,495	5,217	3,283
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	34 ()	66 (13)	79 (13)	86 (12)	75 (13)

- (注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。
- 2 第24期及び第25期の連結財務諸表につきましては、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第26期及び第27期の連結財務諸表につきましては金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けております。
- 3 第28期の連結財務諸表につきましては金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人だいちの監査を受けております。
- 4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第24期及び第25期は新株予約権の残高がありますが、第24期及び第25期の当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。
- 5 第27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は、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。又、第28期の潜在株式調整後1株当たり当期利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果がありませんので、記載を省略しております。
- 6 第27期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
- 7 第24期及び第25期の株価収益率については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。
- 8 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。
- 9 第25期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
- 10 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。
- 11 当社の連結財務諸表に掲載される科目その他の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、第28期より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため第24期から第27期の金額についても百万円単位に組替えて表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
売上高 (百万円)	15,990	16,543	27,018	21,010	14,530
経常利益 (百万円)	2,643	3,946	5,644	2,189	506
当期純利益又は 当期純損失() (百万円)	1,534	2,060	3,330	4,671	1,074
資本金 (百万円)	99	958	4,465	4,466	4,466
発行済株式総数 (株)	19,900	21,085	132,225	133,225	133,225
純資産額 (百万円)	2,800	6,542	16,731	11,681	12,752
総資産額 (百万円)	41,296	63,995	75,283	72,177	58,967
1株当たり純資産額 (円)	140,731.32	310,288.40	126,534.20	87,672.93	95,717.16
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	()	5,500.00 ()	3,000.00 ()	()	()
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額() (円)	77,111.40	103,435.42	29,248.89	35,181.04	8,066.66
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)			28,548.36		
自己資本比率 (%)	6.8	10.2	22.3	16.2	21.6
自己資本利益率 (%)	77.4	44.1	28.6	32.9	8.8
株価収益率 (倍)			4.8		3.0
配当性向 (%)		5.3	10.3		
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	34 ()	49 ()	65 ()	70 ()	60 ()

- (注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。
- 2 第24期及び第25期の財務諸表につきましては、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第26期及び第27期の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けております。
- 3 第28期の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人だいちの監査を受けております。
- 4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第24期及び第25期までは新株予約権の残高がありますが、第25期までの当社株式は非上場であり期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
- 5 第27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は、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。又、第28期の潜在株式調整後1株当たり当期利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果がありませんので、記載を省略しております。
- 6 第27期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
- 7 第24期及び第25期までの株価収益率については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。
- 8 従業員数は就業人員数であります。
- 9 第25期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
- 10 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。
- 11 当社の財務諸表に掲載される科目その他の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、第28期より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため第24期から第27期の金額についても百万円単位に組替えて表示しております。

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17年7月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として有限会社エス・ロジスティックス(現 連結子会社)を設立
平成18年1月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として有限会社新大阪センタービル(現 連結子会社)及び有限会社彦根エス・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11月	キャピタランド・ジャパン株式会社と共同投資事業契約を締結
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IS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」上場
平成19年12月	開発用不動産の取得のため、特別目的会社としてコリーナ和泉合同会社(現 連結子会社)を設立
平成20年1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SL Department(現 連結子会社)を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社14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・販売や不動産投資ファンドの投資運用を行う「不動産流動化事業」、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産分譲事業」、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、株式会社サン・トーアを除く連結子会社は、当社が不動産流動化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、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

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

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

当社グループの事業の内容は以下のとおりであり、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。

なお、次の4部門は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 不動産流動化事業

開発流動化

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発に加え、当該マンション等への入居募集を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発します。本事業は開発物件を不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド及び一般事業法人等へ販売することによる売却益を目的としております。

再生流動化

当社グループが、建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得し、当社の企画開発力や再生ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、賃貸募集営業による稼働率の向上及び賃料アップ等を図り、収益性を改善させた後に、投資物件として不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド、一般事業法人及び個人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

当社が組成した不動産投資ファンドから、当社がアセットマネジャー及びプロパティマネジャーとして、不動産の運用・賃貸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匿名組合出資及び不動産投資ファンドの発行する優先出資証券を引き受けること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、有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合、一般社団法人プロジェクト・アイ、合同会社SL Department、一般社団法人SL Company 1、コリーナ和泉合同会社、一般社団法人TSMフォーティワン

(2) 不動産分譲事業

投資分譲

当社が事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行います。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

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

(事業会社) 当社

(3) 不動産賃貸事業

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

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

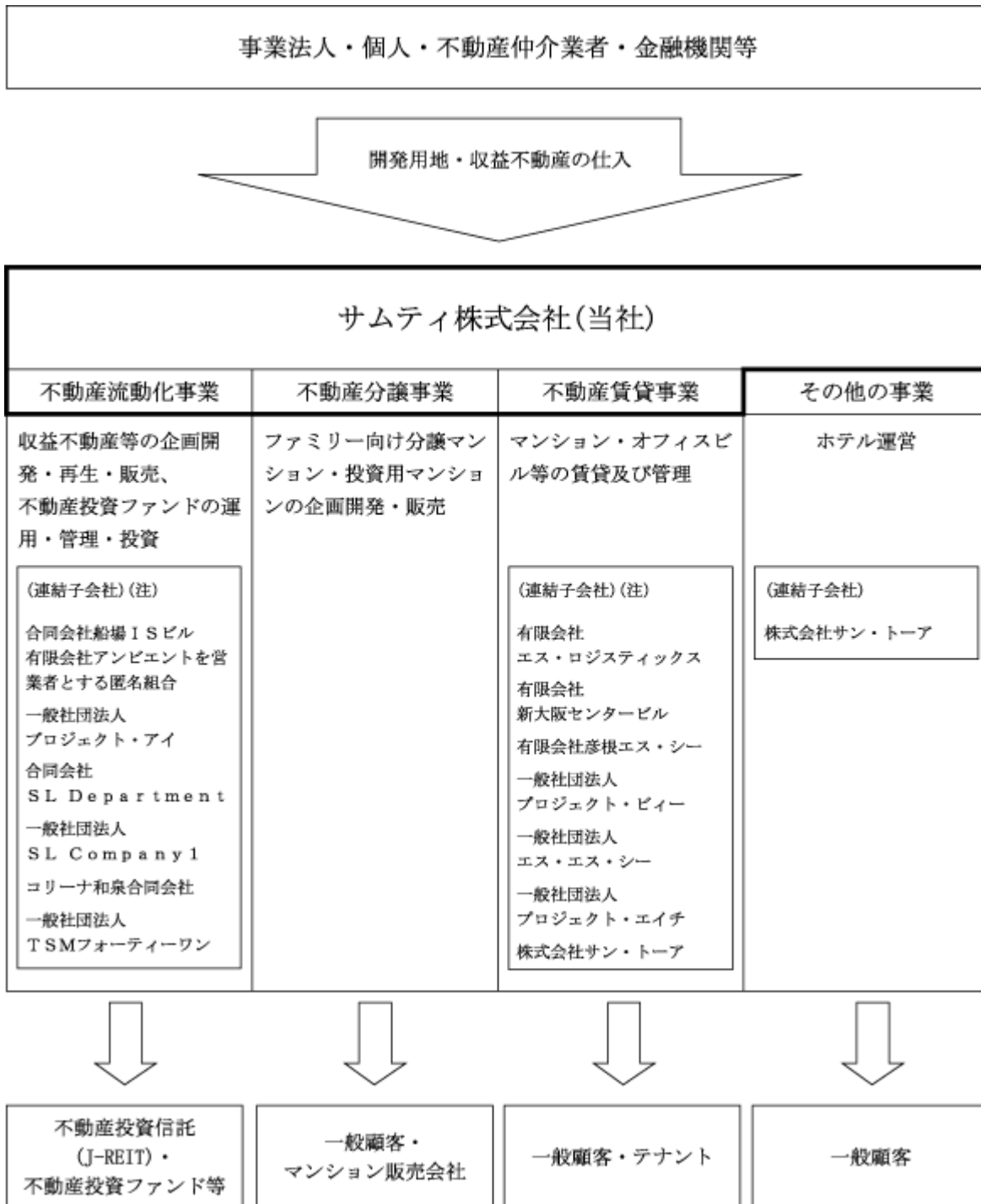
(事業会社) 当社、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・ビー、一般社団法人エス・エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ、株式会社サン・トーア

(4) その他の事業

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

(事業会社) 株式会社サン・トーア

〔事業系統図〕



(注) 株式会社サン・トーアを除く連結子会社については、当社グループが不動産流動化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、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

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) 有限会社エス・ロジスティック ス(注)2	東京都港区	3	不動産賃貸 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託 当社が300百万円、匿名組合 出資 金融機関からの借入金390百 万円に対して当社が債務保 証
有限会社新大阪センタービル (注)2	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託 当社が160百万円、匿名組合 出資
有限会社彦根エス・シー(注)2	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業		役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金1,531百万円を貸 付 金融機関からの借入金4,789 百万円に対して当社が債務 保証
有限会社アンピエントを営業者 とする匿名組合(注)2	大阪市淀川区		不動産流動化 事業		当社が117百万円、匿名組合 出資
合同会社船場I Sビル(注)2	東京都港区	1	不動産流動化 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託、当社が950百 万円、匿名組合出資
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2名 金融機関からの借入金911百 万円に対して当社が債務保 証
一般社団法人 プロジェクト・ビー(注)2	東京都港区		不動産賃貸 事業		当社が3.5百万円、基金を出 資
一般社団法人 エス・エス・シー(注)2	大阪市淀川区		不動産賃貸 事業		当社が5百万円、基金を出資
一般社団法人 プロジェクト・エイチ(注)2	大阪市淀川区		不動産賃貸 事業		当社が5百万円、基金を出資
一般社団法人 プロジェクト・アイ(注)2	東京都港区		不動産流動化 事業		当社が3百万円、基金を出資
コリーナ和泉合同会社(注)2	東京都港区	1	不動産流動化 事業		当社が開発を受託、当社が資 金1,500百万円を貸付 金融機関からの借入金4,964 百万円に対して当社が債務 保証
一般社団法人 T S Mフォーティワン(注)2	東京都港区	3	不動産流動化 事業		
合同会社 S L D e p a r t m e n t(注)2	大阪市淀川区	1	不動産流動化 事業	50.0	当社が資金750百万円を貸付 金融機関からの借入金703百 万円に対して当社が債務保 証
一般社団法人 S L C o m p a n y 1(注)2	大阪市淀川区	3	不動産流動化 事業	50.0	当社が1.5百万円の基金を出 資

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、事業の種類別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 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	5()
不動産分譲事業	8()
不動産賃貸事業	19()
その他の事業	14(13)
全社(共通)	29()
合計	75(13)

(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 従業員数が前期末比11名減少しておりますが、その主な理由は自己都合の退職によるものであります。

3 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21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)
60	35.2	4.8	5,277,615

(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、米国に端を発した世界的な金融市場の混乱や需要急減による景気後退に対する各国政府の金融安定化策や景気刺激策等の各種対策により緩やかな改善傾向が見られます。しかしながら、依然厳しい状態の企業収益や雇用・所得環境により、国内民間需要の自立的回復力はなお弱く、為替変動も相俟って、先行き不透明感の拭えない状況が続いております。当社グループの属する不動産業界におきましては、一部の大手不動産企業が仕入を再開するなど変化の兆しは見られますが、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化の姿勢に変化は見られず国内住宅投資の低迷も継続し、引き続き厳しい状況が続いております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは外部環境の変化に適切に対応すべく関西を基盤とした安定的なストックビジネスである不動産賃貸事業及び不動産分譲事業を中心とする一方で、このような厳しい資金調達下においても機動的な資金調達ができるよう、金融機関との関係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は15,984百万円（前連結会計年度比6,064百万円の減少）、営業利益は1,974百万円（前連結会計年度比2,283百万円の減少）、経常利益は192百万円（前連結会計年度比1,767百万円の減少）、当期純利益は1,506百万円（前連結会計年度比6,028百万円の増加）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

