

【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20年2月29日

【事業年度】 第26期(自 平成18年12月1日 至 平成19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 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 小 川 靖 展

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所
(大阪府中央区北浜一丁目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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
売上高 (千円)	—	—	16,022,125	16,933,756	27,835,861
経常利益 (千円)	—	—	2,643,487	3,827,452	5,560,050
当期純利益 (千円)	—	—	1,534,490	1,933,200	3,206,816
純資産額 (千円)	—	—	2,800,526	6,414,889	16,479,715
総資産額 (千円)	—	—	42,771,508	69,574,775	83,936,893
1株当たり純資産額 (円)	—	—	140,729.99	304,239.46	124,630.80
1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	77,110.07	97,033.59	28,158.87
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
自己資本利益率 (%)	—	—	54.8	42.0	28.0
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	5.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△4,464,722	△2,621,558	5,164,534
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△2,378,700	△14,884,140	△9,871,872
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	7,750,359	20,769,999	11,956,510
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	—	2,975,380	6,246,087	13,495,087
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	— (—)	— (—)	34 (—)	66 (13)	79 (13)

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 当社は第24期より連結財務諸表を作成しております。

3 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。

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期は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。

6 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。

- 7 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。
- 8 第25期より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用し、(有)アンビエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めております。
この連結の範囲の変更に伴う影響は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 1. 連結の範囲に関する事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。
- 9 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
売上高 (千円)	14,058,408	13,812,506	15,990,847	16,543,354	27,018,861
経常利益 (千円)	1,102,694	857,462	2,643,445	3,946,019	5,644,078
当期純利益 (千円)	252,053	145,078	1,534,516	2,060,715	3,330,951
資本金 (千円)	81,000	99,500	99,500	958,625	4,465,775
発行済株式総数 (株)	1,620	1,990	19,900	21,085	132,225
純資産額 (千円)	1,001,711	1,164,189	2,800,553	6,542,430	16,731,392
総資産額 (千円)	20,939,653	29,433,847	41,296,695	63,995,828	75,283,575
1株当たり純資産額 (円)	618,340.55	585,019.76	140,731.32	310,288.40	126,534.20
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 (円)	155,588.68	76,153.24	77,111.40	103,435.42	29,248.89
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 (%)	4.8	4.0	6.8	10.2	22.3
自己資本利益率 (%)	28.8	13.4	77.4	44.1	28.6
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	5.3	10.3
従業員数 (人)	18	24	34	49	65

(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が、第23期以前の財務諸表については監査を受けておりません。

3 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22期は新株予約権が存在しないため、また第23期から第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。

4 第22期から第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。

5 従業員数は就業人員数であります。

6 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。

7 当社は、平成16年12月15日付で株式1株につき10株の分割を、また平成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。

2 【沿革】

年月	事項
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16年12月	子会社であるヤマモホーム有限会社を合併
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 I Sビル(現 連結子会社)を設立
平成19年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」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ーナ和泉合同会社(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12社（注）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、連結子会社のうち9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(注2)を取得・保有・開発するスキーム(注1)に関連して設立した特別目的会社(注3)、有限責任中間法人(注4)及び特別目的会社を営業者とする匿名組合(注5)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(注6)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。

(注) 平成19年10月1日付けで㈱中央ホテル、北浜実業㈱の2社を㈱サン・トーアに吸収合併しており、期末日現在では連結子会社は10社となっております。

(1) 不動産流動化事業

① 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。

② 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。

③ 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(注7)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 I Sビル、有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合、有限責任中間法人プロジェクト・アイ

(2) 不動産分譲事業

① 投資分譲

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

② 住宅分譲

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

(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、有限責任中間法人プロジェクト・ビィー、有限責任中間法人エス・エス・シー、有限責任中間法人プロジェクト・エイチ

(4) その他の事業

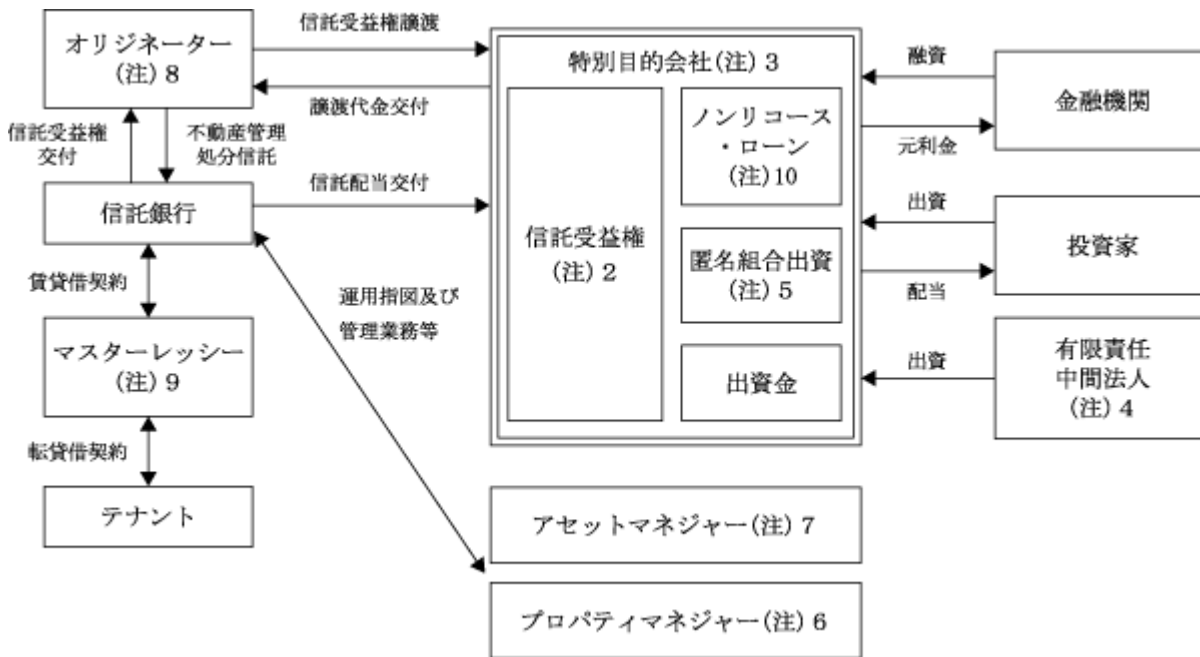
当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを所有・運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、株式会社中央ホテル及び北浜実業株式会社が、各々のホテルの運営を行っております。なお、第25期より「その他の事業」を新たなセグメントに加えております。

なお、平成19年10月1日をもって、株式会社中央ホテル・北浜実業株式会社の2社を株式会社サン・トーアに吸収合併しております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、株式会社中央ホテル、北浜実業株式会社

< 語句説明等 >

(注) 1 特別目的会社を用いた不動産流動化の一般的なスキーム



特別目的会社は、金融機関からのノンリコース・ローン及び投資家からの匿名組合出資により調達した資金にて、オリジネーターより不動産を裏付け資産とした信託受益権を取得します。その後、プロパティマネジャーやアセットマネジャーが、当該資産の保守管理や運用管理等の業務、売却のアドバイス等ポートフォリオの管理業務を受託し、当該資産の効率的運用を目指します。当該資産から生じる収益は信託配当として受益者である特別目的会社に支払われ、特別目的会社は信託配当をもとにノンリコース・ローンに対する元利金の支払い及び匿名組合出資者への配当を行います。

特別目的会社を用いたスキームにおいて、当社グループは、原不動産の所有者であるオリジネーター、資産の運用管理等を受託するプロパティマネジャー・アセットマネジャー、不動産の転貸人であるマスターレシー、匿名組合出資を行う投資家の一部の役割を担います。

2 信託受益権

信託受益権とは、資産を信託銀行へ信託した場合、対価として信託契約に基づいて信託の損益を享受する者(受益者)が有する権利をいいます。

3 特別目的会社

資産を保有・運営・売却する目的のみのために設立された会社をいいます。SPC (「Special Purpose Company」の略)とも称されます。

4 有限責任中間法人

中間法人とは、社員に共通する利益を図ることを目的とし、かつ、剰余金を社員に分配することを目的としない社団で、中間法人法に基づいて設立されています。社員が法人の債権者に対して責任を負わないものを特に有限責任中間法人といい、資金提供者と議決権保有者を分離することが制度的に認められています。流動化スキームにおいては、倒産隔離を実現するため、SPC等の持分保有会社として設立されます。

5 匿名組合

匿名組合とは、当事者の一方が相手方の営業の為に出資をなし、その営業により生ずる利益を配分すべきことを約する契約に基づく組合です。匿名組合員は営業者に投資をしますが、その経営の一切を営業者に委ねます。また、匿名組合員の主な権利は利益分配請求権と出資金返還請求権であります。

6 プロパティマネジャー

投資不動産の収益を高めるために、不動産の管理業務や賃貸業務、修繕業務を監督指揮する不動産管理運営業務を行う者をいいます。

7 アセットマネジャー

不動産を含む資産「全体」の効率的運用を目指し、ポートフォリオへの助言やファンド運用などの業務を行う者をいいます。

8 オリジネーター

原資産(不動産)の所有者で、SPCに対して原資産を譲渡・売却する者のことをいいます。

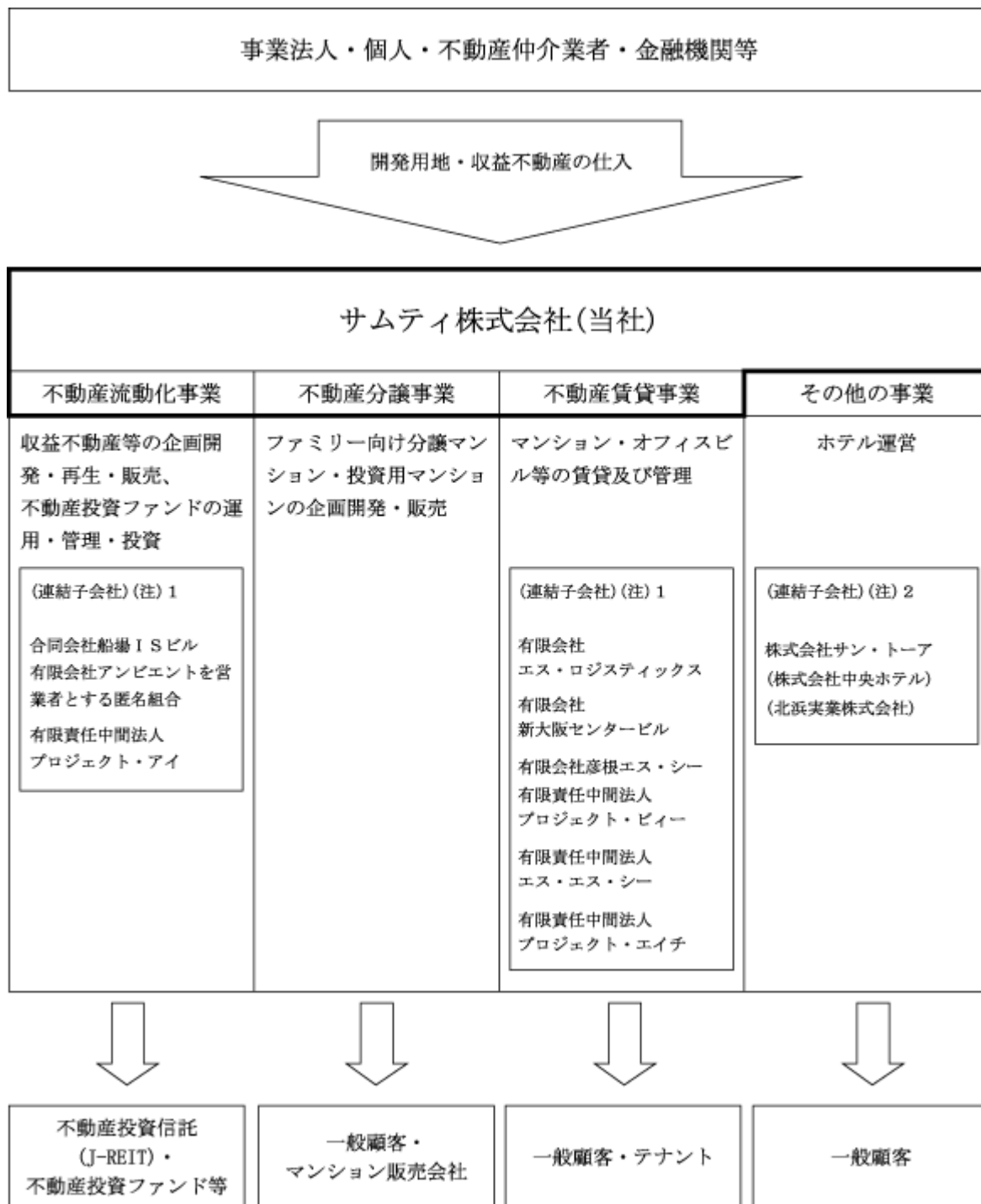
9 マスターレシー

信託受託者から運用資産である特定の不動産を借り受け、当該不動産の区画を他の第三者に転貸する転貸人をいいます。

10 ノンリコース・ローン

ローン返済ができなくなったときに、担保になっている資産以外に債権の取り立てが及ばない非遡及型融資のことをいいます。

[事業系統図]



(注) 1 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、有限責任中間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。

