



平成28年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年1月13日 東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所
 コード番号 3244 URL http://www.samty.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 江口 和志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 松井 宏昭 (TEL) 06(6838)3616
 定時株主総会開催予定日 平成29年2月27日 配当支払開始予定日 平成29年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年2月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期の連結業績(平成27年12月1日～平成28年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年11月期	52,409	36.3	8,586	44.7	6,788	75.3	4,628	4.9
27年11月期	38,458	57.9	5,932	46.8	3,872	68.0	4,412	91.5
(注) 包括利益	28年11月期		4,625百万円(6.7%)		27年11月期		4,332百万円(94.5%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年11月期	196.42	178.91	15.3	5.2	16.4
27年11月期	203.98	175.90	17.1	3.4	15.4

(参考) 持分法投資損益 28年11月期 ー百万円 27年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年11月期	141,170	32,847	23.1	1,372.75
27年11月期	121,728	28,353	23.1	1,215.40

(参考) 自己資本 28年11月期 32,551百万円 27年11月期 28,134百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年11月期	4,697	△17,119	14,960	20,715
27年11月期	△4,208	△3,291	16,162	18,176

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年11月期		0.00		33.00	33.00	763	16.2	2.9
28年11月期		0.00		33.00	33.00	782	16.8	2.6
29年11月期(予想)		0.00		36.00	36.00		17.8	

3. 平成29年11月期の連結業績予想(平成28年12月1日～平成29年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり当期純 利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	61,200	16.8	9,300	8.3	7,200	6.1	4,800	3.7	202.42

(注) 第2四半期(累計)の連結業績予想に関しては、個別案件の売上時期に流動的な外部要素が多いため、予想の開示は見合わせております。

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（注）期中において合同会社船場ISビル、一般社団法人プロジェクト・アイを連結の範囲から除外しておりますが、特定子会社に該当しないため、上記「（1）期中における重要な子会社の異動」に記載していません。

- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

- (3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	28年11月期	25,518,127株	27年11月期	24,954,420株
② 期末自己株式数	28年11月期	1,805,878株	27年11月期	1,805,878株
③ 期中平均株式数	28年11月期	23,563,468株	27年11月期	21,634,191株

（参考） 個別業績の概要

1. 平成28年11月期の個別業績（平成27年12月1日～平成28年11月30日）

- (1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年11月期	43,128	26.6	5,238	35.8	3,652	65.4	2,478	△6.3
27年11月期	34,055	57.4	3,856	13.1	2,208	16.2	2,643	63.0
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
28年11月期	105.17		95.79					
27年11月期	122.21		105.38					

- (2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年11月期	123,967	26,952	21.5	1,124.17
27年11月期	104,223	24,609	23.4	1,053.66

(参考) 自己資本 28年11月期 26,656百万円 27年11月期 24,390百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
 ・当社は、平成29年1月24日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	5
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	20
(未適用の会計基準等)	20
(追加情報)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。但し、英国のEU離脱問題による欧州経済の減速や米国の利上げに伴う新興国経済の下振れ懸念等、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、銀行による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入が継続し、市況は堅調に推移しました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge40」に則り、総合不動産業としての絶対的な地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高52,409百万円（前連結会計年度比36.3%増）、営業利益8,586百万円（前連結会計年度比44.7%増）、経常利益6,788百万円（前連結会計年度比75.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,628百万円（前連結会計年度比4.9%増）となりました。