不動産流動化事業

不動産流動化事業は、開発流動化として自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び再生流動化として収益不動産等の再生・販売を行っております。

開発流動化として「S-RESIDENCE 北堀江（大阪市西区）」、再生流動化として「ダイワロイネットホテル川崎（神奈川県川崎市）」を売却しました。

これらの結果、不動産流動化事業における売上高は4,222百万円（前連結会計年度比5,833百万円の減少）、営業利益は59百万円（前連結会計年度比1,743百万円の減少）となりました。

不動産分譲事業

不動産分譲事業は、販売会社向けに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の企画開発・販売を行っております。

投資用マンションとして「アドバンス心斎橋グランガーデン（大阪市中央区）」及び「スワンズシティ堂島川（大阪市福島区）」等において計464戸を販売しました。

これらの結果、不動産分譲事業における売上高は6,107百万円（前連結会計年度比580百万円の減少）、営業利益は454百万円（前連結会計年度比634百万円の減少）となりました。

不動産賃貸事業

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

これらの結果、不動産賃貸事業における売上高は5,235百万円（前連結会計年度比359百万円の増加）、営業利益は2,331百万円（前連結会計年度比162百万円の減少）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を保有・運営しております。

これらの結果、当該事業の売上高は418百万円（前連結会計年度比9百万円の減少）、営業利益は105百万円（前連結会計年度比59百万円の増加）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3,551百万円増加、投資活動により2,221百万円増加、財務活動により7,697百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、1,933百万円減少し、当連結会計年度末には3,283百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動により得た資金は、3,551百万円（前連結会計年度は13,533百万円の支出）となりました。これは、たな卸資産の減少が3,477百万円であったことが主な要因であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動により得た資金は、2,221百万円（前連結会計年度は2,287百万円の支出）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が4,201百万円、有形固定資産の売却による収入が6,034百万円、投資有価証券の売却による収入が219百万円であったことが主な要因であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動により使用した資金は、7,697百万円（前連結会計年度は7,546百万円の収入）となりました。これは、短期借入による収入が1,175百万円、長期借入による収入が14,585百万円、短期借入金の返済による支出が7,755百万円、長期借入金の返済による支出が15,181百万円であったことが主な要因であります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産流動化事業、不動産分譲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事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(百万円)	
不動産流動化事業	開発流動化	800	15.1
	再生流動化	3,403	73.9
	アセットマネジメント	19	11.5
	小計	4,222	41.9
不動産分譲事業	投資分譲	6,012	94.4
	住宅分譲	95	29.5
	小計	6,107	91.3
不動産賃貸事業	住居	2,196	91.0
	オフィス	1,258	98.2
	その他	1,781	150.5
	小計	5,235	107.3
その他の事業		418	97.7
合計		15,984	72.4

(注) 1 セグメント間の取引は、相殺消去しております。

2 本表の金額に消費税等は含まれておりません。

3 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19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
神奈川プロパティーズ(株)			3,400	21.2
(株)日成アドバンス			2,248	14.0
合同会社アセットポータル	3,300	15.7		

3 【対処すべき課題】

当社グループの属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮が、金融機関の不動産融資案件への審査を一層選別化させ不動産ファンド会社の経営破綻が起きるなど、経営環境は急速に悪化しております。

このような情勢の下、当社グループは、関西を基盤とした収益不動産の投資利回りを重視した安定的ストックビジネスである不動産賃貸業を中心とし、安定的な成長を図る方針であり、そのために当社グループが対処すべき課題及び具体的な取り組みは以下のとおりであります。

不動産賃貸事業の強化

当社グループは、創業以来、安定的に収入を得ることのできる不動産賃貸事業を一つの柱としてまいりました。昨今の急速に悪化する経営環境の中、当該事業は経営の安定性に非常に寄与しております。今後は、さらに不動産賃貸事業を強化すべく、従来は外部委託していた不動産管理の内製化等による賃貸経費の圧縮、自社開発物件の保有による賃貸収益の追及、金融機関や不動産業者等との信頼関係の構築及び維持を通じた仕入情報ルート強化、効率的な固定資産の入れ替えに取り組んでいきます。

資金調達力の強化

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、経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。今後は、金融機関との関係のさらなる強化に加え、自己資本の充実、直接金融等の資金調達手段の多様化を図ることにより、財務体質及び資金調達力の強化に取り組み、様々なプロジェクトの資金要請に機動的に対応できるよう努めていきます。

経営管理体制の強化

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

人材の確保及び育成

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

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢の変動によるリスクについて

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

(2) 物件の売却時期による業績の変動について

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

(3) 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

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

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産において246百万円のたな卸資産評価損が発生し、売上原価の内訳として計上しております。

(4) 減損会計の適用について

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

(5) 有利子負債の依存及び資金調達について

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

また、現状、必要な資金調達に関しては、取引金融機関に対し事業内容をご説明し、ご理解を頂いており、問題なく行っておりますが、万が一、金融環境の大幅な悪化等により資金調達が出来ない場合や調達の条件が当社グループの想定範囲外となった場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値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。

(7) 法的規制等について

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

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、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
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	大阪府知事(8)第25471号	平成25年1月7日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録(口)第17835号	平成26年3月8日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第796号	平成22年10月27日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(01)第12854号	平成23年5月16日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環ぎ第14号	
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第2847号	平成25年5月31日
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(1)第54865号	平成26年10月1日
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(1)第739号	平成27年1月15日

(8) 訴訟の可能性について

本有価証券報告書提出日現在、当社が関係する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。

(9) 人材の確保・育成について

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

5 【経営上の重要な契約等】

平成18年7月4日、当社とキャピタランド・ジャパン株式会社（関連会社を含む）は、日本国内における不動産事業の開発、取得、所有、管理及び運営について共同で行うこと、日本国内における事業の多角的拡大を共同で行うこと、並びに資本提携に関して覚書を締結しました。当覚書に定めた事項をより詳細に文書化するとともに、平成18年11月24日実施の第三者割当増資及び当社大株主からの株式譲渡による資本提携に併せて「共同投資事業契約」を締結しました。

相手先名	契約名	契約の内容	契約期間
キャピタランド・ジャパン(株)	共同投資事業契約	主に関西地域の主要都市(大阪、京都及び神戸)において、共同で不動産の開発、取得、所有、経営及び管理を行う。 キャピタランド・ジャパンが経営に関与する不動産投資信託等への物件パイプライン契約。 一棟売却用に開発する居住物件プロジェクトにつき、キャピタランド・ジャパンに優先交渉権(毎年累計200億円に達するまで)を付与。	平成21年11月22日より1年間 (期間満了の3ヶ月前までにいずれからも書面による解除通知がない場合は1年間延長、以後も同様とする。)

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、8,003百万円減少し、80,113百万円となっております。このうち流動資産は6,031百万円減少し、22,621百万円となっており、固定資産は1,937百万円減少し、57,432百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、売却及びたな卸資産評価損の計上等によるたな卸資産4,383百万円の減少並びに現金及び預金2,153百万円の減少であります。固定資産の主な減少要因は、賃貸用固定資産の売却等による有形固定資産2,043百万円の減少であります。

負債の部

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、9,507百万円減少し、67,031百万円となっております。このうち流動負債は1,530百万円減少し、23,953百万円となっており、固定負債は7,976百万円減少し、43,077百万円となっております。流動負債の主な増加要因は1年内返済長期借入金6,471百万円の増加並びに1年内償還社債1,500百万円の増加、減少要因は短期借入金8,380百万円の減少であります。固定負債の主な減少要因は長期借入金5,568百万円の減少並びに社債1,749百万円の減少であります。

純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、当期純利益1,506百万円により、前連結会計年度末と比べ、1,503百万円増加し、13,082百万円となっております。

(3) 経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は、不動産賃貸事業において新たに完成した物件からの賃料収入の増加により359百万円の増加となりました。しかし、不動産分譲事業において、販売会社向け投資用マンションの供給戸数の減少により580百万円の減少となりました。また不動産流動化事業において、流動化市場の低迷により、5,833百万円の減少となりました。

その結果グループ全体の売上高は15,984百万円（前連結会計年度27.5%減）となりました。

売上原価・売上総利益

売上原価を12,046百万円計上した結果、売上総利益は3,937百万円となりました。売上総利益は前連結会計年度より2,427百万円減少しておりますが、主たる要因は不動産流動化事業における販売価格の下落及びたな卸資産評価損計上による収益率の悪化によるものです。

販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は1,963百万円となり、前連結会計年度に比べ144百万円（同6.8%減少）しておりますが、これは広告活動の抑制により112百万円（同57.0%減）減少したことが主たる要因であります。

この結果、当連結会計年度における営業利益は1,974百万円（同53.6%減）となりました。

営業外損益・経常利益

営業外収益は483百万円（同187.9%増）、営業外費用は2,265百万円（同8%減）を計上しました。営業外収益の増加は主に、受取違約金200百万円であります。営業外費用の減少は、販売用不動産及び賃貸用固定資産の売却に伴う借入金の減少による支払利息176百万円の減少（同8.9%減）が主たる要因であります。

この結果、当連結会計年度における経常利益は192百万円（同90.2%減）となりました。

特別損益・当期純損失

特別利益は1,410百万円、特別損失は1,002百万円となりました。特別利益は主に、賃貸用固定資産の売却益694百万円及び役員退職慰労引当金戻入額377百万円であります。また、特別損失は主に、賃貸用固定資産の売却損994百万円であります。

この結果、当連結会計年度における当期純利益は1,506百万円（前連結会計年度は当期純損失4,522百万円）となりました。

(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流動化事業及び不動産分譲事業においては、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

次期の見通しにつきまして、不動産業界におきましては、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化の継続が予想され、また不動産市況の回復も依然不透明な状態であります。当社グループとしましては、このような状況を踏まえ、コア事業と定めた不動産賃貸事業及び不動産分譲事業の収益力強化を引き続き行ってまいります。

また、当社グループは不動産流動化事業を大幅に縮小しておりましたが、依然低迷が継続する流動化市況を鑑み、また、経営管理の効率化・集約化を目的とした組織の変更を行い、従来、「不動産流動化事業」及び「不動産分譲事業」と内部管理上区分していた事業を「不動産事業」へと統合いたしました。さらに、金融機関との連携を強化するとともに有利子負債の圧縮、財務基盤の強化に努めてまいります。

さらに、当社では、当連結会計年度末に従来採用していた年功的要素及び報酬の後払い的要素の強い役員退職慰労金制度を廃止いたしました。次期において、経営責任の明確化による企業競争力の強化を目指し、企業業績及び企業価値との連動性が高い報酬体系への移行を図るものであります。

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、当連結会計年度において、総額4,376百万円の設備投資を実施しました。そのうち主なものは、賃貸用不動産の新規取得2,937百万円及びアンビエントガーデン彦根の土地の造成1,098百万円の合計4,095百万円であります。賃貸用不動産の新規取得は、賃貸マンションとして「S - R難波EAST（大阪市中央区）」、「S - R甲子園（兵庫県西宮市）」、「S - R夕陽ヶ丘（大阪市浪速区）」等、計5物件であります。

当連結会計年度において、不動産賃貸事業に供しておりました、「S - R野江」（大阪市城東区、772.80㎡）、「S - R深江橋」（大阪市東成区417.01㎡）等、15物件7,669百万円の賃貸用不動産を売却しました。