2 平成19年10月1日をもって、株式会社中央ホテル・北浜実業株式会社の2社を株式会社サン・トーアに吸収合併しております。

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)3	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
有限会社新大阪センタービル (注)3	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)3	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	—	当社が開発業務を受託 当社が資金を貸付
有限会社アンビエントを営業者 とする匿名組合(注)3	大阪市東淀川区	—	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) 3、6	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(注)7	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任 2名
株式会社中央ホテル(注)7	東京都中央区	10	その他の事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 2名
北浜実業株式会社(注)7	大阪市中央区	10	その他の事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 2名
有限責任中間法人 プロジェクト・ビー (注)3	東京都港区	—	不動産賃貸 事業	—	当社が3百万円、基金を出 資
有限責任中間法人 エス・エス・シー (注)3	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
有限責任中間法人 プロジェクト・エイチ (注)3	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
有限責任中間法人 プロジェクト・アイ(注)3、6	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

(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 「議決権の所有割合」の欄の()内は、間接所有割合であります。

3 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。

4 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。

5 特定子会社に該当する会社はありません。

6 当連結会計年度において、2社が新たに提出会社の関係会社となっております。

7 平成19年10月1日をもって、株式会社サン・トーアを存続会社とし合併しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成19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(ー)
不動産分譲事業	13(ー)
不動産賃貸事業	17(ー)
その他の事業	14(13)
全社(共通)	30(ー)
合計	79(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 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
- 3 従業員数が最近日までの1年間において14名増加しておりますが、これは業容の拡大に伴う中途採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成19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)
65	33.0	2.8	6,184,511

- (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 従業員数が最近日までの1年間において16名増加しておりますが、これは業容の拡大に伴う中途採用によるものであります。

(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の経済は、企業収益が堅調さを維持する中で、民間設備投資の増加や雇用環境の改善が見られ、個人消費も緩やかに改善を続けるなど、景気は上昇基調で推移いたしました。

しかしながら、米国経済減速の影響や原油等の値上がり、また年金問題への先行き不透明感が心理的に影響を及ぼしており、個人消費につきましては低調な状態が続いております。

当社グループの属する不動産市場におきましては、都心部の利便性の高い地域、関西地区の駅至近地区を中心に引き続き旺盛な需要がみられ、市場全体を牽引しており、引き続き活況を呈しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、関西地区を中心に収益不動産の投資利回りを重視した安定したストックビジネスと、開発流動化物件である高級賃貸マンション「S-RESIDENCE」を中心としたフロービジネスによる成長を持つ、バランスのとれた総合不動産会社を目指し、企業価値の拡大に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は27,835百万円、前連結会計年度比10,902百万円の増加、（前連結会計年度比64.4%増）、営業利益は7,572百万円、同2,227百万円の増加、（同41.7%増）、経常利益は5,560百万円、同1,732百万円の増加、（同45.3%増）、当期純利益は3,206百万円、同1,273百万円の増加、（同65.9%増）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。

①不動産流動化事業

不動産流動化は、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、再生流動化として収益不動産等の再生・販売及びアセットマネジメントとして不動産投資ファンドの投資運用を行っております。

当該事業におきましては、低金利政策を背景とした運用難を背景に、不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド、外国資本等の不動産投資商品への資金流入により順調に推移いたしました。

開発流動化として、「S-RESIDENCE Hommachi Marks」、「S-RESIDENCE 谷町九丁目」、「S-RESIDENCE 緑橋 Serio」、「S-RESIDENCE 福島 Luxe」及び「S-RESIDENCE 肥後橋 TOWER」の計5物件（計686戸）を売却いたしました。また、再生流動化として「オーティエーハイツ玉造」、「カルム東豊中」、「エスティマル弥刀」、「クレストMK荒畑」の計4物件（計160戸）を売却いたしました。さらに、アセットマネジメントとして特別目的会社（SPC）からの配当及び手数料収入は順調に推移いたしました。

この結果、売上高は14,625百万円、同6,897百万円の増加、（同89.3%増）、営業利益は5,013百万円、同1,311百万円の増加、（同35.4%増）となりました。

②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。

当該事業におきましては、投資用マンションを中心に、多様化する顧客ニーズに対応する商品企画と積極的な営業活動を展開いたしました。

投資用マンションとしては「エスライズ本町東」、「クレアート北大阪レヴァンテ」、「アドバンス新大阪Ⅲ」及び「プロシード梅田西バロンドール」等において計410戸を販売いたしました。また、ファミリー向け分譲マンションとして、「アンビエントフレア美章園」及び「アンビエントノイエ駒川中野」等において計89戸を分譲しました。

この結果、当該事業の売上は8,334百万円、同2,573百万円の増加、（同44.7%増）、営業利益は1,414百万円、同346百万円の増加、（同32.5%増）となりました。

③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、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

当該事業におきましては、賃料収入の増加を図る目的で、賃貸マンションとしての「サムティイースト白壁」、「博多古門戸アパートメント」、オフィスビルとして「サムティ南堀江ビル」、ホテルとして「LAGUNASUITE HOTEL&WEDDING」等、計9物件の賃貸用不動産を新規に取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は4,458百万円、同1,159百万円の増加、(同35.1%増)、営業利益は2,157百万円、同634百万円の増加、(同41.7%増)となりました。

④その他の事業

その他の事業は、「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保有・運営しております。

当該事業におきましては、当社のデザイン・企画力を生かしたバリューアップを行った(センターホテル東京)の結果、稼働率を大幅に向上させることができました。

この結果、当該事業の売上高は417百万円、同271百万円の増加、(同186.2%増)、営業利益は83百万円、同57百万円の増加、(同227.0%増)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物残高(以下「資金」という。)は、前連結会計年度に比べ、営業活動により7,785百万円の増加、投資活動により5,013百万円の増加、さらに財務活動により8,813百万円減少した結果、前連結会計年度に比べ7,249百万円増加し、13,495百万円となりました。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から得た資金は、5,164百万円(前連結会計年度比7,785百万円増)となりました。これは、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益が5,528百万円であったことが主要な要因であります。

(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使用した資金は、9,871百万円(同5,013百万円増)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が10,869百万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得た資金は、11,956百万円(同8,813百万円減)となりました。これは、長期借入金による収入18,780百万円、短期借入金による収入13,852百万円、社債の発行による収入2,630百万円及び株式の発行による収入7,014百万円であった一方で、短期借入金の返済による支出14,160百万円及び長期借入金の返済による支出15,209百万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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(千円)	
不動産流動化事業	開発流動化	11,200,000	378.4
	再生流動化	1,865,319	64.6
	アセットマネジメント	1,560,056	83.0
	小計	14,625,377	189.3
不動産分譲事業	投資分譲	5,251,576	138.0
	住宅分譲	3,082,682	157.6
	小計	8,334,258	144.7
不動産賃貸事業	住居	2,374,812	144.1
	オフィス	1,283,020	125.5
	その他	800,786	127.2
	小計	4,458,620	135.1
その他の事業		417,605	286.2
合計		27,835,861	164.4

(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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(有)FGPI	3,553,523	21.0	—	—
(有)FGPIサード	—	—	7,000,000	25.1
ニューシティ・レジデンス投資法人	—	—	4,200,000	15.1

3 【対処すべき課題】

当社グループの属する不動産業界につきましては、景気拡大の流れを受けて不動産や株式に対する投資意欲は依然として旺盛であります。平成19年8月に米国のサブプライムローン問題を発端とした世界レベルでの金融市場の混乱で、株式市況の悪化や不動産取引の停滞等、景気の先行きに対する警戒感が強まってきております。

このような情勢の下、当社グループは創業以来培ってきた「開発（デベロップメント）」と「賃貸（リーシング）」のシナジー効果を活かした不動産流動化事業を中心に継続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組みは以下のとおりであります。

(1) 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、業務が適性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すすめるとともに、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。

(2) 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。今後は自己資本の充実に加え、不動産流動化・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需要に機動的に対応できるように努めていきます。

(3) 人材の確保及び育成

今後、当社グループが事業規模及び事業分野の継続的な拡大を図るためには、優秀な人材の採用、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野における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) 不動産の仕入の強化

当社グループは、不動産仕入については、大手不動産仲介会社や信託銀行に加え、長年の業歴により地元不動産業者とのネットワークを構築しており、大阪を中心とした関西圏における不動産仕入に関する情報が収集できる体制を構築していると考えております。しかし、不動産の仕入は都市部を中心に業者間で競争が激化してきていることに加え、当社グループは事業エリアの拡大、取り扱う資産の多様化を進めていることから、今後はさらに高い収益に結びつく優良な不動産情報の入手が必要となります。当社グループは、引き続き不動産仕入情報ルートの新規開拓・拡大を図るとともに、用地取得にかかる人員の増強・育成により、さらなる不動産の仕入の強化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

不動産流動化事業における収益物件の売買や不動産分譲事業における投資用マンションの販売については、一般的に取得者は当該不動産が生み出す賃貸収益を基に投資対象としての判断を行うため、金利の上昇は不動産投資に対する期待利回りの上昇を招き、販売価格の下落、不動産市場からの資金流出を招く可能性があります。また、分譲マンションの販売においては、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、住宅税制の変更等の諸情勢の変化により、マンション購入者の購買意欲が後退する可能性があります。

さらに、マンションの開発においては、用地の取得から竣工引渡しまでの期間が概ね2年かかるとともに、プロジェクトが大型化かつ高層化することにより、開発期間が長期化する傾向にあります。そのため、開発期間における外部環境の変化により、当初の事業計画と差異が発生する可能性があります。

(2) 売上高及び利益が特定の時期に偏重する可能性について

不動産流動化事業及び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。

また、不動産投資信託(J-REIT)や不動産投資ファンド向けに開発・販売する賃貸用一棟マンションについては、不動産投資ファンド等の物件取得計画により、特定の時期に引渡しが集まる場合があり、結果として当社グループの売上高及び利益が特定の時期に偏重する可能性があります。そのため、今後も同様の理由により、業績の変動及び偏重が発生することが考えられることから、今後の当社グループの業績を判断する際には留意が必要であります。

(3) 賃貸用固定資産の売却及び減損会計による業績への影響について

当社グループは、収益構造の安定化と賃貸管理ノウハウの蓄積を目的として、会社創業以来、賃貸用固定資産の取得を行ってまいりました。ただし、不動産の効率的運用の観点から、単なる長期的な保有のみならず、適切な時期に物件を売却することによって柔軟に資産を組替えることも重要な戦略と位置づけており、したがって、賃貸用固定資産の売却に伴い、特別損益が発生する可能性があり、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、平成17年4月1日以後開始する事業年度から固定資産の減損会計が強制適用され、経年劣化等により収益性が低下した賃貸用固定資産について、補修費用の見積もりや中期的なキャッシュ・フロー、正味売却価格等を考慮し減損損失を計上しております。今後においても経済情勢の変化や建物の毀損及び劣化、賃貸用固定資産の収益性の悪化、使用目的の変更等により減損処理の必要性が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 借入金を中心とした資金調達について

当社グループは、開発用地の取得、賃貸用固定資産の取得等の事業資金を主に金融機関からの借入金等によって調達しております。総資産に占める有利子負債の割合が高い水準にあります。

資金調達に関しては、特定の金融機関に依存することなく、個別プロジェクト毎に金融機関に打診し、融資条件を確認したうえで各プロジェクトを進行させております。しかしながら、金融政策の変化、当社グループの信用力の低下等により資金調達が十分に行えない場合にはプロジェクトの進行が困難となり、当社グループの事業計画の進捗に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループとしては、資金調達手段の多様化、金利上昇ヘッジを目的としたデリバティブ金融商品の活用等により金利変動による経営成績への影響の低減を図っておりますが、今後金利水準が大きく変動した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 特別目的会社の活用について

当社グループは、大型の開発用地取得資金並びに収益不動産取得資金について、ノンリコース・ローンによる資金調達を目的として特別目的会社(以下「SPC」という。)を利用した物件の取得・開発・保有のスキームを活用しております。また、当社が開発・保有する不動産をSPCへ売却することがあります。これらSPCに関しては、当社グループによる当該SPCへの出資割合、役員や従業員の派遣、債務保証、買取義務、リースバックの有無等により、実質的な支配関係を個別に判断し、会計ルールその他関連諸法令に則りSPC毎に連結対象範囲を決定しております。しかしながら、SPCの連結に係る会計ルール、諸法令については、さまざまな意見や見解があり、今後SPCに関する会計ルール等の新設・改正が行われる可能性があります。

当社グループは、今後もSPCを活用したスキームを用いる方針であります。会計ルール等の新設・改正によりSPCへの物件売却の認識、連結の要否の判断に関して変更等が行われた場合、SPCの活用方針の変更や既存のSPCを含めて連結範囲の見直し等が必要となる可能性があります。その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、これまでに当社がオリジネーター(原資産の所有者)となり不動産流動化を行い、平成19年11月期末において、取引残高のあるSPC(「資産の流動化に関する法律」に定める特定目的会社を含みます。)は2社あります。当該SPCの資産総額、当社グループの出資額及び平成19年11月期における取引額は以下のとおりであり、当該資産の収益性の変動により、当社グループの出資が毀損する場合や、管理運営業務の受託手数料及び分配金の変動することにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、いずれのSPCについても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣、債務保証、買取義務、リースバック等もありません。

(単位：千円)

総資産額	当社グループの出資額	取引額	
		項目	金額
8,440,091 (注)1	1,200,000 (注)2	分配金(注)3	1,341,296
		手数料(注)4	157,153

(注) 1 総資産額は、各社の直近決算日における資産総額を単純合算した数値であります。

2 平成19年11月期末における、当社グループが保有する匿名組合出資及び優先出資証券の残高であります。

3 匿名組合出資金及び優先出資証券に係る分配金は、売上高に計上されております。

4 当社が不動産の売却に係る業務や管理運営業務を一般的な条件により受託しているものであり、契約に基づく手数料については、売上高に計上されております。

(6) キャピタランド・ジャパン株式会社との「共同投資事業契約」について

当社は、シンガポール証券取引所に上場する、総合不動産会社CapitaLand Limitedの日本法人キャピタランド・ジャパン株式会社(関連会社を含み、以下「キャピタランド社」という。)と平成18年7月4日に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に関して覚書を締結しました。さらに当覚書に定めた共同投資事業の内容を具体化するため、平成18年11月22日に「共同投資事業契約」を締結しました。