①不動産事業

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

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE両国（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE東池袋（東京都豊島区）」、「S-RESIDENCE桜上水（東京都杉並区）」、「S-RESIDENCE横須賀中央（神奈川県横須賀市）」、「S-RESIDENCE江坂（大阪府吹田市）」、「S-RESIDENCE新大阪駅前（大阪市東淀川区）」、「S-RESIDENCE神戸元町（神戸市中央区）」の計7棟、その他収益マンションとして「クレストコート北大前（札幌市北区）」、「グランドミール宮町（仙台市青葉区）」、「ヒューマンハイム相模原（相模原市中央区）」、「S-FORT鶴舞cube（名古屋市中区）」、「グランエターナ二条城前（京都市中京区）」、「willDo神楽町（神戸市長田区）」、「ユニエトワール福岡松田Ⅰ・Ⅱ（福岡市東区）」、「グランエターナ佐賀（佐賀県佐賀市）」ほか計13棟、商業施設として「水戸サウスタワー（茨城県水戸市）」等、オフィスビルとして「本町セントラルオフィス（大阪市中央区）」、ホテルアセットとして「センターホテル東京（東京都中央区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ京都西大路（京都市下京区）」、「サムティ福島NORTH（大阪市福島区）」、「サムティ本町橋ⅡMEDIUS（大阪市中央区）」、「サムティ難波VIVO（大阪市浪速区）」、「グランドコンシェルズ菊川（東京都墨田区）」、「S-FORT入谷（東京都台東区）」、「N-Stage八丁堀（東京都中央区）」、「W-STYLE新大阪Ⅱ（大阪市東淀川区）」等において628戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は43,773百万円（前連結会計年度比52.8%増）、営業利益は8,071百万円（前連結会計年度比117.8%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、マンション、オフィスビル、商業施設、ホテルアセット等の賃貸及び管理を行っております。

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、マンションとして「サムティ北円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）」、「サムティ東札幌ノルド（札幌市白石区）」、「サムティ東札幌エスト（札幌市白石区）」、「メッセミサキ元浜（浜松市中区）」、「みそのマンション春日井（愛知県春日井市）」、「COLLECTION CHAYAGASAKA（コレクション茶屋ヶ坂）（名古屋市千種区）」、「グランパール桃山台（大阪府吹田市）」、「サムティ江坂垂水町レジデンス（大阪府吹田市）」、「ai・do（大阪市中央区）」、「サムティ警固タワー（福岡市中央区）」、「サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）」、「サムティ姪浜（福岡市西区）」、「サムティ鹿児島駅前ベイサイド（鹿児島県鹿児島市）」等、オフィスビルとして「サンクレア池下 西棟（名古屋市千種区）」等、物流施設として「米里流通センター（札幌市白石区）」等を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は7,016百万円（前連結会計年度比21.8%減）、営業利益は2,550百万円（前連結会計年度比42.3%減）となりました。

③その他の事業

その他の事業は、ホテル事業として「センターホテル大阪（大阪市中央区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」の保有・運営及び「センターホテル東京（東京都中央区）」の運営のほか、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム業等を行っております。

この結果、当該事業の売上高は1,619百万円（前連結会計年度比93.6%増）、営業利益は123百万円（前連結会計年度比38.9%減）となりました。

(次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge40」の数値目標の達成に向け、業容の拡大とともに経営基盤の強化に努め、総合不動産としての絶対的な地位の確立を目指してまいります。

以上の施策の実行により、平成29年11月期の業績見通しにつきましては、売上高61,200百万円、営業利益9,300百万円、経常利益7,200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円を計画しております。

当社は引き続き安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

なお、セグメントの通期業績予想は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成27年11月期		平成28年11月期		平成29年11月期 (予想)	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産事業	28,684	3,706	43,783	8,071	52,900	9,800
不動産賃貸事業	9,026	4,419	7,288	2,550	7,100	2,100
その他の事業	1,026	202	1,853	123	1,600	200
セグメント間の内部売上高又は振替高	△278	—	△515	—	△400	—
調整額	—	△2,396	—	△2,159	—	△2,800
合計	38,458	5,932	52,409	8,586	61,200	9,300

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、19,441百万円増加し、141,170百万円となっております。このうち流動資産は15,492百万円増加し、85,981百万円となっております。固定資産は4,003百万円増加し、55,048百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が3,095百万円、販売用不動産が4,650百万円、仕掛販売用不動産が7,183百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産が3,129百万円、投資その他の資産が892百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

(負債)

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、14,948百万円増加し、108,323百万円となっております。このうち流動負債は1,990百万円減少し、28,439百万円となっております。固定負債は16,938百万円増加し、79,884百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、短期借入金が680百万円、未払法人税等が425百万円それぞれ増加する一方で、支払手形及び買掛金が903百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,309百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が17,599百万円増加する一方で、新株予約権付社債が550百万円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、新株予約権付社債の転換請求権の行使等により資本金及び資本剰余金が555百万円増加、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が4,628百万円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が763百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ4,493百万円増加し、32,847百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により4,697百万円増加、投資活動により17,119百万円減少、財務活動により14,960百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、2,539百万円増加し、当連結会計年度末には20,715百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、4,697百万円（前連結会計年度は4,208百万円の支出）

となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,956百万円、法人税等の支払額2,257百万円などによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、17,119百万円（前連結会計年度は3,291百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出19,081百万円、有形固定資産売却による収入3,054百万円、投資有価証券の取得による支出1,747百万円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により獲得した資金は、14,960百万円（前連結会計年度は16,162百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入26,433百万円、短期借入金の返済による支出25,753百万円、長期借入れによる収入45,663百万円、長期借入金の返済による支出30,373百万円、配当金の支払額763百万円などによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年11月期	平成25年11月期	平成26年11月期	平成27年11月期	平成28年11月期
自己資本比率 (%)	25.3	27.9	23.3	23.1	23.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.0	21.0	16.3	23.6	17.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	5.5	—	—	20.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	6.5	—	—	2.9

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務指標を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
- 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
- 平成24年11月期、平成26年11月期、平成27年11月期については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

当期の配当につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益に関して、ほぼ計画通りの水準を達成できたこと及び今後の資金繰りや事業展開等と株主の皆様への利益還元を総合的に勘案した結果、1株当たり33円とさせていただきますことといたしました。

また、次期の配当に関しましては、次期の親会社株主に帰属する当期純利益の見通し4,800百万円と当期の配当性向を勘案し、1株当たり36円の配当を行う方針であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社13社により構成されており、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち8社は、当社が不動産事業、不動産賃貸事業及びその他の事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人であります。

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

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

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

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

(1) 不動産事業

① 投資分譲

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

② ソリューション

当社グループが事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び既存収益不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した収益不動産について、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保に努め、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

③ アセットマネジメント

当社グループがアセットマネジャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの出資による配当の獲得を目的としております。

(事業会社) 当社、サムティアセットマネジメント株式会社、合同会社淡路町プロジェクト、一般社団法人淡路町プロジェクト、合同会社アンビエントガーデン守山、一般社団法人アンビエントガーデン守山