なお、当連結会計年度において所有目的の変更により、次のたな卸資産について固定資産へ振替えております。

会社名	名称	用途	所在地	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
提出会社	中央博労町ビル	オフィス	大阪市中央区	858.58	1,767

また、当連結会計年度において所有目的の変更により、次の固定資産についてたな卸資産へ振替えております。

会社名	名称	用途	所在地	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
連結子会社	アンビエントガーデン彦根	宅地	滋賀県彦根市	14,026.13	664

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21年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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 (京都市下京区) 他44物件	不動産 賃貸事業	賃貸マンション	9,394	8,458 (42,774.71)	4	17,858	
賃貸用不動産 (大阪市淀川区) 他17物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	7,457	5,230 (12,436.97)	2	12,691	
賃貸用不動産 (神戸市兵庫区) 他9物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	3,273	5,822 (24,574.66)	17	9,112	
本社他 (大阪市淀川区) 他2物件	全社	本社事務所他	59	1 (3,391.04)	21	82	60

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具及び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、臨時雇用者はありません。
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	賃借面積 (㎡)	年間賃借料及び リース料 (百万円)
アンビエント小倉 (福岡県北九州市)	他計15物件 不動産賃貸事業	賃貸 マンション	20,681.17	364
SAPシステム (大阪市淀川区)	(所有権移転 外ファイナンス リース) 全社	ERPシステム		17

(2) 国内子会社

平成21年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 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)エス・ロジス ティックス	サムティ西日本 物流センター (大阪府摂津市)	不動産賃貸事業	倉庫 (信託受益権)	342	1,113 (9,594.68)		1,455	
(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	1,242	5,282 (250,945.32)	0	6,525	1
(有)新大阪センター ビル (注)3	サムティ新大阪 センタービル (大阪市淀川区)	不動産賃貸事業	オフィスビル (信託受益権)	1,627	977 (1,094.13)		2,605	
(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	631	1,017 (503.72)	13	1,662	7(5)
(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	129	893 (370.28)	3	1,026	8(10)
合同会社船場 I S ビル(注)3	船場 I Sビル (大阪市中央区)	不動産流動化事 業	オフィスビル (信託受益権)	2,011	1,059 (834.39)		3,070	

- (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。
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 有限会社新大阪センタービル及び合同会社船場 I Sビルの所有するオフィスビル(信託受益権)は提出会社が賃借しております。
4 帳簿価額に建設仮勘定の金額は含んでおりません。
5 現在休止中の主要な設備はありません。
6 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

(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、売却の計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の改修

会社名	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額 (百万円)		資金調達方法	着工及び 完成年月
			総額	既支払額		
提出会社	不動産賃貸事業	既存ビル・マンション	376		自己資金及び 借入金	平成22年2月 ～ 平成22年11月

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

(2) 設備の売却

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	期末帳簿価額 (百万円)	売却等の 予定時期
提出会社	賃貸用不動産 (大阪市中央区) 他5物件	不動産賃貸事業	既存ビル・マンション	5,847	平成22年2月 ～ 平成22年11月

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

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	398,000
計	398,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年2月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	133,225	133,225	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	1. 単元株制度を採用しており ません。 2. 普通株式は完全議決権株 式であり、権利内容に何ら限 定のない当社における標準と なる株式であります。
計	133,225	133,225		

(注) 提出日現在の発行数には、平成22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18年5月15日臨時株主総会決議(平成18年5月15日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成21年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年1月31日)
新株予約権の数(個)	34	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)	170 (注) 4	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	62,000 (注) 4	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月16日 至平成24年11月22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)	発行価格 62,000 (注) 4 資本組入額 31,000 (注) 4	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

- 2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数としします。

また、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込金額の調整を行います。

- 3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。

新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。

- 4 平成19年2月26日付で1株を5株に分割したことに伴い、同日付にて、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格及び資本組入額はそれぞれ調整されております。

平成19年2月27日定時株主総会決議(平成19年2月27日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成21年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成22年1月31日)
新株予約権の数(個)	17	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)	17	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	288,220 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年2月28日 至平成24年11月22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)	発行価格 288,220 (注)4 資本組入額144,110 (注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により払込価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。

新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。

4 行使価額を下回る1株当たりの払込金額での普通株式の発行を行ったことに伴い、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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16年12月15日 (注) 1	17,910	19,900		99		
平成18年11月24日 (注) 2	1,185	21,085	859	958	859	859
平成19年2月26日 (注) 3	84,340	105,425		958		859
平成19年7月30日 (注) 4	25,000	130,425	3,506	4,464	3,506	4,365
平成19年7月31日 ~ 平成19年11月30日 (注) 5	1,800	132,225	0	4,465	0	4,366
平成19年12月1日 ~ 平成20年11月30日 (注) 5	1,000	133,225	0	4,466	0	4,366

(注) 1 株式分割(1:10)による増加であります。

2 有償第三者割当増資

割当先 CapitaLand Fund Investment Private Limited、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行 他2名

発行株式数 1,185株

発行価格 1,450,000円

資本組入額 725,000円

3 株式分割(1:5)による増加であります。

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 300,000円

引受価額 280,500円

発行価額 212,500円

資本組入額 140,250円

払込金総額 7,012,500,000円

5 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。

(5) 【所有者別状況】

平成21年11月30日現在

区分	株式の状況								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	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		9	9	230	7	5	7,422	7,682	
所有株式数 (株)		2,403	614	12,859	8,953	16	108,380	133,225	
所有株式数 の割合(%)		1.80	0.46	9.65	6.72	0.01	81.36	100.00	

(注) 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株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21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	37,052	27.81
松下一郎	兵庫県宝塚市	25,552	19.17
有限会社剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	9,500	7.13
江口和志	大阪府吹田市	7,552	5.66
CAPITALAND FUND INVESTMENTPRIVATE LIMITED (常任代理人 キャピタランド・ジャパン株式 会社)	39 ROBINSON ROAD, #18-01ROBINSON POINT SINGAPORE068911 (東京都千代田 区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング)	5,750	4.31
谷口清春	大阪府豊中市	3,404	2.55
森山純子	大阪府豊中市	3,250	2.43
中村崇則	東京都港区	3,000	2.25
OKASAN INTERNATIONAL(ASIA)LIMITED A/C CLIENT (常任代理人 岡三証券株式会社)	UNIT NOS.4601-3 46F, THE CENTER 99 QUEENS ROAD CENTRAL, HONG KONG (東京 都中央区日本橋1丁目17-6)	1,771	1.32
池田 渉	大阪府高槻市	1,452	1.08
計		98,283	73.77

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 133,225	133,225	
単元未満株式			
発行済株式総数	133,225		
総株主の議決権		133,225	

(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6株(議決権6個)含まれております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき新株予約権を発行する方式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。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成18年5月15日開催の臨時株主総会において特別決議されたもの

決議年月日	平成18年5月15日
付与対象者の区分及び人数	従業員10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(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
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) 付与対象者の従業員1名が取締役に就任し、2名が退職したことにより権利を喪失したため、付与対象者の区分及び人数は、取締役1名、従業員7名となっております。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成19年2月27日開催の定時株主総会において特別決議されたもの

決議年月日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び人数	従業員23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(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
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) 付与対象者の従業員6名が退職したことにより権利を喪失したため、付与対象者の区分及び人数は、従業員17名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益配分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、事業拡大ならびに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保の充実を図ることで、実績に裏付けさ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。

当期の剰余金の配当につきまして、当社グループの当期業績は当期純利益は計画数値を上回ったものの、主に物件売却価格の下落等により営業利益・経常利益が共に当初の計画を大幅に下回りました。また、金融機関の融資厳格化の姿勢に引き続き変化は見られず、それに伴い物件の仕入が不足する状況となっております。今後の当社グループの業績向上のため、資金を将来収益の源泉である物件仕入等の事業資金へ優先的に充当させていただきたく存じます。

以上を勘案した結果、当期の配当に関しましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

株主の皆様にはご迷惑をおかけしますが、当社といたしましては、業績の回復を最優先課題として全社をあげて取り組み、可及的早期の復配を目指して参る所存でございます。

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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月
最高(円)			258,000	150,000	44,500
最低(円)			126,000	15,800	10,800

(注) 1 最高・最低株価は、大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」におけるものであります。

2 当社株式は、平成19年7月31日から大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」に上場しておりますので、それ以前については、該当ありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	42,000	41,300	39,400	44,500	38,500	37,250
最低(円)	28,500	31,500	33,750	36,500	35,000	23,200

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」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 社長		森山 茂	昭和25年2月8日生	昭和48年4月 昭和57年12月 平成8年3月 ㈱地産入社 当社設立、取締役就任 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	37,064
専務取締役	総務部長(内部統制室、総務部担当)	松下一郎	昭和24年3月7日生	昭和48年4月 昭和57年12月 平成8年3月 平成19年2月 平成21年3月 ㈱地産入社 当社設立、取締役就任 専務取締役就任(現任) 管理部長 総務部長(現任)	(注)2	25,564
常務取締役	不動産事業部長(不動産事業部、賃貸事業部担当)	江口和志	昭和30年11月23日生	昭和54年4月 昭和59年4月 平成11年1月 平成16年1月 平成17年4月 ㈱地産入社 当社入社 営業部長 常務取締役就任(現任) 不動産事業部長(現任)	(注)2	7,564
取締役	開発事業部長(開発事業部担当)	池田 渉	昭和23年4月13日生	昭和46年4月 平成8年8月 平成13年1月 平成17年2月 地産トーカン㈱入社 当社入社 開発業務部長 取締役就任(現任) 開発事業部長(現任)	(注)2	1,464
取締役	経営企画室長兼管理部長(経営企画室、内部情報管理(開示)、管理部、コンプライアンス・リスク管理担当)	小川 靖展	昭和42年4月27日生	平成5年4月 平成13年4月 平成17年1月 平成19年2月 平成20年2月 平成21年3月 ㈱東海銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 当社入社 経営企画室長 取締役就任(現任) ㈱サン・トーア代表取締役社長就任(現任) 経営企画室長兼管理部長(現任)	(注)2	330
取締役	財務部長(財務部担当)	松井 宏昭	昭和35年1月13日生	昭和57年4月 平成11年11月 平成19年4月 平成21年3月 平成22年2月 ㈱福徳相互銀行入行 三洋電機クレジット㈱(現日本GE㈱)入社 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 当社入社 財務部長(現任) 取締役就任(現任)	(注)3	-
常勤監査役		国沢 健一	昭和16年10月24日生	昭和40年4月 平成6年4月 平成9年11月 平成13年6月 平成17年2月 ㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 大木建設㈱取締役東京副本店長就任 大木プレハブ㈱専務取締役就任 ㈱カワタ常勤監査役就任 常勤監査役就任(現任)	(注)4	7
監査役		井口 靖久	昭和16年9月29日生	昭和39年4月 平成10年6月 平成11年7月 平成12年6月 平成17年2月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 同行専務取締役就任 船場産業㈱代表取締役社長就任 佐伯建設工業㈱(現あおみ建設㈱)監査役就任 監査役就任(現任)	(注)4	13
監査役		畑 勇	昭和15年2月8日生	昭和37年4月 平成8年12月 平成11年12月 平成14年12月 平成16年11月 平成18年10月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 二子モ㈱監査役就任 大和銀企業投資㈱(現りそなキャピタル㈱)監査役就任 二子モ㈱監査役就任 ㈱コボプラン(現アイエニウェア・ソリューションズ㈱)監査役就任 監査役就任(現任)	(注)4	13
監査役		佐藤 信昭	昭和20年1月3日生	昭和49年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成12年12月 平成16年9月 平成18年5月 平成19年8月 平成20年2月 検事任官、京都地方検察庁検事 大阪地方検察庁特別捜査部長 大阪地方検察庁次席検事 最高検察庁検事 最高検察庁公安部長 大阪地方検察庁検事正 弁護士登録(大阪弁護士会)(現任) 監査役就任(現任)	(注)5	12
計						72,031