「共同投資事業契約」では、当社グループ開発の不動産投資ファンド向け賃貸マンションの安定供給を目的としたキャピタランド社への優先交渉権の付与(ただし、優先交渉権が付与されるのは、キャピタランド社が提示する価格が毎年累計200億円に達するまでとしております。)に加え、国内における共同開発プロジェクトを推進していくことで合意しております。したがって、両社の方針の相違や条件の不一致等により十分な成果があげられない場合や、事業方針の変更による共同投資事業への取組みが成されない場合には、当社グループの事業計画の進捗に影響を及ぼす可能性があります。

なお、キャピタランド社が出資、組成等に関する不動産投資ファンドへの販売額は以下のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
件数	金額(千円)	割合(%)	件数	金額(千円)	割合(%)
5	3,553,523	21.0	4	7,000,000	25.1

(注) 1 上記金額に消費税等は含まれておりません。

2 割合については、総販売実績に対する割合であります。

(7) 事業基盤が近畿圏に偏重していること

当社グループは創業以来、近畿圏(主に大阪、京都、神戸)を中心にマンションの開発分譲、賃貸用固定資産の取得を進めてきました。当社グループの保有する賃貸用固定資産のうち近畿圏に所在する賃貸用固定資産の占める割合は85.3%(平成19年11月期末簿価ベース)と高くなっており、また平成19年11月期の売上高のうち89.5%(販売物件の所在地別)が同地域におけるものであり、今後もこの傾向が続くものと考えられます。したがって、当該地域における地震、暴風雨、洪水等の災害が発生した場合、当社グループが保有する不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。これら不測の災害や事故による損害が発生するリスクに対応するため、所有不動産には適切な保険を付保しておりますが、不測の災害や事故により当社グループが被る損害を完全に担保できない可能性があります。

また、当該地域の経済環境、賃貸需要、地価動向等の悪化により当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、借地借家法、信託業法等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けるとともに、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(ロ)第17835号	平成21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
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	—
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環き第14号	—
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第7553号	平成20年7月31日

① 建築基準法の改正について

構造計算書偽装問題を受けて、建築物の安全確保を図るため平成19年6月20日に建築基準法の一部が改正されました。改正法の大きな特徴は「建築確認・検査の厳格化」であり、構造計算適合判定制度の創設、中間検査の一部義務化、建築確認検査等に関する指針の策定など建築確認制度が大幅に変わることとなります。現時点においては、改正法に対応した計画としていることから事業に与える影響は少ないと認識しておりますが、新制度への移行がスムーズに進まなかった場合、当社グループの開発スケジュールに影響を与える可能性があります。

② 金融商品取引法の施行について

平成19年9月30日に、金融商品取引法が全面的に施行されております。本法は、財務報告にかかる内部統制報告書の提出が求められ、また、開示制度上も、企業代表者による財務諸表等の適正性の確認及びその表明等が求められています。これらに対応するため、当社は、従来にも増して当社の業務を適切にモニターし、管理するための有効な内部統制を構築し維持していくことが必要と認識しています。こうした内部統制の構築・維持には、経営資源の投入が必要であり、結果的に新たにコストが必要となる可能性があります。

(9) 土壌汚染・有害物質その他について

当社グループは、開発用地の取得や収益物件の取得において土壌汚染、埋蔵文化財の存在やアスベスト、PCBその他の有害物質等の含有により予期しない損害を被る可能性がないように、不動産の選定・取得の判断においては自社及び専門家の調査を行い、慎重に対応しております。しかしながら、開発途中において、埋蔵文化財や地中障害物が発見される場合や土壌汚染等が顕在化する可能性があり、これらの除去に要する予定外の費用や工期の変更が当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、中古の物件については、構造物にアスベストやPCBその他の有害物質を含む建材や設備が使用されている可能性がありますので、事前調査を実施しておりますが、万一、これら有害物質等の除去、封じ込み等に計画以上の追加費用が発生した場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 個人情報保護法について

当社グループは、業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ関係する諸法令に則り適正な取得・管理・取扱いの確保に努めております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 構造計算書偽装問題について

建築設計事務所による構造計算書偽装問題が発覚して以降、当社グループ内において対応委員会を設置し、当社グループがこれまでに開発分譲を行った物件及び当社グループが保有する賃貸用不動産に関して、構造計算書の偽装の有無及び耐震強度に関する調査を実施しました。

調査の内容としましては、全物件について社内保管資料や取引先への確認により、建築設計事務所、構造設計事務所及び施工会社に関する情報を収集し、国土交通省による構造計算書偽装問題の公表資料(国土交通省のホームページにおいて公表)を元に該当する物件の有無について確認しました。

構造計算書が現存している物件に関しては、信憑性の高い疎明資料とするために構造設計を担当した建築設計事務所以外の第三者の専門家に構造計算書の検証を依頼しました。

また、構造計算書が不在の一部の物件に関しては、構造図面を元に構造計算書を再作成したうえでの別の建築設計事務所による検証、もしくは建物状況調査報告書等を第三者より入手し耐震性を検証しました。

以上の調査の結果により、当社が過去に開発分譲を行った物件及び当社グループが保有する賃貸用不動産において構造計算書の偽装が行われている可能性はないものと判断しております。

しかしながら、構造計算書偽装問題は社会問題化しており、不動産業界全般に対する不信感の高まりは否定できず、さらに今後は、新たな構造計算書偽装問題が発生するなどにより問題が深刻化する可能性もあります。これに伴う不動産に対する投資意欲の減退やマンション販売動向の悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、構造計算書偽装問題に対応した法令の改正や新たな制度の導入等により、対応コストが増加し当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 人材の確保・育成について

当社グループは、組織規模に応じた内部管理体制を構築するとともに効率的な経営を実現しておりますが、今後の業容拡大には計画的な人員の増強、育成及び内部管理体制の更なる整備・強化が不可欠であると認識しております。しかしながら、今後の当社グループにおける人材の獲得及び育成が計画どおりに実現できず、事業規模に応じた内部管理体制の構築が阻害される場合には当社グループの事業推進、経営成績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19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 【財政状態及び経営成績の分析】

(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

① 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、14,362百万円増加（前連結会計年度末比20.6%増）し、83,936百万円となっております。このうち流動資産は4,939百万円増加（同16.0%増）し、35,820百万円となっており、固定資産は9,419百万円増加（同24.4%増）し、48,011百万円となっております。流動資産の主な増加要因は株式発行等による現金及び預金7,318百万円であります。固定資産の主な増加要因は賃貸用不動産の取得による建物及び構築物2,181百万円、土地4,419百万円、信託建物2,060百万円及び信託土地1,058百万円であります。

（注） 信託建物・信託土地

委託者から託された資産のうち不動産（建物・土地）を受託者の名義として、委託者が定めた一定の目的に従って運用を行う財産のことをいいます。

② 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、4,297百万円増加（同6.8%増）し、67,457百万円となっております。このうち流動負債は4,103百万円増加（同20.4%増）し、24,212百万円となっており、固定負債は193百万円増加（同0.45%増）し、43,244百万円となっております。流動負債の主な増加要因は1年以内返済予定の長期借入金7,715百万円であります。固定負債の主な増加要因は社債1,412百万円であります。

③ 純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は前連結会計年度末と比べ、10,064百万円の増加（同156.9%増）し、16,479百万円となっております。純資産の部の主な増加要因は、株式の発行による資本金3,507百万円及び資本剰余金3,507百万円、当期純利益に伴う利益剰余金3,090百万円であります。

(3) 経営成績の分析

① 売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は、不動産分譲事業の売上高が前連結会計年度に比べ、ファミリー向け分譲マンションの供給戸数、販売会社向け投資用マンションの供給戸数が増加したため、2,573百万円増加しました。また、不動産流動化事業において不動産投資ファンド等への物件の売却による増収効果6,897百万円、不動産賃貸事業において新たに取得した物件からの賃料収入の増加等1,159百万円により、売上高は27,835百万円（前連結会計年度比64.4%増）となりました。

② 売上原価・売上総利益

売上原価を18,176百万円計上した結果、売上総利益は、9,659百万円となりました。売上総利益は前連結会計年度より2,815百万円増加しておりますが、主たる要因は不動産流動事業における開発流動化売上の増加によるものであります。

③ 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2,086百万円となり、前連結会計年度に比べ588百万円増加(同39.3%増)しておりますが、これは上場に伴う広告宣伝費133百万円(同124.5%増)の増加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7,572百万円(同41.7%増)となりました。

④ 営業外損益・経常利益

営業外収益は145百万円(同12.7%減)、営業外費用は2,158百万円(同28.1%増)を計上いたしました。営業外費用の増加は、販売用不動産及び賃貸用固定資産の取得に伴う、借入金の増加及び社債の発行による支払利息の増加485百万円(37.2%増)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5,560百万円、(同45.3%増)となりました。

⑤ 特別損益・当期純利益

特別利益は109百万円、特別損失は141百万円となりました。特別利益は主に、賃貸用固定資産の入れ替えに伴う売却益80百万円であります。また、特別損失は主に、役員退職慰労金74百万円及び賃貸用不動産の入れ替えに伴う売却損55百万円であります。

この結果、当連結会計年度における当期純利益は3,206百万円、(同65.9%増)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

当社グループは経常利益にこだわった利益重視の考え方にに基づき、不動産関連事業を行っておりますが、創業時から一貫した経営戦略として保有資産の積み上げによる賃貸収入の増加を重要な戦略と位置づけております。当連結会計年度においては、賃貸用不動産の取得を中心に、固定資産は9,841百万円(前連結会計年度末比27.8%増)し、安定した賃貸収入の増加を図ることができました。今後も「資産保有型ディベロッパー」として、関西エリアを中心に賃貸用不動産の自社開発及び中古賃貸用不動産の取得により保有資産の積み上げを計画しております。

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、賃料収入の増加を図る目的で賃貸用不動産の新規取得、既存賃貸用不動産の改修工事を中心に11,593百万円の設備投資を実施しました。

事業の種類別セグメントの設備投資額については、次のとおりであります。

(1) 不動産流動化事業

当連結会計年度の設備投資額は、3,147百万円であり、オフィスビルとして「船場 I Sビル」（大阪府中央区、7,163.98㎡）の取得によるものであります。

(2) 不動産賃貸事業

当連結会計年度の設備投資額は、賃貸用不動産の新規取得7,335百万円及び既存建物の改修費等の資本的支出884百万円の合計8,219百万円であります。主なものは、賃貸マンションとして「サムティイースト白壁」（名古屋市東区、2,240.79㎡）、オフィスビルとして「サムティ南堀江ビル」（大阪府西区、2,734.60㎡）、「西宮M I Dビル」（西宮市、1,750.72㎡）、ホテルとして「ホテルワークビュー 大手前」（大阪府中央区、2,843.96㎡）、「LAGUNASUITE HOTEL & WEDDING」（名古屋市中区、7,942.96㎡）、等計9物件であります。

(3) その他の事業

当連結会計年度の設備投資額は、107百万円であり、主なものは、株式会社サン・トーア所有の「センターホテル東京」の改修工事によるものであります。

(4) 全社共通

当連結会計年度の設備投資額は119百万円であり、主なものは、本社事務所内における内装工事であります。

なお、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、「有馬グループホームくらぐら園」（神戸市北区、1,597.43㎡）、「サムティ春日野道」（神戸府中央区、974.14㎡）等、計4物件910百万円の賃貸用不動産を売却しました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成19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 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (京都市下京区) 他40物件	不動産 賃貸事業	賃貸マンション	7,808,332	6,447,107 (72,575.93)	12,614	14,298,053	—
賃貸用不動産 (大阪市淀川区) 他16物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	4,695,281	3,320,692 (29,142.90)	7,902	8,023,876	—
賃貸用不動産 (神戸市兵庫区) 他10物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	3,209,270	5,648,456 (46,934.64)	16,651	8,874,378	—
本社他 (大阪市淀川区) 他2物件	全社	本社事務所他	110,602	8,406 (74.45)	36,908	155,916	65

(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、臨時雇用者はおりません。

3 現在休止中の主要な設備はありません。

4 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

5 上記の他、当社グループ以外から賃借している主要な転貸用不動産は、以下のとおりであります。

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 (千円)
アンビエント小倉 (福岡県北九州市)	他計21物件	不動産賃貸事業 賃貸 マンション	13,073.13	272,196

(2) 国内子会社

平成19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 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
(有)エス・ロジステ イクス	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)	398,866	1,113,142 (9,594.68)	—	1,512,008	—
(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	—	4,151,103 (216,760.91)	—	4,151,323	—
(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)	1,714,708	977,837 (1,094.13)	—	2,692,545	—
(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	185,932	364,200 (503.72)	6,383	556,515	6(4)
(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	169,010	893,000 (370.28)	—	1,062,010	8(9)
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)	2,014,497	1,058,864 (834.39)	—	3,073,361	—

- (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 (千円)		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	703,000	—	借入金	平成20年2月 ～ 平成20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 (千円)	売却等の 予定時期
提出会社	賃貸用不動産 (神戸市垂水区) 他1物件	不動産賃貸事業	倉庫、老人ホーム	1,366,053	平成20年2月 ～ 平成20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】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成19年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年2月29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	132,225	132,740	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	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	132,225	132,740	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、平成20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】