(2) 不動産賃貸事業

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

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

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

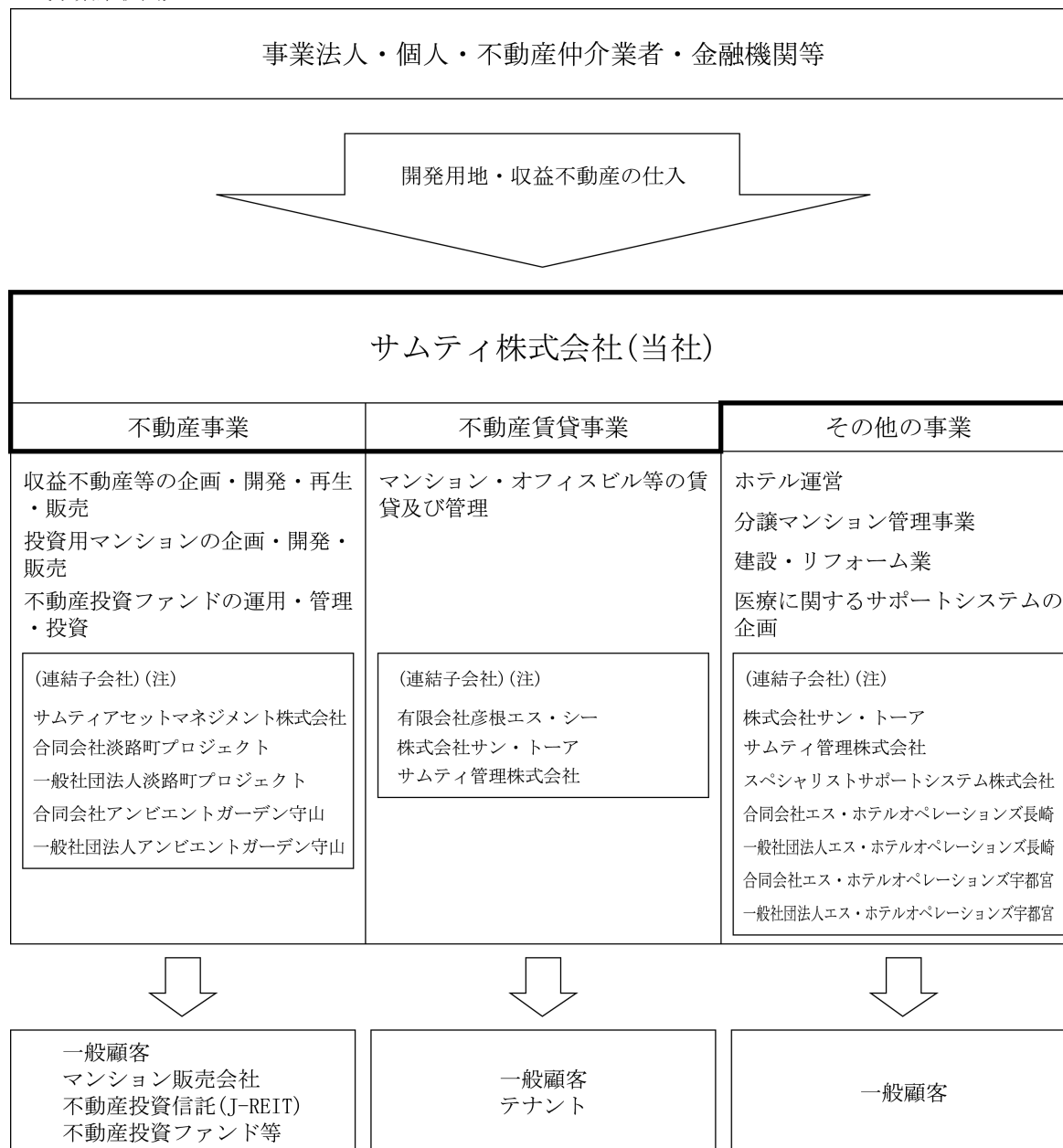
(3) その他の事業

当社グループは、ホテル事業として「センターホテル大阪」、「エスペリアホテル長崎」、「ホテルサンシャイン宇都宮」の保有・運営及び「センターホテル東京」の運営をしております。また、分譲マンション管理事業

及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社、合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎、一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎、合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮、一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

〔事業系統図〕



(注) サムティアセットマネジメント株式会社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社を除く連結子会社については、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社及び一般社団法人であります。
サムティ管理株式会社は、平成28年12月1日付でサムティプロパティマネジメント株式会社へ商号を変更しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、不動産が生み出すリターンに着目した不動産業を行うことを目的として設立されました。設立以来の経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、豊かな都市生活環境を提供し、社会に貢献することをグループの企業理念としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、平成28年7月8日に中長期経営計画「Challenge40」の見直しを公表いたしました。

当社グループは土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、売却及び物件の保有をグループで完結することができる総合不動産業であります。さらに、平成27年6月に当社の100%子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人（以下「SRR」という）が不動産投資信託証券市場に上場したことにより、SRRを中心としたビジネスモデルを構築し、さらなる発展を目指す計画であります。

この中長期経営計画において、平成32年11月期までに達成すべき経営指標として次のとおり設定しております。

売上高	1,000億円水準
経常利益	100億円水準
EPS	300円以上
ROE	15%以上
ROA	7%以上
自己資本比率	30%以上
配当性向	30%以上

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期経営計画「Challenge40」において設定した経営指標を安定的かつ確実に達成するために、当社グループは、以下の3点を重点戦略として設定しております。

- ①SRRを中心としたビジネスモデルの構築
- ②地方大都市圏における戦略的投資
- ③ホテル開発事業の展開

(4) 会社の対処すべき課題

中長期的な会社の経営戦略を達成するための、現状の課題は以下のとおりであります。

①コーポレートガバナンスの強化

株主の皆様をはじめ顧客、従業員、地域社会等の立場を踏まえた上で、透明・公正かつ迅速・果敢な意思決定を行い、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を達成するため、コーポレートガバナンスを強化する。

②グループ間のシナジー拡大

グループの保有するアセットマネジメント機能・プロパティマネジメント機能を強化し、SRRへ活用することにより、当社グループのマネジメント事業を進め、SRRを中心としたビジネスモデル構築をサポートする。また、ホテルの運営を行っている当社子会社である株式会社サン・トーアを活用し、活況を呈するホテル事業への進出強化を行う。