- (注) 1 監査役 国沢健一、井口靖久、畑勇及び佐藤信昭は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 平成21年2月26日開催の定時株主総会終結の時から平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 平成22年2月25日開催の定時株主総会終結の時から平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 平成19年3月23日開催の臨時株主総会終結の時から平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 平成20年2月27日開催の定時株主総会終結の時から平成23年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社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。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ 会社の機関の基本説明

(取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役6名(本書提出日現在)により構成されており、全員が社内取締役であります。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他、必要のある場合には、臨時に取締役会を行っており、経営上の重要事項における迅速な意思決定を図っております。

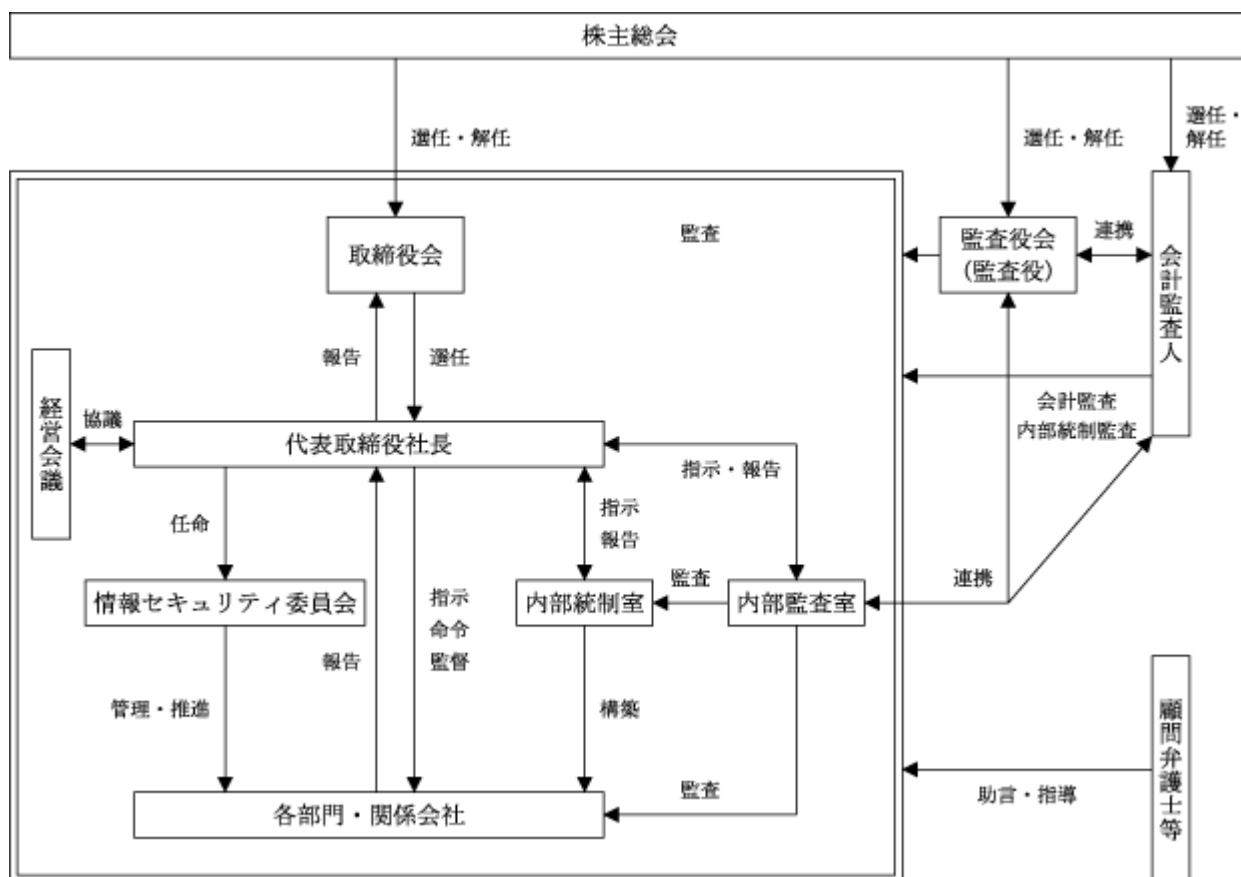
(監査役会及び監査役)

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3名の計4名(本書提出日現在)で構成されており、全員が社外監査役であります。監査役は、取締役会他重要な会議等への出席、取締役からの聴取、決算書類等の閲覧を通じ、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。

□ 会社の機関の内容



八 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日開催の当社取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議しております。なお、同基本方針については平成20年7月に、コンプライアンス管理に関する方策の具体化、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応を念頭に置いた財務報告の信頼性を確保するための体制整備とその総括部門に関する明記、反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断に関する方針の追加を骨子とした改定を行っております。

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行え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。

二 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、社長直轄の組織である内部監査室に担当者2名を配置するとともに、必要に応じて補助者を選任し業務全体にわたる内部監査を計画的に実施し、業務の改善に向け具体的助言及び勧告を行っており、その結果を社長に報告しております。

監査役は、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。

また、内部監査人と監査役及び会計監査人は、情報の共有化のためのミーティングを通じて、連携の強化を図っております。

ホ 会計監査の状況

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
	村田 直隆		

(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	5
会計士補等	
その他	1

ヘ 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役は選任されておりません。監査役は全員社外監査役であります。当社との特別な利害関係はありません。

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、信託業法、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は、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日に取得しました。

役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の額

取締役	5人	126百万円	(うち社外取締役	人	百万円)
監査役	4人	19百万円	(うち社外監査役	4人	19百万円)
合計	9人	146百万円			

(注) 上記の金額には使用人兼務取締役の使用人給与相当額(賞与含む)は含んでおりません。

監査報酬の内容

公認会計士法(昭和23年法律第103号)

第2条1項に規定する業務に基づく報酬	30百万円
上記以外の業務に基づく報酬	百万円
合計	30百万円

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。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

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。

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充実に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。

(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			30	
連結子会社			4	
計			34	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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、前連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)については、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年12月1日から平成21年11月30日まで)については、改正後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、前事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)については、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年12月1日から平成21年11月30日まで)については、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)及び前事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、監査法人トーマツにより監査を受け、当連結会計年度(平成20年12月1日から平成21年11月30日まで)及び当事業年度(平成20年12月1日から平成21年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、監査法人だいちにより監査を受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

第27期連結会計年度及び第27期事業年度 監査法人トーマツ

第28期連結会計年度及び第28期事業年度 監査法人だいち

当該異動について臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

(1)異動に係る監査公認会計士等の名称及び所在地

退任する監査公認会計士等の名称及び所在地

名 称 監査法人トーマツ

所在地 東京都港区芝浦四丁目13番23号

選任する監査公認会計士等の名称及び所在地

名 称 監査法人だいち

所在地 大阪市北区紅梅町1番18号

(2)異動の年月日 平成21年3月25日

(3)退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成21年2月26日

(4)退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5)異動の決定または異動に至った理由及び経緯

当社は、当社の会計監査人でありました監査法人トーマツと監査遂行のための条件について協議を続けてまいりましたが、監査日程や監査報酬、及び、物件売却見込み等の計画に関する実行可能性について、一部合意に至らなかったため、同監査法人は平成21年3月25日付にて会計監査人を辞任することとなりました。これに伴い、当社の会計監査人が不在になることを回避するため、新たに同日開催の監査役会において監査法人だいちを一時会計監査人として選任し、監査契約を締結いたしました。

(6)上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

該当事項はありません。

(7)退任する監査公認会計士等が(6)の意見を表明しない理由及び当社が退任する監査公認会計士等に対し、意見を表明を求めるために講じた措置の内容

該当事項はありません。

3 金額単位の変更について

当社の連結財務諸表および財務諸表に掲載される科目その他の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度（平成19年12月1日から平成20年11月30日）についても百万円単位に組替えて表示しております。

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20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 5,742	1 3,588
売掛金	147	107
たな卸資産	1 21,229	-
販売用不動産	-	1 11,879
仕掛販売用不動産	-	1 4,963
商品	-	0
貯蔵品	-	2
繰延税金資産	312	290
その他	1,225	1,808
貸倒引当金	6	20
流動資産合計	28,652	22,621
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	25,803	26,837
減価償却累計額	4,147	4,647
建物及び構築物（純額）	1 21,655	1 22,189
信託建物	4,435	4,435
減価償却累計額	328	454
信託建物（純額）	1 4,107	1 3,980
土地	1 26,092	1 26,705
信託土地	1 3,150	1 3,150
建設仮勘定	1 3,039	-
その他	250	271
減価償却累計額	163	208
その他（純額）	87	62
有形固定資産合計	58,133	56,089
無形固定資産		
のれん	96	90
その他	17	71
無形固定資産合計	113	162
投資その他の資産		
投資有価証券	1 708	1 453
長期貸付金	18	10
繰延税金資産	47	423
その他	1 350	294
貸倒引当金	2	1
投資その他の資産合計	1,123	1,181
固定資産合計	59,370	57,432
繰延資産		
創立費	2	1
開業費	92	59
繰延資産合計	94	60
資産合計	88,117	80,113

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,265	708
短期借入金	1 8,931	1 551
1年内償還予定の社債	1 249	1 1,749
1年内返済予定の長期借入金	1 13,384	1 19,856
未払法人税等	386	0
その他	1,266	1,087
流動負債合計	25,484	23,953
固定負債		
社債	1 4,224	1 2,475
長期借入金	1 42,417	1 36,849
繰延税金負債	506	528
退職給付引当金	25	34
役員退職慰労引当金	367	2
預り敷金保証金	1,994	1,944
建設協力金	1,033	980
その他	483	261
固定負債合計	51,054	43,077
負債合計	76,538	67,031
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,466	4,466
資本剰余金	4,366	4,366
利益剰余金	2,770	4,277
株主資本合計	11,603	13,110
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	9
繰延ヘッジ損益	21	19
評価・換算差額等合計	25	28
新株予約権	0	1
純資産合計	11,578	13,082
負債純資産合計	88,117	80,113

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
売上高	22,048	15,984
売上原価	15,683	¹ 12,046
売上総利益	6,365	3,937
販売費及び一般管理費	² 2,107	² 1,963
営業利益	4,257	1,974
営業外収益		
受取利息	19	5
受取配当金	3	2
匿名組合投資利益	127	252
金利スワップ評価益	11	7
受取違約金	-	200
その他	6	14
営業外収益合計	168	483
営業外費用		
支払利息	1,987	1,810
社債利息	-	112
株式交付費	0	-
支払手数料	253	271
その他	223	70
営業外費用合計	2,465	2,265
経常利益	1,960	192
特別利益		
固定資産売却益	³ 554	³ 694
貸倒引当金戻入額	5	-
保険解約益	47	24
賠償金収入	93	-
役員退職慰労引当金戻入額	-	377
債権受贈益	-	300
投資有価証券売却益	44	12
特別利益合計	745	1,410
特別損失		
固定資産売却損	⁴ 196	⁴ 994
固定資産除却損	⁵ 12	⁵ 0
投資有価証券評価損	465	-
投資有価証券売却損	8	-
減損損失	⁶ 282	-
棚卸資産評価損	⁷ 4,947	-
中途解約違約金損失	-	8
その他	486	-
特別損失合計	6,399	1,002