- ① 平成17年2月25日定時株主総会決議及び平成17年11月25日臨時株主総会決議(平成17年11月25日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成19年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成20年1月31日)
新株予約権の数(個)	200	97
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)	1,000 (注)4	485 (注)4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,000 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	自 平成19年12月1日 至 平成22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 1,000(注)4 資本組入額 500(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、株式分割また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、また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また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、株式分割また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、また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。)
- ① 新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。
 - ② 新株予約権発行時において当社また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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、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。

② 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19年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成20年1月31日)
新株予約権の数(個)	35 (注) 5	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)	175 (注)4, 5	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、株式分割また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、また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また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、株式分割また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、また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。)

- ① 新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。
- ② 新株予約権発行時において当社また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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、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。
- 5 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

③ 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19年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成20年1月31日)
新株予約権の数(個)	20 (注) 4	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)	20 (注) 4	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	288,220 (注) 5	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) 5 資本組入額 144,110 (注) 5	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、株式分割また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、また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また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、株式分割また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、また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。)

① 新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。

② 新株予約権発行時において当社また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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。

- 4 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

- 5 行使価格を下回る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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成16年2月20日 (注) 1	370	1,990	18,500	99,500	—	—
平成16年12月15日 (注) 2	17,910	19,900	—	99,500	—	—
平成18年11月24日 (注) 3	1,185	21,085	859,125	958,625	859,125	859,125
平成19年2月26日 (注) 4	84,340	105,425	—	958,625	—	859,125
平成19年7月30日 (注) 5	25,000	130,425	3,506,250	4,464,875	3,506,250	4,365,375
平成19年7月31日 ～ 平成19年11月30日 (注) 6	1,800	132,225	900	4,465,775	900	4,366,275

(注) 1 有償第三者割当増資

割当先 当社取締役 4名
発行株式数 370株
発行価格 50,000円
資本組入額 50,000円

2 株式分割 (1 : 10) による増加であります。

3 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

4 株式分割 (1 : 5) による増加であります。

5 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

6 新株予約権(ストックオプション)の行使による増加であります。

7 平成19年12月1日から平成20年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が515株、資本金及び資本準備金がそれぞれ257,500円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

平成19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)	—	20	16	327	15	2	9,219	9,599	—
所有株式数 (株)	—	10,757	429	11,428	7,647	6	101,958	132,225	—
所有株式数 の割合(%)	—	8.14	0.32	8.64	5.79	0.00	77.11	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13株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19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	37,000	27.98
松下一郎	大阪府大阪市中央区	25,500	19.28
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	7.18
江口和志	大阪府吹田市	7,500	5.67
キャピタランドファンドインベ ストメントプライベートリミテ ッド(常任代理人キャピタラン ド・ジャパン株式会社)	39 Robinson Road, #18- 01 Robinson Point, Singapore (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	4.34
谷口清春	大阪府豊中市	5,275	3.98
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	4,351	3.29
森山純子	大阪府豊中市	3,250	2.45
資産管理サービス信託銀行株式 会社	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海ア 일랜드トリトンスクエアオフィスタワ ーZ棟	3,239	2.44
池田 渉	大阪府高槻市	1,300	0.98
計	—	102,665	77.64

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	4,351株
資産管理サービス信託銀行株式会社	3,239株

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19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 132,225	132,225	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	132,225	—	—
総株主の議決権	—	132,225	—

(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13株(議決権13個)含まれております。

② 【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、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方式によるものと並びに会社法第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。

- ① 旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役及び従業員に対して、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17年2月25日開催の定時株主総会及び平成17年11月25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17年2月25日及び平成17年11月25日
付与対象者の区分及び人数	取締役1名、従業員19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たことにより、付与対象者の区分及び人数は、取締役2名、従業員18名となっております。

- ② 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、1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8名となっております。

- ③ 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3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20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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当

期末配当

株主総会決議日 平成20年2月27日 1株当たり 3,000円 総額 396,675,000円

「当社は、毎年5月31日を基準日として、取締役会の決議によって、株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月
最高(円)	—	—	—	—	258,000
最低(円)	—	—	—	—	126,000

- (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」における株価を記載しております。
- 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19年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	—	237,000	258,000	179,000	233,000	191,000
最低(円)	—	206,000	170,000	128,000	153,000	126,000

- (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」における株価を記載しております。
- 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。

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 平成18年9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) ㈱サン・トーア代表取締役社長 就任(現任)	(注)2	37,000
専務取締役	管理部長 (管理部、 コンプライ アンス・リ スク管理担 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	㈱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(現任)	(注)2	25,500
常務取締役	不動産事業 部長(不動 産事業部、 賃貸事業 部、内部統 制担当)	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	7,500
取締役	開発事業 部長(開発 事業部担 当)	池 田 涉	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	1,300
取締役	経営企画 室長(経営 企画室、内 部情報管理 (開示)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	㈱東海銀行(現㈱三菱東京UFJ 銀行)入行 当社入社 経営企画室長(現任) 取締役就任(現任)	(注)2	123
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 大末建設㈱取締役東京副本店長 就任 大末プレハブ㈱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)3	1
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㈱監査役就任 監査役就任(現任)	(注)3	1
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 ニチモ㈱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 ニチモ㈱監査役就任 ㈱コボプラン監査役就任 監査役就任(現任)	(注)3	1
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)4	—
計							71,426

- (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19年3月23日開催の臨時株主総会終結の時から平成20年11月期に係る定時株主総会終結までであります。
- 3 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までであります。
- 4 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までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) 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であります。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。

(2) 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

① 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5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。

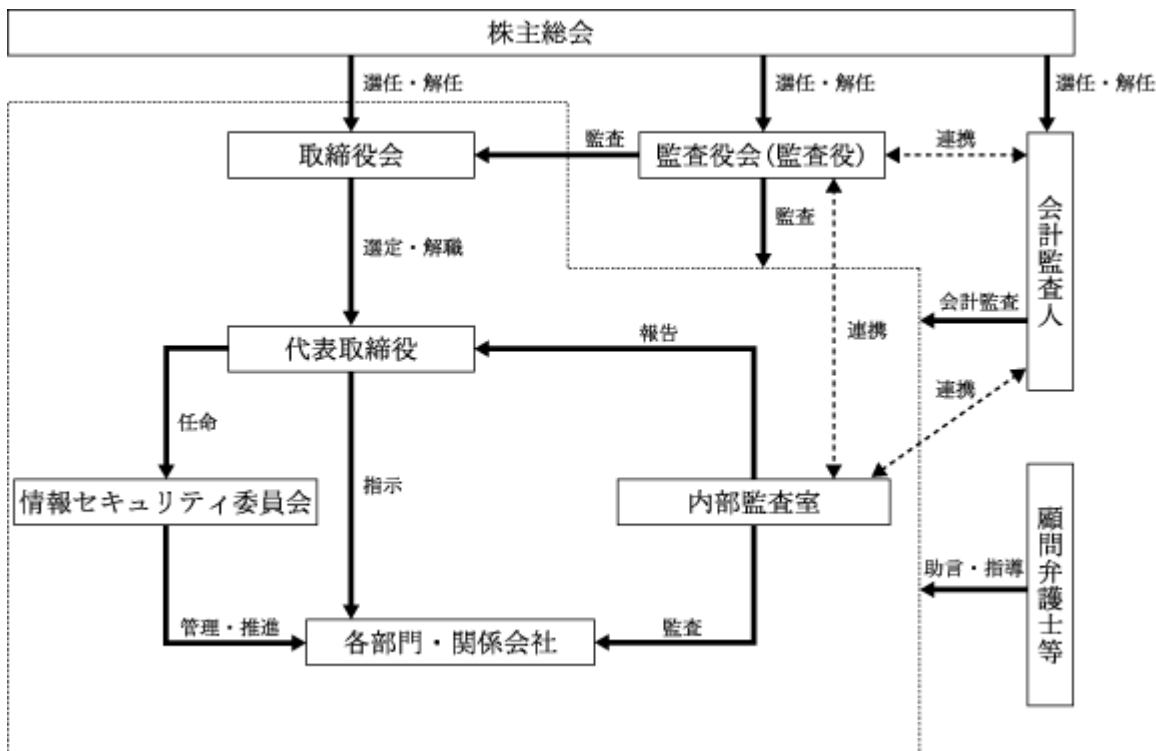
(監査役会及び監査役)

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。

② 会社の機関の内容



③ 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。

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、規程・マニュアル等の整備、社内システムの強化により業務プロセスの標準化及び統制を進め、財務報告の信頼性確保や会社情報のタイムリー・ディスクロージャーをはじめとする体制の更なる充実に努めております。

④ 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。

⑤ 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
指定社員 業務執行社員	石 田 昭	監査法人トーマツ	(注) 1
	井 上 嘉 之		

(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。

2 会計監査業務にかかる補助者の構成は、公認会計士1名、その他7名であります。なお、その他は会計士補、公認会計士試験合格者であります。

⑥ 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られません。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。

(3) 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、情報セキュリティに関する国際規格であるIS027001を平成19年2月18日に取得しました。

(4) 役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の額

取締役	6人	168,750千円	(うち社外取締役 1人 1千円)
監査役	4人	15,000千円	(うち社外監査役 4人 15,000千円)
合計	10人	183,750千円	

(注) 1 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。

2 期末現在の取締役の人員は5名、監査役の人員は3名であり、上記の支給人員には退任取締役1名及び退任監査役1名が含まれます。

(5) 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	22,000千円
上記以外の業務に基づく報酬	8,730千円
合計	30,730千円

(6) 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。

(7) 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。

(8) 自己の株式の取得の決定機関

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。

(9) 中間配当の決定機関

当社は、会社法第454条第5項に規定する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、中間配当を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(10) 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。

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17年12月1日から平成18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18年12月1日から平成19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17年12月1日から平成18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18年12月1日から平成19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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成17年12月1日から平成18年11月30日まで)の連結財務諸表及び前事業年度(平成17年12月1日から平成18年11月30日まで)の財務諸表について、また金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)の財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	※1	6,511,169		13,830,010	
2 売掛金		142,579		129,753	
3 たな卸資産	※1	22,740,252		20,750,483	
4 繰延税金資産		115,775		193,023	
5 その他		1,382,925		924,979	
貸倒引当金		△11,811		△8,174	
流動資産合計		30,880,891	44.4	35,820,076	42.7
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※1	17,860,450		20,041,680	
減価償却累計額		△3,379,640		△3,863,252	
(2) 信託建物	※1	2,266,964		4,327,253	
減価償却累計額		△79,614		△199,181	
(3) 土地	※1	16,444,098		20,863,185	
(4) 信託土地	※1	2,090,979		3,149,844	
(5) 建設仮勘定		86,291		804,723	
(6) その他		195,130		236,835	
減価償却累計額		△118,795		△153,858	
有形固定資産合計		35,365,865	50.8	45,207,229	53.9
2 無形固定資産					
(1) のれん		90,990		101,637	
(2) その他		8,579		19,296	
無形固定資産合計		99,569	0.1	120,933	0.1
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1	2,445,657		1,969,046	
(2) 長期貸付金		40,742		30,992	
(3) 繰延税金資産		—		312,343	
(4) その他	※1	640,239		376,832	
貸倒引当金		△646		△6,263	
投資その他の資産合計		3,125,993	4.5	2,682,952	3.2
固定資産合計		38,591,428	55.5	48,011,116	57.2

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
III 繰延資産					
1 創立費		2,799		2,270	
2 開業費		99,657		103,430	
繰延資産合計		102,456	0.1	105,700	0.1
資産合計		69,574,775	100.0	83,936,893	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1 支払手形及び買掛金		3,386,683		1,799,375	
2 短期借入金	※1	5,948,800		3,141,372	
3 1年以内償還予定の社債	※1	136,500		809,200	
4 1年以内返済予定の 長期借入金	※1	7,858,825		15,574,403	
5 未払法人税等		1,365,764		1,450,453	
6 その他		1,412,790		1,437,918	
流動負債合計		20,109,364	28.9	24,212,722	28.9
II 固定負債					
1 社債	※1	3,061,250		4,473,700	
2 長期借入金	※1	37,206,553		35,523,047	
3 繰延税金負債		179,809		507,894	
4 退職給付引当金		18,224		22,754	
5 役員退職慰労引当金		481,686		347,128	
6 預り敷金保証金		1,430,114		1,767,948	
7 その他		672,884		601,982	
固定負債合計		43,050,522	61.9	43,244,455	51.5
負債合計		63,159,886	90.8	67,457,178	80.4

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		958,625	1.4	4,465,775	5.3
2 資本剰余金		859,125	1.2	4,366,275	5.2
3 利益剰余金		4,598,338	6.6	7,689,186	9.2
株主資本合計		6,416,088	9.2	16,521,236	19.7
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		30,085	0.0	9,933	0.0
2 繰延ヘッジ損益		△31,284	△0.0	△51,862	△0.1
評価・換算差額合計		△1,199	△0.0	△41,929	△0.1
III 新株予約権		—	—	407	0.0
純資産合計		6,414,889	9.2	16,479,715	19.6
負債純資産合計		69,574,775	100.0	83,936,893	100.0