③資金調達方法の多様化と財務基盤の強化

当社グループの安定的・持続的な成長のため、財務基盤を充実させるべく、資金調達方法を多様化させる。さらに保有する不動産の回転を強化し、キャッシュフローを確保する。

④ホテル開発事業の展開

「S-PERIAホテル」を新たなブランド名としたホテルブランドの展開を推進し、ビジネス・インバウンド両方の需要を取り込む。

⑤IR・PR活動の強化

知名度の向上を目指すべくIR・PR活動を強化する。

⑥海外への事業展開

平成28年9月に行ったファンドを通じたベトナムの不動産会社への出資を起点とし、発展著しい東南アジアでの事業展開を図り、その成長力を取り込むべく海外への事業展開を継続する。

⑦CSRへの取組

企業の社会的責任として、地域社会の持続的な発展（サステナビリティ）に貢献する。

全国の政令指定都市及び地方の中核都市において、「地方創生」の趣旨に則って、「総合不動産業」ならではのアプローチを行う。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮のうえ、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,693	21,789
売掛金	282	654
販売用不動産	34,863	39,514
仕掛販売用不動産	15,756	22,940
商品	0	0
貯蔵品	4	3
繰延税金資産	239	269
その他	654	811
貸倒引当金	△6	△2
流動資産合計	70,489	85,981
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,016	31,659
減価償却累計額	△4,671	△4,200
建物及び構築物（純額）	22,344	27,458
信託建物	4,196	734
減価償却累計額	△114	△41
信託建物（純額）	4,081	693
土地	19,131	21,666
信託土地	1,816	242
その他	366	802
減価償却累計額	△263	△256
その他（純額）	102	546
有形固定資産合計	47,476	50,606
無形固定資産		
のれん	99	91
その他	71	60
無形固定資産合計	170	151
投資その他の資産		
投資有価証券	1,850	2,223
繰延税金資産	44	9
その他	1,512	2,086
貸倒引当金	△9	△29
投資その他の資産合計	3,397	4,290
固定資産合計	51,044	55,048
繰延資産		
創立費	0	—
開業費	194	141
繰延資産合計	194	141
資産合計	121,728	141,170

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,819	2,915
短期借入金	9,599	10,279
1年内返済予定の長期借入金	13,515	11,205
未払法人税等	1,258	1,683
その他	2,237	2,354
流動負債合計	30,429	28,439
固定負債		
新株予約権付社債	1,985	1,435
長期借入金	56,484	74,083
繰延税金負債	1,769	1,444
退職給付に係る負債	101	136
預り敷金保証金	1,807	2,043
建設協力金	704	649
その他	93	93
固定負債合計	62,945	79,884
負債合計	93,375	108,323
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,462	7,739
資本剰余金	7,576	7,853
利益剰余金	14,507	18,372
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	28,163	32,583
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△28	△32
その他の包括利益累計額合計	△28	△32
新株予約権	218	295
純資産合計	28,353	32,847
負債純資産合計	121,728	141,170

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
売上高	38,458	52,409
売上原価	28,482	39,087
売上総利益	9,976	13,321
販売費及び一般管理費	4,043	4,735
営業利益	5,932	8,586
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	10	11
保険解約返戻金	18	23
消費税差額	—	61
その他	33	17
営業外収益合計	65	117
営業外費用		
支払利息	1,728	1,613
支払手数料	303	249
その他	94	53
営業外費用合計	2,126	1,915
経常利益	3,872	6,788
特別利益		
固定資産売却益	2,837	463
投資有価証券売却益	—	23
負ののれん発生益	555	—
特別利益合計	3,392	487
特別損失		
固定資産売却損	755	236
固定資産除却損	9	29
投資有価証券売却損	—	28
投資有価証券評価損	—	25
減損損失	225	—
特別損失合計	990	319
税金等調整前当期純利益	6,274	6,956
法人税、住民税及び事業税	1,902	2,646
法人税等調整額	△24	△318
法人税等合計	1,878	2,328
当期純利益	4,396	4,628
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△16	—
親会社株主に帰属する当期純利益	4,412	4,628