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	3,693	600
法人税、住民税及び事業税	683	6
過年度未払法人税等戻入額	-	562
過年度還付法人税等	-	27
法人税等調整額	150	323
法人税等合計	833	906
少数株主損失()	4	-
当期純利益又は当期純損失()	4,522	1,506

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,465	4,466
当期変動額		
新株の発行	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	4,466	4,466
資本剰余金		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	4,366	4,366
利益剰余金		
前期末残高	7,689	2,770
当期変動額		
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失()	4,522	1,506
当期変動額合計	4,918	1,506
当期末残高	2,770	4,277
株主資本合計		
前期末残高	16,521	11,603
当期変動額		
新株の発行	1	-
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失()	4,522	1,506
当期変動額合計	4,917	1,506
当期末残高	11,603	13,110
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	9	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14	5
当期変動額合計	14	5
当期末残高	4	9
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	51	21
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30	2
当期変動額合計	30	2

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
当期末残高	21	19
評価・換算差額等合計		
前期末残高	41	25
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	3
当期変動額合計	16	3
当期末残高	25	28
新株予約権		
前期末残高	0	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	0	1
純資産合計		
前期末残高	16,479	11,578
当期変動額		
新株の発行	1	-
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	4,522	1,506
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	3
当期変動額合計	4,900	1,503
当期末残高	11,578	13,082

【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19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	3,693	600
減価償却費	906	1,037
株式交付費	0	-
のれん償却額	5	5
匿名組合投資損益(は益)	-	252
受取違約金	-	200
貸倒引当金の増減額(は減少)	6	13
退職給付引当金の増減額(は減少)	2	9
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	20	12
受取利息及び受取配当金	22	8
支払手数料	-	271
支払利息	1,987	1,923
為替差損益(は益)	3	9
有形固定資産売却損益(は益)	554	694
投資有価証券売却損益(は益)	44	12
役員退職慰労引当金戻入額	-	377
債務免除益	-	300
賠償金収入	93	-
固定資産売却損益(は益)	196	994
減損損失	282	-
投資有価証券評価損益(は益)	465	-
棚卸資産評価損	4,947	-
売上債権の増減額(は増加)	18	39
たな卸資産の増減額(は増加)	14,188	3,477
仕入債務の増減額(は減少)	533	557
預り敷金保証金の増減額(は減少)	172	50
預け金の増減額(は増加)	-	144
その他	370	525
小計	9,793	5,270
利息及び配当金の受取額	22	7
利息の支払額	1,978	1,893
法人税等の支払額	1,746	166
その他	36	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,533	3,551

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	500	300
定期預金の払戻による収入	310	520
有形固定資産の取得による支出	8,022	4,201
有形固定資産の売却による収入	5,064	6,034
無形固定資産の取得による支出	4	13
投資有価証券の取得による支出	646	-
投資有価証券の売却による収入	637	219
子会社株式の取得による支出	203	-
子会社出資金の取得による支出	14	60
出資金の回収による収入	-	5
貸付金の回収による収入	3	-
建設協力金の回収による収入	1,046	-
その他	41	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,287	2,221
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,744	1,175
短期借入金の返済による支出	10,253	7,755
長期借入れによる収入	26,509	14,585
長期借入金の返済による支出	20,993	15,181
社債の償還による支出	809	249
株式の発行による収入	1	-
配当金の支払額	396	-
その他	254	271
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,546	7,697
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	9
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	8,277	1,933
現金及び現金同等物の期首残高	13,495	5,217
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,217	1 3,283

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>当社グループを取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格への影響をすべて反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、棚卸資産評価損を特別損失として4,947百万円を計上し、当期純損失は4,522百万円となりました。その結果、当連結会計年度末において、当社グループが金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は連結又は単体のいずれかにおいて、当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は連結で前期末の70.3%、単体で前期末の69.8%となり、金額にして連結で781百万円、単体で867百万円それぞれ基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は金融機関2行から5,450百万円となっております。また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、さらに著しく下落した場合には、今後の資金調達に影響を与える可能性があります。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1)金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、期限の利益を確保すべく、当社より取引金融機関へ今後の利益計画を詳細に説明し、取引金融機関から、当該条項の抵触をもって直ちに返済請求権を行使しない方針であることを確認しております。当社の利益計画では、翌連結会計年度末には財務制限条項の抵触は解消される見込みであります。</p> <p>また、当社グループは、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めており、主要取引金融機関との間で、総額36億円の協調融資の実行を平成21年3月に受けることについての合意が得られております。</p> <p>今後、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期資金から長期資金への変更が未了の借入金に関しましては、取引金融機関に当該不動産に係る事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p>	

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>(2)不動産分譲事業、不動産賃貸事業への経営資源の集中及びコスト削減</p> <p>当社グループは安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。</p> <p>また、当社グループはかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。</p> <p>さらに当社グループとしてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。</p> <p>従いまして、連結財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映されていません。</p>	

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 14社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア (有)アンビエントを営業者とする匿名 組合 合同会社船場I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社S L D e p a r t m e n t 一般社団法人S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人T S Mフォーティー ワン</p> <p>上記の合同会社S L D e p a r t m e n t、一般社団法人S L C o m p a n y 1、コリーナ和泉合同会社、一般社 団法人T S Mフォーティーワンは、当 連結会計年度において新たに設立され たため、それぞれ連結の範囲に含めて おります。また、(有)アンビエントを営業 者とする匿名組合は、平成20年11月20 日付けで期限が到来したことにより、 支配従属関係が存在しなくなったた め、同日付までの損益計算書のみ連結 の範囲に含めております。</p> <p>(注)平成20年12月1日施行の「一般 社団法人及び一般財団法人に関する法 律」により有限責任中間法人より一般 社団法人へ組織変更しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 14社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア (有)アンビエントを営業者とする匿名 組合 合同会社船場I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社S L D e p a r t m e n t 一般社団法人S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人T S Mフォーティー ワン</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
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。	(1) 持分法適用の関連会社数 同左

項目	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名組合を除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>(2) 連結子会社のうち(有)アンビエントを営業者とする匿名組合の決算日は5月31日であります。連結財務諸表の作成に当たって、当該会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(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。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ)デリバティブ 時価法を採用しています。</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)デリバティブ 同左</p> <p>(ハ)たな卸資産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度から当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を早期適用しております。平成20年後半以降の急速かつ著しい不動産市況の悪化という事態に鑑み、当社グループはコア事業の見直しを行い、保有するたな卸資産の活用方針を明確にしました。当該会計基準の早期適用は、この事業再構築によるたな卸資産に対する影響を財務諸表にすべて反映させることを目的としたものであり、4,947百万円を特別損失として計上した結果、税金等調整前当期純損失がそれぞれ同額増加することとなりました。なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p> <p>当該会計方針の変更は当下半期に不動産市況が急速に悪化したこと、及び棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。当中間連結財務諸表に与える影響額については算定できないため記載しておりません。</p>	

項目	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(イ)有形固定資産 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。</p> <p>建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(ロ)無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>(ハ)長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(ニ)</p>	<p>(イ)有形固定資産（リース資産を除く） 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しています。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(ロ)無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同左</p> <p>(ニ)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース資産を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>
(3)重要な繰延資産の処理方法	<p>(イ)開業費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ロ)創立費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ハ)株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(イ)開業費 同左</p> <p>(ロ)創立費 同左</p> <p>(ハ)</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
(4)重要な引当金の計上基準	<p>(イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(ロ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(ハ)役員退職慰労引当金 当社においては役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ)退職給付引当金 同左</p> <p>(ハ) (追加情報) 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上していましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないことといたしましたので、当連結会計年度末における役員退職慰労引当金377百万円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」として計上しております。</p>
(5)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p>	<p>同左</p>
(6)重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(7)重要なヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(8)その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>(イ)消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(イ)消費税等の会計処理 同左</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在148百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。 (株)サン・トーア 20年	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

該当事項はありません。

【会計処理の変更】

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

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>(連結損益計算書) 前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」（前連結会計年度101百万円）については、営業外費用の総額の100分の10超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>	<p>(連結貸借対照表) 財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日 内閣府令第50号）が適用になることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」は、それぞれ14,658百万円、6,569百万円、0百万円、0百万円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から11,204百万円を有形固定資産へ振替えております。	(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から1,767百万円を有形固定資産へ振替えております。 (固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により固定資産から664百万円をたな卸資産へ振替えております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)																																																																						
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,467</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td>18,574</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>20,146</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4,107</td></tr> <tr><td>土地</td><td>25,897</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,150</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>2,207</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>441</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1</td></tr> <tr><td>合計</td><td>75,995</td></tr> </tbody> </table> <p>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」1,380百万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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td>8,556</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td>249</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>13,322</td></tr> <tr><td>社債</td><td>4,224</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>42,417</td></tr> <tr><td>合計</td><td>68,771</td></tr> </tbody> </table>		(百万円)	現金及び預金	1,467	たな卸資産	18,574	建物及び構築物	20,146	信託建物	4,107	土地	25,897	信託土地	3,150	建設仮勘定	2,207	投資有価証券	441	その他	1	合計	75,995		(百万円)	短期借入金	8,556	1年以内償還予定の社債	249	1年以内返済予定の長期借入金	13,322	社債	4,224	長期借入金	42,417	合計	68,771	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,279</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>11,556</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>4,611</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>21,506</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>3,980</td></tr> <tr><td>土地</td><td>25,948</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,150</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>245</td></tr> <tr><td>合計</td><td>72,278</td></tr> </tbody> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,394百万円を担保に提供しております。 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td>251</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td>1,749</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>19,802</td></tr> <tr><td>社債</td><td>2,475</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>35,805</td></tr> <tr><td>合計</td><td>60,084</td></tr> </tbody> </table>		(百万円)	現金及び預金	1,279	販売用不動産	11,556	仕掛販売用不動産	4,611	建物及び構築物	21,506	信託建物	3,980	土地	25,948	信託土地	3,150	投資有価証券	245	合計	72,278		(百万円)	短期借入金	251	1年以内償還予定の社債	1,749	1年以内返済予定の長期借入金	19,802	社債	2,475	長期借入金	35,805	合計	60,084
	(百万円)																																																																						
現金及び預金	1,467																																																																						
たな卸資産	18,574																																																																						
建物及び構築物	20,146																																																																						
信託建物	4,107																																																																						
土地	25,897																																																																						
信託土地	3,150																																																																						
建設仮勘定	2,207																																																																						
投資有価証券	441																																																																						
その他	1																																																																						
合計	75,995																																																																						
	(百万円)																																																																						
短期借入金	8,556																																																																						
1年以内償還予定の社債	249																																																																						
1年以内返済予定の長期借入金	13,322																																																																						
社債	4,224																																																																						
長期借入金	42,417																																																																						
合計	68,771																																																																						
	(百万円)																																																																						
現金及び預金	1,279																																																																						
販売用不動産	11,556																																																																						
仕掛販売用不動産	4,611																																																																						
建物及び構築物	21,506																																																																						
信託建物	3,980																																																																						
土地	25,948																																																																						
信託土地	3,150																																																																						
投資有価証券	245																																																																						
合計	72,278																																																																						
	(百万円)																																																																						
短期借入金	251																																																																						
1年以内償還予定の社債	1,749																																																																						
1年以内返済予定の長期借入金	19,802																																																																						
社債	2,475																																																																						
長期借入金	35,805																																																																						
合計	60,084																																																																						
<p>2 偶発債務</p> <p>債務保証 次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(2名)</td> <td>55</td> <td>借入債務(注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>55</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p>	保証先	金額(百万円)	内容	住宅ローン利用者(2名)	55	借入債務(注)	計	55		<p>2 偶発債務</p> <p>債務保証 次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(2名)</td> <td>53</td> <td>借入債務(注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>53</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p>	保証先	金額(百万円)	内容	住宅ローン利用者(2名)	53	借入債務(注)	計	53																																																					
保証先	金額(百万円)	内容																																																																					
住宅ローン利用者(2名)	55	借入債務(注)																																																																					
計	55																																																																						
保証先	金額(百万円)	内容																																																																					
住宅ローン利用者(2名)	53	借入債務(注)																																																																					
計	53																																																																						