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 売上高			16,933,756	100.0		27,835,861	100.0
II 売上原価			10,090,370	59.6		18,176,811	65.3
売上総利益			6,843,386	40.4		9,659,050	34.7
III 販売費及び一般管理費	※1		1,498,270	8.8		2,086,550	7.5
営業利益			5,345,115	31.6		7,572,500	27.2
IV 営業外収益							
1 受取利息		4,701			13,309		
2 受取配当金		2,491			2,826		
3 匿名組合投資利益		76,972			103,937		
4 金利スワップ評価益		75,625			11,618		
5 その他		6,994	166,785	1.0	13,964	145,656	0.5
V 営業外費用							
1 支払利息		1,306,350			1,792,099		
2 株式交付費		11,413			49,737		
3 社債発行費		91,224			79,717		
4 その他		275,459	1,684,448	10.0	236,552	2,158,106	7.7
経常利益			3,827,452	22.6		5,560,050	20.0
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	※2	407,064			80,673		
2 投資有価証券売却益		16,526			—		
3 貸倒引当金戻入		—			53		
4 保険解約益		—			28,146		
5 その他		—	423,590	2.5	381	109,254	0.4
VII 特別損失							
1 固定資産売却損	※3	150,783			55,643		
2 固定資産除却損	※4	455			10,603		
3 役員退職慰労金		—			74,250		
4 子会社整理損	※6	1,421			—		
5 減損損失	※5	327,696			—		
6 その他		—	480,356	2.8	620	141,117	0.5
税金等調整前当期純利益			3,770,686	22.2		5,528,187	19.9
法人税、住民税及び 事業税		1,931,196			2,368,504		
法人税等調整額		△95,311	1,835,885	10.8	△47,133	2,321,371	8.4
少数株主利益			1,601	0.0		—	—
当期純利益			1,933,200	11.4		3,206,816	11.5

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成17年11月30日残高(千円)	99,500	—	2,665,137	2,764,637
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	859,125	859,125		1,718,250
当期純利益			1,933,200	1,933,200
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	859,125	859,125	1,933,200	3,651,450
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成17年11月30日残高(千円)	35,889	—	35,889	2,800,526
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				1,718,250
当期純利益				1,933,200
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△5,803	△31,284	△37,087	△37,087
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△5,803	△31,284	△37,087	3,614,363
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	△31,284	△1,199	6,414,889

当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	3,507,150	3,507,150		7,014,300
剰余金の配当			△115,967	△115,967
当期純利益			3,206,816	3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,090,848	10,105,148
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	△31,284	△1,199	—	6,414,889
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					△115,967
当期純利益					3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△20,152	△20,577	△40,730	407	△40,322
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△20,152	△20,577	△40,730	407	10,064,826
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	△51,862	△41,929	407	16,479,715

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 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		3,770,686	5,528,187
減価償却費		537,822	763,902
減損損失		327,696	—
株式交付費		11,413	49,737
のれん償却		22,377	5,601
社債発行費		91,224	79,717
貸倒引当金の増減額(減少:△)		11,486	2,294
退職給付引当金の増減額(減少:△)		2,463	4,530
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)		△527	13,941
受取利息及び受取配当金		△7,192	△16,136
支払利息		1,306,350	1,792,099
為替差損益(差益:△)		1,357	172
固定資産売却益		△407,064	△80,673
固定資産売却損		150,783	55,643
売上債権の増減額(増加:△)		△86,666	12,710
たな卸資産の増減額(増加:△)		△7,322,293	1,579,966
仕入債務の増減額(減少:△)		1,119,707	△1,587,308
預り敷金保証金の増減額(減少:△)		447,209	337,834
その他		369,945	914,410
小計		346,780	9,456,634
利息及び配当金の受取額		7,139	15,830
利息の支払額		△1,427,154	△1,842,591
法人税等の支払額		△1,548,324	△2,282,568
その他		—	△182,769
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,621,558	5,164,534

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
II 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		△90,000	△50,000
定期預金の払戻による収入		—	180,271
有形固定資産の取得による支出		△15,557,767	△10,869,211
有形固定資産の売却による収入		1,528,686	955,590
無形固定資産の取得による支出		△6,795	△11,828
投資有価証券の取得による支出		△300,000	△165,000
投資有価証券の売却による収入		559,888	77,790
子会社株式の取得による支出		△1,022,015	—
出資金の清算等による収入		7,632	8,350
貸付金の回収による収入		8,147	7,668
その他		△11,917	△5,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,884,140	△9,871,872

		前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
Ⅲ 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		13,213,365	13,852,628
短期借入金の返済による支出		△9,288,765	△14,160,056
長期借入れによる収入		20,873,966	18,780,535
長期借入金の返済による支出		△6,314,184	△15,209,371
社債の発行による収入		2,158,775	2,630,282
社債の償還による支出		△1,416,677	△624,863
株式の発行による収入		1,706,836	7,014,300
配当金の支払額		—	△115,967
少数株主への配当金の支払額		△37	—
その他		△163,278	△210,976
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,769,999	11,956,510
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		△1,357	△172
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額		3,262,942	7,248,999
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		2,975,380	6,246,087
Ⅶ 新規連結子会社の現金及び 現金同等物の期首残高	※2	7,764	—
Ⅷ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,246,087	13,495,087

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17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・シ ー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業(株) (株)センターホテルシステムズ 不二商事(株) (有)アンビエントを営業者とする匿 名組合</p> <p>上記の(有)新大阪センタービル、有限 責任中間法人エス・エス・シー、(有)彦 根エス・シー及び有限責任中間法人プ ロジェクト・エイチは、当連結会計年 度において新たに設立されたため、ま た、(株)サン・トーア、(株)中央ホテル、 北浜実業(株)、(株)センターホテルシス テムズ、不二商事(株)は、株式を取得し たことにより子会社となったため、それ ぞれ連結の範囲に含めております。さ らに、当連結会計年度より「投資事業 組合に対する支配力基準及び影響力基 準の適用に関する実務上の取扱い」 (平成18年9月8日企業会計基準委員 会 実務対応報告第20号)の適用に従 い、(有)アンビエントを営業者とする匿 名組合を連結の範囲に含めておりま す。</p> <p>なお、(株)センターホテルシステム ズ、不二商事(株)は、事業再編の一環と して平成18年10月4日付をもって清算 しました。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・シ ー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業(株) (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 有限責任中間法人プロジェクト・ アイ</p> <p>上記の合同会社船場 I Sビル、有限 責任中間法人プロジェクト・アイは、 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。</p> <p>また、平成19年10月1日付けで(株)中 央ホテル、北浜実業(株)の2社を(株)サ ン・トーアに吸収合併いたしました。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(平成18年9月8日 企業会計基準委員会実務対応報告第20号)を適用しております。この結果、(有)アンビエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含め、流動資産として現金及び預金12,622千円、その他33,569千円、固定資産として投資有価証券848,319千円、流動負債としてその他5,997千円、固定負債として長期借入金900,000千円がそれぞれ増加し、利益剰余金11,485千円が減少しております。また、売上高59,725千円、売上総利益59,725千円がそれぞれ増加し、経常利益11,415千円、税金等調整前当期純利益11,415千円、当期純利益11,485千円がそれぞれ減少しております。</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>(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
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>なお、決算期が3月31日であった(株)サン・トーア、(株)中央ホテル、北浜実業(株)は、買収(株式取得)により平成18年8月1日付をもって当社グループの連結子会社となった為、連結財務諸表提出会社と同様、決算期を11月30日に変更しており、決算期変更の経過期間となる当事業年度は平成18年8月1日から平成18年11月30日までの4ヶ月間を連結対象期間としております。</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) (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) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(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。</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>(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>(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 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>(イ) 有形固定資産 同左</p> <p>(ロ) 無形固定資産 同左</p> <p>(ハ) 長期前払費用 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
(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) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(ニ) 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) 社債発行費 同左</p> <p>(ニ) 株式交付費 同左</p>
(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) 役員退職慰労引当金 同左</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>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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>
(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18年11月30日現在608,218千円となっており、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19年11月30日現在504,280千円となっており、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。 (株)サン・トーア 20年	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は、327,696千円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	—
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は6,446,173千円であり連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の「純資産の部」については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	—
<p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。</p>	—
—	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より、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、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<p>(連結キャッシュフロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していた社債発行費を、当連結会計年度より「社債発行費」として表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含まれる社債発行費の金額は91,224千円であります。</p>	—

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19年11月30日)																			
※1 担保資産及び担保付債務		※1 担保資産及び担保付債務																			
(千円)		(千円)																			
現金及び預金	764,808	現金及び預金	1,156,389																		
たな卸資産	20,871,054	たな卸資産	19,805,051																		
建物及び構築物	14,220,795	建物及び構築物	15,926,352																		
信託建物	2,187,350	信託建物	4,128,071																		
土地	16,333,720	土地	20,797,023																		
信託土地	2,090,979	信託土地	3,149,844																		
投資有価証券	1,420,196	投資有価証券	1,390,756																		
その他	479,201	その他	1,650																		
合計	58,368,106	合計	66,355,139																		
担保付債務は次のとおりであります。		上記のほか、連結消去されている「その他の関係 会社有価証券」1,298,465千円を担保に提供して おります。																			
(千円)		(千円)																			
短期借入金	5,327,702	短期借入金	2,650,692																		
1年以内償還予定の社債	136,500	1年以内償還予定の社債	809,200																		
1年以内返済予定の 長期借入金	7,725,995	1年以内返済予定の 長期借入金	15,334,003																		
社債	3,061,250	社債	4,473,700																		
長期借入金	36,041,731	長期借入金	35,203,547																		
合計	52,293,178	合計	58,471,142																		
2 偶発債務 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。		2 偶発債務 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。																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (6名)</td> <td style="text-align: right;">175,132</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">175,132</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>		保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (6名)	175,132	借入債務 (注)	計	175,132	—	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (5名)</td> <td style="text-align: right;">142,143</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">142,143</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>		保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)	計	142,143	—
保証先	金額(千円)	内容																			
住宅ローン利用者 (6名)	175,132	借入債務 (注)																			
計	175,132	—																			
保証先	金額(千円)	内容																			
住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)																			
計	142,143	—																			
(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対す る住宅ローンにつき、債務保証を行っておりま す。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産 につき第1順位の抵当権を設定しているため、当 社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じ た場合の当該金額に限定されております。		(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対す る住宅ローンにつき、債務保証を行っておりま す。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産 につき第1順位の抵当権を設定しているため、当 社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じ た場合の当該金額に限定されております。																			
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3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。 当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額 3,440,000千円 借入実行残高 3,059,000千円 差引額 381,000千円		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3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。 当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額 740,000千円 借入実行残高 322,692千円 差引額 417,308千円																			

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1 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。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 販売手数料 97,710 広告宣伝費 107,573 役員報酬 185,221 給与手当 142,388 賞与 62,430 租税公課 282,268 減価償却費 43,849 支払手数料 111,062	※1 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。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 販売手数料 137,371 広告宣伝費 241,500 役員報酬 183,900 給与手当 191,351 賞与 69,691 租税公課 320,543 減価償却費 79,037 支払手数料 136,164
※2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 376,551 土地 30,513 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 407,064	※2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 62,898 土地 17,216 その他 558 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 80,673
※3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 17,802 土地 132,980 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 150,783	※3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 28,882 土地 26,761 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 55,643
※4 固定資産除却損 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 工具器具備品 455	※4 固定資産除却損 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物附属明細 8,245 構築物 1,210 その他 1,147 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 10,603

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)														
<p>※5 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="84 315 695 439"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>大阪市 北九州市 別府市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(327,696千円)として特別損失に計上しております。</p> <p>① その内訳は下記のとおりであります。 (減損損失の金額)</p> <table border="1" data-bbox="84 815 695 949"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>260,625千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>67,070千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>327,696千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>② なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>※6 子会社整理損 (株)センターホテルシステムズと不二商事(株)の清算結了に伴うものであります。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物及び土地	大阪市 北九州市 別府市	種類	金額	建物	260,625千円	土地	67,070千円	計	327,696千円	<p>※5 —</p> <p>※6 —</p>
主な用途	種類	場所													
賃貸用不動産	建物及び土地	大阪市 北九州市 別府市													
種類	金額														
建物	260,625千円														
土地	67,070千円														
計	327,696千円														

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成17年12月1日至平成18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	19,900	1,185	—	21,085
合計	19,900	1,185	—	21,085

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成18年11月24日 第三者割当増資による新株発行 1,185株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当連結会計年度において配当は行われておりません。

(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。

平成19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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	115,967	5,500.00	平成18年11月30日	平成19年2月28日

当連結会計年度（自 平成18年12月1日 至 平成19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	21,085	111,140	—	132,225
合計	21,085	111,140	—	132,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

株式の分割による増加	84,340株
公募増資による増加	25,000株
新株予約権の行使による増加	1,800株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	115,967	5,500.00	平成18年11月30日	平成19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。

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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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18年11月30日現在) (千円)</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;">6,511,169</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;">△265,082</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,246,087</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,511,169	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△265,082	現金及び現金同等物	6,246,087	<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19年11月30日現在) (千円)</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;">13,830,010</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;">△334,923</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,495,087</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	13,830,010	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△334,923	現金及び現金同等物	13,495,087								
現金及び預金勘定	6,511,169																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△265,082																				
現金及び現金同等物	6,246,087																				
現金及び預金勘定	13,830,010																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△334,923																				
現金及び現金同等物	13,495,087																				
<p>※2 当連結会計年度に株式取得により新たに連結子会社となった(株)サン・トーアの資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。</p> <p>(株)サン・トーア他4社(注)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">167,943</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,605,525</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">88,744</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△89,779</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△617,025</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">1,197</td> </tr> <tr> <td>(株)サン・トーア株式取得価格</td> <td style="text-align: right;">1,156,605</td> </tr> <tr> <td>(株)サン・トーアの現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△134,589</td> </tr> <tr> <td>差引：(株)サン・トーア取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,022,015</td> </tr> </table> <p>(注) (株)サン・トーア株式取得に伴い同社の連結子会社4社も含んでおります。</p>	(千円)		流動資産	167,943	固定資産	1,605,525	のれん	88,744	流動負債	△89,779	固定負債	△617,025	少数株主持分	1,197	(株)サン・トーア株式取得価格	1,156,605	(株)サン・トーアの現金及び現金同等物	△134,589	差引：(株)サン・トーア取得のための支出	1,022,015	<p>※2 —</p>
(千円)																					
流動資産	167,943																				
固定資産	1,605,525																				
のれん	88,744																				
流動負債	△89,779																				
固定負債	△617,025																				
少数株主持分	1,197																				
(株)サン・トーア株式取得価格	1,156,605																				
(株)サン・トーアの現金及び現金同等物	△134,589																				
差引：(株)サン・トーア取得のための支出	1,022,015																				