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
当期純利益	4,396	4,628
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△64	△3
その他の包括利益合計	△64	△3
包括利益	4,332	4,625
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,348	4,625
非支配株主に係る包括利益	△16	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,893	6,793	10,583	△1,068	23,201
当期変動額					
新株の発行	568	568			1,137
転換社債型新株予約 権付社債の転換		213			213
剰余金の配当			△488		△488
親会社株主に帰属す る当期純利益			4,412		4,412
自己株式の取得				△1,000	△1,000
自己株式の処分				686	686
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	568	782	3,924	△313	4,961
当期末残高	7,462	7,576	14,507	△1,382	28,163

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	その他の包括利益累計 額合計			
当期首残高	35	35	187	1,541	24,966
当期変動額					
新株の発行					1,137
転換社債型新株予約 権付社債の転換					213
剰余金の配当					△488
親会社株主に帰属す る当期純利益					4,412
自己株式の取得					△1,000
自己株式の処分					686
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	△64	△64	31	△1,541	△1,574
当期変動額合計	△64	△64	31	△1,541	3,387
当期末残高	△28	△28	218	—	28,353

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,462	7,576	14,507	△1,382	28,163
当期変動額					
新株の発行	2	2			5
転換社債型新株予約 権付社債の転換	275	275			550
剰余金の配当			△763		△763
親会社株主に帰属す る当期純利益			4,628		4,628
自己株式の取得					—
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	277	277	3,864	—	4,419
当期末残高	7,739	7,853	18,372	△1,382	32,583

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	その他の包括利益累計 額合計			
当期首残高	△28	△28	218	—	28,353
当期変動額					
新株の発行					5
転換社債型新株予約 権付社債の転換					550
剰余金の配当					△763
親会社株主に帰属す る当期純利益					4,628
自己株式の取得					—
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	△3	△3	76	—	73
当期変動額合計	△3	△3	76	—	4,493
当期末残高	△32	△32	295	—	32,847

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,274	6,956
減価償却費	1,056	1,097
減損損失	225	—
のれん償却額	8	8
受取利息及び受取配当金	△13	△14
支払利息	1,728	1,613
支払手数料	303	249
有形固定資産売却損益 (△は益)	△2,082	△227
負ののれん発生益	△555	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	19	34
売上債権の増減額 (△は増加)	△22	△401
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,744	388
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,327	△903
未払消費税等の増減額 (△は減少)	360	△574
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△189	245
その他	△339	69
小計	△643	8,542
利息及び配当金の受取額	13	14
利息の支払額	△1,782	△1,601
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,797	△2,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,208	4,697
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	—	3
定期預金の預入による支出	△7	△560
有形固定資産の売却による収入	12,657	3,054
有形固定資産の取得による支出	△14,550	△19,081
無形固定資産の取得による支出	△41	△21
投資有価証券の売却による収入	—	345
投資有価証券の償還による収入	1,070	972
投資有価証券の取得による支出	△1,371	△1,747
連結子会社株式の追加取得による支出	△970	—
新規連結子会社の取得による収入	16	—
出資金の回収による収入	3	5
出資金の払込による支出	△43	△35
建設協力金の支払による支出	△55	△55
その他	△0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,291	△17,119

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	25,972	26,433
短期借入金の返済による支出	△15,606	△25,753
長期借入れによる収入	31,293	45,663
長期借入金の返済による支出	△27,744	△30,373
新株予約権付社債の発行による収入	3,981	—
株式の発行による収入	15	—
自己株式の取得による支出	△1,000	—
配当金の支払額	△505	△763
その他	△245	△245
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,162	14,960
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,662	2,539
現金及び現金同等物の期首残高	9,513	18,176
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△0
現金及び現金同等物の期末残高	18,176	20,715

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 13社

連結子会社の名称

(有)彦根エス・シー

(株)サン・トーア

スペシャリストサポートシステム(株)

サムティ管理(株)

サムティアセットマネジメント(株)

合同会社淡路町プロジェクト

一般社団法人淡路町プロジェクト

合同会社アンビエントガーデン守山

一般社団法人アンビエントガーデン守山

合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎

合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

なお、サムティ管理(株)は、平成28年12月1日付で商号をサムティプロパティマネジメント(株)へ変更しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社はありません。