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)												
<p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">5,450百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,050百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,450百万円	差引額	1,050百万円	<p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">5,365百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,134百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,365百万円	差引額	1,134百万円
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円												
借入実行残高	5,450百万円												
差引額	1,050百万円												
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円												
借入実行残高	5,365百万円												
差引額	1,134百万円												
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続(1期目を平成19年11月期(同期を含む。))以降に到来する各決算期として算出する。)で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項 同左</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																																																												
<p>1</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">206</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">269</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">71</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">352</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">101</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">147</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">554</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">168</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196</td></tr> </table> <p>5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属明細</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12</td></tr> </table>	販売手数料	78	広告宣伝費	198	役員報酬	206	給与手当	269	賞与	71	租税公課	352	減価償却費	101	支払手数料	147	建物	510	土地	44		554	建物	27	土地	168		196	建物附属明細	7	ソフトウェア	3	その他	1		12	<p>1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額(百万円) 売上原価 246</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">140</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">85</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">184</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">260</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">294</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">196</td></tr> <tr><td>解体費用引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">75</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">100</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">460</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">694</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">401</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">593</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">994</td></tr> </table> <p>5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td></tr> </table>	販売手数料	140	広告宣伝費	85	役員報酬	184	給与手当	260	退職給付費用	11	賞与	43	租税公課	294	貸倒引当金繰入額	18	支払手数料	196	解体費用引当金繰入額	75	減価償却費	100	建物	460	土地	234		694	建物	401	土地	593		994	構築物	0	工具器具備品	0		0
販売手数料	78																																																																												
広告宣伝費	198																																																																												
役員報酬	206																																																																												
給与手当	269																																																																												
賞与	71																																																																												
租税公課	352																																																																												
減価償却費	101																																																																												
支払手数料	147																																																																												
建物	510																																																																												
土地	44																																																																												
	554																																																																												
建物	27																																																																												
土地	168																																																																												
	196																																																																												
建物附属明細	7																																																																												
ソフトウェア	3																																																																												
その他	1																																																																												
	12																																																																												
販売手数料	140																																																																												
広告宣伝費	85																																																																												
役員報酬	184																																																																												
給与手当	260																																																																												
退職給付費用	11																																																																												
賞与	43																																																																												
租税公課	294																																																																												
貸倒引当金繰入額	18																																																																												
支払手数料	196																																																																												
解体費用引当金繰入額	75																																																																												
減価償却費	100																																																																												
建物	460																																																																												
土地	234																																																																												
	694																																																																												
建物	401																																																																												
土地	593																																																																												
	994																																																																												
構築物	0																																																																												
工具器具備品	0																																																																												
	0																																																																												

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)												
<p>6 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="193 293 660 360"> <thead> <tr> <th>主要な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>建物</td> <td>大阪市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグループリングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（282百万円）として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p>（減損損失の金額）</p> <table border="1" data-bbox="193 703 588 808"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>282</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>282</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>7 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p>特別損失 4,947百万円</p>	主要な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物	大阪市	種類	金額(百万円)	建物	282	計	282	<p>6</p> <p>7</p>
主要な用途	種類	場所											
賃貸用不動産	建物	大阪市											
種類	金額(百万円)												
建物	282												
計	282												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	132,225	1,000		133,225
合計	132,225	1,000		133,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。
新株予約権の行使による増加 1,000株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプション としての新株予約権	普通株式					0

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成20年2月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

決議	株式の種類	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20年2月27日 定時株主総会	普通株式	396	3,000.00	平成19年11月30日	平成20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
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,742</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">524</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,217</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,742	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	524	現金及び現金同等物	5,217	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,588</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">305</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,283</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,588	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	305	現金及び現金同等物	3,283
現金及び預金勘定	5,742												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	524												
現金及び現金同等物	5,217												
現金及び預金勘定	3,588												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	305												
現金及び現金同等物	3,283												

[次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13	8	5	車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13	9	5
ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	131	55	76	ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	126	76	49
合計	145	64	81	合計	139	85	54
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
29百万円				27百万円			
1年超				1年超			
53百万円				28百万円			
合計				合計			
82百万円				56百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
31百万円				32百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
29百万円				26百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
2百万円				1百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引			
				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)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。			

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27	30	3
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	97	61	35
合計		124	91	32

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
637	44	8

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	44
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	572
計	616

当連結会計年度(平成21年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)</p>
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利オプション取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、一部のデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息 ヘッジ方針 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。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しています。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 当社グループが利用している金利スワップ取引及び金利オプション取引は、将来の市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の金融機関に限定されているため、信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行及び管理については、内部規程に従い、財務課が取締役会の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2 デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度(平成20年11月30日)				当連結会計年度(平成21年11月30日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	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	4,533	4,267	9	9	67	52	2	2
合計		4,533	4,267	9	9	67	52	2	2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">25百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額28百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	25百万円	退職給付引当金	25百万円	勤務費用	12百万円	退職給付費用	12百万円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額34百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	34百万円	退職給付引当金	34百万円	勤務費用	16百万円	退職給付費用	16百万円
退職給付債務	25百万円																
退職給付引当金	25百万円																
勤務費用	12百万円																
退職給付費用	12百万円																
退職給付債務	34百万円																
退職給付引当金	34百万円																
勤務費用	16百万円																
退職給付費用	16百万円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員18名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式175株	普通株式18株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	1,000	175	20
付与			
失効			2
権利確定	1,000	175	
未確定残			18
権利確定後(株)			
前連結会計年度末			
権利確定	1,000	175	
権利行使	1,000		
失効			
未行使残	0	175	

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

単価情報

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(千円)	5	310	290
権利行使時平均株価 (千円)			
公正な評価単価(付与 日)(千円)			53

(注) 1. 平成17年及び平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。

2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(千円)		290
自社株式の評価単価(千円)		343
本源的価値(千円)		53
本源的価値合計(千円)		1,060

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

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

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

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

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

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

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

単価情報

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

(注) 1. 平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。

2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

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

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

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

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

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

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(1)流動資産	(1)流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
未払事業税 34	貸倒引当金 330
見積不動産取得税否認 26	未払賞与 10
中途解約違約金損失否認 34	見積不動産取得税 11
棚卸資産評価損否認 1,944	棚卸資産評価損 628
その他 4	税務上の繰越欠損金 61
小計 2,045	その他 34
評価性引当額 1,732	小計 1,078
計 312	評価性引当額 787
	計 290
(2)固定資産	(2)固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
貸倒引当金 174	貸倒引当金 645
退職給付引当金損金算入限度超過額 10	投資有価証券評価損 117
役員退職慰労引当金否認 149	退職給与引当金 14
投資有価証券評価損否認 131	減損損失 192
匿名組合投資損失否認 47	その他 65
減損損失 231	小計 1,036
その他 21	評価性引当額 570
小計 766	計 465
評価性引当額 717	繰延税金負債と相殺 42
計 49	差引 423
繰延税金負債と相殺 1	
差引 47	
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金 1	固定資産等未実現損失消去額 64
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506
計 508	計 570
繰延税金資産と相殺 1	繰延税金資産と相殺 42
差引 506	差引 528
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.6	法定実効税率 40.6
(調整)	(調整)
交際費等損金に算入されない項目 0.3	交際費等損金に算入されない項目 0.7
住民税均等割 0.1	住民税均等割 1.0
評価性引当金の増減 63.2	評価性引当額の増減 95.7
利子源泉税 0.7	利子源泉税 1.8
所得税額控除 0.8	所得税額控除 1.7
その他 0.3	その他 0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率 22.6	税効果会計適用後の法人税等の負担率 52.9

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	不動産 流動化事業 (百万円)	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,056	6,688	4,876	427	22,048		22,048
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高							
計	10,056	6,688	4,876	427	22,048		22,048
営業費用	8,253	5,600	2,382	382	16,618	1,172	17,790
営業利益	1,802	1,088	2,493	45	5,430	(1,172)	4,257
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	17,801	8,012	54,802	1,730	82,347	5,769	88,117
減価償却費	61		748	55	865	41	906
減損損失			282		282		282
資本的支出	1,608		8,223	36	9,868	12	9,881

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

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

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,172百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,769百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)(イ)に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。これによる影響額はありません。

6 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、たな卸資産の一部を保有目的の変更により、「不動産賃貸事業」の有形固定資産(建物4,491百万円、土地4,504百万円、建設仮勘定2,207百万円)に振り替えております。

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

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

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

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

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

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20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20年12月1日 至 平成21年11月30日)

(追加情報)

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

この結果、従来の開示対象範囲に対し、重要な追加はありません。

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

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

(注) 1. 上記取引金額および期末残高には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

借入に伴う金利の発生はありません。

返済条件及び利率については、両者協議のうえ決定しております。

3. 有限会社剛ビルは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。

4. 有限会社エスティ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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)		当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	86,904円41銭	1株当たり純資産額	98,192円21銭
1株当たり当期純損失金額	34,056円72銭	1株当たり当期純利益金額	11,310円23銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	11,578	13,082
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	0	1
(うち新株予約権)(百万円)	(0)	(1)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	11,577	13,081
期末の普通株式の数(株)	133,225	133,225

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

	前連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	4,522	1,506
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (百万円)	4,522	1,506
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	132,783	133,225
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)		
当期純利益調整額(百万円)		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)		
普通株式増加数(株)		
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 170株 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 17株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年12月1日至平成20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20年12月1日至平成21年11月30日)
該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第7回無担保変動利付社債	平成18年 01月31日	787 (45)	742 (45)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%	(注)2	平成38年 01月23日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第8回無担保変動利付社債	平成18年 03月15日	1,181 (67)	1,113 (67)	6ヶ月円 Tidor(%) +0.15%	(注)2	平成38年 03月13日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第9回無担保社債	平成18年 12月26日	280 (80)	200 (80)	1.89%		平成23年 12月26日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第10回無担保変動利付社債	平成18年 12月27日	1,500	1,500 (1,500)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%		平成21年 12月25日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第11回無担保変動利付社債	平成19年 03月30日	724 (56)	668 (56)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%		平成29年 03月31日
合計			4,473 (249)	4,224 (1,749)			

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 金融機関に保証を受けており、保証債務に対して建物2,632百万円、土地3,794百万円について根抵当権を設定しております。

3 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (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)
1,749	249	209	169	169

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,931	551	0.79	
1年以内に返済予定の長期借入金	13,384	19,856	4.63	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	42,417	36,849	3.60	平成22年～43年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	64,734	57,256		

(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(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	15,517	8,033	7,001	6,101

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)	第2四半期 (自平成21年3月1日 至平成21年5月31日)	第3四半期 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)	第4四半期 (自平成21年9月1日 至平成21年11月30日)
売上高 (百万円)	2,309	7,667	3,085	2,922
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額 (百万円)	176	153	127	396
四半期純利益金額又は四半期純損失金額 (百万円)	54	1,061	65	455
1株当たり四半期純利益金額 (円)	410.72	7,969.64	489.70	3,419.55