[次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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)				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 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13,459	7,914	5,543	車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13,269	8,127	5,141
ソフトウェア (無形固定資産「その他」)	53,124	7,132	45,991	ソフトウェア (無形固定資産「その他」)	131,971	29,536	102,434
合計	66,583	15,047	51,535	合計	145,240	37,664	107,575
(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			13,165千円	1年内			28,880千円
1年超			38,835千円	1年超			79,964千円
合計			52,000千円	合計			108,844千円
(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			9,223千円	支払リース料			27,929千円
減価償却費相当額			8,653千円	減価償却費相当額			26,304千円
支払利息相当額			701千円	支払利息相当額			2,428千円
(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			

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成18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 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27,312	78,890	51,577
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	17,960	17,064	△896
合計		45,273	95,954	50,681

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
52,404	16,648	—

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(千円)
その他有価証券	
非上場株式	68,000
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	2,281,703
計	2,349,703

当連結会計年度(平成19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 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27,312	49,450	22,137
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	17,960	12,556	△5,404
合計		45,273	62,006	16,732

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	83,000
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	1,824,040
計	1,907,040

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
<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。</p> <p>① 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</p> <p>② ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>③ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しています。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</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18年11月30日)				当連結会計年度(平成19年11月30日)			
		契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	4,563,400	4,548,200	△33,381	△33,381	4,548,200	4,536,800	△21,762	△21,762
	金利オプション取引								
	金利キャップ取引 買建	200,000	200,000	—	△910	—	—	—	—
	金利カラー取引 買建	200,000	200,000	—	△906	—	—	—	—
	合計	4,963,400	4,948,200	△33,381	△35,198	4,548,200	4,536,800	△21,762	△21,762

前連結会計年度		当連結会計年度	
(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。	(注) 1	時価の算定方法 同左
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。	2	同左

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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;">18,224千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18,224千円</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21,184千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;">5,901千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">5,901千円</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、3,437千円であります。</p>	退職給付債務	18,224千円	退職給付引当金	18,224千円	勤務費用	5,901千円	退職給付費用	5,901千円	<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;">22,754千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">22,754千円</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24,793千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;">10,564千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">10,564千円</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、4,846千円であります。</p>	退職給付債務	22,754千円	退職給付引当金	22,754千円	勤務費用	10,564千円	退職給付費用	10,564千円
退職給付債務	18,224千円																
退職給付引当金	18,224千円																
勤務費用	5,901千円																
退職給付費用	5,901千円																
退職給付債務	22,754千円																
退職給付引当金	22,754千円																
勤務費用	10,564千円																
退職給付費用	10,564千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18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16年 ストック・オプション	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
付与対象者の区分及び数	当社の取締役4名 当社の従業員6名	当社の取締役1名 当社の従業員19名	当社の従業員10名
ストック・オプションの数(注)	普通株式 460株	普通株式 200株	普通株式 36株
付与日	平成16年11月22日	平成17年11月28日	平成18年5月15日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。②新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役およ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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。②新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役およ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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、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。	同左	同左
権利行使期間	自 平成18年11月23日 至 平成22年11月22日	自 平成19年12月1日 至 平成22年11月22日	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	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
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	460	200	—
付与	—	—	36
失効	—	—	—
権利確定	460	—	—
未確定残	—	200	36
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	460	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	460	—	—

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション	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
権利行使価格(千円)	50	5	310
公正な評価単価(付与日)(千円)	—	—	—

(注) 平成16年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成16年12月15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10株の分割を行っております。

③ 本源的価値情報

平成18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)	—	310
自社株式の評価単価(千円)	—	1,715
本源的価値(千円)	—	1,405
本源的価値合計(千円)	—	50,580

(注) 1 本源的価値情報は、平成18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(36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、非上場株式であり取引相場等は存在していないことから、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。

4 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による損益への影響はありません。

当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役2名 当社の従業員18名	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員20名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式1,000株	普通株式 175株	普通株式 20株
付与日	平成17年11月28日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。②新株予約権発行時において当社また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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左	同左
対象勤務期間	定めておりません。	同左	同左
権利行使期間	自 平成19年12月1日 至 平成22年11月22日	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18年12月1日 至平成19年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	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	180	—
付与	—	—	—	23
失効	—	—	5	3
権利確定	—	—	—	—
未確定残	—	1,000	175	20
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,300	—	—	—
権利確定	—	—	—	—
権利行使	1,800	—	—	—
失効	500	—	—	—
未行使残	0	—	—	—

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

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション	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)	50	5	310	290
権利行使時平均株価 (千円)	179	—	—	—
公正な評価単価(付 与日)(千円)	—	—	—	53

(注) 1 平成16年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成16年12月15日及び平成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、それぞれ株式1株につき10株及び株式1株につき5株の分割を行っております。

2 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。

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

③ 本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(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。

4 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による株式報酬費用 407千円

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年11月30日)		当連結会計年度 (平成19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 (千円)		繰延税金資産 (千円)
	未払事業税		未払事業税
	77,943		122,019
	未払賞与否認		未払賞与否認
	22,063		22,751
	見積不動産取得税否認		見積不動産取得税否認
	8,065		25,062
	その他		その他
	7,703		23,190
	計		計
	115,775		193,023
	(2) 固定資産		(2) 固定資産
	繰延税金資産		繰延税金資産
	役員退職慰労引当金否認		役員退職慰労引当金否認
	195,743		141,062
	退職給付引当金損金算入限度超過額		退職給付引当金損金算入限度超過額
	7,405		9,246
	金利スワップ評価損否認		金利スワップ評価損否認
	14,891		9,627
	減損損失		減損損失
	126,115		126,115
	その他		その他
	6,322		33,093
	計		計
	350,477		319,143
	繰延税金負債と相殺		繰延税金負債と相殺
	△350,477		△6,799
	差引		差引
	—		312,343
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	20,595		6,799
	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額		子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
	509,691		507,894
	計		計
	530,286		514,694
	繰延税金資産と相殺		繰延税金資産と相殺
	△350,477		△6,799
	差引		差引
	179,809		507,894
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		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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
	40.64		
	(調整)		
	交際費等損金に算入されない項目		
	0.20		
	留保金課税		
	6.00		
	住民税均等割		
	0.10		
	評価性引当金の増減		
	0.10		
	その他		
	1.70		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		
	48.74		

(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17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	不動産 流動化事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,728,010	5,760,636	3,299,194	145,914	16,933,756	—	16,933,756
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	108,759	—	12,102	32,800	153,662	(153,662)	—
計	7,836,770	5,760,636	3,311,296	178,714	17,087,418	(153,662)	16,933,756
営業費用	4,134,932	4,692,741	1,788,016	153,193	10,768,882	819,758	11,588,641
営業利益 (又は営業損失)	3,701,838	1,067,895	1,523,280	25,521	6,318,536	(973,420)	5,345,115
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	23,037,866	7,747,985	35,785,068	1,881,777	68,452,698	1,122,077	69,574,775
減価償却費	289	—	494,439	12,961	507,690	30,132	537,822
減損損失	—	—	327,696	—	327,696	—	327,696
資本的支出	250	—	14,904,489	360	14,905,099	116,938	15,022,038

(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880,436千円であり、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7,972,208千円であり、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。

当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	不動産 流動化事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861	—	27,835,861
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,815,861	—	27,835,861
営業費用	9,611,908	6,919,827	2,300,815	334,160	19,166,712	1,096,649	20,263,361
営業利益 (又は営業損失)	5,013,468	1,414,431	2,157,804	83,444	8,669,149	(1,096,649)	7,572,500
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	20,607,769	5,576,370	41,769,628	1,899,601	69,853,370	14,083,523	83,936,893
減価償却費	50,385	—	638,923	39,619	728,929	34,972	763,902
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
資本的支出	3,147,147	—	8,219,674	107,736	11,474,557	119,286	11,593,844

(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1,096,649千円であり、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14,083,523千円であり、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。

(追加情報)

当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」の売上高及び営業費用に含めていた流動化目的建物の保有期間にかかる賃貸収入及びその発生費用について、「不動産賃貸事業」の売上高及び営業費用に含めて表示することとしました。これは、当該賃貸収入が増加したことに伴い、事業実態に対応したより有用なセグメント情報を提供することを目的とするものであります。なお、従来と同一の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の売上高は、「不動産流動化事業」セグメントが758,477千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが41,924千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが800,401千円増加、営業費用は「不動産流動化事業」セグメントが162,336千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが632千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが162,969千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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17年12月1日 至 平成18年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び 個人 主要株主	森山 茂	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 37.5	—	—	当社銀行借入金に対する債務被保証	23,374,370	—	—
								当社仕掛販売用不動産に係る手付金に対する債務被保証	122,600	—	—
								当社リース取引に係る未経過リース料に対する債務被保証	5,303	—	—
	松下一郎	—	—	当社 専務取締役	(被所有) 直接 26.1	—	—	当社銀行借入金に対する債務被保証	21,494,796	—	—
当社仕掛販売用不動産に係る手付金に対する債務被保証								122,600	—	—	
役員	谷口清春	—	—	当社 専務取締役	(被所有) 直接 5.1	—	—	当社銀行借入金に対する債務被保証	21,494,796	—	—
								当社仕掛販売用不動産に係る手付金に対する債務被保証	122,600	—	—

(注) 1 上記の取引金額に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

- (1) 当社グループは、銀行借入金に対して、森山茂、松下一郎及び谷口清春より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年5月31日現在の被保証金額は森山茂1,140,742千円、松下一郎1,140,742千円であります。なお、平成19年3月23日で谷口清春に係る債務保証は全額解消されております。
- (2) 当社グループは、仕掛販売用不動産に係る顧客からの手付金について保証会社に対して手付金等保証委託契約により生ずる一切の債務につき森山茂、松下一郎及び谷口清春より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年1月5日付で当該債務保証は解消されております。
- (3) 当社グループは、当期末時点で契約しているリース取引に係る未経過リース料に対して、森山茂より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、平成19年1月24日付で当該債務保証は解消されております。

3 谷口清春は平成19年2月27日をもって取締役を退任しております。

当連結会計年度(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)								
1株当たり純資産額 304,239円46銭 1株当たり当期純利益金額 97,033円59銭	1株当たり純資産額 124,630円80銭 1株当たり当期純利益金額 28,158円87銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 27,484円44銭								
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。</p>	<p>平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については下記のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>60,847円89銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td>19,406円71銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度		1株当たり純資産額	60,847円89銭	1株当たり当期純利益金額	19,406円71銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—
前連結会計年度									
1株当たり純資産額	60,847円89銭								
1株当たり当期純利益金額	19,406円71銭								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—								

(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18年11月30日)	当連結会計年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	6,414,889	16,479,715
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	407
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(407)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,414,889	16,479,307
期末の普通株式の数(株)	21,085	132,225

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

	前連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,933,200	3,206,816
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,933,200	3,206,816
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	19,923	113,883
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(千円)	—	—
当期純利益調整額(千円)	—	—
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)	—	2,795
普通株式増加数(株)	—	2,795
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	<p>新株予約権 平成16年11月17日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 460株</p> <p>平成17年2月25日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 200株</p> <p>平成18年5月15日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 36株</p>	<p>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 20株</p>

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

(株式分割について)

平成19年1月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成19年2月26日付をもって、普通株式1株につき5株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 84,340株

(2) 分割方法

平成19年2月23日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株につき5株の割合をもって分割します。

当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

前連結会計年度		当連結会計年度	
1株当たり純資産額	28,145.99円	1株当たり純資産額	60,847.89円
1株当たり当期純利益金額	15,422.01円	1株当たり当期純利益金額	19,406.71円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。	

当連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

(商業施設開発用地の取得について)

当社は平成19年12月19日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)より、同社及び有限責任中間法人T S Mフォーティーンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(S P C)

商 号 コリーナ和泉合同会社
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者 野坂 照光
資本金の額 100万円
主な事業内容 商業施設の開発
決 算 期 11月

(2) 有限責任中間法人

商 号 有限責任中間法人T S Mフォーティーン
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者 理事：野坂 照光
監事：山本 耕太郎
資本金の額 300万円
主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等
決 算 期 11月

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1) コリーナ和泉合同会社(S P C)

借 入 人 コリーナ和泉合同会社
貸 付 人 当社(貸付割合100%)
借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人T S Mフォーティーン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はありません。

3. 事業計画の内容

当該S P Cは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

S P Cが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、S P C及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)よりS P C及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

⑤ 【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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
サムティ株式会社	サムティ開発株式会社 第3回無担保変動利付社債	平成16年 12月24日	444,000 (24,000)	—	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%	— (注)2	平成21年 12月24日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第5回無担保社債	平成17年 09月26日	300,000	300,000 (300,000)	0.75%	— (注)2	平成20年 09月26日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第6回無担保社債	平成17年 10月28日	260,000	260,000 (260,000)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.2%	— (注)2	平成20年 10月24日
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	877,500 (45,000)	832,500 (45,000)	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	1,316,250 (67,500)	1,248,750 (67,500)	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	—	360,000 (80,000)	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	—	1,500,000	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	—	781,650 (56,700)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%	—	平成29年 03月31日
合計	—	—	3,197,750 (136,500)	5,282,900 (809,200)	—	—	—