2 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(ロ)たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	2～47年
信託建物	31～41年

(ロ)無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(ハ)長期前払費用

定額法を採用しております。

(ニ)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

(イ)開業費

5年間の均等償却を行っております。

(ロ)創立費

5年間の均等償却を行っております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計期間において、連結財務諸表に与える影響額はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第2四半期連結会計期間から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物の減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。なお、この変更による当期への影響額は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- ① (分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ② (分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ③ (分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ④ (分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ⑤ (分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年11月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

(保有目的の変更)

前連結会計年度(自平成26年12月1日至平成27年11月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ6,192百万円を振替えております。

当連結会計年度(自平成27年12月1日至平成28年11月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ11,705百万円を振替えております。

また、たな卸資産から有形固定資産へ246百万円を振替えております。

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税等の一部を改正する等の法律」(平成28

年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従前の32.2%から回収又は支払が見込まれる期間が平成28年12月1日から平成30年11月30日までのものは30.8%、平成30年12月1日以降のものについては30.6%にそれぞれ変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	18,693	21,789
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△517	△1,073
現金及び現金同等物	18,176	20,715

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、北海道、愛知県、三重県その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル等(土地を含む)を有しております。平成27年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,763百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は2,082百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。平成28年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,585百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は234百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	48,205	45,842
	期中増減額	△2,363	3,054
	期末残高	45,842	48,897
期末時価		48,114	51,201

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(14,116百万円)によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却(10,540百万円)、減損損失(225百万円)及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替(5,197百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(17,134百万円)によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却(2,788百万円)、保有目的の変更によるたな卸資産への振替(11,278百万円)によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社は、「不動産事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他の事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・オフィスビル・商業施設等の賃貸・管理を行っております。「その他の事業」は、ホテルの保有・運営、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム業等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、たな卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	28,647	8,974	836	38,458	—	38,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	36	51	189	278	△278	—
計	28,684	9,026	1,026	38,736	△278	38,458
セグメント利益	3,706	4,419	202	8,328	△2,396	5,932
セグメント資産	54,268	47,576	3,353	105,199	16,529	121,728
その他の項目						
減価償却費	140	827	55	1,022	33	1,056
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	116	14,557	18	14,691	51	14,742

- (注) 1. セグメント利益の調整額△2,396百万円は、セグメント間取引消去△110百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,285百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額16,529百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	43,773	7,016	1,619	52,409	—	52,409
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9	272	234	515	△515	—
計	43,783	7,288	1,853	52,925	△515	52,409
セグメント利益	8,071	2,550	123	10,745	△2,159	8,586
セグメント資産	57,016	50,952	14,040	122,009	19,161	141,170
その他の項目						
減価償却費	4	1,009	39	1,054	42	1,097
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3	19,428	78	19,510	87	19,597

- (注) 1. セグメント利益の調整額△2,159百万円は、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,141百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額19,161百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(固定資産に係る重要な減損損失)

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

「不動産事業」セグメントにおいて、減損損失225百万円を計上しておりますが、特別損失のため報告セグメントには配分しておりません。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

不動産事業において、平成27年2月27日に連結子会社である合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を追加取得して合同会社アンビエントガーデン守山を完全子会社化いたしました。これにより555百万円の負ののれん発生益を計上しておりますが、特別利益のため報告セグメントには配分しておりません。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,215円40銭	1株当たり純資産額	1,372円75銭
1株当たり当期純利益金額	203円98銭	1株当たり当期純利益金額	196円42銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	175円90銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	178円91銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	28,353	32,847
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	218	295
(うち新株予約権)(百万円)	(218)	(295)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	28,134	32,551
期末の普通株式の数(株)	23,148,542	23,712,249

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

項目	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,412	4,628
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
(うち優先配当額)(百万円)	(—)	(—)
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	4,412	4,628
普通株式の期中平均株式数(株)	21,634,191	23,563,468
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
(うち優先配当額)(百万円)	(—)	(—)
普通株式増加数(株)	3,453,680	2,306,434
(うち新株予約権付社債)(株)	(2,729,826)	(1,540,777)
(うち新株予約権)(株)	(723,854)	(765,657)
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。