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20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,314	1 1,890
未収賃貸料	137	98
販売用不動産	1 7,361	1 3,848
仕掛販売用不動産	1 6,569	1 4,892
貯蔵品	0	2
前渡金	570	529
前払費用	116	29
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	5,300	2,250
繰延税金資産	311	286
その他	1,055	2,190
貸倒引当金	1,182	1,559
流動資産合計	24,555	14,458
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,100	23,617
減価償却累計額	3,101	3,487
建物（純額）	1 19,999	1 20,130
構築物	128	105
減価償却累計額	48	51
構築物（純額）	1 80	1 54
車両運搬具	2	2
減価償却累計額	1	1
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	162	168
減価償却累計額	90	122
工具、器具及び備品（純額）	71	45
土地	1 20,655	1 19,512
建設仮勘定	1 2,207	-
有形固定資産合計	43,015	39,743
無形固定資産		
ソフトウェア	11	66
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	13	68
投資その他の資産		
投資有価証券	1 708	1 453
関係会社株式	1,172	1,172
その他の関係会社有価証券	1 1,586	1 1,652
出資金	1 58	1 113

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
関係会社出資金	18	18
長期貸付金	18	10
関係会社長期貸付金	1,500	1,531
長期前払費用	121	68
繰延税金資産	47	422
その他	155	99
貸倒引当金	794	845
投資その他の資産合計	4,592	4,697
固定資産合計	47,621	44,509
資産合計	72,177	58,967
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,028	676
買掛金	229	24
短期借入金	6,696	551
1年内償還予定の社債	249	1,749
1年内返済予定の長期借入金	13,131	10,930
未払金	354	195
未払費用	290	176
未払法人税等	384	-
前受金	62	40
預り金	112	41
前受賃貸料	218	204
その他	13	249
流動負債合計	22,770	14,840
固定負債		
社債	4,224	2,475
長期借入金	31,335	27,344
退職給付引当金	25	34
役員退職慰労引当金	366	-
長期未払金	461	240
預り敷金保証金	1,289	1,258
金利スワップ負債	22	21
固定負債合計	37,726	31,374
負債合計	60,496	46,214

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,466	4,466
資本剰余金		
資本準備金	4,366	4,366
資本剰余金合計	4,366	4,366
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	207	1,282
利益剰余金合計	2,872	3,947
株主資本合計	11,705	12,780
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	9
繰延ヘッジ損益	21	19
評価・換算差額等合計	25	28
新株予約権	0	1
純資産合計	11,681	12,752
負債純資産合計	72,177	58,967

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
売上高		
不動産流動化事業収益	9,822	4,307
不動産分譲事業収益	6,688	6,107
不動産賃貸事業収益	4,499	4,062
その他の収益	-	52
売上高合計	21,010	14,530
売上原価		
不動産流動化事業費用	7,896	3,958
不動産分譲事業費用	5,553	5,601
不動産賃貸事業	2,014	2,042
売上原価合計	15,463	¹ 11,602
売上総利益	5,547	2,928
販売費及び一般管理費	² 1,784	² 1,580
営業利益	3,762	1,347
営業外収益		
受取利息	232	159
受取配当金	3	2
匿名組合投資利益	127	252
金利スワップ評価益	11	7
受取違約金	-	200
その他	4	9
営業外収益合計	378	633
営業外費用		
支払利息	1,601	1,203
社債利息	131	112
株式交付費	0	-
その他	218	158
営業外費用合計	1,951	1,474
経常利益	2,189	506
特別利益		
固定資産売却益	³ 554	³ 794
投資有価証券売却益	44	12
役員退職慰労引当金戻入額	-	377
保険解約益	47	24
その他	5	0
特別利益合計	652	1,210

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
特別損失		
固定資産除却損	4 11	-
固定資産売却損	5 196	5 1,147
減損損失	6 282	-
投資有価証券評価損	345	-
投資有価証券売却損	8	-
棚卸資産評価損	7 3,403	-
中途解約違約金損失	486	8
貸倒引当金繰入額	1,968	413
特別損失合計	6,702	1,569
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	3,860	147
法人税、住民税及び事業税	663	4
過年度未払法人税等戻入額	-	562
過年度還付法人税等	-	27
法人税等調整額	146	342
法人税等合計	810	927
当期純利益又は当期純損失()	4,671	1,074

【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19年12月 1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21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	1,855	23.4	431	10.9
建物建築費		2,223	28.2	423	10.7
流動化不動産取得費		3,605	45.7	2,959	74.8
その他流動化事業費		212	2.7	143	3.6
不動産流動化事業費用		7,896	100.0	3,958	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19年12月 1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21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	2,136	38.5	2,242	40.0
建物建築費		3,361	60.5	3,229	57.7
その他分譲不動産事業費		55	1.0	130	2.3
分譲不動産売上原価		5,553	100.0	5,601	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。

3 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21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	271	13.5	267	13.1
減価償却費		661	32.8	732	35.9
修繕費		232	11.5	194	9.5
管理委託費		311	15.5	260	12.7
地代家賃		331	16.5	424	20.8
その他賃貸事業費		205	10.2	163	8.0
賃貸費用		2,014	100.0	2,042	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】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,465	4,466
当期変動額		
新株の発行	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	4,466	4,466
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	4,366	4,366
資本剰余金合計		
前期末残高	4,366	4,366
当期変動額		
新株の発行	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	4,366	4,366
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	21	21
当期変動額		
剰余金の配当	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	2,644	2,644
当期変動額		
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,644	2,644
繰越利益剰余金		
前期末残高	5,275	207
当期変動額		
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失()	4,671	1,074
別途積立金の積立	-	-

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
当期変動額合計	5,068	1,074
当期末残高	207	1,282
利益剰余金合計		
前期末残高	7,940	2,872
当期変動額		
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失()	4,671	1,074
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	5,068	1,074
当期末残高	2,872	3,947
株主資本合計		
前期末残高	16,772	11,705
当期変動額		
新株の発行	1	-
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失()	4,671	1,074
当期変動額合計	5,067	1,074
当期末残高	11,705	12,780
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	9	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14	5
当期変動額合計	14	5
当期末残高	4	9
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	51	21
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30	2
当期変動額合計	30	2
当期末残高	21	19
評価・換算差額等合計		
前期末残高	41	25
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	3
当期変動額合計	16	3
当期末残高	25	28

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
新株予約権		
前期末残高	0	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	0	1
純資産合計		
前期末残高	16,731	11,681
当期変動額		
新株の発行	1	-
剰余金の配当	396	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	4,671	1,074
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	3
当期変動額合計	5,050	1,071
当期末残高	11,681	12,752

【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>当社を取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格への影響をすべて反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、棚卸資産評価損を特別損失として3,403百万円を計上し、当期純損失は4,671百万円となりました。その結果、当事業年度末において、当社が金融機関と契約している借入契約及び当社が保証人となっている子会社（コロナ和泉合同会社）の借入契約にそれぞれ記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は連結又は単体のいずれかにおいて、当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は連結で前期末の70.3%、単体で前期末の69.8%となり、金額にして連結で781百万円、単体で867百万円それぞれ基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は金融機関2行から5,450百万円となっております。また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、著しく下落した場合には、借入金の調達に影響を与える可能性があります。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1)金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、期限の利益を確保すべく、当社より取引金融機関へ今後の利益計画を詳細に説明し、取引金融機関から、当該条項の抵触をもって直ちに返済請求権を行使しない方針であることを確認しております。当社の利益計画では、翌事業年度末には財務制限条項の抵触は解消される見込みであります。</p> <p>また、当社は、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めており、主要取引金融機関との間で、総額36億円の協調融資の実行を平成21年3月に受けることについての合意が得られております。</p> <p>今後、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期資金から長期資金への変更が未了の借入金に関しましては、主要取引金融機関に当該不動産に係る事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p>	

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>(2)不動産分譲事業、不動産賃貸事業への経営資源の集中及びコスト削減</p> <p>当社は安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。</p> <p>また、当社がかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。</p> <p>さらに当社としてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。</p> <p>従いまして、財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映されていません。</p>	

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法によっております。</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 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)</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度から当社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を早期適用しております。 平成20年後半以降の急速かつ著しい不動産市況の悪化という事態に鑑み、当社はコア事業の見直しを行い、保有するたな卸資産の活用方針を明確にしました。当該会計基準の早期適用は、この事業再構築によるたな卸資産に対する影響を財務諸表にすべて反映させることを目的としたものであり、3,403百万円を特別損失として計上した結果、税引前当期純損失がそれぞれ同額増加することとなりました。 当該会計方針の変更は当下半期に不動産市況が急速に悪化したこと、及び棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことにより、当中間財務諸表に与える影響額については算定できないため記載しておりません。</p>	<p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <p>建物 2～48年 構築物 3～41年 車両運搬具 2年 工具器具備品 2～15年</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4)</p>	<p>(1) 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。</p> <p>建物 2～48年 構築物 3～41年 車両運搬具 2年 工具器具備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(4) 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。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
5 繰延資産の処理方法	(1)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。 (2)株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	
6 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。 (3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (3) (追加情報) 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上していましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないことといたしましたので、当事業年度末における役員退職慰労引当金377百万円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」として計上しております。
8 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	

項目	前事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年11月30日)
9 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在148百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>

【会計処理の変更】

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

【追加情報】

<p>前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)</p>
<p>(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から11,204百万円を有形固定資産へ振替えております。</p>	<p>(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から1,767百万円を有形固定資産へ振替えております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>1 担保提供資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>現金及び預金 500</p> <p>販売用不動産 5,444</p> <p>仕掛販売用不動産 5,831</p> <p>建物 19,772</p> <p>構築物 60</p> <p>土地 20,494</p> <p>建設仮勘定 2,207</p> <p>投資有価証券 441</p> <p>その他の関係会社有価証券 1,380</p> <hr/> <p>出資金 0</p> <hr/> <p>合計 56,135</p> <p>短期借入金 5,438</p> <p>1年以内返済予定の 長期借入金 11,619</p> <p>1年以内償還予定の社債 249</p> <p>社債 4,224</p> <hr/> <p>長期借入金 30,860</p> <hr/> <p>合計 52,393</p>	<p>1 担保提供資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>現金及び預金 330</p> <p>販売用不動産 3,524</p> <p>仕掛販売用不動産 4,611</p> <p>建物 19,995</p> <p>構築物 22</p> <p>土地 19,443</p> <p>投資有価証券 245</p> <p>その他の関係会社有価証券 1,394</p> <hr/> <p>出資金 0</p> <hr/> <p>合計 49,567</p> <p>短期借入金 251</p> <p>1年以内返済予定の 長期借入金 10,830</p> <p>1年以内償還予定の社債 1,749</p> <p>社債 2,475</p> <hr/> <p>長期借入金 27,029</p> <hr/> <p>合計 42,335</p>

前事業年度 (平成20年11月30日)			当事業年度 (平成21年11月30日)		
2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。			2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。		
保証先	金額(百万円)	内容	保証先	金額(百万円)	内容
(株)サン・トーア	31	借入債務 (注) 1	(株)サン・トーア	911	借入債務 (注) 1
(有)エス・ロジスティックス	390	(注) 2	(有)エス・ロジスティックス	390	(注) 2
住宅ローン利用者 (5名)	55	借入債務 (注) 3	住宅ローン利用者 (2名)	53	借入債務 (注) 3
コリーナ和泉合同会社	5,000	借入債務 (注) 4	コリーナ和泉合同会社	4,964	借入債務 (注) 4
合同会社 SL department	980	借入債務 (注) 5	(有)彦根エス・シー	4,789	借入債務 (注) 5
計	6,456		合同会社 SL Department	703	借入債務 (注) 6
			計	11,812	
<p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの31百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390百万円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの1,961百万円の借入の内、980百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p>			<p>(注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの911百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390百万円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,796百万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行からの2,993百万円に対して債務保証を行っております。</p> <p>6 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの1,407百万円の借入の内、703百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p>		
<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額 1,500百万円</p> <p>借入実行残高 450百万円</p> <p>差引額 1,050百万円</p>			<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額 1,500百万円</p> <p>借入実行残高 401百万円</p> <p>差引額 1,098百万円</p>		