(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3,595,859千円、土地3,913,481千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 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
809,200	249,200	1,749,200	249,200	209,200

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,948,800	3,141,372	3.55	—
1年以内に返済予定の長期借入金	7,858,825	15,574,403	3.04	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	37,206,553	35,523,047	3.04	平成19年～43年
その他の有利子負債	—	—	—	—
合計	51,014,179	54,238,822	—	—

(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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	9,365,122	6,704,195	7,256,311	1,276,414

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金	※1	5,173,468		12,534,537		
2 未収賃貸料		133,596		120,478		
3 販売用不動産	※1	6,593,235		6,547,384		
4 仕掛販売用不動産	※1	16,145,592		14,199,896		
5 貯蔵品		1,120		2,805		
6 前渡金		650,390		503,398		
7 前払費用		246,395		137,353		
8 1年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		—		5,000,000		
9 繰延税金資産		112,163		188,205		
10 その他		365,859		184,939		
貸倒引当金		△11,757		△8,174		
流動資産合計		29,410,065	46.0	39,410,826	52.3	
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1 建物	※1	16,507,857		18,619,050		
減価償却累計額		△2,400,946	14,106,910	△2,880,937	15,738,113	
2 構築物	※1	120,064		130,506		
減価償却累計額		△43,943	76,120	△45,133	85,373	
3 車両運搬具		1,171		2,033		
減価償却累計額		△133	1,037	△1,189	844	
4 工具器具備品		96,724		139,621		
減価償却累計額		△32,126	64,598	△66,388	73,232	
5 土地	※1		11,035,795		15,454,661	
6 建設仮勘定			—		1,600	
有形固定資産合計			25,284,462		31,353,824	41.7
(2) 無形固定資産						
1 ソフトウェア			4,675		13,232	
2 電話加入権			1,879		1,895	
無形固定資産合計			6,554		15,127	0.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1 投資有価証券	※1	1,480,338		1,039,046	
2 関係会社株式		1,156,605		1,172,854	
3 その他の関係会社 有価証券	※1	640,556		1,564,463	
4 出資金	※1	53,110		44,760	
5 関係会社出資金		13,500		16,500	
6 長期貸付金		40,742		30,992	
7 関係会社長期貸付金		5,000,000		—	
8 長期前払費用		217,011		172,463	
9 繰延税金資産		329,721		312,210	
10 その他		363,807		156,768	
貸倒引当金		△646		△6,263	
投資その他の資産合計		9,294,745	14.5	4,503,796	6.0
固定資産合計		34,585,763	54.0	35,872,749	47.7
資産合計		63,995,828	100.0	75,283,575	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1 支払手形		2,185,310		1,314,600	
2 買掛金		1,192,490		475,774	
3 短期借入金	※1	5,948,800		3,141,372	
4 1年以内償還予定の社債	※1	136,500		809,200	
5 1年以内返済予定の 長期借入金	※1	7,739,825		13,958,403	
6 未払金		103,596		260,316	
7 未払費用		201,685		255,075	
8 未払法人税等		1,360,000		1,435,000	
9 前受金		308,580		22,160	
10 預り金		128,584		106,172	
11 前受賃貸料		197,228		231,508	
12 その他		381,368		36,504	
流動負債合計		19,883,970	31.1	22,046,087	29.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
II 固定負債					
1 社債	※1	3,061,250		4,473,700	
2 長期借入金	※1	32,147,803		29,748,047	
3 退職給付引当金		18,224		22,754	
4 役員退職慰労引当金		481,686		347,128	
5 長期未払金		608,218		535,090	
6 預り敷金保証金		1,187,578		1,312,483	
7 金利スワップ負債		64,666		66,891	
固定負債合計		37,569,427	58.7	36,506,095	48.5
負債合計		57,453,397	89.8	58,552,183	77.8
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		958,625	1.5	4,465,775	5.9
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		859,125		4,366,275	
資本剰余金合計		859,125	1.3	4,366,275	5.8
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		21,000		21,000	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		2,644,107		2,644,107	
繰越利益剰余金		2,060,772		5,257,756	
利益剰余金合計		4,725,879	7.4	7,940,863	10.6
株主資本合計		6,543,629	10.2	16,772,913	22.3
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		30,085	0.0	9,933	0.0
2 繰延ヘッジ損益		△31,284	△0.0	△51,862	△0.1
評価・換算差額等合計		△1,199	△0.0	△41,929	△0.1
III 新株予約権		—		407	0.0
純資産合計		6,542,430	10.2	16,731,392	22.2
負債純資産合計		63,995,828	100.0	75,283,575	100.0

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 売上高							
1 不動産流動化事業収益		7,144,804			14,549,629		
2 不動産分譲事業収益		5,741,445			8,334,258		
3 不動産賃貸事業収益		3,657,104	16,543,354	100.0	4,134,973	27,018,861	100.0
II 売上原価							
1 不動産流動化事業費用		3,843,570			9,290,361		
2 不動産分譲事業費用		4,496,363			6,652,373		
3 不動産賃貸事業費用		1,651,842	9,991,776	60.4	2,019,729	17,962,464	66.5
売上総利益			6,551,577	39.6		9,056,397	33.5
III 販売費及び一般管理費	※1		1,354,210	8.2		1,832,082	6.8
営業利益			5,197,367	31.4		7,224,315	26.7
IV 営業外収益							
1 受取利息		61,111			162,330		
2 受取配当金		2,491			2,725		
3 匿名組合投資利益		76,972			103,937		
4 金利スワップ評価益		75,625			11,618		
5 その他		1,413	217,613	1.3	12,086	292,699	1.1
V 営業外費用							
1 支払利息		1,169,147			1,427,148		
2 社債利息		71,972			122,538		
3 株式交付費		11,413			49,737		
4 社債発行費		91,224			79,717		
5 その他		125,202	1,468,961	8.9	193,794	1,872,935	6.9
経常利益			3,946,019	23.8		5,644,078	20.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	※2	407,064			80,673		
2 投資有価証券売却益		3,195			—		
3 保険解約益		—	410,259	2.5	28,146	108,820	0.4
VII 特別損失							
1 固定資産除却損	※3	455			1,183		
2 固定資産売却損	※4	150,783			55,643		
3 減損損失	※5	327,696			—		
4 役員退職慰労金		—	478,925	2.9	74,250	131,076	0.5
税引前当期純利益			3,877,353	23.4		5,621,822	20.8
法人税、住民税及び 事業税		1,912,922			2,335,605		
法人税等調整額		△96,284	1,816,637	11.0	△44,735	2,290,870	8.5
当期純利益			2,060,715	12.4		3,330,951	12.3

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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地取得費	※1	486,248	12.6	2,847,272	30.6
II 建物建築費		1,195,557	31.1	4,559,740	49.1
III 流動化不動産取得費		2,082,647	54.2	1,661,579	17.9
IV その他流動化事業費		79,117	2.1	221,768	2.4
不動産流動化事業費用		3,843,570	100.0	9,290,361	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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地取得費	※1	1,270,602	28.2	2,795,574	42.0
II 建物建築費		3,195,056	71.1	3,805,404	57.2
III その他分譲不動産事業費		30,705	0.7	51,393	0.8
分譲不動産売上原価		4,496,363	100.0	6,652,373	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17年12月1日 至 平成18年11月30日)		当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 租税公課	※1	189,736	11.5	255,558	12.7
II 減価償却費		427,100	25.8	565,297	28.0
III 修繕費		308,965	18.7	400,552	19.8
IV 管理委託費		260,622	15.8	290,536	14.4
V 地代家賃		285,779	17.3	310,101	15.4
VI その他賃貸事業費		179,639	10.9	197,683	9.7
賃貸費用		1,651,842	100.0	2,019,729	100.0

※1 管理委託費はすべて外注費であります。

2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成17年11月30日残高(千円)	99,500	—	—	21,000	1,109,107	1,535,056	2,665,164	2,764,664
事業年度中の変動額								
新株の発行	859,125	859,125	859,125					1,718,250
別途積立金の積立					1,535,000	△1,535,000	—	—
当期純利益						2,060,715	2,060,715	2,060,715
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	859,125	859,125	859,125	—	1,535,000	525,715	2,060,715	3,778,965
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成17年11月30日残高(千円)	35,889	—	35,889	2,800,553
事業年度中の変動額				
新株の発行				1,718,250
別途積立金の積立				—
当期純利益				2,060,715
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△5,803	△31,284	△37,087	△37,087
事業年度中の変動額合計(千円)	△5,803	△31,284	△37,087	3,741,878
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	△31,284	△1,199	6,542,430

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629
事業年度中の変動額								
新株の発行	3,507,150	3,507,150	3,507,150					7,014,300
剰余金の配当						△115,967	△115,867	△115,967
当期純利益						3,330,951	3,330,951	3,330,951
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,507,150	—	—	3,214,984	3,214,984	10,229,284
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	△31,284	△1,199	—	6,542,430
事業年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					△115,967
当期純利益					3,330,951
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△20,152	△20,577	△40,730	407	△40,322
事業年度中の変動額合計(千円)	△20,152	△20,577	△40,730	407	10,188,961
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	△51,862	△41,929	407	16,731,392

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(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。 (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。 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。	(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(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。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(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。 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 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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。	(1) 社債発行費 同左 (2) 株式交付費 同左
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) 役員退職慰労引当金 同左
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。	同左
9 ヘッジ会計の方法	(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。 (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	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左

項目	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
	<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>(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18年11月30日現在608,218千円となっており、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19年11月30日現在504,280千円となっており、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>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税引前当期純利益は327,696千円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	<p>—</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は6,573,715千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—</p>
<p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成17年12月27日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。</p>	<p>—</p>
<p>—</p>	<p>(会計方針の変更) 当事業年度より、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、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年11月30日)		当事業年度 (平成19年11月30日)	
※1	担保提供資産及び担保付債務	※1	担保提供資産及び担保付債務
	(千円)		(千円)
	現金及び預金		現金及び預金
	420,636		471,041
	販売用不動産		販売用不動産
	4,725,599		5,955,711
	仕掛販売用不動産		仕掛販売用不動産
	16,145,455		13,849,340
	建物		建物
	13,936,184		15,524,169
	構築物		構築物
	63,348		62,527
	土地		土地
	10,925,417		15,423,700
	投資有価証券		投資有価証券
	490,196		460,756
	その他の関係会社有価証券		その他の関係会社有価証券
	320,765		1,298,465
	出資金		出資金
	650		650
	合計		合計
	47,028,254		53,046,362
	短期借入金		短期借入金
	2,827,702		2,550,692
	1年以内返済予定の 長期借入金		1年以内返済予定の 長期借入金
	7,506,995		11,212,691
	1年以内償還予定の社債		1年以内償還予定の社債
	136,500		809,200
	社債		社債
	3,061,250		4,473,700
	長期借入金		長期借入金
	30,407,981		28,923,547
	合計		合計
	43,940,428		47,969,830

前事業年度 (平成18年11月30日)			当事業年度 (平成19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(千円)	内容	保証先	金額(千円)	内容
(株)サン・トーア	119,000	借入債務 (注) 1	(株)サン・トーア	75,000	借入債務 (注) 1
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2
住宅ローン利用者 (6名)	175,132	借入債務 (注) 3	(有)彦根エス・シー	1,155,000	借入債務 (注) 4
計	684,132	—	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注) 3
			計	1,762,143	—
<p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの119,000千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ダイヤモンドリース(株)からの390,000千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>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの75,000千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)(旧ダイヤモンドリース(株))からの390,000千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 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組との間の工事請負契約に係る(有)彦根エス・シーの支払債務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3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 3,440,000千円</p> <p>借入実行残高 3,059,000千円</p> <p>差引額 381,000千円</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3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 740,000千円</p> <p>借入実行残高 322,692千円</p> <p>差引額 417,308千円</p>		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
※1 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。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 販売手数料 97,710 広告宣伝費 110,669 賃貸仲介手数料 104,947 貸倒引当金繰入額 12,065 役員報酬 182,241 給与手当 121,861 賞与 52,983 役員退職慰労引当金繰入額 8,020 租税公課 248,801 減価償却費 30,888	※1 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。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 販売手数料 137,371 広告宣伝費 246,297 賃貸仲介手数料 175,908 貸倒引当金繰入額 2,693 役員報酬 183,750 給与手当 168,772 賞与 66,016 役員退職慰労引当金繰入額 13,941 租税公課 292,915 減価償却費 39,417
※2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 376,551 土地 30,513 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 407,064	※2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 62,853 土地 17,216 その他 603 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 80,673
※3 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 工具器具備品 445	—
※4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 17,802 土地 132,980 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 150,783	※4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 <div style="text-align: right;">(千円)</div> 建物 28,882 土地 26,761 <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 55,643

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)			当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		
※5 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。			※5 —		
主な用途	種類	場所			
賃貸用不動産	建物及び土地	大阪市 北九州市 別府市			
当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(327,696千円)として特別損失に計上しております。					
① その内訳は下記のとおりであります。 (減損損失の金額)					
種類		金額			
建物		260,625千円			
土地		67,070千円			
計		327,696千円			
② なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得または保有している自己株式はありません。

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、取得または保有している自己株式はありません。

[次へ](#)

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)				当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19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)				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 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	10,685	6,792	3,892	車両運搬具	10,495	6,608	3,886
工具器具備品	2,774	1,122	1,651	工具器具備品	2,774	1,519	1,254
ソフトウェア	53,124	7,132	45,991	ソフトウェア	131,971	29,536	102,434
合計	66,583	15,047	51,535	合計	145,240	37,664	107,575
(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			
13,165千円				28,880千円			
1年超				1年超			
38,835千円				79,964千円			
合計				合計			
52,000千円				108,844千円			
(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			
9,223千円				27,929千円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
8,653千円				26,304千円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
701千円				2,428千円			
(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			

(有価証券関係)

前事業年度(平成18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19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18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)																																																																
<p>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</p> <p>(1) 流動資産</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td>(千円)</td></tr><tr><td>未払事業税</td><td>77,456</td></tr><tr><td>未払賞与否認</td><td>19,595</td></tr><tr><td>見積不動産取得税否認</td><td>8,065</td></tr><tr><td>その他</td><td>7,046</td></tr><tr><td>計</td><td>112,163</td></tr></table> <p>(2) 固定資産</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td>195,743</td></tr><tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td>7,405</td></tr><tr><td>金利スワップ評価損否認</td><td>14,891</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>126,115</td></tr><tr><td>その他</td><td>6,161</td></tr><tr><td>計</td><td>350,316</td></tr></table> <p>繰延税金負債</p> <table><tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>△ 20,595</td></tr><tr><td>計</td><td>△ 20,595</td></tr><tr><td>差引</td><td>△ 329,720</td></tr></table>	繰延税金資産	(千円)	未払事業税	77,456	未払賞与否認	19,595	見積不動産取得税否認	8,065	その他	7,046	計	112,163	繰延税金資産		役員退職慰労引当金否認	195,743	退職給付引当金損金算入限度超過額	7,405	金利スワップ評価損否認	14,891	減損損失	126,115	その他	6,161	計	350,316	その他有価証券評価差額金	△ 20,595	計	△ 20,595	差引	△ 329,720	<p>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</p> <p>(1) 流動資産</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td>(千円)</td></tr><tr><td>未払事業税</td><td>122,019</td></tr><tr><td>未払賞与否認</td><td>22,751</td></tr><tr><td>見積不動産取得税否認</td><td>25,062</td></tr><tr><td>その他</td><td>18,372</td></tr><tr><td>計</td><td>188,205</td></tr></table> <p>(2) 固定資産</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td>141,062</td></tr><tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td>9,246</td></tr><tr><td>金利スワップ評価損否認</td><td>9,627</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>126,115</td></tr><tr><td>その他</td><td>32,957</td></tr><tr><td>計</td><td>319,010</td></tr></table> <p>繰延税金負債</p> <table><tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>△ 6,799</td></tr><tr><td>計</td><td>△ 6,799</td></tr><tr><td>差引</td><td>312,210</td></tr></table>	繰延税金資産	(千円)	未払事業税	122,019	未払賞与否認	22,751	見積不動産取得税否認	25,062	その他	18,372	計	188,205	繰延税金資産		役員退職慰労引当金否認	141,062	退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246	金利スワップ評価損否認	9,627	減損損失	126,115	その他	32,957	計	319,010	その他有価証券評価差額金	△ 6,799	計	△ 6,799	差引	312,210
繰延税金資産	(千円)																																																																
未払事業税	77,456																																																																
未払賞与否認	19,595																																																																
見積不動産取得税否認	8,065																																																																
その他	7,046																																																																
計	112,163																																																																
繰延税金資産																																																																	
役員退職慰労引当金否認	195,743																																																																
退職給付引当金損金算入限度超過額	7,405																																																																
金利スワップ評価損否認	14,891																																																																
減損損失	126,115																																																																
その他	6,161																																																																
計	350,316																																																																
その他有価証券評価差額金	△ 20,595																																																																
計	△ 20,595																																																																
差引	△ 329,720																																																																
繰延税金資産	(千円)																																																																
未払事業税	122,019																																																																
未払賞与否認	22,751																																																																
見積不動産取得税否認	25,062																																																																
その他	18,372																																																																
計	188,205																																																																
繰延税金資産																																																																	
役員退職慰労引当金否認	141,062																																																																
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246																																																																
金利スワップ評価損否認	9,627																																																																
減損損失	126,115																																																																
その他	32,957																																																																
計	319,010																																																																
その他有価証券評価差額金	△ 6,799																																																																
計	△ 6,799																																																																
差引	312,210																																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(%)</p> <table><tr><td>法定実効税率</td><td>40.64</td></tr><tr><td>(調整)</td><td></td></tr><tr><td>交際費等損金に算入されない項目</td><td>0.18</td></tr><tr><td>留保金課税</td><td>5.87</td></tr><tr><td>住民税均等割</td><td>0.07</td></tr><tr><td>評価性引当金の増減</td><td>0.11</td></tr><tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td>0.13</td></tr><tr><td>その他</td><td>△ 0.14</td></tr><tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>46.85</td></tr></table>	法定実効税率	40.64	(調整)		交際費等損金に算入されない項目	0.18	留保金課税	5.87	住民税均等割	0.07	評価性引当金の増減	0.11	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.13	その他	△ 0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.85	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>																																														
法定実効税率	40.64																																																																
(調整)																																																																	
交際費等損金に算入されない項目	0.18																																																																
留保金課税	5.87																																																																
住民税均等割	0.07																																																																
評価性引当金の増減	0.11																																																																
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.13																																																																
その他	△ 0.14																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.85																																																																

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)								
1株当たり純資産額 310,288円40銭	1株当たり純資産額 126,534円20銭								
1株当たり当期純利益 103,435円42銭	1株当たり当期純利益金額 29,248円89銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 28,548円36銭								
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載していません。	平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については下記のとおりです。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>62,057円67銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td>20,687円08銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度		1株当たり純資産額	62,057円67銭	1株当たり当期純利益金額	20,687円08銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—
前事業年度									
1株当たり純資産額	62,057円67銭								
1株当たり当期純利益金額	20,687円08銭								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—								

(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18年11月30日)	当事業年度 (平成19年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	6,542,430	16,731,392
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	407
(うち新株予約権)(千円)	(—)	(407)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,542,430	16,730,984
期末の普通株式の数(株)	21,085	132,225

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

	前事業年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	当事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	2,060,715	3,330,951
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,060,715	3,330,951
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	19,923	113,883
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(千円)	—	—
当期純利益調整額(千円)	—	—
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)	—	2,795
普通株式増加数(株)	—	2,795
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16年11月17日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 460株 平成17年2月25日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 200株 平成18年5月15日臨時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 36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 20株

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)

(株式分割について)

平成19年1月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成19年2月26日付をもって、普通株式1株につき5株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 84,340株

(2) 分割方法

平成19年2月23日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株につき5株の割合をもって分割します。

当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

前事業年度		当事業年度	
1株当たり純資産額	28,146.26円	1株当たり純資産額	62,057.67円
1株当たり当期純利益金額	15,422.28円	1株当たり当期純利益金額	20,687.08円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。	

当事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

(商業施設開発用地の取得について)

当社は平成19年12月19日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)より、同社及び有限責任中間法人T S Mフォーティーワンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(S P C)

商 号 コリーナ和泉合同会社
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者 野坂 照光
資本金の額 100万円
主な事業内容 商業施設の開発
決算期 11月

(2) 有限責任中間法人

商 号 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者 理事：野坂 照光
 監事：山本 耕太郎
資本金の額 300万円
主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等
決 算 期 11月

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1) コリーナ和泉合同会社(S P C)

借 入 人 コリーナ和泉合同会社
貸 付 人 当社(貸付割合100%)
借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はありません。

3. 事業計画の内容

当該S P Cは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

S P Cが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、S P C及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)よりS P C及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

④ 【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 (千円)
		(株)りそなホールディングス	230.00	49,450
(株)みずほフィナンシャルグループ	50.00	50,000		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	11,530.00	12,556		
ハウジングサービス(株)	27,000.00	13,500		
西日本住宅産業信用保証(株)	450.00	4,500		
(株)エスクリ	200.00	15,000		
計		39,460.00	145,006	

【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 (千円)
		(匿名組合出資金) オリックス・グリニッジ(有)	—	273,980
(優先出資証券) サムティ・レジデンシャル・ファンド 特定目的会社	5,400	281,080		
(匿名組合出資金) オリックス・トーマス(有)	—	137,325		
(匿名組合出資金) アイエヌジーリースジャパンオーシャン(有)	—	51,653		
(投資事業有限責任組合出資金) 燦キャピタルマネージメント(株)	—	120,000		
(匿名組合出資金) 合同会社バイズウォーター山下町	—	30,000		
計		5,400	894,040	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	16,507,857	2,752,094	640,901	18,619,050	2,880,937	551,564	15,738,113
構築物	120,064	35,443	25,001	130,506	45,133	14,573	85,373
車両運搬具	1,171	2,505	1,642	2,033	1,189	1,415	844
工具器具備品	96,724	44,097	1,201	139,621	66,388	34,513	73,232
土地	11,035,795	4,804,637	385,771	15,454,661	—	—	15,454,661
建設仮勘定	—	19,046	17,446	1,600	—	—	1,600
有形固定資産計	27,761,612	7,657,825	1,071,963	34,347,473	2,993,649	602,067	31,353,824
無形固定資産							
ソフトウェア	5,720	11,204	—	16,924	3,692	2,647	13,232
電話加入権	1,879	15	—	1,895	—	—	1,895
無形固定資産計	7,599	11,220	—	18,820	3,692	2,647	15,127
長期前払費用	363,208	31,285	1,566	392,927	220,463	74,266	172,463
投資その他の資産計	363,208	31,285	1,566	392,927	220,463	74,266	172,463

(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	2,539,182千円
土地	賃貸不動産の取得	4,796,166千円

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	588,246千円
土地	賃貸不動産の売却	385,771千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	12,404	5,616	659	2,923	14,437
役員退職慰労引当金	481,686	13,941	148,500	—	347,128

(注) 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) 【主な資産及び負債の内容】 (平成19年11月30日現在)

① 流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	7
預金	
普通預金	11,644,073
外貨普通預金	3,573
定期預金	886,882
小計	12,534,529
合計	12,534,537

ロ 未収賃貸料

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)天橋立ホテル	66,532
(株)ハウスメイトパートナーズ	12,131
京都市住宅供給公社	10,979
日本ケアサービス(株)	10,560
(株)日成アドバンス	2,885
その他	17,390
合計	120,478

未収賃貸料の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	次期繰越高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
133,596	1,362,304	1,375,421	120,478	91.9	34.0

(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(㎡)	金額(千円)
大阪府	7,350.05	4,977,269
東京都	571.50	867,449
京都府	1,643.10	354,834
愛知県	297.32	288,855
兵庫県	2,172.00	58,975
合計	12,033.97	6,547,384

ニ 仕掛販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
大阪府	13,953.50	11,331,095
愛知県	1,145.32	1,406,953
兵庫県	3,742.14	647,856
京都府	293.55	463,707
奈良県	5,046.99	350,284
合計	24,181.50	14,199,896

ホ 貯蔵品

品目	金額(千円)
収入印紙・登記印紙	2,740
郵便切手	64
合計	2,805

ヘ 1年以内回収予定の関係会社長期貸付金

区分	金額(千円)
(有)彦根エス・シー	5,000,000
合計	5,000,000

② 流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
村中建設(株)	393,960
(株)森組	336,000
(株)浅川組	319,200
(株)鍛冶田工務店	265,440
合計	1,314,600

期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成20年 1月	336,000
2月	584,640
4月	393,960
合計	1,314,600

ロ 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)鴻池組 名古屋支店	152,250
野村建設工業(株)	98,366
(株)森組	58,800
村中建設(株)	56,910
(株)イチケン	35,039
その他	74,409
合計	475,774

ハ 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)三菱東京UFJ銀行	570,000
(株)みなと銀行	420,000
ダイヤモンドアセットファイナンス(株)	350,000
(株)みずほ銀行	310,000
(株)りそな銀行	240,000
その他	1,251,372
合計	3,141,372

ニ 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)関西アーバン銀行	4,292,638
(株)大正銀行	2,218,470
(株)みずほ銀行	1,241,329
(株)東京スター銀行	790,500
(株)りそな銀行	752,192
その他	4,663,273
合計	13,958,403

④ 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 ⑤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(千円)
オリックス(株)	4,168,926
(株)りそな銀行	2,965,647
(株)三菱東京UFJ銀行	2,466,512
日本抵当証券(株)	2,452,500
(株)みずほ銀行	2,076,085
その他	15,618,376
合計	29,748,047

(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
株券の種類	1株券、10株券
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	—
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店 野村證券株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
株券喪失登録手数料	登録1件につき10,500円、登録株券1枚につき525円。(いずれも消費税額を含む)
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	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)平成20年2月27日開催の定時株主総会決議により定款の一部変更が行われ、当社の公告方法は次のとおりとなりました。

「当社の公告は、電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告をすることが出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。」

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>

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) 有価証券届出書（有償一般募集及び売り出し）及びその添付書類

平成19年6月27日 近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

平成19年7月11日及び平成19年7月20日 近畿財務局長に提出。

平成19年6月27日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(3) 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年2月29日 近畿財務局長に提出。

平成19年6月27日提出の有価証券届出書及び平成19年7月11日提出の有価証券届出書の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月20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、証券取引法第193条の2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17年12月1日から平成18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18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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「1. 連結の範囲に関する事項（会計方針の変更）」に記載のとおり、会社は当連結会計年度から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（平成18年9月8日 企業会計基準委員会 実務対応報告第20号）を適用し、(有)アンビエントを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めている。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載のとおり、会社は当連結会計年度から固定資産の減損に係る会計基準が適用されることとなったため、この会計基準を適用し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) 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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2月27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18年12月1日から平成19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19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。

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) 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。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月20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、証券取引法第193条の2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17年12月1日から平成18年11月30日までの第25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18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

会計処理方法の変更に記載のとおり、会社は当事業年度から固定資産の減損に係る会計基準が適用されることとなったため、この会計基準を適用し、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) 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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月27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18年12月1日から平成19年11月30日までの第26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19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) 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。