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続(1期目を平成19年11月期(同期を含む。))以降に到来する各決算期として算出する。)で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p>同左</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																																																																
<p>1</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">174</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">186</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">195</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">61</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">322</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">554</td></tr> </table> <p>4 固定資産除却損の内容は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11</td></tr> </table> <p>5 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">168</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196</td></tr> </table>	販売手数料	78	広告宣伝費	198	賃貸仲介手数料	174	役員報酬	186	給与手当	195	賞与	61	役員退職慰労引当金繰入額	19	租税公課	322	減価償却費	45	建物	510	土地	44		554	建物附属設備	7	ソフトウェア	3		11	建物	27	土地	168		196	<p>1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="padding-left: 20px;">売上原価 116百万円</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">140</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">92</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">169</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">199</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">35</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">165</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>解体費用引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">75</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">201</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">51</td></tr> <tr><td>おおよその割合</td><td></td></tr> <tr><td>販売費</td><td style="text-align: right;">32.3%</td></tr> <tr><td>一般管理費</td><td style="text-align: right;">67.7%</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">560</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">794</td></tr> </table> <p>4</p> <p>5 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">401</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">746</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,147</td></tr> </table>	販売手数料	140	広告宣伝費	92	賃貸仲介手数料	169	役員報酬	146	給与手当	199	賞与	35	貸倒引当金繰入額	18	支払手数料	165	退職給付費用	11	解体費用引当金繰入額	75	役員退職慰労引当金繰入額	10	租税公課	201	減価償却費	51	おおよその割合		販売費	32.3%	一般管理費	67.7%	建物	560	土地	234		794	建物	401	土地	746		1,147
販売手数料	78																																																																																
広告宣伝費	198																																																																																
賃貸仲介手数料	174																																																																																
役員報酬	186																																																																																
給与手当	195																																																																																
賞与	61																																																																																
役員退職慰労引当金繰入額	19																																																																																
租税公課	322																																																																																
減価償却費	45																																																																																
建物	510																																																																																
土地	44																																																																																
	554																																																																																
建物附属設備	7																																																																																
ソフトウェア	3																																																																																
	11																																																																																
建物	27																																																																																
土地	168																																																																																
	196																																																																																
販売手数料	140																																																																																
広告宣伝費	92																																																																																
賃貸仲介手数料	169																																																																																
役員報酬	146																																																																																
給与手当	199																																																																																
賞与	35																																																																																
貸倒引当金繰入額	18																																																																																
支払手数料	165																																																																																
退職給付費用	11																																																																																
解体費用引当金繰入額	75																																																																																
役員退職慰労引当金繰入額	10																																																																																
租税公課	201																																																																																
減価償却費	51																																																																																
おおよその割合																																																																																	
販売費	32.3%																																																																																
一般管理費	67.7%																																																																																
建物	560																																																																																
土地	234																																																																																
	794																																																																																
建物	401																																																																																
土地	746																																																																																
	1,147																																																																																

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)				当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具	10	6	4	車両運搬具	10	6	3
工具器具備品	2	1	0	工具器具備品	2	2	0
ソフトウェア	131	55	76	ソフトウェア	126	76	49
合計	145	64	81	合計	139	85	54
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
29百万円				27百万円			
1年超				1年超			
53百万円				28百万円			
合計				合計			
82百万円				56百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
31百万円				32百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
29百万円				26百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
2百万円				1百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引			
				リース資産の内容			
				有形固定資産			
				E R Pシステムに関する設備機器(工具器具備品)であります。			
				無形固定資産			
				E R P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			
				重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法(4)」に記載のとおりであります。			

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成21年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(1)流動資産	(1)流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
貸倒引当金 306	貸倒引当金 330
未払事業税 34	未払賞与 10
見積不動産取得税否認 26	見積不動産取得税 11
中途解約違約金損失否認 34	棚卸資産評価損 628
棚卸資産評価損否認 1,317	税務上の繰越欠損金 61
その他 0	その他 32
小計 1,719	小計 1,076
評価性引当額 1,407	評価性引当額 787
計 311	計 286
(2)固定資産	(2)固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
貸倒引当金 497	貸倒引当金 645
退職給付引当金損金算入限度超過額 10	投資有価証券評価損 117
役員退職慰労引当金否認 149	退職給与引当金 14
投資有価証券評価損否認 131	減損損失 192
匿名組合投資損失否認 47	その他 21
減損損失 231	小計 992
その他 21	評価性引当額 570
小計 1,087	計 422
評価性引当額 1,039	
計 48	
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金 1	
計 1	
差引 47	
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.6	法定実効税率 40.6
(調整)	(調整)
交際費等損金に算入されない項目 0.2	交際費等損金に算入されない項目 2.8
住民税均等割 0.1	住民税均等割 3.1
評価性引当金の増減 61.6	評価性引当額の増減 277.6
利子源泉税 0.7	利子源泉税 7.3
所得税額控除 0.7	所得税額控除 7.0
その他 0.3	その他 1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率 21.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率 229.0

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	87,672円93銭	1株当たり純資産額	95,717円16銭
1株当たり当期純損失金額	35,181円04銭	1株当たり当期純利益金額	8,066円66銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	11,681	12,752
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	0	1
(うち新株予約権)(百万円)	(0)	(1)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	11,680	12,751
期末の普通株式の数(株)	133,225	133,225

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

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	4,671	1,074
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(百万円)	4,671	1,074
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	132,783	133,225
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)		
当期純利益調整額(百万円)		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)		
普通株式増加数(株)		
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 170株 新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 17株

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
		(株)大正銀行	82,000	39
(株)紀陽ホールディングス	300,000	33		
西日本住宅産業信用保証(株)	450	4		
(株)エスクリ	200	0		
	計	382,650	77	

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
		(匿名組合出資金) オリックス・グリニッジ(有)		245
(投資事業有限責任組合出資金) 北斗第19号投資事業有限責任組合		120		
(匿名組合出資金) 合同会社K S アセット		11		
	計	376		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	23,100	4,895	4,378	23,617	3,487	721	20,130
構築物	128	4	27	105	51	11	54
車両運搬具	2			2	1	0	0
工具器具備品	162	9	3	168	122	33	45
土地	20,655	2,520	3,663	19,512			19,512
建設仮勘定	2,207		2,207				
有形固定資産計	46,257	7,429	10,280	43,406	3,662	766	39,743
無形固定資産							
ソフトウェア	16	71		88	22	17	66
電話加入権	1		0	1	0	0	1
無形固定資産計	18	71	0	90	22	17	68
長期前払費用	325			325	256	53	68

(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	賃貸不動産の取得	3,427百万円
土地	賃貸不動産の取得	2,180百万円
建物	たな卸資産から固定資産へ保有目的変更	1,427百万円
土地	たな卸資産から固定資産へ保有目的変更	340百万円

2 当期減少の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸不動産の売却	3,964百万円
土地	賃貸不動産の売却	3,663百万円

3 なお、当期に減損損失の計上はありません。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金(注)1	1,977	463	4	31	2,404
役員退職慰労引当金 (注)2	366	10		377	

(注) 1 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

2 役員退職慰労引当金の当期減少は、役員退職慰労金規程の廃止によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】 (平成21年11月30日現在)

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	
預金	
普通預金	1,277
外貨普通預金	48
通知預金	200
定期預金	365
小計	1,890
合計	1,890

ロ 未収賃貸料

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)天橋立ホテル	62
賃貸物件入居者	36
合計	98

未収賃貸料の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	次期繰越高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
137	4,578	4,617	98	97.9	9.4

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
大阪府	3,532.43	3,848
合計	3,532.43	3,848

二 仕掛販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(百万円)
大阪府	1,726.25	1,234
兵庫県	1,161.65	501
滋賀県	4,743.26	1,333
東京都	167.25	521
高知県	243,089.06	1,021
奈良県	5,046.99	280
合計	255,934.46	4,892

ホ 貯蔵品

品目	金額(百万円)
収入印紙・登記印紙	1
郵便切手	0
合計	2

ヘ 1年以内回収予定の関係会社長期貸付金

区分	金額(百万円)
コリーナ和泉合同会社	1,500
合同会社SL Department	750
合計	2,250

固定資産

イ 関係会社長期貸付金

区分	金額(百万円)
有限会社彦根エス・シー	1,531
合計	1,531

流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
奥村組土木興業(株)	348
(株)鍛冶田工務店	327
合計	676

期日別内訳

期日別	金額(百万円)
平成21年12月	348
平成22年1月	327
合計	676

ロ 買掛金

相手先	金額(百万円)
(株)カンコミ	9
(株)サイキ	4
(株)セイビ大阪	1
その他	8
合計	24

八 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)関西アーバン銀行	251
(有)剛ビル	150
(有)エスティピー	150
合計	551

二 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)東京スター銀行	2,491
(株)三井住友銀行	1,395
(株)りそな銀行	1,307
オリックス(株)	1,083
(株)みずほ銀行	1,026
その他	3,626
合計	10,930

固定負債

イ 社債

内訳は1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 連結附属明細表 社債明細表に記載しております。

ロ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	4,975
オリックス(株)	3,217
大同信用組合	2,512
(株)関西アーバン銀行	2,443
(株)三菱東京UFJ銀行	2,264
その他	11,931
合計	27,344

(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									
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									
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。 http://www.samty.co.jp/investor_relations/index.html								
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="0"> <tr> <td>所有株式数</td> <td>優待内容</td> </tr> <tr> <td>1株</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚</td> </tr> <tr> <td>2株以上10株未満</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚</td> </tr> <tr> <td>10株以上</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚</td> </tr> </table> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 	所有株式数	優待内容	1株	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚	2株以上10株未満	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚	10株以上	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚
所有株式数	優待内容								
1株	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚								
2株以上10株未満	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚								
10株以上	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚								

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

平成21年2月27日 近畿財務局長に提出。

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第28期第1四半期（自平成21年12月1日至平成21年2月28日）平成21年4月14日 近畿財務局長に提出。

第28期第2四半期（自平成21年3月1日至平成21年5月31日）平成21年7月15日 近畿財務局長に提出。

第28期第3四半期（自平成21年6月1日至平成21年8月31日）平成21年10月9日 近畿財務局長に提出。

(3) 有価証券報告書の訂正報告書

平成21年3月13日 近畿財務局長に提出。

平成21年2月27日提出の第27期（自平成19年12月1日至平成20年11月30日）有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(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（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書

平成21年3月25日 近畿財務局長に提出。

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

平成21年2月26日

サムティ株式会社

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石 田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井 上 嘉 之

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19年12月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は借入金に関する財務制限条項に抵触する事実が発生しており、また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、著しく下落した場合には、借入金の調達に影響を与える可能性がある。当該状況により継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる事項4(1)に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることになったため、この会計基準を適用して連結財務諸表を作成している。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年2月22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 村 田 直 隆

< 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20年12月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、サムティ株式会社が平成21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。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成21年2月26日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石 田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井 上 嘉 之

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19年12月1日から平成20年11月30日までの第27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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は借入金に関する財務制限条項に抵触する事実が発生しており、また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、著しく下落した場合には、借入金の調達に影響を与える可能性がある。当該状況により継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。
2. 重要な会計方針3に記載されているとおり、会社は当事業年度から棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることになったため、この会計基準を適用して財務諸表を作成している。

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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成22年2月22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 村 田 直 隆

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20年12月1日から平成21年11月30日までの第28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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。